

מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז חיפה
לשכת התכנון המחוזית

י"א בתשרי התשע"א
19 בספטמבר 2010
חת. 2010-3131

מינהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה נתקבל ביום 13-10-2010 תיק מס' _____ נרשם במספר _____ לטיפול ל
--

לכבוד
מר מוחמד אבו עטא - מזכיר הוועדה, ועדה מקומית עירון
יוסף כנענה - מהנדס כפר קרע
גב' אילנית בן יצחק - רכז ארכיב תכניות ארציות.
ויקטור פילדסקי - מתכנן ראשי, מינהל מקרקעי ישראל ✓

שלום רב,

הנדון: החלפת תקנון תכנית ענ/731/ב/מ/347 המאושרת
סימוכין: החלטת הוועדה המחוזית מיום 01.06.2010

- התכנית שבנדון פורסמה למתן תוקף ברשומות ובעיתונות לפני שנתיים, בחודש ספטמבר 2008.
- בעקבות פס"ד של ביהמ"ש העליון מיום 28.01.2010 קיימה וועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית חיפה דיון נוסף בתכנית והחליטה על תיקון סעיף 20 בתקנון התכנית שפורסם למתן תוקף.
- בהתאם לכך, מצ"ב תקנון מתוקן בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית.
- הנכם מתבקשים להחליף את התקנון הקיים ברשותכם בתקנון המצ"ב ולהחזיר
ללשכת התכנון המחוזית בחיפה את התקנון הקודם לצורך גריסתו.
- מינהל מקרקעי ישראל מתבקש להחליף את התקנון הסרוק המצוי באתר האינטרנט של המינהל בתקנון המצ"ב.

בכבוד רב,
ענאן סלאמה
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
יועץ לשכת התכנון המחוזית חיפה

העתק:
גב' ליאת פלד - סגנית מתכנן מחוז חיפה
עו"ד אמיר בן בסט - יועץ משפטי
גב' חנאן חדאד - רכז בכיר (מידע וארכיב)

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 מחוז חיפה

מס' תכנון
מחוז חיפה
28-05-2008
תק"מ

מרחב תכנון מקומי עירון

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ענ/ 731 / ב / מ / 347

" התווית מערכת דרכים ראשית בכפר קרע חלק ב "

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי עירון

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ענ/ 731 / ב / מ / 347
(התווית מערכת דרכים ראשית בכפר קרע חלק ב)

הוראות התכנית

1. פרק א' - התוכנית

א. יוזם התכנית :

מ.מ. כפר קרע , כפר קרע 30075 , טל : 04-6356730 , פקס : 04-6356603

ב. עורך התכנית :

ג'סאן עבד אלחי מהנדסים & יועצים בע"מ
רחוב יפו 48 , טירה 44915 , ת.ד. 4433
טל : 09-7935920 פקס : 09-7932012

ג. המקום

מחוז : חיפה

רשות מקומית : מ.מ. כפר קרע , כפר קרע 30075

ד. שם התוכנית :

תוכנית זו תקרא שינוי תוכנית מקומי מס' ענ/ 731 / ב / מ / 347 ,
" התווית מערכת דרכים ראשית בכפר קרע חלק ב "

ה. תחולת התכנית :

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט .

ו. מסמכי התוכנית :

1. הוראות התוכנית (8 דפים) .
2. התשריט שכולל את התרשימים שמפורטים להלן :
 - א. תכנית מפתח ב ק"מ 5,000 :1.
 - ב. תרשים אזורי בק"מ 50,000 :1.
 - ג. תרשים סביבה בק"מ 25,000 :1.
 - ד. תרשים מקום בק"מ 20,000 :1.
 - ה. תשריט למצב הקיים בק"מ 2,500 :1.
 - ו. תשריט למצב המוצע בק"מ 2,500 :1.
3. נספח תנועה בק"מ 1: 500 (מנחה) .

ז. שטח התוכנית :

כ 65.759 דונם (מדידה במחשב) .

ח. השטחים הכלולים בתשריט :

גוש	חלקי חלקות
12127	60,62,67
12128	11,16,40-45,75,71,78-81,84-91
12129	18-21
12230	10

ט. טבלת שטחים :

יעוד שטח	קיים		מוצע	
	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים
דרך קיימת	5.329	8.10	4.2960	6.59
דרך מוצעת	-	-	42.777	65.05
שטח חקלאי	57.125	86.87	16.650	25.32
שטח מגורים	2.955	4.50	1.370	2.08
ש.צ.פ	-	-	0.316	0.42
ש.ב.צ	0.350	0.53	0.350	0.54
סה"כ שטח	65.759	100	65.759	100

י. יחס לתוכנית :

- תוכנית זו מהווה שנוי לתכניות הבאות :
- תכנית ג/569 א פורסמה למתן תוקף ב- 06.1.83 ילקוט פרסום 2880
 - תכנית ג/400 פורסמה למתן תוקף ב- 10.1.63 ילקוט פרסומים 989
 - תכנית תמ"א 22 פרסום תכנית לאישור ברשומות בתאריך 19/12/1995
- מס' ילקוט פרסומים 4363 עמוד 980

כ. מטרות התכנית :

1. התווית מערכת דרכים עירוניות ראשית לכפר קרע תוך שינוי ייעודי שטח חקלאי ושטחי מגורים לדרך .
2. קביעת הוראות בינוי לסלילת הדרך .

