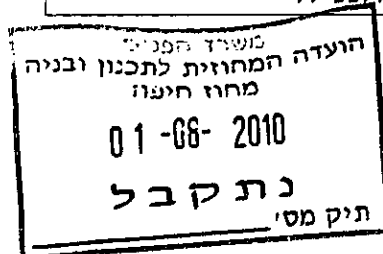


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חכ/מק/19/י"ד

שם תוכנית: שינוי בקו בנין חלקה 12 בית חנניה



מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חוף הכרמל

סוג תוכנית: מפורטת בסמכות מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית חוף הכרמל אישור תכנית מס' מלמ/19/3 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2008/12 מיום 26.11.11 26.11.11 תאריך יולי הועדה	ועדה מקומית חוף הכרמל הפקדת תכנית מס' מלמ/19/3 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 2008/12 מיום 21.1.2008 22.10.2009 תאריך יולי הועדה
הודעה על אישור תכנית מס' מלמ/19/3 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6112 מיום 26.07.2010	הודעה על הפקדת תכנית מס' מלמ/19/3 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6030 מיום 07.12.2009

דברי הסבר לתוכנית

מושב בית חנניה הוקם ע"י הסוכנות בשנות ה-50 – בתי המגורים והמבנים החקלאיים נבנו על פי תכנית סוכנותית על פיה הצמידו בכל 2 נחלות שכנות את מבני המגורים וזאת כדי לאפשר דרך חקלאית משותפת רחבה למעבר כלים החקלאיים בין כל שתי נחלות בצד השני. בתאריך 4/4/85 פרסום למתן תוקף לתכנית מש"ח 5 - תכנית מפורטת לצרכי הסדר רישום שהכין מנהל מקרקעי ישראל להסדרת מושב בית חנניה. בהמשך לתכנית זו אושרו החלקות במושב ונקבעו למעשה הגבולות בין הנחלות. עדיין לא הייתה כל התייחסות לקווי הבנין ולמרחק בין גבול נחלה למבנים. תכנית מפורטת חכ/19 ד' שאושרה בשנת 95 קבעה בפעם הראשונה קווי הבנין צידיים כ- 4 מ' בין החלקות. סיכום מצב תכנוני:

- א. מהקמת הישוב ועד 1985 = בית חנניה הינו שטח חקלאי כולו.
- ב. מ- 1985 = מש"ח/5 חלוקה לנחלות. קביעת יעודי קרקע ללא זכויות בניה וקביעת קווי בנין.
- ג. מ- 1995 = חכ/19 ד' : תכנית מפורטת המקנה זכויות בניה וקובעת קווי בנין.
- ד. מ- 2008 = חכ/19 ט' : תכנית מפורטת לכל"ח בנחלות

ישוב בית חנניה הינו ישוב חקלאי, שהיו בו רפתות ולולים ובמהלך השנים בנו החקלאיים מבנים למשק החקלאי מבלי להתייחס לקווי בנין או לזכויות בניה.

בחלקה 12 כמו בשאר החלקות בית המגורים הסוכנותי והמבנים החקלאיים הוצמדו לנחלה השכנה מס' 13 הצפונית לה כאשר בדרום תוכננה דרך חקלאית בין חלקה 12 לחלקה 11 הדרומית לה.

בנחלה בית סוכנותי (1) שנבנה בשנות ה-40 והחורג מקווי הבנין על פי תכניות שאושרו לאחר בנייתו. בנוסף, הוסב מבנה חקלאי ישן ליחידת דיור. בשנת 98 הוגשה בקשה להיתר מספר 980014 שנדונה בישיבה מס' 98001 בתאריך 16/01/98 לא הוצא היתר כחוק.

בבואנו היום להוציא היתר למבנה שהוסב למגורים (2) – מתברר שהמבנה נבנה לא על פי קווי בנין תקפים ויש צורך לאשר בסמכות מקומית את הקווים שבהם נבנו המבנים בנחלה וזאת כתנאי להיתר.

בסמכותה של הועדה המקומית לאשר שינוי בקווי בנין הקבועים בתכנית תקפה על פי סעיף 62 א'(4) לחוק – שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית
שינוי בקו בנין חלקה 12 בית חנניה

מספר התוכנית חכ/מק/19/י"ד

3,984 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 7.3.2010

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק • 62 א(א) סעיף קטן (4), 62 א (ג)

• היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל
- קואורדינטה X 193.500
קואורדינטה Y 714.735
- 1.5.2 תיאור מקום מושב בית חנניה מערבית לבנימינה וצפונית לאור עקיבא.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית חוף הכרמל
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- נפה חדרה
יישוב מושב בית חנניה ד.נ. מנשה 37807
שכונה
רחוב דרך הכרמל
מספר בית 3
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10198	• מוסדר	• חלק מהגוש		12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
משח 5/	• שינוי	שינוי בקו בנין ובתחום המגורים	3821	4/7/1985
חכ/19 ד'	• שינוי	שינוי בקו בנין ובתחום המגורים	4324	10/8/1995
חכ/19 ט'	• שינוי	שינוי בקו בנין	5781	28/2/2008

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	לא רלבנטי	12	לא רלבנטי	7/3/2010	רחל שלם	ועדה מקומית חוף הכרמל	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250	לא רלבנטי	1	7/3/2010	רחל שלם	ועדה מקומית חוף הכרמל	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בחלקה א' בנחלה – כהגדרתו בתכנית חכ/19 ט'
קרקע חקלאית	אזור חקלאי בחלקה א' בנחלה – כהגדרתו בתכנית חכ/19 ט'

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית על פי סעיף 62 א'(4) לחוק

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1. הקטנת קו בנין צידי צפוני למבנה מגורים סוכנותי (1) בפניה הצפון מערבית מ-4.0 מ' ל-2.94 ובפינה הצפון מזרחית מ-4.0 מ' ל-1.85 מ' – על פי התשריט.

