

3002032

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

אל - עריאן

ת כ נ י ת מס' מ/186

תכנית לאל-עריאן



- יזם : משרד הפנים ומנהל מקרקעי ישראל.
- בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.
- מתכננת : אריאלה ורנסקי - אדריכלית ומתכננת ערים.
- יועץ תחבורה : דוד אילן - מהנדס אזרחי.
- תאריך : 10/12/1992

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא: "תכנית מס' מ/186 ד אל - עריאן"
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.
(להלן: "התשריט").
התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/400 - תכנית המתאר לשטח הגלילי של מחוז חיפה.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הנ"ל, תקבענה הוראות תכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בישוב אל-עריאן השוכן צפונית מזרחית לעין-א-סהלה.

4. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה בתשריט.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

בתחום התכנית כלולים השטחים כמפורט להלן:

בגוש	20364	חלק מחלקות	1,2
בגוש	20459	חלק מחלקות	2,36

6. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 88.2 דונם (מדוד גראפית) על-פי החלוקה המפורטת בטבלה אשר בתשריט.

7. בעל הקרקע

בעלי הקרקע הם מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים שונים.

8. יוזם התכנית

יוזמי התוכנית הם משרד הפנים ומנהל מקרקעי ישראל.

9. מטרת התכנית

מטרות התכנית הן:

9.1 התווית הוראות להתפתחות הישוב, תוך הקצאת שטחים למגורים, דרכים, אתרים לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

9.2 קביעת שמושים והוראות בניה בכל אחד מהאזורים והשטחים הכלולים בתכנית.

10. ביאור סימני התשריט

גבול תכנית זו.	קו כחול עבה
אזור מגורים	אזור צבוע כתום
אתר למבני ציבור	אזור צבוע חום מותחם חום כהה
אזור ציבורי משולב	אזור צבוע חום ופסים אלכסוניים
	בירוק מותחם בחום כהה.
שטח ציבורי פתוח	אזור צבוע ירוק
שביל להולכי רגל	אזור צבוע ירוק מטויט ירוק כהה
דרך קיימת או מאושרת	אזור צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	אזור צבוע ורוד
דרך גישה	שטח צבוע ירוק ורוד לסירוגין
אזור חקלאי	אזור צבוע פסים ירוקים אלכסוניים
מבנה להריסה	שטח מוקף בקו צהוב
גבול גוש	קו משונן בכוונים הפוכים

גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ירוק ומספר מוקף מעגל ירוק
גבול חלקה ומספרה לבטול	קו ירוק מרוסק ומספר מוקף מעגל מרוסק בצבע ירוק
גבול מגרש מוצע ומספרו	קו בצבע שחור ומספר בצבע שחור
מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי במ' (קו בניין)	ספרה ברבע הצדדי של העיגול
רוחב דרך (מ')	ספרה ברבע התחתון של העיגול
מספר דרך גישה	ספרה ברבע העליון של המעויין
מרווח קדמי במ' (קו בניין)	ספרה ברבע הצדדי של המעויין
מדרך גישה	ספרה ברבע התחתון של המעויין
רוחב דרך גישה (מ')	קו נקודה בצבע אדום
קו חשמל מתח גבוה	קו מקווקו אדום
קו בניין	

11. שמוש בקרקע

לא תשמש כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המתוארת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

12. רשימת התכליות באזורים השונים:

12.1 אזור מגורים

בתי מגורים, משרדים פרטיים, חנויות למסחר קמעוני לצרכי התושבים. החנויות יהיו צמודות לגישה לרכב. יותר שמוש בבנין אחד למסחר ולמגורים כאחד בתנאי שליעוד המסחרי תשמש קומת הקרקע בלבד ותהיה גישה נפרדת לקומת המגורים.

12.2 אזור למבני ציבור

בניינים לצרכי חינוך ותרבות, שרותים ציבוריים וקהילתיים.

12.3 אזור ציבורי משולב

ישמש למבנים המיועדים לצרכי חינוך ותרבות, שרותים ציבוריים וקהילתיים ולגנים ציבוריים. אתור השטחים ליעדים השונים ע"פ תכנית בנוי אשר תאושר בועדה המקומית.

12.4 שטח ציבורי פתוח

ישמש לגנים, שטחי ירק, שטחי משחק וספורט תאסר כל בניה למעט מתקני משחק, ורהוט גן. המקלטים הציבוריים יהיו תת-קרקעיים.

