

55013.TXT

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - עירי

תכנית מפורטת מס' ענ / 205

שכונת מגורים מזרחית-ערה

הודעה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' 205-א

הומלץ למתן תוקף

בישיבה מס' 86 מיום 4.2.90

י"ר שרפה

יושב ראש הוועדה

הודעה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' 205-א

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 68 מיום 5.6.88

י"ר שרפה

יושב ראש הוועדה

משרד המרחב והתכנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 205/א

הודעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

מיום 20.2.90 / לאשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון

ע"פ הודעה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 205/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3709

מיום 22.10.89

הודעה על אישור תכנית מס' 205/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3831

מיום 3.1.91

היוזם : מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן : ד. פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ. רח' נתיב חן 1 חיפה 333173/4

ד"ר מ. מאיר ברודניץ-ארכיטקט ומתכנן

אינג' ח. פאהום - מהנדס אזרחי ומודד מוסמך

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עיר 1

תכנית מפורטת מס' ענ/205

שכונת מגורים מורחית-ערעה

א. שם וחלות

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' ענ/205 שכונת מגורים מורחית-ערעה. ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמהות חלק בלתי נפרד ממנה. להלן "התכנית".

ב. מסמכי התכנית

מסמכי התכנית הם תשריט לפי תקנות חוק התכנון והבניה בקנה מדה 1:1250, והוראות מ-14 עמודים ונספח בינוי בן 5 עמודים.

ג. השטחים הכלולים בתכנית

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בישוב ערעה שבואדי עארה בנפת חדרה. שטחי התכנית נכללים בתחום שיפוט המועצה המקומית ערעה, ונמצאים במרחב תכנון מקומי עירון. במחוז חיפה.

ד. יחס לתכניות אחרות

כ.ג. - תכנית זו מהווה תכנית מתאר על פי חוק התכנון והבניה.

- בכל פרט שבו קיימת סתירה בין תכנית זו לתכניות קודמות יפה כח תכנית זו. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ביה"ס מס' ג/749, ותכנית ג/400.

ה. מטרת התכנית

מטרת התכנית הן לקבוע שטחים וגבולות לשימוש בקרקע ותנאים לחוצאת היתרי בניה בשטח השכונה המורחית בערעה על מנת לפתח שכונת מגורים חדישה, ולהבטיח השתלבותה בכפר הקיים מבחינת הדרכים ושירותי הציבור הדרושים לשכונה ולכפר כולו.

ו' . הקרקעות הכלולות בתכנית

| גוש   | חלקה | שטח       | בעלות      |
|-------|------|-----------|------------|
| 12173 | 1    | 2.178     | פרטי       |
|       | 2    | 109.514   | מ.מ.י.     |
|       | 3    | 12.806    | פרטי       |
|       | 4    | 3.100     | מ.מ.י.     |
|       | 5    | 3.656     | פרטי       |
|       | 6    | 3.178     | מעורב      |
|       | 7    | 2.456     | פרטי       |
|       | 8    | 5.286     | פרטי       |
|       | 9    | 1.421     | ק.ק.ל.     |
|       | 53   | חלק 200   | פרטי       |
|       | 54   | חלק 400   | פרטי       |
|       | 56   | 2.542     | מעורב      |
|       | 57   | 510       | פרטי       |
|       | 59   | 6.411     | מ.מ.י.     |
|       | 60   | 8.061     | מ.מ.י.     |
|       | 61   | 15.665    | מעורב      |
|       | 62   | 1.917     | מ.מ.י.     |
|       | 63   | חלק 7.250 | מ.מ.י. דרך |
|       | 64   | חלק 7.575 | מ.מ.י. דרך |
|       | 65   | חלק 4.540 | מ.מ.י. דרך |
|       | 67   | 1.879     | מ.מ.י.     |
|       | 68   | 2.413     | פרטי       |
|       | 69   | 4.630     |            |
|       | 70   | 3.506     | מעורב      |
|       | 71   | 3.095     | מ.מ.י.     |
|       | 72   | 6.448     | מ.מ.י.     |
|       | 73   | 4.997     | מ.מ.י.     |
|       | 74   | 3.401     | מ.מ.י.     |
|       | 75   | 3.642     | מ.מ.י.     |
|       | 76   | 4.422     | מ.מ.י.     |
|       | 77   | 8.470     | מ.מ.י.     |
|       | 78   | 5.107     | מ.מ.י.     |
|       | 79   | 4.636     | מ.מ.י.     |
|       | 80   | 5.572     | מ.מ.י.     |
|       | 81   | 5.378     | מ.מ.י.     |
|       | 82   | 3.311     | מ.מ.י.     |
|       | 83   | 6.308     | מ.מ.י.     |
|       | 84   | 2.334     | מ.מ.י.     |
|       | 85   | 9.253     | מ.מ.י.     |
|       | 86   | 3.039     | מ.מ.י.     |
|       | 87   | 4.705     | מ.מ.י.     |
| 12172 | 1    | חלק 200   |            |
|       | 4    | חלק 400   |            |
|       | 6    | 11.195    | ק.ק.ל.     |
|       | 50   | חלק 2.000 | מ.מ.י. דרך |
|       | 5    | חלק 1.200 |            |
|       | 7    | חלק 800   |            |
|       | 32   | חלק 2.400 |            |