2. פרק ג' - ביאור סימני התשריט :

שטח חום בהיר	דרך מאושרת/קיימת
שטח אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
שטח צהוב	מגורים א'
שטח מקוקו אדום באלכסון	דרך לביטול
שטח צהוב מותחם צהוב כהה	אזור מגורים מיוחד
שטח ירוק כהה	שטח ציבורי פתוח
שטח חום מותחם בקו חום כהה	שטח לבניני ציבור
שטח ירוק משובץ	אזור יער
מלבן עם מספר	מספר גוש
קו תכלת בהיר	גבול התכנית
קו משונן	גבול גוש
קו ירוק	גבול חלקה מקורי
קו חום כהה רציף	גבול שיפוט מועצה מקומית כפר קרע
קו כחול כהה רציף	גבול מרחב תכנון מקומית עירון
מספר שחור ברביע העליון של העגול בדרך	מספר הדרך
מספר שחור ברביע הצדדי של עגול בדרך	קו בנין
מספר שחור ברביע התחתון של עגול בדרך	רוחב הדרך במטרים
עיגול ירוק תוחם מספר ירוק	מספר חלקה רשומה
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
מצולע אפור	מבנה קיים
מצולע צהוב כהה	מבנה להריסה

3. פרק ד' - תכליות ושימושים :

שימושים בקרקע או בבניין יהיו לפי התכליות המפורטות בפרק זה לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין :

- 4.1 דרך - שטח שימש למעבר כלי רכב והולכי רגל ויכלול מיסעה מדרכות גינון ויותר בו הנחת קווי מים ביוב ניקוז חשמל כבלים, כפי שמוגדר בחוק התכנון והבניה פרק א' סעיף 1.
- 4.2 שטח חקלאי - רצועה לשמירת קו בנין שלא תותר בה כל בניה.
- 4.3 אזור מגורים / שטח למבני ציבור – בהתאם לתוכנית התקפה בשטח.

4. פרק ה' - הפקעה ורישום :

השטחים המיועדים לדרכים ולשטחי צבור יופקעו עפ"י סעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם מ.מ. כפר קרע עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

5. פרק ו' - היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

6. חנייה :

מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשת היתר בניה.

7. שירותים :

כל השירותים העירוניים המקובלים (אספקת מים, ביוב והוצאות אשפה) יבוצעו ע"י הרשות המקומית, ע"פ חוקי העזר המתאימים ולשביעת רצון משרד הבריאות.

8. הוצאות ופיתוח :

- הוצאות פיתוח כבישים, תשתית של מים ביוב וניקוז, שביל ציבורי וחניות, יחולו על מ.מ. כפר קרע.
- מול המבנים הקיימים בקו 0 לדרך תוצב גדר בטיחות ע"ח יזם התכנית.

9. חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- * ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים 2.0 מ'
- * ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
- * בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
- * בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.1 מ'
- * בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :-

- מ- 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו
- מ- 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי, מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת.

10. תקשורת:

מערכות התקשורת יתואמו עם הרשויות הנוגעות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

11. מים:

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

12. ניקוז:

מערכת הניקוז תבוצע באישור הרשות המקומית והועדה המקומית.

13. ביוב:

מערכת הביוב תבוצע באישור הרשות המקומית והועדה המקומית.

14. עתיקות :

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

15. הריסות :

- א. המבנים המיועדים להריסה בתכנית זו יהרסו בהתאם לסעיף 178 לחוק התכנון והבניה ועל פי כל דין.
 - ב. היתר בניה להקמת מבנה שאינו תואם את רשימת התכליות לאותו אזור, ואשר הוצא לפני כניסת תכנית זו לתוקף, ושהינו בתוקף, יהיה כוחו של האמור בפרק ז' לחוק יפה לגביו.
16. עבודות סלילה :

ביצוע עבי הסלילה יהיו בהתאם לכל הנהלים והתקנים ע"מ להבטיח את בטיחות המבנים בשני צידי הדרך.
במקומות שהדרך עוברת ליד נחל יותאם החתך הרוחבי של הדרך כך שיאפשר מעבר נאות לדרך והנחל משולבים יחדיו.
17. הוראות בינוי :

