

מרחב תכנון מקומי - "מנשה אלונה"

שם התכנית : שינוי תכנית מתאר מס' מ/120 א - אום אל קוטוף
ולחלק מתכנית מתאר לשטח הגלילי של מחוז חיפה מס' ג/400
הנקרא תכנית מס' מ/229 אום אל קוטוף - בתי עלמין

שם הישוב : אום אל קוטוף

האתר : שלושה אזורים :

אזור א. - בגוש 8702 חלק מחלקה 6 סמוך לאזור ספורט.
אזור ב. - בקצה הדרומי מערבי של חלקה 3 בגוש 20366 ,
שטח בית העלמין.
אזור ג. - בצד המזרחי של חלקה 3 בגוש 8702 , שטח בית
העלמין.

מחבר התכנית : גדעון גוטהולץ - אדריכל

מגיש התכנית : מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

תכנית זו הוכנה לשם הגשה לדיון ואישור
הועדה המקומית לתכנון ובניה - "מנשה אלונה"

15.07.97

מרחב תכנון מקומי - "מנשה אלונה"

שינוי תכנית מתאר מס' מ/120 א - אום אל קוטוף ולחלק מתכנית מתאר לשטח הגלילי של מחוז חיפה מס' ג/400 הנקרא : תכנית מס' מ/229 אום אל קוטוף - בתי עלמין

1. השם והחלות

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מפורטת מס' מ/120 א - אום אל קוטוף ולתכנית מתאר לשטח הגלילי של מחוז חיפה מס' ג/400 הנקרא : תכנית מס' מ/229 אום אל קוטוף - בתי עלמין.

התכנית תחול על שלושה אזורים : אזור א', אזור ב' ואזור ג'. כל אזור מותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.

תכנית מדידה , תכנית הבינוי והתשריט מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה.

תכנית מדידה בקנ"מ 1:250 ו-1:2500
התשריט הוא בקנ"מ 1:2000
תכנית הבינוי בקנ"מ 1:500

2. מטרת התכנית

א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח לבית עלמין לשם העתקת מיקום בתי עלמין (לא פעילים) מהשטח המבונה של הכפר לאתר חדש, תוך התאמה להוראות ת.מ.א. 19.
ב. שינוי יעוד הקרקע מאזור לבתי עלמין לאזור מגורים א' ולש.צ.פ.

3. היחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל התקנות של תכנית מתאר מס' מ/120 א אום אל קוטוף וכל השינויים והתיקונים שחלו בה מזמן לזמן.
ב. תכנית זו מבטלת בתחומי תחולתה את תכנית המתאר לשטח הגלילי של מחוז חיפה מס' ג/400.
ג. במקרה ותתגלנה סתירות בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית מ/120 א' ו ג/400, יחייבו הוראות תכנית זו.
ד. תכנית זו מתייחסת גם לתכנית מס' מ/120 ב' שבהפקדה.

4. גבולות התכנית לאזוריה

א. אזור א' - הקרקע הכלולה באזור זה נמצאת בגוש : 8702
חלקה 6 סמוך לאזור הספורט וגבולותיה הן :
מצפון : קו כחול עבה בתחום חלקה 6.
מדרום : הגבול בין חלקה 6 לחלקה 9 ו קו כחול עבה.
ממזרח : הגבול בין חלקה 6 לחלקה 9.
ממערב : גבול התכנית מ/120 א - ושטח חקלאי.

ב. אזור ב' - הקרקע הכלולה באזור זה נמצאת בגוש : 20366
בחלקה 3 - שטח בית העלמין וגבולותיה הן :
מצפון : גבול בין חלקה מס' 2 לבין חלקה מס' 3.
מדרום : ציר הדרך מס' 16.
ממזרח : גבול מגרש מס' 3/41.
ממערב : גבול מגרש מס' 3/42.

ג. אזור ג' - הקרקע הכלולה באזור זה נמצאת בגוש 8702
בחלקה 3 - שטח בית העלמין וגבולותיה הן :
מצפון : גבול המגרשים 3/6 ו 3/8.
מדרום : גבול המגרשים 3/2 ו 3/1.
ממזרח : ציר הדרך מס' 4.
ממערב : הגבול בין שטח בית העלמין לשטח חקלאי
כפי שמופיע בתכנית מ/120.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

אזור א' - גוש : 8702
חלק מחלקה 6

אזור ב' - גוש : 20366
חלק מחלקה 3

אזור ג' - גוש : 8702
חלק מחלקה 3

6. שמח התכנית

שמח התכנית הכללי בשלושת האזורים הוא כ 9.8 דונם (מדוד גרפית).

7. יוזמי התכנית

יוזם התכנית הוא : מנהל מקרקעי ישראל.