12.5 שביל להולכי רגל

ישמש לתנועת הולכי רגל בלבד. תאסר כל בניה למעט ריהוט גן וקוי שרות.

12.6 דרכים

שטחי דרך ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל. לא תותר בניה בשטח דרך פרט למתקנים המוזכרים בהגדרה של דרך שבסעיף מס' 1 לחוק התכנון והבניה, ופרט למפורט בסעיף "דרכים" להלן.

12.7 דרך גישה

ישמש לתנועת הולכי רגל וכן לתנועת כלי רכב אל מקבץ מגרשים כמחואר בתשריט. לא תותר בניה בשטחי דרך גישה פרט לקוי שרותים כמפורט בסעיף "דרכים" אשר להלן.

13. הוראות בניה

הוראות הבניה ושטחי הבניה בשטח התכנית יהיו על-פי הטבלה המצורפת.

14. אופן חישוב שטח הבניה

חישוב שטחי הבניה ואחוזי הבניה יהיה בכפוף לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
חישוב אחוזי הבניה ייעשה מתוך המגרש נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

15. מבני עזר

15.1 באזורי המגורים תותר הקמת מבנה עזר שישמש מחסן ו/או חניה מקורה.
שטח מבנה העזר יכלל בחישוב שטחי השירות.

15.2 מבנה עזר יוכל להיות חלק מהמבנה העיקרי. שטח מבנה העזר לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד.

15.3 מכנה עזר המשמש כמחסן ימוקם צמוד לאחת הפינות האחוריות של המגרש.

15.4 תותר הקמת חניה מקורה בסמוך לגבול הצדדי של המגרש, במרחק שלא יקטן מ-1.0 מ' מקו הרחוב.

15.5 גובה מכנה עזר לא יעלה על 2.2 מ' נטו. המכנה ינוקד לכיוון מגרש מבקש ההיתר.

16. יציאה לגג

תותר הקמת מכנה יציאה לגג בכל האזורים. גובה המכנה לא יעלה על 2.5 מ', ושטחו לא יעלה על שטח החתך האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו. תקרת חדר המדרגות תהיה בשיפוע מקביל למהלך המדרגות.

17. מספר מבנים על מגרש

17.1 באזור המגורים ינתן היתר לבניית שנים או יותר בניינים על מגרש בתנאי שהמרווח ביניהם לא יהיה פחות מ-6 מ', ואחוז הבניה הכולל במגרש לא יעלה על המותר על-פי טבלת הוראות הבניה.

17.2 באתר למבני ציבור ובאזור ציבורי משולב תותר הקמת יותר ממבנה אחד למגרש בתנאי שהמרחקים בין המבנים לא יקטן מ-8 מ'.

18. היתרי בניה

18.1 היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו לאחר שתוכן תכנית מדידה הערוכה ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תכנית זו ואשר תאושר כחוק ע"י מוסדות התכנון ותיושם בשטח.

18.2 בקשה להיתרי הבניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשומים של הקרקע.

18.3 באזור ציבורי משולב ובאתר למבני ציבור תותנה הוצאת היתרי בניה באישור תכנית בינוי בועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה תואמת תכנית זו ותכלול: חלוקה פנימית של המגרשים, העמדת בניינים מוצעים, מידותיהם ושימושם, גישות אל בניינים, סימון דרכי שרות ושכילים פנימיים באזורים וכיניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להשתמר כטבעם, מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפתוח כל אזור ואזור.

18.4 במגרשי מגורים הגובלים בשצ"פ יחויב בעל ההיתר להקים גדר בחלק המגרש הפונה לשצ"פ. הגדר תיבנה בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

19. בנינים קיימים

19.1 מבנים קיימים ביום תחילתה של תכנית זו, אשר הוקמו ללא היתר, חייבים בהיתר. בקשה להיתר יש להגיש לוועדה המקומית תוך ששה חודשים מיום תחילתה של תכנית זו.

19.2 לא ינתן היתר למבנים שהוקמו לאחר הפקדת תכנית זו אם יש בהם משום חריגה מהוראותיה.

19.3 לגבי מבנים שהוקמו לפני הפקדת תכנית זו יחולו הוראות אלה:

19.3.1 מבנה קיים, הנמצא באזור המיועד לבניה על-פי תכנית זו, אך החורג מהוראותיה מבחינת שטח הבניה ו/או מספר הקומות, רשאית הוועדה המקומית לאשרו בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו.