ז'. יוזמי התכנית

מינהל מקרקעי ישראל

ח'. שטח התכנית

שטח התכנית כ- 313 דונם.

ט'. עורכי התכנית

ח. פאהוס ושות' שרותים הנדסיים בע"מ. רח' נתיב חן 1 חיפה 04-233173/4

אינג' חליל פאהוס - מהנדס אזרחי ומודד מוסמך.

ד"ר מיכאל מאיר ברודניץ - ארכיטקט ומתכנן.

י'. בעלי הקרקע

מדינת ישראל (מ.מ.י.), קרן קיימת לישראל, ובעלים פרטיים.

יא'. ציונים בתשריט

1. שטח צבוע כתום.....אזור מגורים א'.

2. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה.....אזור לבניני צבור.

3. שטח צבוע ירוק.....שטח צבורי פתוח.

4. שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום כהה.....אזור ספורט.

5. שטח צבוע חום בהיר.....דרך קיימת או שביל קיים.

6. שטח צבוע אדום.....דרך מוצעת או הרחבת דרך.

7. שטח צבוע ומפוספס בקוים אדומים.....בטול דרך קיימת.

8. שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה.....אזור מסחרי.

9. פס צבוע סגול לאורך דרך.....חזית מסחרית.

10. שטח צבוע ירוק כהה ואדום לסירוגין....דרך להולכי רגל.

11. קו כחול עבה.....גבול תכנית.

12. ספרה שחורה ברבע העליון. של העיגול....מספר דרך.

13. ספרות שחורות בדבעי העיגול הצדדיים...קני בנין.

14. ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול....רוחב דרך.

15. קו בצבע ירוק.....גבול חלקה קיימת.

16. מספר בעיגול בצבע ירוק.....מספר חלקה קיימת.

17. גבול חלקה רשומה לביטול...קו ירוק מקווקו.

יב'. טבלת שטחי התכנית

| יעוד השטח      | מספר המגרשים | השטח ברוגם | השטח ב-% |
|----------------|--------------|------------|----------|
| מגרשים טיפוס א | 42           | 21         | 6.7      |
| מגרשים טיפוס ב | 50           | 29         | 9.2      |
| מגרשים טיפוס ג | 39           | 28         | 8.9      |
| מגרשים טיפוס ד | 24           | 25         | 8.0      |
| מגרשים טיפוס ה | 16           | 52         | 16.6     |
| סה"כ למגורים   | 171          | 155        | 49.4     |
| מסחר           | 5            | 8          | 2.6      |
| חזית מסחרית    | 36           |            |          |
| צבורי פתוח     | 14           | 34.4       | 11.0     |
| מבני צבור      | 10           | 29.1       | 9.3      |
| דרכים מוצעות   |              | 59.2       | 18.9     |
| דרכים קיימות   |              | 27.7       | 8.8      |
| סה"כ           |              | 313.4 דונם | % 100    |

יג'. השימוש בקרקעות ובמבנים

- לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריף לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, ובהתאם לאמור בטבלת ההנחיות לבניה.
- שימושים קיימים שאינם תואמים את הנקבע בתכנית זו, ייחשבו כשימוש חורג, על פי פרק ז' לחוק, ותוכן עבורם רשימה בהתאם.

