

תאריך עדכון: 26/02/02

מחוז חיפה מרחב תכנון מקומי: עירון

שינוי תכנית מתאר מקומי מסי מק/ענ/675

המהווה שינוי לתכנית מתאר מסי גו 1017 ולתכנית מסי ג/400

הגדלת שטח לבנייני ציבור - בכניסה למושירפה

פרט 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומי מסי מק/ענ/675 והגדלת שטח לבנייני ציבור - בכניסה למושירפה.

1.2 מקום התוכנית: כפר מושירפה.

פנה - חדרה

תחום שיפוט - מועצה מקומית מעלה עירון
שטח שיפוט מחוזי

נ.מ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
20300		52
20302	16,17,18	19,24,25

1.3 שטח התוכנית: 28 דונם, הישוב גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה "עירון".
2. המועצה המקומית מעלה עירון.

עורך התוכנית: משרד תכנון ומימון בהנהלת אמיל כהן, רח' אלתרים 16 נצרת עילית, ת.ד. 2036
טלפון: 06-6577411 פקס: 06-6465173
אילי נחלה אדרי מתכנן ערים נצרת טלפון: 06-6555792

1.5 יחס לתכנית אחרת:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מסי ג/1017 מאושרת (תכנית מתאר מזורפת)
לתכנית מסי ג/400.

בכל מקרה של סתירה בין חזרות תוכנית זו לחזרות אחרת החלה על השטח, יקבע האמור בתכנית זו.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים.
 - ב. תשריט בקניימ 1:1,250.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.

1.7 תאריך תכנת התוכנית:

תאריך	
25/05/02	הכנה
08/08/02	עדכון 1
26/02/03	עדכון 2

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון ותבנית.

1.9 באור סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
גבול התכנית	קו כחול רצוף
גבול תכנית מתאר מאושרת: מ"מ 1017	קו בצבע תכלת מקוטע
גבול שיפוט מוניציפלי	קו ירוק
מבנה קיים	מרובע שכולל נקודות בצבע תכלת
אזור מגורים 1	אזור בצבע כהה
אזור מגורים 2	אזור בצבע קטום כהה
שטח לביימי ציבור	שטח בצבע חום מזהה
דרך רשות או מאושרת	שטח בצבע חום
בית קברות	שטח בצבע צהוב משוכך בירוק
שטח חקלאי	אזור צבע פסים בצבע ירוק
קו גבץ מכביש ראשי	אדום מקוטע
מספר חדר	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו גבץ מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
חוב חדר	ספרה ברבע התחתון של העיגול
גבול גוש	קו שחור משוק
גבול חלקה ומספרה	קו ירוק דק וסיפורה בצבע ירוק

1.10 טבלת שטחים:

ליעוד קרקע	מצב קיים		מצב מתוע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
שטח לביימי ציבור	5.5	20	22.0	79
דרך רשות/מאושרת	6.0	21	6.0	21
שטח חקלאי	16.5	59		
	סה"כ: 28.0	100	סה"כ: 28.0	100

**טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי								גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושיים עיקריים)
במטרים	מס' קומות	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מעל מפלס חניטה A	קדמי	אחורי	צדדי	כפי שמסומן בתשריט	שטח לבנייה ציבור
11	3	75%	35%	15%	60%	75%	5	6	5		

המרווח בין המבנים יהיה לא פחות מ- 6 מטרים.
העמוד המבנים תהיה על פי תכנית בנין.

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי חזרת התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

- א. לדרוש את השטח הצמוד לבית הספר הקיים המיועד לחקטי לשטח לבניית ציבור - הגדלת שטח לבניית ציבור ע"פ סעיף 62 א נא 3.
- ב. שינוי בקו בנין ע"פ סעיף 62 א נא 4.
- ג. שינוי בחזרות בדבר ביטול ע"פ סעיף 62 א נא 5.

2.2 עיקרי חזרת התוכנית:

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

שטח לבניית ציבור	סוגי שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
	13,200	

פרק 3 - חזרת התוכנית

3.1 רשימת התכליות השימושיות:

כללי: לא ינתן חידוד לחקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו. ברשימת השימושים המותרים לבנין האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

שטח לבניית ציבור
 השטח מיועד לחקמת בניית ציבור שאינם בעלי אופי מסחרי כגון: בתי ספר, גני ילדים, מרפאה, בנין מועצה, מסגד.

דרכים

תשמשה לנגיפת כלי רכב, לחניה ולחולכי רגל.

3.2 צבילת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו הקטרי בנין אלא בהתאמה לכמות הבנייה המפורטת בטבלת הזכויות.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תשפוט התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בצל הקריצה:

י"ס התוכנית:

פגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

~~מועצה מקומית מעלה עיריין~~
ראש מ.מ. עיריין

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית: הגשת חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, אישור תשריט איחוד החלוקה והבטחת רישום החלוקה.

2. חמטעות:

השטחים שנתעד בתכנית זו לצורכי ציבור נתונים להפקעה ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).

וירשמו על שם המועצה המקומית מעלה עירון ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיקועים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוחלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4. חניה:

מקומות חניה יחזו בתכנון המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה לחיזור בניה.

5. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות השלישי.

6. חוראות חל"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח החוראות חל"א אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות החוראות האזוריות.

7. פינוי אש:

הבטחת ביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תחווה תנאי לחצאת היתר בניה.

8. שידורים לנכים:

חיזור בניה למבני ציבור יכללו שידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

9. תנאי לחיזור בניה:

- א. תנאי לחצאת היתר בניה יחזו התחברות למערכת הביוב בהתאם לתכנית ביוב מאושרת.
- ב. תכנית בינוי: לא יוצא היתר בניה בשטח למבני ציבור לפני אישור הועדה המקומית לתכנית בניי כוללת לשטח לבניני ציבור.

3.3 תוראות נוספות:

א. - השתיקות:

1. מיפ:

אספקת מינר תהיה מרשת המים של הרשות המקומית. החיבור לרשת יחיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס התעודה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת חיתוך בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס התעודה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. מינב:

תנאי לקבלת חיתוך בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס התעודה המקומית ובתאום לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי השמל:

1. לא ינתן חיתוך בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי השמל עיליים, בקרבת קווי השמל עיליים ינתן חיתוך בניה רק במרחקים המפורטים מעט מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי השמל לבין החלק הכולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים שופיים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ' / 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ' / 21 מ'.

הצבת

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בויים עם שדות גדולים יותר, יש למנות לתוכנית החשמל לקבלת מידע טכניפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבל השמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי השמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת השמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי השמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת השמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי תוראות הרשות המקומית. לא ינתן חיתוך בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיוכסח מקום לפתי האשפה בשטח המגרש ויסומן בחיתוך הבניה. לא ינתן חיתוך בניה אלא לאחר התחייבות היום לפעמי פסולת הבניה ופינוי ערדמי עבר לאתר מוסדר.