

מחוז חיפה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
2010-04-15
נתקבל
תיק מס'

מרחב תכנון מקומי עירון

שינוי תוכנית מתאר מקומי מס. ענ/679

יעוד שטח לש.צ.פ והתווית שבילים

בחלקה 3 גוש 20332 בכפר מועאויה

שינוי לתוכנית מס. ג/959

הוראות התוכנית

יוני 2009

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 679/ג
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.7.09 לאשר את התכנית.
9012/א
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 679/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5714
מיום 7.7.09

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

שינוי תוכנית מתאר מקומי מס. ענ/679

יעוד שטח לש.צ.פ והתווית שבילים

בחלקה 3 גוש 20332

שינוי לתוכנית מס. ג/959

- 1- שם וחלות : תוכנית זו תקרא שינוי תוכנית מתאר מקומי מס. ענ/679 יעוד שטח לש.צ.פ והתווית שבילים בחלקה 3 גוש 20332 והיא תחול על השטח המתחם בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה .
- 2- המקום : כפר מועאוויה .
- 3- שטח התוכנית : שטח התוכנית הוא כ – 13.201 דונם .
- 4- הקרקעות הכלולים בתוכנית : גוש 20332 חלקי חלקה 3,4,37,36
- 5- יזום התוכנית : מועצה מקומית בסמ"ה כפר ברטעה מקוד 30023 טל: 04.6257701
- 6- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים .
- 7- עורך התוכנית : כבהא דאווד-מהנדס ומוודד מוסמך כפר ברטעה מקוד 30023 ת.ד. 55 .
- 8- גבולות התוכנית : כמסומן בתשריט המצורף בקו כחול עבה התוחם שטח של 13.201 דונם .
- 9- יחס לתוכניות אחרות :
- תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מועאוויה מס"ג/959 שפורסמה להפקדה בי"פ מס" 2726 מיום 09/07/1981 ופורסמה למתן תוקף בי"פ מס" 2880 מיום 6/01/1983 .
- 10- מסמכי התוכנית :
- (1) תקנון זה אשר מפרט ומגדיר את הוראותיה והגבליה של התוכנית .
- (2) התשריט המצורף אשר בקנה מידה 1:500 ושכולל תשריט חלוקה מאושר ומפה מצבית .

11- מטרת התוכנית :

1) יעוד שטח לש.צ.פ והתווית שביל בחלקה 3 בגוש 20332 .

2) חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג" סימן ז" לחוק.

12- מקרא הסימנים בתשריט :

גבול התוכנית ----- קו כחול עבה

גבול תוכנית מתאר מאושרת ----- קו כחול עבה מקוטע

גבול גוש ----- קו בצבע שחור עם משולשים הפוכים

גבול מגרש ----- (קו בצבע התשריט)

גבול מגרש לביטול ----- קו בצבע התשריט מעליו סימן שילוב ()

מספר בשחור מוקף אליפסה ----- מס" מגרש מוצע.

מספר בשחור מוקף אליפסה עליו קו נטוי ----- מס" מגרש לביטול.

דרך קימת או מאושרת ----- שטח צבוע חום .

שביל הולכי רגל ----- שטח צבוע בירוק בהיר .

אזור מגורים א" ----- אזור צבוע צהוב.

שטח ציבורי פתוח ----- שטח בצבע ירוק .

אזור חקלאי ----- אזור מקווקו ירוק

רוזטה : מספר ברביע עליון של עגול בצבע שחור ----- מספר דרך.

מספר ברביעים צדדיים של עגול בצבע שחור ----- קווי בנין .

מספר ברביע תחתון של עגול ----- רוחב דרך.

מספר במחצית עליונה של מעוין ----- מספר שביל.

מספר במחצית תחתונה של מעוין ----- רוחב שביל .

מצולע שכולל נקודות ----- בנין קיים.

13- טבלת יעודי קרקע :

טבלת שטחים- מצב קיים

מס"	יעוד	שטח בדונם	אחוז
<u>1</u>	מגורים "א"	11.348	85.96
<u>2</u>	דרכים	1.853	14.04
	סה"כ	13.201	100.00

טבלת שטחים - מצב מוצע

מס"	יעוד	שטח-בדונם	אחוז
1	מגורים "א"	8.790	66.60
2	זכות מעבר	0.546	4.13
3	שבילים	0.199	1.50
4	דרכים	1.853	14.03
5	שטח ציבורי פתוח	1.815	13.74
	סה"כ	13.201	100.00

14- השימוש בקרקע :

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש כל קרקע או בנין בתחום תוכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

תכליות ושימושים :

14-1 אזור מגורים א' : תותר הקמת מבני מגורים ומבנים נלווים כדוגמת מחסן וחניה מקורה.