3. לא יינתן רשיון להקמת בנין חדש אלא אם עמד בתנאים שבטבלת ההנחיות לבניה סעיף כ"ב (הקובעת שטח מנימלי למגרש, אחוזי בניה ו/או שטח מכסימלי לבנין, מספר יחידות הדיור לדונם, גובה מכסימלי של הבנין ומרווחים מנימלים מחלקות או מגרשים שכנים או מדרך) והנחיות נוספות לדישוי סעיף ט"ו.
4. הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה ליותר מבנין אחד על מגרש בכפופות לאחוזי הבניה, המרווחים, מספר הקומות, מספר יחידות הדיור וגובה הבנינים החלים בכל אזור.
- בבקשה להיתרי בניה יוצגו כל הבנינים הקיימים ו/או המוצעים בחלקה ו/או במגרש בתכנית בקנה מדה 1:250. בתכנית כזאת ייקבעו פתרון בעית החניה, הבטחת דרך גישה לכל בנין ודרישות תכנוניות אחרות של הועדה המקומית. המרווח בין בנינים יהיה 0 או לפחות 6 מ' באזור א' ו-4 מ' באזור ב'.
5. בחלקות או מגרשים בהם קיימים בנין או בנינים וחלוקת החלקה או המגרש אינה אפשרית, תתאפשר בניה נוספת רק כפוף לסעיף 4 לעיל.
6. אין לעשות כל עבודות צנרת או תיעול או הנחת קוים עליונים או תתקרקעיים אלא באישור מהנדס הועדה המקומית.
7. אין להקים על דרך בנין או לעשות עליה עבודה חוץ מסלילת הדרך, בנית תשתית ואחזקתה.

ידי רשימת התכליות

(1) אזור מגורים א'

א' ישמש למגורים על פי טבלת ההנחיות לבניה ורשימת המגרשים שבתכנית זו. בשטחים הכלולים באזור מגורים א' יותר להקים עסקים לפי הרשימה הנקובה בתכנית רק במגרשים המסומנים עם חזית מסחרית.

ב' לא יותר להקים משקים ומבנים חקלאיים בשטח תכנית זו.

ג' יותר להקים באזור א' משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כגון: רופאים, מהנדסים, עורכי דין, רואי חשבון, סוכני בטוח, ועסקים דומים

המשרתים רק קהל של מבקרים בודדים וזאת בתנאים הבאים:

- היקף השימוש העסקי יהיה עד 20% מבנין המשמש למגורים.

- דלת הכניסה לעסק או למשרד לא תהיה מחדר המדרגות (פנימי או

חיצוני) המשמש יותר מדירה אחת.

- יובטח מקום חניה לכל 24 מ"ר של יחידת עסק בנוסף לחנית  
הדיירים.

- למרות האמור לעיל לא יותר השימוש לכל עסק המפיק רעש או מטריד

אחר לאזור המגורים.

## 2) חזית מסחרית

השימוש באזור זה יהיה על פי האמור בתכנית בסעיף י"ד-1, ולמסחר, בתי  
אוכל, אחסנה, מנהל, מוסדות ושירותים עד למרחק 16 מ' מקו הדרך במפלס  
הדרך בלבד.