19.3.2 מבנה קיים, הנמצא באזור המיועד לבניה על-פי תכנית זו, אך החורג ממרווח בניה, רשאית הוועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה אין בחריגה משום הפרעה למגרשים הגובלים או לסביבה, ובלבד שאין חריגה לתחום דרך.

19.4 כל בניה חדשה או תוספת למבנה קיים תאושר אך ורק ע"פי הוראות תכנית זו.

20. מבנים להריסה

- 20.1 המבנים הנמצאים בתחום הדרכים המסומנות בתשריט מיועדים להריסה.
- 20.2 בסמכותה של הוועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך או להרחבתה, כפוף להוראות סעיף 20.3 שלהלן.
- 20.3 ההריסה תבוצע לאחר הפקעת שטחי הדרך כחוק ולאחר שנמסרה הודעה בכתב למשתמשים ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד בצוע ההריסה.

21. דרכים

- 21.1 בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת תעול מי-גשם כדרוש לניקוז הדרך.
- 21.2 בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע קוי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה-ראיה תקיין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.
- 21.3 הרדיוס של קשת בהצטלבות קוי רוחב בצומת לא יפחת מ- 10 מטרים.
- 21.4 לא יותרו הקמת בנין או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה, אלא כמפורט בהמשך. בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר בשטח דרך התקנת ריהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- 21.5 התקנתם של שירותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד') בשטחי דרכים תותר כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) חשכ"ז 1967. יחד עם זאת, לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי, שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר.

21.6 עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על ידי הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך 60 יום מראש לבעלי הזכויות בקרקע, העלולים להפגע מהעבודות האמורות.

21.7 על בעלי הזכויות בקרקע להשתתף בפתוח כבישים על פי חוק העזר החל על המקום. בפתוח כלולים גם תאורה ומתקני ניקוז.

21.8 החניה בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983, ובתחום המגרש.

22. חלוקה ואיחוד

22.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם זהים לגבולות האזורים, החלקות והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

22.2 השטחים יאוחדו מחדש עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

22.3 על היזם או בעל הקרקע להגיש תכנית לחלוקת השטח בהתאם לתכנית זו אשר חייבת להתאשר לפני התחלת העבודה במקום.

22.4 תותר חלוקת מגרשים בתחום התכנית בתנאי ששטחם לא יקטן מ- 500 מ"ר כ"א ותשמר גישה ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מדרך ציבורית.

22.5 יותר איחוד של לא יותר משני מגרשים בתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 1200 מ"ר.

23. הפקעה ורישום

כבישי הגישה יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש המועצה האזורית מנשה ע"פ סעיף 26 א' לחוק האמור.

דרכים פנימיות וכל השטחים האחרים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו כדין וירשמו ע"ש המועצה האזורית מנשה-אלונה, עד להקמתה של רשות מקומית במקום כמשמעותה בפקודת הרשויות המקומיות.

24. בניה בקירבת ומתחת קוי חשמל

24.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מהקו האנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קוי החשמל. לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מטרים

24.2 אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2.0 מטרים מכבל זה ואין לחפור מעל ו/או בקירבת כבל תת-קרקעי אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

24.3 במידה ותידרש העתקת קוי חשמל עקב ביצוע תכנית זו, יעשה הדבר על חשבון מגישי הבקשה להיתר ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

25. שירותים הנדסיים

25.1 זכות מעבר

על כל בעל קרקע לתת זכות מעבר בתחומי מגרשו ולאפשר הנחת צנורות של רשת אספקת מים ציבורית, קוי ביוב ותיעול, בתנאי שלא ייפגעו זכויות הבניה בתחומי מגרשו.

25.2 ניקוז

אין לחבר מגרש לדרך ציבורית, עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשמים לשביעות רצון הוועדה המקומית.

25.3 אספקת מים

היתר בניה לבנין או חלק ממנו המיועד לשימוש בני אדם ינתן רק אם תובטח אספקת מים אליו ממערכת המים שאושרה ע"י משרד הבריאות.

