

3006049

KR-17-02 - ב - .DOC
יום שני 19 מאי 2008

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

2008-05-19

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ענ/ 731 / ב / מ / 347

" התווית מערכת דרכים ראשית בכפר קרע חלק ב "

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי עירון

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ענ/ 731 / ג / מ / 347

(התווית מערכת דרכים ראשית בכפר קרע חלק ב)

הוראות התכנית

1. פרק א' - התוכנית

א. יוזם התכנית :

מ.מ. כפר קרע , כפר קרע 30075 , טל : 04-6356730 , פקס : 04-6356603

ב . עורך התכנית :

ג'יסאן עבד אלחי מהנדסים & יועצים בע"מ

רחוב יפו 48 , טירה 44915 , ת.ד. 4433

טל : 09-7935920 פקס : 09-7932012

ג. המקום

מחוז : חיפה

רשות מקומית : מ.מ. כפר קרע , כפר קרע 30075

ד. שם התוכנית :

תוכנית זו תקרא שינוי תוכנית מקומי מס' ענ/ 731 / ג / מ / 347 ,
" התווית מערכת דרכים ראשית בכפר קרע חלק ב "

ה. תחולת התכנית :

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט .

1. מסמכי התוכנית :

1. הוראות התוכנית (8 דפים) .
2. התשריט שכולל את התרשימים שמפורטים להלן :
 - א. תכנית מפתח ב ק"מ 5,000 :1.
 - ב. תרשים אזורי בק"מ 50,000 :1.
 - ג. תרשים סביבה בק"מ 25,000 :1.
 - ד. תרשים מקום בק"מ 20,000 :1.
 - ה. תשריט למצב הקיים בק"מ 2,500 :1.
 - ו. תשריט למצב המוצע בק"מ 2,500 :1.
3. נספח תנועה בק"מ 500 :1 (מנחה) .

2. שטח התוכנית :

כ 65.759 דונם (מדידה במחשב) .

ח. השטחים הכלולים בתשריט :

גוש	חלקי חלקות
12127	60,62,67
12128	11,16,40-45,75,71,78-81,84-91
12129	18-21
12230	10

ט. טבלת שטחים :

יעוד שטח	קיים		מוצע	
	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים
דרך קיימת	5.329	8.10	4.2960	6.59
דרך מוצעת	-	-	42.777	65.05
שטח חקלאי	57.125	86.87	16.650	25.32
שטח מגורים	2.955	4.50	1.370	2.08
ש.צ.פ.	-	-	0.316	0.42
ש.ב.צ.	0.350	0.53	0.350	0.54
סה"כ שטח	65.759	100	65.759	100

י. יחס לתוכנית :

- תוכנית זו מהווה שנוי לתכניות הבאות :
- תכנית ג/569 א פורסמה למתן תוקף ב- 06.1.83 ילקוט פרסום 2880
 - תכנית ג/400 פורסמה למתן תוקף ב- 10.1.63 ילקוט פרסומים 989
 - תכנית תמ"א 22 פרסום תכנית לאישור ברשומות בתאריך 19/12/1995
- מסי ילקוט פרסומים 4363 עמוד 980

כ. מטרות התכנית :

1. התווית מערכת דרכים עירוניות ראשית לכפר קרע תוך שינוי ייעודי שטח חקלאי ושטחי מגורים לדרך .
2. קביעת הוראות בינוי לסלילת הדרך .

2. פרק ג' - ביאור סימני התשריט :

שטח חום בהיר	דרך מאושרת/קיימת
שטח אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
שטח צהוב	מגורים א'
שטח מקוקו אדום באלכסון	דרך לביטול
שטח צהוב מותחם צהוב כהה	אזור מגורים מיוחד
שטח ירוק כהה	שטח ציבורי פתוח
שטח חום מותחם בקו חום כהה	שטח לבניני ציבור
שטח ירוק משובץ	אזור יער
מלבן עם מספר	מספר גוש
קו תכלת בהיר	גבול התכנית
קו משונן	גבול גוש
קו ירוק	גבול חלקה מקורי
קו חום כהה רציף	גבול שיפוט מועצה מקומית כפר קרע
קו כחול כהה רציף	גבול מרחב תכנון מקומית עירון
מספר שחור ברביע העליון של העגול בדרך	מספר הדרך
מספר שחור ברביע הצדדי של עגול בדרך	קו בנין
מספר שחור ברביע התחתון של עגול בדרך	רוחב הדרך במטרים
עיגול ירוק תוחם מספר ירוק	מספר חלקה רשומה.
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
מצולע אפור	מבנה קיים
מצולע צהוב כהה	מבנה להריסה

3. פרק ד' - תכליות ושימושים :

שימושים בקרקע או בבניין יהיו לפי התכליות המפורטות בפרק זה לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין :

- 4.1 דרך - שטח שימש למעבר כלי רכב והולכי רגל ויכלול מיסעה מדרכות גינון ויותר בו הנחת קווי מים ביוב ניקוז חשמל כבלים , כפי שמוגדר בחוק התכנון והבניה פרק א' סעיף 1 .
- 4.2 שטח חקלאי - רצועה לשמירת קו בנין שלא תותר בה כל בניה .
- 4.3 אזור מגורים / שטח למבני ציבור – בהתאם לתוכנית התקפה בשטח.