1. הקמת מערכת תשתיות לחשמל, טלפון, תקשורת או טלוויזיה בכבלים תהיה תת קרקעית בלבד.
 2. קווי חשמל, טלפון תקשורת או טל"כ קיימים ישונו לתת קרקעיים במעמד שיפור ו/או הרחבת רשת קיימת.
 3. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת תחנות טרנפורמציה בתחומי דרך בתנאי שהתחנה תמוקם מתחת למפלס הדרך ובתנאי שהקמת התחנה לא תפגע ביעוד הדרך.
 4. תיאסר כל בניה באזור מגורים וב-ש.ב.צ שבתחום קו הבנין לדרך.
 5. מבנים שהיו קיימים עפ"י היתר ערב אישור התכנית לא יראו כחורגים מהוראות תכנית זו אלא אם הם חורגים ופולשים לדרכים, שצ"פ ושטח למוסדות ציבור.
 6. בניה חדשה בשטחים מאושרים לבנייה הכלולים בתחום התוכנית תהיה בהתאם לקו בניין קדמי הקבוע בתוכנית זו.
18. גינון :

צידי הדרך יגוננו על חשבון האנטי מפרצים ובנוסף תגונן המפרדה בכביש בקטעים שהיא קיימת.

19. פינוי פסולת יבשה/ גושית :

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן :
א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

- ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

20. גישה למגרשים :

- א. תתאפשר גישה לדרך מהמגרשים הסמוכים. למעט במגרשים שייעודם היה למגורים (בתכנית מאושרת) טרם הפקדת תכנית זו. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית, ע"פ סעיף 192(1) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002
- ב. הגישה לחלקה 78 בגוש 12128 (להלן: "החלקה") – על אף האמור בסעיף קטן (א) לעיל, כל עוד לא נסללה דרך מסי 200 בפועל בקטע הגובל בחלקה תותר המשך הנגישות לחלקה מהדרך המאושרת הגובלת בה (בהתאם למצב התכנוני המאושר ערב תכנית זו).
- ג. עם סלילתה בפועל של דרך מסי 200 עפ"י תכנית זו, באופן שלא תתאפשר עוד נגישות לחלקה מהדרך המאושרת הנ"ל, יחולו הוראות אלה :
- (1) עד לאישורה של תכנית המתאר ליישוב, ענ/130 (או כל תכנית רלבנטית אחרת שתאושר באזור זה): תותר גישה זמנית אל החלקה מדרך מסי 200, וזאת בכפוף לקבלת אישור מוקדם של משרד התחבורה בתיאום עם לשכת התכנון המחוזית, לעניין בטיחות הגישה לחלקה, מיקום הגישה ביחס לחלקה והסדרי התנועה הנדרשים.
- (2) לאחר אישור תכנית המתאר ענ/130 (או כל תכנית רלבנטית אחרת שתאושר באזור זה): הגישה לחלקה והסדרי התנועה הרלבנטיים ייקבעו במסגרת הוראות התכנית החדשה.
- ד. האמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) לעיל יחול גם על חלקות 43-44, 77, 84-88 בגוש 12128, וחלקה 20 בגוש 12129 הכלולות גם הן בתחום התכנית ואשר הייתה להן נגישות מדרך סטטוטורית עפ"י תכנית מאושרת קודמת, אם בעקבות אישורה של תכנית זו וסלילת דרך מסי 200 תישלל הנגישות הסטטוטורית לחלקות אלה.



21. מועד ביצוע התכנית

מועד משוער לביצוע הדרך הינו כ-5 שנים.

*** התימות ***

עורד התכנית:

גיסאן עבד אלחי מהנדסים & יועצים בע"מ

חותמת גסאן עבדאלחזי
חתימה מהנדסיה ויחסייה בע"מ
תאריך 20.7.10

יוזם התוכנית:

מ.מ. כפר קרע - מחלקת הנדסה

חותמת مجلس كفر قريع المحلي
חתימה قسم الهندسة
תאריך محلقة تكنولوجية
مؤسسة مشاريع كفر-قرع

21.7.10

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' ע/א/731/2
הומלץ להסדרה
בישיבה מס' 233 מיום 24/7/03
20377
מנהלס הועדה המקומית לתכנון ולבניה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון
שינוי תכנית מתאר מס' ע/א/731/2
הומלץ למתן תוקף
בישיבה מס' 2007004 מיום 25/3/07
20377
מנהלס הועדה המקומית לתכנון ולבניה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' ע/א/731/2
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.5.07 לאשר את התכנית.
906/2
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ע/א/731/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5607
מיום 11.12.06

הודעה על אישור תכנית מס' ע/א/731/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5846
מיום 4.9.08