25.4 ב י ר ב

הפתרון המיידני לטיפול וסילוק שפכים יהיה באמצעות בורות רקב ובורות סופגים בהתאם לפרטים שאושרו ע"י מהנדס המחוז במשרד הבריאות. לכל בור רקב יחוברו עד שלוש יחידות דיור. הפתרון המקומי המיידני הנ"ל מתאים לשלב של עד 50 יחידות דיור במקום. הועדה המקומית לא תוציא היתרי בניה מעבר ל - 50 יחידות אלא לאחר קבלת פתרון לכיוב מרכזי וביצוע חיבורו למערכת הכיוב בערערה שיהיה מקובל על משרד הבריאות ועל פי הנחייתו.

25.5 מתקנים הנדסיים

תותר הקמתם של מתקנים הנדסיים - שנאים, ביתני משאבות לכיוב ומים וכד' - בשטח צבורי פתוח באישור הועדה המקומית.

26. הרזקת הפסולת והאשפה

הועדה המקומית רשאית לדרוש ממבקש ההיתר להציג בתוכנית את מקום כלי האצירה לאשפה, וכן רשאית היא לחייב התקנתם במקום ובאופן שייקבע ע"י הרשות המקומית.

27. עתיקות

27.1 במידה ובמהלך עבודות הפיתוח ייחשפו שרידים קדומים, יופעלו על השטח נוהלי רשות העתיקות מתוקף חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

27.2 במידה ואכן ייחשפו שרידים קדומים, כאמור בסעיף 27.1, שומרת לעצמה רשות העתיקות את הזכות להפסיק את העבודה בשטח התכנית לצורך חפירות מדעיות כמתחייב מחוק העתיקות התשל"ח - 1978.

28. מרחבים מוגנים

לא ינתן היתר להקמת בנין, אלא אם כן הבקשה להיתר תואמת את דרישות הג"א בנושא מרחבים מוגנים.

29. היטל השבחה

היטל השבחה בתחום תכנית זו ייגבה בהתאם לאמור בחוק.



טבלת הוראות בניה

מרווחים (מ')				מספר קומות מקסימלי	אחוזי בניה מותרת משטח המגרש		גודל מגרש מינימלי במ"ר	האזור
אחורי	צדדי	ק ד מ י			לשטחי שירות	לשימוש עיקרי		
		לשביל	לדרך					
3	3	3	כמסומן בתשריט	3	25*	70	500 או כמסומן	מגורים
4	3	3	כמסומן בתשריט	3	20	80	500 או כמסומן	אתר לבניני ציבור
4	3	3	כמסומן בתשריט	3	20	80	750	איזור ציבורי משולב

* בבנין שתוקם בו קומת עמודים ששטחה יהיה 10% או יותר משטח המגרש יהיה אחוז הבניה המותרת לשטחי שירות 35%.

הערות:

1. באזור המגורים תותר הקמת קומת עמודים שתיכלל במנין הקומות המותרות לבניה.
2. באזור המגורים יהיה הבינוני בצפיפות של 4 יח"ד לדונם ע"פי הכללים שלהלן:
 במגרשים בשטח עד 600 מ"ר תותר הקמת עד 2 יח"ד.
 במגרשים בשטח 600 מ"ר ועד 900 מ"ר תותר הקמת עד 3 יח"ד.
 במגרשים בשטח מעל 900 מ"ר תותר הקמת עד 4 יח"ד.
3. באזור ציבורי משולב ישמש 20% לכל הפחות מהשטח המסומן בתשריט כשטח ציבורי פתוח, ותאסר בו כל בניה למעט המפורט בסעיף 12.4.
4. גובה הבנין לא יעלה על 9.0 מ' לגג שטוח, ו - 10.5 מ' לגג משופע. הגובה ימדד מפני הקרקע הטבעית במרכז הבנין ועד החלק הגבוה ביותר של בנין.



הועדה המקומית לתכנון ולבניה פגשה אלוונה
תכנית ב.ע. מס' א' / 186
הוסלף להפקדה
בישיבה ה' 39 ביום 30.10.92
יושב ראש הועדה
מהנדס המועצה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 186/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 428
מיום 29.7.93

הועדה המקומית לתכנון ולבניה פגשה אלוונה
תכנית ב.ע. מס' א' / 186
הוסלף לסתן הוקף
בישיבה ה' 43 ביום 12.10.93
יושב ראש הועדה
מהנדס המועצה

משרד הפנים מרחבי הארץ
הוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 186/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.11.93 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום