

מחוז חיפה

- מרחב תכנון מקומי - עירוד
- מרחב תכנון מקומי - מנשה-אלונה

כ פ ר ק ר ע

שינוי תכנית מתאר מס' ענ/264, מ/181

חניון ומכון רשוי

יוזם

: ג. עלימי כפר קרע

התכנית אומצה ע"י : הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירוד

בעלי הקרקע

: שונוים

המתכנתת

: אריאלה ורנסקי
אדריכלית ומתכנתת ערים

תאריך

: 30 . 5 . 1989



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - עיריך
מרחב תכנון מקומי - מנשה-אלונה

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מס' ענ/264, מ/181

חניון ומכון רשוי בכפר קרע"

(להלן "תכנית זו"). היא מהווה שנוי לתכניות מס' ג/569/א וג/1025.

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו, (להלן "התשריט").

התשריט הוא בקנה מידה 1:2500 ו-1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

ניספח בינוי בקנה מידה 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שנוי לתוכנית מס' ג/569/א ולתכנית מס' ג/1025. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות הנ"ל תקבענה הוראות תכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בכפר קרע, באזור הדרום - מערבי, עתחוד מועצה אזורית מנשה.

4. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה בתשריט התכנית.

לשכת התכנון המחוזית
מינהל מחוז חיפה
משרד הפנים

5. הקרקע הכלולה בתכנית

בתחום התכנית כלולים השטחים המפורטים להלן:

גוש 12156	חלקים מחלקות 55, 56
גוש 12159	חלק מחלקה 21

6. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 10.0 דונם בקירוב (מדוד גרפית) ע"פ החלוקה המפורטת בטבלה אשר בתשריט.

7. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע הם שונים.

8. יוזמת התכנית

יוזם התכנית הוא מר ג. עלימי.
התכנית אומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירון
והועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה.

9. מטרת התכנית

מטרות התכנית הן:

9.1 יעוד שטח לחניון ומכון רשוי.

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

10. ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה

גבול תכנית ו

קו נקודה בצבע כחול, אותיות ומספר

גבול תכנית ומספרה

שטח צבוע אפור מטויט סגול ומתוחם אפור כהה

שטח מיועד לחניון ומכון רשוי

אזור צבוע חום בהיר

דרך קיימת או מאושרת

אזור צבוע ורוד בהיר

דרך מוצעת

אזור מקווקו ירוק

אזור חקלאי

קו משונן בכווננים הפוכים בצבע התשריט

גבול גוש

קו ירוק ומספר

גבול חלקה רשומה ומספרה

קו ירוק מרוסק ומספר מוקף עיגול מרוסק בצבע ירוק

גבול חלקה רשומה ומספרה לבטול

קו בצבע שחור ומספר בצבע שחור

גבול מגרש מוצע ומספרו

ספרה ברבע העליון של העגול

מספר דרך

ספרות ברבעים הצדדיים של העגול

מרווח קדמי (קו בנין במ')

ספרה ברבע התחתון של העגול

רוחב דרך (מ')

קו נקודה בצבע אדום

קו חשמל

11. שמוש בקרקע

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

12. רשימת התכליות באזורים השונים:

12.1 שטח לחניון ומכון רשוי

ישמש למשטחים, מתקנים, משרדים ושרותים הנחוצים להפעלת חניון ומכון רשוי בהתאם לדרישות משרדי התחבורה והעבודה.

12.2 דרכים

השטחים ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל. לא תותר בניה בשטח דרך פרט למתקנים המוזכרים בהגדרה של דרך שבסעיף מס' 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ופרט למפורט בסעיף "דרכים" להלן.

13. הוראות בניה לאתר חניון ומכון רישוי

- - % בניה מקסימלי בקומה - 15%
 - % בניה מקסימלי - 15%
 - גובה בנין מקסימלי - 8.0 מטר.
 - מס' קומות מקסימלי - 2.
 - מרווחים - 4.0 מטר מכל צד.
- תותר הקמת מספר מבנים בתנאי שהמרחק בין כל שני מבנים יהיה 6.0 מטר לכל הפחות.

14. אופן חשוב שטח הבניה

בחשוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין בכל הקומות יחד, למעט שטח מרפסות לא מקורות, מבנה יציאה לגג, מקלט חקני מינימלי ומבנה עזר. חישוב אחוזי הבניה ייעשה מתוך המגרש נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

15. יציאה לגג

תותר הקמת מבנה יציאה לגג. גובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ', ושטחו לא יעלה על שטח החתך האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו. תקרת חדר המדרגות תהיה בשפוע מקביל למהלך המדרגות.

16. היתרי בניה

- 16.1 לא יוצאו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלא על סמך תכנית מדידה מעודכנת הערוכה ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תכנית זו.
- 16.2 באזור המיועד לחניון ומכון רשוי יתאמו היתרי הבניה את דרישות משרד התחבורה ומשרד העבודה.
- 16.3 בסמכותה של הועדה המקומית להתנות הוצאת היתרי בניה בבצוע חיבורים אל התשתית הציבורית הקרובה ביותר על חשבון מבקש ההיתר. פרושה של "תשתית ציבורית": דרכים, שבילים, נקוד, מים, ביוב.
- 16.4 תכנית לפתוח השטח תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. התכנית תכלול התיחסות לשטחים גובלים, תקבע את שבילי הגישה בין הדרך הציבורית לבין הבנין או הבנינים, את מקומות החניה והגישה אליהם, פתרון לסילוק אשפה, ומיקומם, צורתם וגובהם של קירות ושל גדרות. תכנית הפיתוח תכלול סמון אמצעים להקטנת הרעש לרבות צמחיה גבוהה בשולי השטח.

17. דרכים

- 17.1 דרך מס' 3 תיסלל על ידי יוזם התוכנית. הגישה אל האיזור המיועד לחניון ומכון רישוי תהיה מדרך מס' 3 המתוכננת.
- 17.2 בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר של חיבור השטח אל הדרך. המאושרת הקרובה ביותר. הסלילה תכלול התקנת תעול מי-גשם כדרוש לניקוז הדרך.
- 17.3 הרדיוס של קשת בהצטלבות קוי רחוב בצומת לא יפחת מ- 8.0 מטרים.
- 17.4 לא יותרו הקמת בנין או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקתה ובתיקונה, אלא כמפורט בהמשך. בסמכותה של הועדה המקומית לאשר בשטח דרך התקנת רהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- 17.5 התקנתם של שרותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד') בשטחי דרכים תותר כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז-1967. יחד עם זאת, לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי, שתשוכנע הועדה המקומית מכורח הדבר.
- 17.6 בתחום השטח יוקצה שטח חניה ל-20 אוטובוסים וכן ל-20 כלי רכב פרטיים.

18. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים לדרכים בתכנית זו ניתנים להפקעה על פי פרק ח' לחוק התכנון והבניה וירשמו כחוק.

19. בניה בקרבת ומתחת קוי חשמל

19.1 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 ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מטרים

19.2 אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מטרים מכבל זה ואין לחפור מעל ובקרבת כבל תת-קרקעי אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.

19.3 במידה ותידרש העתקת קווי חשמל עקב ביצוע תכנית זו, ייעשה הדבר על חשבון מגישי הבקשה להיתר ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

20. שרותים הנדסיים

20.1 זכות מעבר

20.1. א. על בעל הקרקע לאפשר הנחת צנורות של רשת אספקת מים צבורית, קווי יציאתי בתנאי שלא ייפגעו זכויות הבניה בתחומי שטחו.

20.2 נ ק ו ז

20.2. אין לחבר גישה למבנה מדרך צבורית עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשמים לשביעות רצון הועדה המקומית.

20.3 אספקת מים

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

20.4 ב י ו ב

20.4. הדלוחים והצואים מכל מבנה יורחקו בצנורות ביוב אל מתקן סילוק קבוע לביוב מרכזי קיים. כל פתרון אחר, זמני, והנחת קווי ביוב חדשים טעונים אישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית. עם הקמת מערכת ביוב מרכזית יחוברו המבנים אליה והפתרון הזמני יבוטל.

21. הרחקת הפסולת והאשפה

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

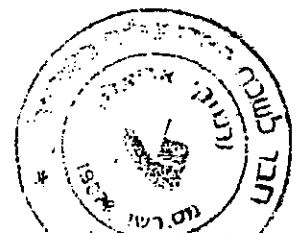
22. מקלטים

לא ינתן היתר להקמת בנין אלא אם כן הבקשה להיתר תהיה תואמת את דרישות חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א - 1951 על תיקוניו ותקנותיו בנושא המקלטים.

23. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

לשכת התכנון המחוזית
מינהל מחוז חיפה
משרד הפנים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנסה אלונה

תכנית ב.ע. מס' 181/נ

הומלץ לסתן חוקף

בישיבה ה' 33 מיום 5.7.91

יושב ראש הועדה

מהנדס המועצה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 264/16 (181/נ)

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 19.9.91 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 264/16 (181/נ)

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3875

מיום 9.5.91

הודעה על אישור תכנית מס. 264/16 (181/נ)

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4220

מיום 9.6.94