לא יופעלו באזור התכנית מפעלים, בתי מלאכה, או עסקים אחרים הגורמים  
לרעש, עשן או הפרעה בלתי סבירה אחרת למגורים או שאינם מאפשרים פתרון  
נאות של חניה, אספקה, אחסון או קיום התנאים המבטיחים את איכות  
סביבת המגורים הכל על פי האמור בסעיף יט - איכות הסביבה שבתכנית זו

## 3) שטחים לבניני ציבור

ישמשו למוסדות ציבור לפי סעיף 188 ב' לחוק שיוקמו בשטח התכנית  
וישרתו את השכונה וכן את יתר הכפר ערערה, ויופקעו לצרכי ציבור לפי  
פרק ח' לחוק. השטחים ישמשו לשירותים שייקבעו ע"י המועצה המקומית  
באישור הועדה המקומית, על פי רשימת המגרשים לצרכי ציבור שבתשריט  
בתכנית זו. היתר לבניה בשטחי צבור יוצא רק לפי תכנית בנוי  
ארכיטקטונית בקנה מדה 1:250 לאחר המיועד לבנין צבורי כולו, שתאושר  
ע"י הועדה המקומית כחלק מתייב מהיתר הבניה כולל שלבי בניה.

## 4) שטחים צבוריים פתוחים

ישמשו את השכונה וכן את יתר הכפר ערערה, כגנים ציבוריים, למגרשי  
משחקים לילדים, ושטחי ספורט שכונתיים. שמושם הספיציפי ייקבע ע"י

המועצה המקומית באישור הועדה המקומית. יותר פתוח מגרשי משחק וספורט, גדרות, שבילים, ספסלים, תאורה, נטיעות וכדומה נכן משטחי חניה ומקלטים צבוריים תוך שמירה על אופים הירוק והפתוח של שטחים אלה.

#### 5) שטח מסחרי

שטח מסחרי ישמש למסחר סיטונאי וקמעונאי מכל סוג שהוא ויעמוד בתנאי סעיף י"ט איכות הסביבה בתכנית זו. אתרים למסחר לא יחולקו לחלקות משנה. לבניה בשטח המסחרי תוכן ותאושר תכנית בינוי מחייבת למגרש כולו באישור הועדה המקומית, כחלק מהיתר הבניה כולל שלבי ביצוע.

#### 6) דרכים

ישמשו לתנועת וחנית כלי רכב והולכי רגל ולהעברת השרותים העיליים והתת-קרקעיים כגון ביוב צבורי, מים, טלפון, חשמל, נקוז וכו'.

לא תיעשה כל עבודה בדרך ללא אישור המועצה המקומית.

#### 7) דרכים להולכי רגל

יוגדרו כדרכים עד רוחב 6 מטר עם קו בנין 3 מטר. הם ישמשו לגישת הולכי רגל ורכב ולהעברת תשתית השירותים וייחשבו כדרכים לכל ענין.

קטעי דרך להולכי רגל בשיפוע העולה על 15% לא ישמשו לרכב.

#### ט"ו. הנחיות לרישוי הבניה וחלוקות משנה

1. היתרי בניה: רישוי הבניה יהיה לפי תכנית זו, ולפי התנחיות להסדרת צורת הבניה בהתאם לטפוסי גודל המגרשים בסעיף כ"ב ונספח הבנוי.

2. חלוקת מגרשים: צורות הבניה המותרות במגרשים קטנים תהינה מותרות

גם במגרשים גדולים, לאחר שתאושרנה עבורם תכניות חלוקה.

3. איחוד מגרשים: הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר אחוד מגרשים

המוצעים על פי תכנית זו, וביטול הגבולות וקוי הבנין ביניהם ולהתיר

בניה על פי גודל השטחים המאוחדים, וזאת על פי הוראות סעיף כ"ב ותוך

התחשבות בשמירת מרווחים וגובה בניה המתאימים לסביבה והבטחת פתרון

בעית גישה וחניה של רכב פרטי ורכב שירות. זכויות הבניה וסוג הבניה



במגרשים חדשים יותאמו לגודלי המגרשים הדומים לגדלם בסעיף כ"ב בתכנית המתאר.

4. דרכים להולכי רגל: שבילי הגישה לחלקות משנה שיחולקו לפי תכנית זו ייחשבו כדרכים להולכי רגל לכל דבר ויופקעו לצרכי ציבור לפי חוק התכנון והבניה ויירשמו על שם המועצה המקומית עדערה.

