

3- 4479

14

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 08-2-2004
 נ ת ק ב ל
 תיק מס'

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 11-9-2002
 נ ת ק ב ל
 תיק מס'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מנשה - אלונה

תכנית מספר מ/ 284

שינוי גבולות מגרש 130 במושב עין עירון

המהווה שינוי לתכנית מספר מ/ 105 א' - עין עירון

הוראות התכנית

1. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' מ/ 284 – שינוי גבולות מגרש 130 במושב עין עירון"
והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מ/ 105 א' – "עין עירון".

3. המקום והקרקע הכלולה בתכנית:

אתר התכנית נמצא במושב עין עירון וכולל את מגרש 130 וחלק ממגרש 119 בגוש 12226,
וחלק מחלקות רשומות לביטול מס' 18, 19.

4. שטח התכנית:

6.9 דונם בקרוב.

5. בעלי הקרקע:

מדינת ישראל בחכירה לצבי פוקס, מושב עין עירון.

6. יוזם ומגיש התכנית:

צבי פוקס, מושב עין עירון.

7. עורך התכנית:

יעקב מאור, מתכנן ערים, אינטרנציונל 18 חיפה, טל' 8327076 04, פקס 8231191 04.

8. מטרות התכנית:

1. שינוי גבולות מגרש מס' 130 בגוש 12226.

2. שינוי יעוד מ"חקלאי" ו"מדרך" למגורים.

9. רשימת תכליות:

א. השטחים המסומנים בכתום מסווגים ל"אזור מגורים בנחלה" וישמשו למגורים.

ב. השטח המסומן בפסים ירוקים הינו חקלאי, עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה והוראות תכנית

מ/ 105 א', כלהלן: "משק חקלאי (נחלה) – חלקה א' – יחידת קרקע המשמשת למגורי חבר המושב, לבניני משק חקלאי
ועיבוד חקלאי.

חלקה א' נחלקת לשני חלקים: בחלק אחד ששטחו 2 דונם מותרת הקמת מבני מגורים.

בחלק השני תותר הקמת מבני משק ומבנים אחרים הקשורים בעיבוד חקלאי.

ג. דרך – כמפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

10. הוראות הבניה באזורים השונים:

הוראות הבניה באזורים השונים יהיו כאמור להלן. במקום שיש הפניה להערות, האמור בהערה הוא חלק מהוראות הטבלה.

האזור	שטח בניה במ"ר	מס' קומות	תכסית	מס' מבנים במגרש	מרווחים לגבולות המגרש	גודל המגרש
אזור מגורים בנחלה (כתום)- מתייחס למבני המגורים	400 מ"ר למגורים + 50 מ"ר שטחי שרות" (ראה הערה מס' 1)	2 (ראה הערה מס' 2)	עד 40 %	2 מבני מגורים עד שלוש יחיד בבנין אחד או שניים	קדמי - 5 מ'. צדדי - 4 מ'. אחורי, כלפי השטח חקלאי - 0 מ'. כלפי המגורים בחלקה הגובלת - 4 מ'.	כל שטח התכנית, על שני היעודים הכלולים בו, מהווה מגרש אחד בגודל 6,940 מ"ר, אשר אינו ניתן לחלוקה.
שטח חקלאי בנחלה - מתייחס למבנים חקלאיים	2,000 מ"ר כולל המבנים הקיימים באזור המגורים בנחלה	קומה 1, גובה עד 6 מ'	עד 80 %	עד 4 מבנים	קדמי לאזור המגורים בנחלה - 0 מ'. צדדי - 4 מ'. אחורי - 0 מ'.	

הערות לטבלה

1. שטחים

400 מ"ר הינם שטח עיקרי למגורים עפ"י החלוקה שלהלן: 230 מ"ר שטח מירבי ליחיד אחת (גדולה) + 70 מ"ר ביחיד שלישית הנמצאת במבנה אחד עם אחת משתי יחידות הדיור הגדולות. 50 מ"ר ליחיד "שטחי שרות", כאמור בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992, עפ"י החלוקה שלהלן: 35 מ"ר חניה, 7 מ"ר מחסן ביתי, 8 מ"ר ממ"ד. ליחיד השלישית (70 מ"ר) אין צורך במקום חניה. תותר הקמת מבנה עזר יחיד בשטח עד 42 מ"ר לנחלה. מבנה העזר יכלול חניה והוא יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים, או במרחק מינימלי של עד 3 מ' ממנו.

2. גובה בנינים

גובה הבניין יהיה עד 7.0 מ' בגג שטוח ועד 8.5 מ' בשיא גג משופע מדוד ממפלס המדרכה הקיימת או המתוכננת הגובלת במגרש.

מותר לבנות מרתפים אשר לא יחשבו במניין קומות הבניין אך שטחם יכלל בשטח הבניה בהתאם לשימוש שיקבע בהם.

11. חניה

כל החניות יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן שיהיה תקף העת הגשת הבקשה להיתר בניה.

12. רישום

השטח הכלול בתכנית מיועד לרישום כיחידה אחת שאינה ניתנת לחלוקה.
לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא עפ"י תשריט מדידה לצרכי רישום שיאושר כחוק.

13 תשתיות

כל התשתיות המשרתות את המגרש יחוברו לתשתיות הציבוריות של המושב.
חיבור התשתיות יהיה ע"ח בעל המגרש בהתאם לחוקי העזר הקיימים.

13.1 ביוב:

שפכי הביוב יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב.

13.2 ניקוז

מגיש התכנית יהיה אחראי לניקוז מבני המגורים והמבנים החקלאיים למערכת הניקוז הציבורית.
פרטי ההתחברות יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה אשר תהייה טעונה אישור מהנדס הועדה המקומית.

14. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת קווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה,
מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או
הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון 160 ק"ו(עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח עליון 400 ק"ו(עם שדות עד 500 מ')

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל
לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה טרסה אלונה
תכנית ב.ע. מס' 284/א
הוסלף להפקדה
בישיבה ה' 69 ביום 13.2.98
יושב ראש הועדה
כהנדס המועצה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 284/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.10.99 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 284/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5124
מיום 5.11.02

הועדה המקומית לתכנון ולבניה טרסה אלונה
תכנית ב.ע. מס' 284/א
הוסלף לסתן תוקף
בישיבה ה' 102 ביום 23.1.04
יושב ראש הועדה
כהנדס המועצה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 284/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.10.03 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 284/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5237
מיום 1.4.04