4. פרק ה' - הפקעה ורישום :

השטחים המיועדים לדרכים ולשטחי צבור יופקעו עפ"י סעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם מ.מ. כפר קרע עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

5. פרק ו' - היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

6. חנייה :

מקומות החנייה יהיו בהתאם לתקן החנייה שיהיה תקף בעת הגשת בקשת היתר בניה.

7. שירותים :

כל השירותים העירוניים המקובלים (אספקת מים , ביוב והוצאות אשפה) יבוצעו ע"י הרשות המקומית , ע"פ חוקי העזר המתאימים ולשביעת רצון משרד הבריאות .

8. הוצאות ופיתוח :

- הוצאות פיתוח כבישים , תשתית של מים ביוב וניקוז , שביל ציבורי וחניות , יחולו על מ.מ. כפר קרע .

- מול המבנים הקיימים בקו 0 לדרך תוצב גדר בטיחות ע"ח יזם התכנית .

9. חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין 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 קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .

- * ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים 2.0 מ'
- * ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
- * בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
- * בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.1 מ'
- * בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'

הערה:

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

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :-

- מ- 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו
- מ- 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל .

ג. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי, מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת .

10. תקשורת:

מערכות התקשורת יתואמו עם הרשויות הנוגעות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

11. מים:

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

12. ניקוז:

מערכת הניקוז תבוצע באישור הרשות המקומית והועדה המקומית.

13. ביוב:

מערכת הביוב תבוצע באישור הרשות המקומית והועדה המקומית.

14. עתיקות :

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

15. הריסות :

- א. המבנים המיועדים להריסה בתכנית זו יהרסו בהתאם לסעיף 178 לחוק התכנון והבניה ועל פי כל דין.
- ב. היתר בניה להקמת מבנה שאינו תואם את רשימת התכליות לאותו אזור, ואשר הוצא לפני כניסת תכנית זו לתוקף, ושהינו בתוקף, יהיה כוחו של האמור בפרק ז' לחוק יפה לגביו.

16. עבודות סלילה :

- ביצוע עבי הסלילה יהיו בהתאם לכל הנהלים והתקנים ע"מ להבטיח את בטיחות המבנים בשני צידי הדרך.
במקומות שהדרך עוברת ליד נחל יותאם החתך הרוחבי של הדרך כך שיאפשר מעבר נאות לדרך והנחל משולבים יחדיו.

17. הוראות בינוי :

1. הקמת מערכת תשתיות לחשמל, טלפון, תקשורת או טלוויזיה בכבלים תהיה תת קרקעית בלבד.
2. קווי חשמל, טלפון תקשורת או טל"כ קיימים ישונו לתת קרקעיים במעמד שיפור ו/או הרחבת רשת קיימת.
3. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת תחנות טרנפורמציה בתחומי דרך בתנאי שהתחנה תמוקם מתחת למפלס הדרך ובתנאי שהקמת התחנה לא תפגע ביעוד הדרך.
4. תיאסר כל בניה באזור מגורים וב-ש.ב.צ שבתחום קו הבנין לדרך.
5. מבנים שהיו קיימים עפ"י היתר ערב אישור התכנית לא יראו כחורגים מהוראות תכנית זו אלא אם הם חורגים ופולשים לדרכים, שצ"פ ושטח למוסדות ציבור.
6. בניה חדשה בשטחים מאושרים לבנייה הכלולים בתחום התוכנית תהיה בהתאם לקו בניין קדמי הקבוע בתוכנית זו.

18. גינון :

- צידי הדרך יגוננו על חשבון האנטי מפרצים ובנוסף תגונן המפרדה בכביש בקטעים שהיא קיימת.

19. פינוי פסולת יבשה/ גושית :

- לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן :
- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

20. גישה למגרשים :

לא תתאפשר גישה לדרך מהמגרשים הסמוכים. למעט במגרשים שייעודם היה למגורים (בתכנית מאושרת) טרם הפקדת תכנית זו. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית, ע"פ סעיף 192(1) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

21. מועד ביצוע התכנית

מועד משוער לביצוע הדרך הינו כ-5 שנים.

*** התימות ***

עורך התכנית:

ג'סאן עבד אלחי מהנדסים & יועצים בע"מ

חותמת
 חתימה
 תאריך
 21.5.08

יוזם התוכנית:

מ.מ. כפר קרע - מחלקת הנדסה

חותמת
 חתימה
 תאריך
 20.05.2008

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' ט/731/א

הומלץ למתן תוקף

ביוזמה מס' 2007004 מיום 25/3/07

מ.ר. 20347

יושב ראש הועדה

התכנון והבניה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' ט/731/א

הומלץ להפקדה

מיום 24/4/03 מס' 233

היגוי שטח

מ.ר. 20347

מנהל ועדת עירון

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' ט/731/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

מיום 15.5.07 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ט/731/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5604

מיום 12.12.06

הודעה על אישור תכנית מס' ט/731/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5846

מיום 4.9.08