

3-2633

-1-

9.7.97

14

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מבשה - אלונה

שינוי תכנית מיתאר מקומית מס' מ/120 ב' -
אום אל קטוף - שינוי תואי דרכים והוראות בניה

הוראות התכנית

אוגוסט 1995

חלק א' - כללי

1. שם וחלות : תכנית זו תקרא: "תכנית מס' מ/120 ב'-אום אל קוטוף, שינוי תואי דרכים והוראות בניה", והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.
 2. התשריט : התשריט ערוך בקנ"מ 1:20,000 ומהווה חלק בלתי נפרד של התכנית.
 3. בעלי הקרקע : פרטיים ומ.מ.י.
 4. שטח התכנית : 730 דונם (מדוד גרפית)
 5. המקום : כפר אום אל קוטוף, השוכן כ-3 ק"מ ממזרח לכביש ברקאי- באקה אל גרבייה, מדרום מזרח לקיבוץ ברקאי.
 6. יזום התכנית : ועד הבפר אום אל קוטוף.
 7. עורך התכנית : אדר' אלה מאור, טל' 04-769778, 04-765174
 8. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו משנה את תכנית מס' מ/120א' - אום אל קוטוף.
 9. הקרקעות הכלולות בתכנית : גוש 8701 חלק מחלקות 10,12,13,14,17
גוש 8702 חלקות 1-7,12-30,39 בשלמות
חלק מחלקות 10,11,31-37
גוש 8704 חלק מחלקות 2,3,32,33
גוש 20366 חלקה 3 בשלמות
חלק מחלקות 2,4,5
גוש 20305 חלק מחלקה 14
 10. מטרת התכנית : א. לשנות תואי דרכים אשר אושרו בתכנית מס' מ/120א'.
ב. לשנות המירווח הצידי, האחורי ומספר הקומות, לעומת המאושר בתכנית מ/120א'.
ג. להשאיר בתקפם את ההוראות הכלולות בתכנית מ/120א, אשר אינן נימצאות בסתירה להוראות תכנית זו.
 11. הגדרות : "חלקה" - חטיבת קרקע המסומנת במפת גושים של אגף המדידות הממשלתית והרשומה כחלקה בלשכת רשם המקרקעין.
"מגרש" - חטיבת קרקע המוצעת לבניה עפ"י תכנית זו.
"שביל" - דרך ציבורית המשמשת למעבר הולכי רגל וכלי רכב.
רוחב השבילים בתכנית זו - 4 מ'.
- שאר המונחים פרושם יהיה כפי שמופיע בחוק התכנון והבניה ובתקנות שעל פיו.

ח ל ק ב' - חלוקה לאזורים והשימושים המותרים בהם

1. תנאים לשימוש בקרקע ובבנינים :

לא ישתמשו בכל קרקע או בנין, שבתחום תבנית זו לכל מטרה שהיא, אלא בהתאם לרשימת התכליות המותרות באזור עפ"י תכנית זו.

2. המשך שימוש בקרקע ובבנין, שלא בהתאם לתכנית.

בנינים הקיימים בעת כניסת תכנית זו לתקפה, יותר לוועדה המקומית לאשרם במצבם, גם אם הם סותרים הוראות תכנית מ/120א' ותכנית מ/120ב' (תכנית זו).

הוראה זו לא תחול על מבנה או חלק ממנו החורג לתחום דרך המסומנת בתכנית זו. בנין כזה, או חלק ממנו, יהיה מיועד להריסה. כל תוספת בניה חדשה תהיה בהתאם להוראות תכנית זו. לגבי מבנים החורגים לדרך ביום אישור תכנית זו, החלק החורג לדרך יהרס לפני ביצוע הסלילה בפועל.

3. רשימת התכליות המותרות באזורים השונים:

אזור מגורים א' : בתי מגורים, מבני עזר בבנין נפרד או כחלק ממבנה עיקרי, חנויות. תאסר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים.

אזור מגורים ב' : כמו אזור מגורים א'.

אזור מסחר ומלאכה : חנויות ובתי מלאכה, בתנאי שיהיו בקומת הקרקע בלבד. היתר הבניה יוצא באישור משרד הבריאות. באזור זה יותר גם שימוש למגורים בתנאי שהקומה העליונה תשמש למגורי בעל העסק. תותר הקמת מלאכה בלתי מזיקה ובלתי מטרידה בלבד כגון: תפירה, עבודות אומנות, סנדלרות וכד'.

אזור לבנין ציבורי : יותר להקים בו מבנים לצרכי חינוך, דת, בריאות, תרבות ושרותים ציבוריים דומים.