2.2.2. הקטנת קו בנין צידי צפוני למבנה מגורים (2) – בפניה הצפון מערבית מ-4.0 מ' ל-1.18 ובפינה הצפון מזרחית מ-4.0 מ' ל-1.16 מ' – על פי התשריט

2.2.3. הוראות התכנית וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתכניות התקפות המאושרות למעט ההוראה בסעיפים 2.21, 2.22 למעלה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.984 דונם
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	495	אין שינוי	495		עפ"י חכ/19 ט'
	מס' יח"ד	2	אין שינוי	2		עפ"י חכ/19 ט'
תעסוקה לא חקלאית (פל"ח)	מ"ר	500	אין שינוי	500		עפ"י חכ/19 ט'

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעדי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעד
		מגורים בישוב כפרי		12 A
		קרקע חקלאית		12 B

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		↑	מצב מאושר	
מ"ר	יעד		מ"ר	יעד
37.65%	מגורים בישוב כפרי		1,500	מגורים בחלקה א' בנחלה
62.35%	קרקע חקלאית		2,484	אזור חקלאי בחלקה א' בנחלה
100%	סה"כ		3,984	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
א.	על פי תכנית חכ/19 ט' באזור מגורים בחלקה א' בנחלה
4.1.2	הוראות
א.	על פי תכנית חכ/19 ט' באזור מגורים בחלקה א' בנחלה

4.2	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
א.	על פי תכנית חכ/19 ט' באזור חקלאי בחלקה א' בנחלה
4.2.2	הוראות
א.	על פי תכנית חכ/19 ט' באזור חקלאי בחלקה א' בנחלה

* שטח היחידה הקטנה/הצמודה הוא 55 מ"ר (עיקר+שרות) הכל על פי תכנית חכ/19ט'.

6. הוראות נוספות**6.1. היתרי בניה בתחום התכנית**

- א. אין באישור תכנית זו משום אישור בדיעבד למבנים הכלולים בה.
 ב. עם אישור תכנית זו יש להגיש את כל המבנים בנחלה לקבלת היתר בניה כחוק.
 תנאי להיתר בניה – תשריט איחוד וחלוקה

6.2. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק

6.3. כתב שיפוי

יוזם התכנית יחתום על כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, בהתאם לנוסח שיימסר לו ע"י הועדה המקומית.

6.4. חניה

מקומות החניה יהיו עפ"י תקן תקף ויוקצו בתחומי המגרשים בהתאם לתכנית חכ/19 ט'.

6.5. חשמל**איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 וואו הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
 - ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
 - ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו
 - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
 - בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)
- 2.0 מטר
 1.5 מטר
 5.0 מטר
 20 מטר **מציר הקו**
 25 מטר

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.
 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ-3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
- מ-1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל

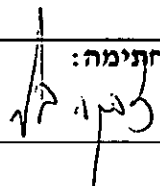
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור התכנית	הגשת בקשות להיתר בניה למבנים החדשים

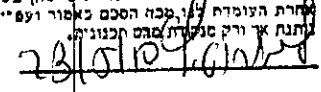
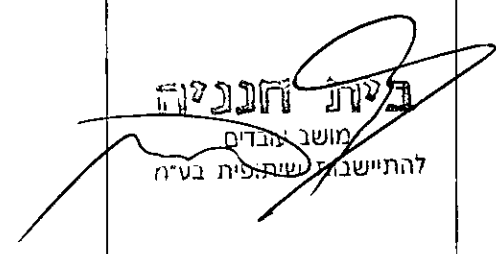
7.2. מימוש התוכנית

מייד

8. חתימות

מגיש התוכנית ויזם בפועל	שם: צבי בומס	חתימה:	תאריך:
			14.04.2010
			מספרת.ז.ז. 51558484

עורך התוכנית	שם: רחל שלם	חתימה:	תאריך:
		רחל שלם - אדריכלית	22-3-2010
		רשיון מס' 00027756	מספרת.ז.ז. 5133797-0

בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
			אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהום וחובות או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עסקו הסכם מהאים כגינו, ויזין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לשי כל חוק וצפ"י כל דין.
			למצן הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הבלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכוח או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו צ"י כי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות מחרת העומדת עליו, מבזה הסכם כאמור וצפ"י כל דין. שכן חתימתנו נחתה אך ורק סגירת מסגרת תכנונית.
			סגורל סקיקי ישראל מחז חיסה
תאגיד:	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם: בית חנניה מושב עובדים להתיישבות שתופית בע"מ	חתימה:	תאריך:
			
			מספר תאגיד: ח.פ. 570006882