14-2 שבילים ודרכים : בשטחים המיועדים לדרכים ושבילים תותר הקמת דרכי אספלט , מדרכות ואבני שפה, שדרות ונטיעות נוי ומתקני תשתית ציבוריים כגון : רשתות חשמל וטלפון תת קרקעיות ועיליות , רשתות מים, ניקוז, ביוב וכו' .

14-3 שטח ציבורי פתוח : בשטח ציבורי פתוח תותר הקמת כיכרות, גנים, ונטיעות לציבור , חורשות ושדרות, מתקני גז, מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל, מגרשי ספורט ומתקני ספורט .

15 - תנאים למתן היתר בניה :

- 15-1 כל בניה תהיה על פי ההוראות (אחוזי בנייה , מרווחים , גובה בנייה וכולה ---) שנקבעו בהוראות תוכנית זו .
- 15-2 היתרים יוצאו לאחר שהוגש ואושר ע"י הועדה המקומית תשריט חלוקה לתחום התוכנית , התשריט יהיה ערוך וחתום ע"י מודד מוסמך .
- 15-3 רישום זכויות המעבר על פי התשריט ברשם המקרקעין .
- 15-4 תוכנית מדידה :

- היתרי בנייה בתחומי התוכנית יוצאו על סמך תוכנית מדידה , מפות מצביות טופוגרפיות של השטח ערוכות ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תוכנית זו .
- 15-5 הבקשה להיתר בניה תציג אפשרות למימוש כלל זכויות הבניה ייחידות הדיור המותרות במגרש .
- 15-6 חריגה מהוראות סעיף 15 מהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה ובתקנותיו .

16-הגבלות לתכליות :

16-1 אזור מגורים א':

- (1 צבע בתוכנית כתום .
- (2 גודל מגרש מנמלי 400 מ"ר .
- (3 אורך חזית מנמלי 16 מ" .
- (4 אחוז בניה מקסימלי בכל הקומות יחד 60% .
- (5 פריסה על הקרקע (% משטח המגרש) 35% .
- (6 מספר קומות מקסימלי 2 קומות .
- (7 מרווחים קדמי לדרך 5 מ' , לשביל 4 מ' .
- מרווח צדדי 3.0 מ' .
- מרווח אחורי 4.0 מ' .
- 16-2 אחוז שטחי שירות 10% ממטרה עיקרית .
- 16-3 מספר יחידות דיור 4 יחידות לדונם .
- 16-4 גובה הבניה המותר מעל פני הקרקע הטבעיים יהיה עד 7.00 מ" לא כולל חלקי גג משופעים .

17- צורת חישוב שטח בניה :

שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש נטו לאחר הפחתת כל ההפרשות לצורכי ציבור, חישוב שטח הבניה יהיה על פי תקנות התכנון והבניה "חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992".

18- איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1- לא יינתן היתר בניה למבנה 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 קווי החשמל לבין החלק הבולט או החלק הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים ----- 2 מ"

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים ----- 1.50 מ"

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו ----- 5.0 מ"

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ") ----- 11.0 מ"

בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ") ----- 21.0 מ"

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון, מתח על בנויים עם שדות יותר גדולים יש לפנות לחברת החשמל לקבל מידע ספציפי לגבי המרחקים המנימליים המותרים.

2- 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: 0.50 מ" מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3- המרחקים האנכיים המנימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות מחברת החשמל.

הערה: שינויים במערכת חשמל שיידרשו עקב ביצוע התוכנית יבוצעו על חשבון יוזמי התוכנית ובתיאום עם חברת החשמל.

19- מקלטים וממדים :

לא יוצאו היתר אלא בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית.

20- היטל השבחה :

היטל השבחה בגין השבחה לפי תוכנית זו יגבה כחוק .