אזור מגורים וגידול בע"ח : באזור זה תותר הקמת מבני מגורים ומבני משק לגידול בעלי חיים.

אזור ספורט : תותר הקמת מתקני ספורט ומבני שרות הצמודים לו.

אזור חקלאי : תאסר כל בניה, אלא בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

שטח ציבורי פתוח : תאסר כל בניה למעט מתקני גן, משחקים ומקלטים ציבוריים.

חלק ג' - הוראות הבניה באזורים השונים

1. להלן הוראות הבניה לאזורים השונים:

מירווחים	מספר קומות מותר	רוחב חזית מגרש מינימלי	גודל מינימלי למגרש	האזור	מירווחים		
					קדמי	צדדי	אחור
מגורים א	3	16 מ'	400 מ"ר	מסומן בתשריט	ראה הערות	50 %	
מגורים ב	3	16 מ'	400 מ"ר	"	ראה הערות	70 %	
מסחר ומלאכה	3	20	500 מ"ר	"		80 %	4 5
בניני ציבור	3	כמסומן בתשריט	500 א"א כמסומן בתשריט	"		80 %	4 5
ספורט	1	"	כמסומן בתשריט	"		15 %	5 או 0 5 או 0
מגורים וגידול בע"ח	2	"	"	"		50 למגורים 25 למבני משק	"

- הערות : 1.1 - במגרשים שרוחבם קטן מ-16 מ', המירווח הצידי יהיה 3 מ' לפחות.
 במגרשים שרוחבם שווה או גדול מ-16 מ', המירווח הצידי יהיה 4 מ' לפחות.
 1.2 - במגרשים שאורכם קטן מ-18 מ', המירווח האחורי יהיה 3 מ' לפחות.
 במגרשים שאורכם שווה או גדול מ-18 מ', המירווח האחורי יהיה 4 מ' לפחות.
 1.3 - מגרשים המסומנים בתשריט התכנית ושטחם או רוחב חזיתם קטן מהמינימום הרשום בטבלה, רשאית הועדה לאשרם, אם מצאה לכך סיבות המצדיקות זאת.
 1.4 - קו בנין קדמי לכל השבילים הציבוריים יהיה 3 מ'.

2. מספר מבנים על מגרש
 בחלקות או מגרשים ששטחם מעל 600 מ"ר תותר הקמת שני מבנים ובתנאי שהמרחק בין המיבנים לא יקטן מ-6 מ' והוראות הבניה יהיו בהתאם לאזור שבו נמצאים הבנינים.

3. מספר יחידות דיור (דירות) במגרש
 באזור מגורים א' תותרנה 2 יחידות דיור במבנה.
 באזור מגורים ב' תותרנה עד שלוש יחידות דיור במבנה.
 מספר הבנינים המותר במגרש יהיה בהתאם לסעיף 2 לעיל.
 באזור מסחר ומלאכה תותר הקמת יחידת דיור אחת במגרש שבו יש שימוש למסחר ומלאכה.

4. מבנה עזר
תותר הקמת מבנה עזר בשטח של עד 5% משטח המגרש. מבנה העזר ימוקם צמוד לגבול האחורי או בפינה של הגבול האחורי או הצדדי של המגרש. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.2 מ' ושיפוע הגג, לגבי מבנים שעל הגבול, יהיה לכוון המגרש של בעל המבנה.
5. קומת עמודים
במקומות שבהם שיפוע הקרקע מעל 20% תותר הקמת קומת עמודים, בנוסף למספר הקומות המותר. גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.2 מ'.
6. יציאה לגג
תותר הקמת מבנה יציאה לגג בכל האזורים בתנאי שגובה המבנה לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על שטח החתך האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו. תקרת המבנה תהיה בשיפוע מקביל למהלך המדרגות. שטח הגג, כאשר אין עליו בניה נוספת מלבד מבנה היציאה, לא יכלל בחישוב שטח הבניה.
7. צורת חישוב שטח הבניה
א. בחישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבניין, בכל הקומות יחד, למעט שטח קומת העמודים המפולשת ומקום החניה, בין שהוא מקורה ובין שאינו מקורה.
ב. שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.
8. גובה קומת מגורים
גובה מקסימלי של דירת מגורים יהיה 3.2 מ'.
9. חניה
א. החניה בכל האזורים תהיה בתחומי המגרש.
ב. באזור המגורים שיעור החניה יהיה 1 מקום חניה לכל יחידת דיור.
ג. באזור מסחר ומלאכה שיעור החניה יהיה 1 מקום חניה לכל 70 מ"ר בניה.
ד. בבניה"ס החניה תהיה בשיעור של מקום חניה אחד לכל 2 כיתות. באזור לבנייני ציבור אחרים, 1 מקום חניה לכל 75 מ"ר בניה.

