

תשכ"ה 1965

חיפה

עירון

חוק התכנון והבניה

מרחב תכנון מחוזי

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת מס. ענ / 135

כ פ ר ק ר ע מ ז ר ח

המהווה שינוי לתכנית מס. ג / 400 - תכנית מתאר לשטח הגלילי
של מחוז חיפה.

מחוז	: חיפה
מקום	: כפר קרע
בעל הקרקע	: מנהל מוקרקעי ישראל ואחרים
יוזם התכנית	: מנהל מוקרקעי ישראל
מגיש התכנית	: מנהל מוקרקעי ישראל
עורך התכנית	: ערבות אדריכלים ובוני ערים בע"מ

תאריך : 8.12.88

1. שם וחלות
- 1.1. תכנית זו תיקרא : תכנית מפורטת מס. _____ כפר קרע מזרח.
- 1.2. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף, על גבי התשריט בקנה מידה 1:1250 המצורף להוראות התכנית, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. יחס לתכניות אחרות
- 2.1. התכנית מהווה שינוי לתכנית מס. ג / 400 - תכנית מתאר לשטח הגלילי של מחוז חיפה.
- 2.2. תכנית זו משנה את תכנית ג / 1061 - מתקנים הנדסיים, בריכת מיים בכפר קרע.
- 2.3. תכנית זו משפיעה על תכנית מתאר כפר קרע - ג/569/א.
- 2.4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית מתאר כפר קרע - ג/569/א לבין הוראות תכנית זו, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
3. מקום התכנית
- הקרע הכלולה בתכנית זו נמצאת בכפר קרע.
- | | | |
|-------------|------------------|-----------------|
| גוש : 12148 | חלקות : 7,8,9,10 | חלק מחלקות : 27 |
| גוש : 12156 | חלקות : 1,2,3,10 | |
4. גבולות התכנית
- מדרום : חלקות 9,10 גוש 12156
- ממזרח : חלקות 4,5 גוש 12156, חלקה 11 גוש 12148
- ממערב : דרך מס. 5 עפ"י תכנית ג/569/א
- מצפון : חלקות 6,12,13,14 גוש 12148

5. שטח התכנית עפ"י גושים וחלקות

שטח (ד')	חלקה	גוש
45.854	7	12148
9.415	8	
82.724	9	
168.002	10	
8.945	חלקי חלקות : 6, 27	
2.404	חלקי חלקות : 81, 86, 88, 89, 92, 93, 96 97, 99, 100, 101, 102, 103	
21.735	1	12156
21.006	2	
17.139	3	
31.316	10	
408.540 דונם		סה"כ

6. מטרות התכנית

- 6.1. להחיל תכנית מפורטת על שטח שפוט ותכנון שצורף לשטח כפר קרע.
- 6.2. ליעד שטחים לבנייני ציבור, למגרש כדורגל, למסחר, לשטח צבורי פתוח, למגורים, לקרקע חקלאית ולדרכים.
- 6.3. לחלק חלקות למגרשי בניה.

הוראות התכנית

7. שימושים בקרקעות

בשטח תכנית זו לא יותר כל שימוש ולא תותר כל בניה או שימוש בבניין ו/או בקרקע שאינם בהתאם להוראות תכנית זו.

8. השטחים לפי היעודים והציונים בתשריט

האיזור	הסימון בתשריט	השטח (ד')	% משטח התכנית
איזור מגורים א'	בצבע כתום	233.866	56.7
איזור מבני צבור	בצבע חום מותחם חום כהה	61.685	15.6
שטח צבורי פתוח	בצבע ירוק	4.370	1.0
מגרש כדורגל	בצבע ירוק מותחם בקו חום	15.000	3.7
שטח חקלאי	צבוע יבפסים ירוקים אלכסוניים	19.041	4.8
דרכים ושבילים		62.023	15.1
מגורים מיוחד	בצבע כתום תחום כתום כהה	7.200	1.7
מתקנים הנדסיים	צהוב עם קווים סגולים מצולבים	2.205	0.6
איזור מסחרי	בצבע אפור תחום באפור כהה	3.150	0.8
סה"כ		408.540	100.0

ציונים נוספים :

- | | |
|----------------------|---|
| גבול תכנית | - קו כחול רצוף |
| גבול תכנית קיימת | - קו כחול מקווקו |
| גבול ומס. גוש | - קו משונן בצבע התשריט ומספר בן 5 ספרות |
| גבול חלקה קיימת ומס. | - קו מרוסק ומספר בצבע ירוק |
| גבול מגרש מוצע ומס. | - קו בצבע התשריט ומספר מוקף בעיגול |
| דרך מוצעת | - בצבע אדום |
| דרך קיימת | - בצבע חום |
| שביל הולכי רגל | - שטח צבוע אדום וירוק לסרוגין |
| מספר דרך | - בצבע התשריט |
| קו בנין מינימלי | - בצבע אדום |
| רוחב הדרך | - בצבע אדום |
| דרך לביטול | - בקווים אלכסוניים אדומים |
| מבנה להריסה | - בקו צהוב מרוסק בהיקף המבנה |
| חזית מסחרית | - קו בצבע סגול |

9. התכליות המותרות

לא תשמש כל קרקע או בנין ולא תותר כל בניה על קרקע כאמור, אלא לתכליות מותרות בהתאם לרשימת התכליות שבסעיף 11, ובהתאם לציון בתשריט החל על אותה קרקע או בנין.

10. רשימת התכליות

- 10.1. איזור מגורים א' . בתי מגורים חד, דו או תלת משפחתיים, מקלטים, מבני עזר, ומוסך לחניה, הכל בהתאם להגדרה בחוק, ולפי סעיף 11.
- 10.2. איזור לבנייני ציבור . בניינים לצרכי חינוך כגון: גני ילדים, מועדונים וכד', בניינים לצרכי בריאות וסעוד, לשירותים, לצרכי ידע, או בניינים אחרים שאינם נושאים אופי מסחרי, ומקומות חניה לבניינים אלו.
- 10.3. שטח ציבורי פתוח . מגרשי משחק לילדים, שטחי נוי ירוקים, מקלטים ציבוריים, מבני עזר לאחזקת השטחים הנ"ל, מתקני חשמל, ביוב, מים, ניקוז ותקשורת.
- 10.4. דרכים ושבילים . לא תותר כל בניה מלבד הקמת תחנות אוטובוס ומתקנים לאספקת חשמל, מים, ביוב, ניקוז ותקשורת.
- 10.5. שטח למגרש כדורגל . מגרש ספורט המתאים לכדורגל, חנויות לרכב, מושבים לקהל, מבני שירותים ומתקנים למגרש כדורגל עפ"י תקנים של רשות הספורט.
- 10.6. שטח לקרקע חקלאית . לא יותר כל שימוש אלא לצרכי חקלאות. לא תותר כל בניה אלא בהתאם לתוספת הראשונה לחוק.
- 10.7. מגורים בעלי חזית מסחרית . בתי דירות עפ"י מגבלות סעיף 10.1, חנויות קמעונאיות, משרדים, שרותים עסקיים אישיים, מלאכה ויצור שאינם מהווים מטרד לסביבתם, הכל לפי אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 10.8. מתקנים הנדסיים . בריכות מים עפ"י תכנית א/1061.
- 10.9. איזור מסחרי . מבנים לצרכי מסחר קמעונאי, לשרותים עסקיים ואישיים, בתי שעשועים ומבני מלאכה ויצור שלא מהווים מטרד לסביבתם.
- 10.10. איזור מגורים מיוחד . תנאי לאישור בניה בשטח זה יהיה אישור תשריט בינוי לכל איזור זה ע"י הועדה המקומית. מספר יחידות הדיור 8 לדונם, אחוז הבניה ומספר הקומות כמו באיזור מגורים א'. פיתוח השטח ע"ת מוגישי הבקשה להיתר.