21-ניקוז מי גשם :

ניקוז השטח ממני גשם יבוצעו באמצעות חלחול טבעי , ניקוז וזרימה באמצעות תעלות עיליות ובצנרת תת קרקעית על פי תוכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולשביעות רצונו .

22- אספקת מים :

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית .

23- הרחקת אשפה :

סידורי ריכוז האשפה והרחקתה ייקבעו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו .

24- ביוב :

פתרון סילוק ביוב יהיה על ידי התחברות לרשת ביוב מרכזי של הישוב .

25-חניה :

החניה תהיה בתחומי המגרשים בתוכנית זו בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה .

26- הפקעות :

השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קימות ומוצעות וכהרחבה מוצעת של דרכים קימות וכן השטחים המסומנים בתשריט כשטחים ציבוריים פתוחים מיועדים להפקעה , יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 תוך שנתיים מיום אשור תוכנית זו וירשמו על שם הרשות המקומית כחוק .

26-1 הפקעות מנהל :

א. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה . יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל .

ב. השטחים שנועדו בתוכנית זאת לצורכי ציבור נתונים להפקעה על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה , תשכ"ה (1965) , וירשמו על שם מועצת בסמ"ה על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) .

27- אשר בניה חורגת קימת :

א. הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים ביום הפקדת התוכנית המסומנים בתשריט החורגים מהוראות תוכנית זו מבחינת מספר הקומות המותר ושנמצאים בתחום האזורים המיועדים לבניה .

הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים כנ"ל החורגים במרווחים צדדיים ואחוריים , בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה , ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה , הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים כנ"ל החורגים מקו בנין קדמי , בתנאי שרוב הבניינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה .

ב. הועדה המקומית תגבה היטל על שטחי הבנייה החורגים מהוראות תוכנית זו בכל מקרה של אישור בנייה חורגת , כאמור בסעיף א' .

ג. כל בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים תהיה על פי הוראות תוכנית זו .

28- מבנים או חלקי מבנים שמיועדים להריסה :

מבנים שחורגים לתחומי שטחים ציבוריים על פי תוכנית זו מיועדים להריסה , בסמכותה של הועדה המקומית או הרשות המקומית להרוס כל מבנה הנמצא בתחום הדרך בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך בתנאי שפורסם צו להפקעת הדרך כחוק והודעה נמסרה לבעלי הזכויות בקרקע 60 יום לפני מועד ביצוע ההריסה .

29-זכות מעבר

1. זכות המעבר המסומנת במגרש 3/16 תרשם לטובת מגרשים 3/7 , 3/8 , 3/15 .

2. זכות המעבר המסומנת במגרש 3/24 תרשם לטובת מגרשים 3/7 , 3/8 , 3/9 , 3/10, 3/11, 3/12 .

3. זכות המעבר המסומנת במגרש 3/18 תרשם לטובת מגרש 3/17 .

30- הוראות חוק העתיקות :

א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו אתר עתיקות מוכרז וחלות עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 .

ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אשרור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 .

ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית) , יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות .

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יידרשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות.

ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה שהינו אתר עתיקות מוכרז.

31- סילוק פסולת עפר ובניה

(1) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, והמפורט להלן:

- (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- (1.3) 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.

(2) חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

(3) חציבה ומילוי–

היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
בהעדר איזון–

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

הועדה המקומית רשאית לפתור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

(4) עבודות שאינן טעונות היתר :

נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

32- הוראות לניקוז משמר נגר

1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

- 1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע.
 - 1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - 1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - 1.4. התכנון המפורט יערך להכוננת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - 1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים – בתחום התכנית יובטח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
3. תכנון דרכים וחנויות – בתכנון דרכים וחנויות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

33- חלוקה חדשה :

התוכנית ערוכה כתוכנית חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג" סימן ז" לחוק, לעניין חלקה 4 ומגרשים 3/16, 3/15, 3/9, 3/10, (במצב קיים).

חתימת בעל הקרקע

חתימת היוזם



חתימת המתכנן :



חתימת הוועדה המקומית

הועדה המקומית לחינוך ולבניה - עירו

שנייה תכנית מתאר מס' 679/א

ומלץ להפקדה

בשינוי מס' 216 מיום 24/10/02



מס' 20847

מנהל הועדה יושב ראש הועדה

חתימת הוועדה המחוזית