ח ל ק ד - תנאים נוספים למתן היתר בניה

1. תכנית חלוקה למגרשים :
היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו רק לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית חלוקה של החלקה הרשומה למגרשי בניה, כפי שמסומנים בתכנית. מפת מדידה זו צריכה להיות ערוכה ע"י מודד מוסמך, מיושמת בשטח, תכלול את כל המגרשים המסומנים בתשריט התכנית והכלולים בתחומי החלקה הרשומה, וכן את כל העצמים הנמצאים בשטח המדידה.
יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה השונה מהמסומן בתשריט תכנית זו, בתנאי שגודל המגרש לא יקטן מהמותר בתכנית, ולכל מיגרש תהיה גישה מדרך ציבורית ויופרשו שיטחי הציבור בהתאם לתכנית זו.
2. "מפה מצבית"
לאחר אישור מפת החלוקה למגרשים, בהתאם לסעיף 1 לעיל, תאשר הועדה המקומית היתרי בניה רק אם תצורף לבקשה להיתר גם "מפה מצבית" ערוכה ע"י מודד מוסמך.
"מפה מצבית" זו תכלול את גבולות המגרש שעליו מוצעת הבניה ואת כל העצמים הנמצאים במגרש. ה"מפה המצבית" תהיה חתומה ע"י כל בעלי המגרש.

ח ל ק ה - ש ו נ ו ת

1. אספקת מים : מרשת המים הקיימת של הכפר.
2. ביוב : סילוק הביוב יעשה באמצעות רשת ביוב מרכזית. אולם עד להקמתה של רשת זו ניתן יהיה להשתמש בפתרון של בור סופג, באישור מהנדס המועצה האזורית.
3. ניקוז : פתרון הניקוז יהיה ע"י חילחול לקרקע הטבעית ותעלות לניקוז הדרכים, הכל באישור מהנדס המועצה האזורית.
4. היטל השבחה : בתחומי התכנית יגבה כחוק. היטל השבחה
5. הפקעה ורישום
כל השטחים לצרכי ציבור המסומנים בתכנית, מיועדים להפקעה עפ"י סעיפים 189,188 לחוק התכנון והבניה, וזירשמו ע"ש המועצה האזורית מנשה, בנאמנות למועצה המקומית לכשתקום, למעט דרכים מס' 2,1 שזירשמו ע"ש המועצה האזורית מנשה, ולא יהיו בנאמנות למועצה המקומית.
6. איסור בניה בקירבה ומתחת קוי חשמל וכבלים תת קרקעיים
א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת קוי חשמל עיליים.
ב. בקירבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב של קוי חשמל, לבין החלק הבולט/או הקרוב של המבנה, כלהלן:

ברשת מתח נמוך	2 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו	9.5 מ'
- ג. אין לבנות מבנים מעל ומתחת לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- ד. עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך עקב ביצוע התכנית, יועתקו ממקומם וזאת על חשבון היוזמים ובתאום מראש עם חברת חשמל.
7. ביטול דרכים : שטחי הדרכים והשבילים המיועדים בתשריט תכנית זו לביטול, יוחזרו לבעלי הזכות באותה קרקע, כפי שהיו ערב אישור הדרך או השביל.
8. עתיקות
באזורים המסומנים בתשריט כשטחים שבהם עתיקות, תורשה הבניה או הכשרת הקרקע אך ורק לפי אישור מנהל אגף העתיקות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה

תכנית ב.ע. מס' 120/א

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 26 ביום 8.9.89

יושב ראש הועדה 

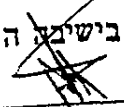
כהנדס הבנייה 

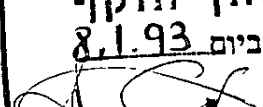
הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה

תכנית ב.ע. מס' 120/א

הומלץ לסתן חוקף

בישיבה ה' 40 ביום 8.1.93

יושב ראש הועדה 


כהנדס הבנייה 

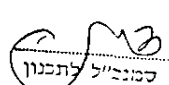
משרד המבנה מרחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965

מיושור תכנית מס' 120/א

התוכנית המהווית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 11.7.95 לאשר את התוכנית.

י"ר הועדה המהווית 

סגן י"ר לתכנון 

הודעה על הפקדת תכנית מס' 120/א

פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 4047

ביום 8.10.99

הודעה על אישור תכנית מס'

פרסמה בילקוט הפרסומים מס'

ביום