8. באור סימני התשריט

- 8.1 קו כחול עבה רצוף-----גבול התכנית
8.2 שטח צבוע חום בהיר-----דרך מאושרת
8.3 שטח מטויט בקווים ירוקים באלכסון-----שטח חקלאי
8.4 שטח צבוע כתום-----אזור מגורים א'
8.5 שטח צבוע צהוב מרושת בקווים ירוקים-----שטח לבית עלמין
8.6 שטח צבוע באדום-----דרך מוצעת
8.7 קו כחול עבה מקוטע-----גבול ת.ב.ע. מאושרת
8.8 קו ירוק רצוף-----גבול חלקה רשומה
8.9 קו בצבע התשריט עם משולשים עיליים ותחתיים-----גבול גוש
8.10 שטח צבוע אדום עם פסים ירוקים-----שביל הולכי רגל
8.11 מס' בצבע התשריט מוקף בעגול ירוק-----מס' חלקה רשומה
8.12 מס' מוקף בעגול בצבע התשריט-----מס' מגרש מוצע
8.13 קו בצבע התשריט-----גבול מגרש מוצע
8.14 מס' ברבע עליון של עגול-----מס' הדרך
8.15 מס' ברבע צידי של עגול-----מרווח קדמי מינימלי
8.16 מס' ברבע תחתון של עגול-----רוחב הדרך
8.17 שטח צבוע תכלת-----אזור מגורים ב'
8.18 שטח צבוע ירוק-----ש.צ.פ.

9. השמוש בקרקע

לא ינתן היתר בניה להקמת מבנה ולא ישמשו כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האזור שבו נמצאים הקרקעות ו/או הבניין.

10. רשימת התכליות

10.1 אזור מגורים א' - ישמש לבתי מגורים ומבני עזר כמוגדר ברשימת התכליות בת.ב.ע. מס' מ/120 א'.

10.2 שבילים ציבוריים - מיועד למעבר הולכי רגל בלבד.

10.3 דרכים - ישמשו למעבר כלי רכב מכל הסוגים.

10.4 שטח לבתי עלמין - ישמש לצרכי קבורה, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות ולמבני שרות ומשרדים לצרכי בית העלמין. הכל לפי הוראות ת/מ/א/19.

10.5 ש.צ.פ. - תאסר כל בניה וקבורה למעט הקברים הקיימים המסומנים במפת המדידה.

11. טבלת שמושי הקרקע

קווי בנין			מס' קומות מותר	אחוז בניה ברוטו בכל הקומות	גודל מגרש מינימלי	מספר מגרש	האזור וסימונו
אחורי	צידי	קדמי					
כמוראה בת.ב.ע. מאושרת מ/120 א'.			3	50%	400 מ"ר	3/20 3/19 3/18 3/67	אזור מגורים א'-כתום
4	4	4	1	2%	כמוראה בתשריט	1	אזור לבתי עלמין - צהוב מורשת בירוק
כמוראה בת.ב.ע. מאושרת מ/120 א'			3	70%	400 מ"ר	6/2 6/3 6/5 6/7	אזור מגורים ב'-תכלת
					400 מ"ר	2	ש.צ.פ. - ירוק.

12. הוראות בניה

הוראות הבניה שיחולו על תכנית זו יהיו כהוראות הבניה של ת.ב.ע. מס' מ/120 א'. חלק ג' סעיפים 1 עד 9.

13. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים, בהתאם לתכנית זו, לדרכים, שטח ציבורי פתוח, שבילים וחניות - מיועדים להפקעה, (בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965) וירשמו על שם המועצה האזורית "מנשה" בנאמנות לרשות המקומית לכשתקום.

14. חלוקה חדשה

השטח יחולק בהתאם לגבולות האזוריים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.

15. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

אין לבנות בינינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. כמו כן לא יאושרו מתקנים תת קרקעיים ולא עיליים בקרבת או מעל כבלי חשמל במרחק עד 33 ק"ו במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז 1966. כל בקשה להיתר בניה חייבת באישור חברת החשמל.

16. את שטח בית העלמין, מגרש מס' 1 המוצע באזור א', יהיה אפשר לחלק לחלוקת משנה בהתאם להתפלגות החמולות בישוב.

17. הוראות ת/מ/א/ 19 יחולו על שטח האתר לבתי עלמין הכלול בתכנית זו.

18. היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

19. עתיקות

לפני כל בניה ו/או הכשרת קרקע יש לקבל אישור של מנהל אגף העתיקות.

20. מגרש מס' 2 ישמש כ-ש.צ.פ. (שטח ציבורי פתוח). ולא תותר בו כל קבורה חדשה. אזור הקברים הקיימים (כפי שמופיע בתכנית המדידה) יגודר בגדר אבן וינטעו עצים בהיקף. יגודר

חתימות

יזם התכנית

המתכנן

גדעון גוטתולץ
אדריכל
תש"ן מס' 37043

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות הרחוב המוסמכות.
חתימתנו היא לצורך תכנין בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עין אחר ב שטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונהיה עמנו הסכם מוגזם בנינו ואי התמיכה " " " במקום הנדרש כל בעל זכות בוטח הנדון ו/או כל השותף מיסמית. לפי כל חוקי ועליו כל דבר.
למען הקר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בני השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת היומדת לנו מכי הסכם כאמור ועפ"י כל דבר, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

תאריך 95792

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה
תכנית ב.ע. מס' 229/א
הומלץ להפקדה
בישיבה ה' 44 ביום 10.12.93
יושב ראש הועדה
מהנדס המועצה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 229/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4343
מיום 26.10.95

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה
תכנית ב.ע. מס' 229/א
הומלץ למתן תוקף
בישיבה ה' 55 ביום 19.1.96
יושב ראש הועדה
כהנדס המועצה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 229/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.4.96 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 229/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5519
מיום 11.9.97