11. הוראות והגבלות לתכליות

11.1. לוח הגבלת התכליות

מגרש מינימלי	מרווחים			יח/ד	מס. קומות	% בניה מותר	תכלית
	אחורי	צידי	קדמי				
500 מ"ר	4	3	3 <i>למגורים</i>	6	3, כולל ק. עמודים	75 % עד 37.5% בקומה	איזור מגורים א
	5	5	5		3	80 %	בניני ציבור
	5	5	5	עפ"י תכנית בניה מאושרת ע"י הועדה המקומית			מגרש כדורגל
500 מ"ר	4	4	3 <i>למגורים</i>		3	75 % עד 37.5% בקומה	מגורים בעלי חזית מסחרית
	4	4	3		3	75 %	איזור מסחרי

11.2. מבני עזר במגרשי מגורים

השימושים המותרים למבני עזר יהיו עפ"י תקנות התכנון תש"ל 1970, ועלפי סעיף 10.1 בתכנית זו. שטחם הכולל של מבני העזר ומוסך חניה לא יעלה על 30 מ"ר ליחידת דיור או ליחידה עסקית. מבנה העזר יוצמד למבנה העיקרי ו/או לגבול המגרש הצידי/אחורי או יוקם בקומת עמודים. שטח מבנה העזר והמוסך לא יכללו בחישוב שטח הבניה המותר ובהם לא יעלה על 2.2 מ' בגג שטוח או 2.75 מ' בגג משופע. ניקוד הגגות לכוון מגרשו של בעל המבנה.

צורת הגג	2 קומות	3 קומות
שטוח	7 מ' 7	10.5 מ' 10.5
משופע	8 מ' 8	11.5 מ' 11.5

הגובה ימדד מהנקודה הנמוכה ביותר בה נוגע הבנין בקרקע ועד לשיא הגג.

11.4 מבנה יציאה לגג

תותר הקמת מבנה יציאה לגג בתנאי ששטחו יהיה כשטח ההיטל האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו ורבהו לא יעלה על 2.2 מ' מרצפת הגג. מבנה זה יכלל בחישוב אחוזי הבניה המותרים בשטח חדר המדרגות.

11.5 צורת חישוב שטח הבניה

א. שטח המגרש שממנו יחושב שטח הבניה המותר הינו השטח נטו לאחר כל ההפרשות לצרכי ציבור.

ב. בחישוב שטחי הבניה יכללו כל חלקי הבנין למעט שטח מוסך ומבנה עזר אחר, כאמור בסעיף 11, קומת עמודים מפולשת שגבהה אינו עולה על 2.2 מ', שטח הגג, בתנאי שאין בו כל בניה למעט מבנה יציאה לגג, ומקלט תיקני מינימלי.

11.6 בניה על מגרש קטן מהמינימום.

בניה על מגרש קטן מהמינימום המצויין בסעיף 11, תהייה על פי כל ההוראות והמגבלות של סעיף 11. במקרה של סתירה תקבע ההוראה המגבילה יותר.

11.7 בניינים קיימים חורגים

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניינים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומס. קומות מותר, שבניתם הושלמה עד יום 5.5.87 ושנמצאים בתחום האיזורים המיועדים לבניה, בתנאי שנפח המבנה אינו חורג מאופי הבניה בסביבה.

- הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים כנ"ל החורגים במרווחים הצדדיים והאחורי בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה ואין בתריגה משום הפרעה לסביבה.

- הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים כנ"ל החורגים מקו בניה קדמי בתנאי שרוב הבנינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה.
ב. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטחי הבניה החורגים מעבר למותר בתכנית זו.

ג. כל בניה חדשה או תוספת לבנינים קיימים תהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

11.8. תנאים מוקדמים להוצאת היתר בניה

א. לכל שטח חלקה רשומה לפחות, תיערך תכנית מדידה ע"י מודד מוסמך, אשר תיושם בשטח, ואשר תכלול את כל המגרשים המוצעים עפ"י תכנית זו ו/או תציג חלוקת חלקות למגרשים על פי חלוקה מוסכמת בין הבעלים, וכן את כל השטחים הצבוריים. תשריט החלוקה יוחתם ע"י כל בעלי הנכס ואחר כך יובא לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. כל זה בטרם תדון הועדה בהיתר בניה בשטח זה.

ב. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית מדידה מעודכנת של המגרש נשוא הבקשה (מפה מצבית) הערוכה בידי מודד מוסמך והתואמת את תשריט החלוקה כאמור בסעיף 11.8 א', בהתאם לתקנות.

ג. כל בקשה כנ"ל תמדד בהוראות תכנית זו, ובתנאי שתהיה דרך גישה מדרך ציבורית לכל מגרש.

11.9. מספר המבנים במגרש

א. מספר המבנים המותר על מגרש הוא אחד. במגרש מעל 650 מ"ר יותרו 2 מבנים על מגרש. במרחק 6 מ' ביניהם.

ב. במגרשים בהם קיימים מספר מבנים, מספר הבתים המותר יהיה בהתאם למספר הבתים הקיימים.

11.10 . מכסות חניה

יוקצו מקומות חניה לפי המפורט כדלקמן :

- 1 מקום חניה לרכב פרטי בשטח של 5 מ' X 3 מ' לכל יחידת מגורים.
- 1 מקום חניה לרכב פרטי לכל כתה במבנה תינוך.
- 1 מקום חניה לרכב פרטי לכל חדר במרפאה + מקום חניה לאמבולנס.
- 1 מקום חניה לרכב פרטי לכל 40 מ"ר שטח רצפה למסחר, שירותים או משרדים.
- 1 מקום חניה למושאית לכל 400 מ"ר שטח רצפה למסחר ושירותים.
- 1 מקום חניה לאוטובוס לכל 150 מושבים במגרש כדורגל.
- 1 מקום חניה לרכב פרטי לכל 10 מושבים במגרש כדורגל.

א. על מבקש היתר בניה להתקין על חשבוננו, בתחום המגרש, מקומות חנייה לפי המפורט בסעיף זה.

ב. בעת חישוב מקומות החנייה יעוגל כל חלק של מקום חנייה ליחידה השלמה הקרובה. כל שטחי הבניה המצויינים בסעיף זה הינם שטחים ברוטו.
ג. לגבי תכליות שלא פורטו לעיל, רשאית הוועדה המקומית לקבוע את מספר מקומות החניה הדרושים.

ד. בסמכותה של הוועדה המקומית לחנייה התקנת מקומות חנייה נוספים מעל המתחייב מהמכסות הנ"ל.

11.11 . ביוב, מייס וניקוז

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח חיבור לרשת הביוב, חיבור לרשת אספקת מייס, וניקוז של הקרקע במגרש שלגביו מוגשת בקשה להיתר בניה.

11.12 . מיקלוט

בהתאם להוראות הראשות המוסמכת.

11.13 . עתיקות

הבניה בשטח תהיה בהתאם לחוק העתיקות 1978.

11.14 . הרחקת אשפה

סידורי ריכוז אשפה והרחקתה יקבעו בתאום עם מהנדס המועצה ולשביעות רצוננו.

11.15 . עקירת עצים

לא תותר עקירת עצים אלא בשטח הטל הבנין ובאישור הוועדה המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי לתכנית מתאר מס' 135-ען

הומלץ למתן תוקף

בישיבה מס' 60 מיום 16.8.87

יושב ראש הועדה
מונדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי לתכנית מתאר מס' 135-ען

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 34 מיום 7.7.85

יושב ראש הועדה
מונדס הועדה

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה חש"ב-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי 135/18

תכנית ש"י 151/18 מס' 135/18

הועדה המחוזית בישיבתה ה' מיום 10.3.88

החליטה לאשר את תוכנית

לתכנית החברת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה חש"ב-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי 135/18

תכנית ש"י 151/18 מס' 135/18

הועדה המחוזית בישיבתה ה' מיום 25.9.86

החליטה להפקיד את

התכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 135/18 פורסמה למתן תוקף בילקוט

הפרסומים מס' 3696 מיום 10.9.87 עמוד 109

תכנית מס' 135/18 פורסמה להפקדה בילקוט

הפרסומים מס' 3448 מיום 5.5.87 עמוד 1585