5. תכנית בינוי: היתרי הבניה במגרשים מטפוסים ג', ד', ה', יכללו את המגרש כולו כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

תכניות הבנוי תכלולנה: מיקום כל המבנים, חלוקה למגרשי משנה לצרכי רישום שטחים פרטיים, משותפים וציבוריים, מיקום מבני שירותים לאשפה וגז, קירות תומכים וגדרות, חניה וכן חתכים אופייניים של המבנים כולל גובהים מוחלטים. נספח הבנוי בתכנית זו אינו מחייב ומשמש כהמלצה עקרונית.

6. הפקעות לצרכי ציבור: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור - בניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, ספורט, דרכים ושבילים - יופקעו לצרכי ציבור לפי חוק התכנון והבניה ויירשמו על שם המועצה המקומית עדערה.

7. הוצאות ביצוע התכנית

הוצאות בצוע התכנית יחולו על היוזמים ו/או מבצעי התכנית.

רוכשי מגרשים ממינהל מקרקעי ישראל יחויבו לשלם למבצעי התכנית עבור הפיתוח. בעלי קרקעות פרטיים ישלמו את הוצאות הפיתוח למועצה המקומית עדערה.

8. רישוי במבנים חריגים קיימים

בנינים קיימים בעת הפקדת תכנית זו ו/או שאינם עומדים בתנאי

טבלת ההנחיות לבנייה או ליעודי הקרקע שנקבעו בתכנית, ינהגו בהם על פי ההנחיות הבאות:

א. בנינים או חלקי-בנינים הבנויים בשטח דרך רשומה או מאושרת, יהיה המבנה או חלקו הנמצא בתחום חלקת הדרך מיועד להריסה ויסומן בתשריט בצבע צהוב.

ב. בנינים או חלקי בנינים העומדים בשטח המיועד על פי תכנית זו

לדרך חדשה, להתחבת דרך או ליעוד ציבורי, יהיו מיועדים להריסה ויסומנו בצבע צהוב.

ההריסה תבצע ע"י המועצה המקומית ו/או הועדה המקומית בבוא המועצה המקומית לבצע את הדרך או השימוש המיועד. עד אותו מועד ישמש הבנין כשימוש חורג לפי פרק ז לחוק.

ג. לא יאושר היתר לתוספת בנייה בשטח בנין קיים מיועד להריסה.

ד. בנינים קיימים שאינם עומדים בתנאי התכנית מבחינת מרווחים לדרכים או לגבולות מגרש רשאית הועדה המקומית לאשרם לפי המצב הקיים. תוספות לבנינים כאלה תאושרנה במדה ותעמודנה בכל קביעות התכנית, כולל המרווחים.

ה. בנינים העומדים בשטח שתי חלקות רשומות, לא יוצא לגביהם היתר לבניה נוספת אלא לאחר שיאושר לגביהם תשריט לאיחוד וחלוקה שיביא להמצאותם על מגרש בנייה אחד העומד בתנאי תכנית זו. תחום התשריט הדרוש לאיחוד וחלוקה יהיה נתון לשיקול דעתה של הועדה המקומית. קוי הבניה יתייחסו לגבולות המגרשים החדשים כפי שיאושרו.

ו. תוספות לבנינים קיימים תותרנה במסגרת אחוזי הבניה והמרווחים שנקבעו בתכנית זו.

9. חשוב אחוזי הבניה

-----  
אחוז הבניה המותר ייוחס למגרש בניה כפי שנוצר בתכנית מאושרת, לאחר הפחתת כל ההפרשות לצרכי צבור.

בחישוב שטח הבנין המותר ייכללו כל חלקי הבנין פרט לקומת עמודים מפולשת, מקלט תקני מנימלי בהתאם לדרישות הג"א, ומרפסות גג שאין מעליהם רצפה.

10. סטווין (קומה 5 נוויה ופתוחה ברוחב 3-5 מ' לאורך תנויות המכוסה בקומה מעליה) שהוא באיזורים המותרים למגורים ומסחר בחזית ישמשו את הציבור ושטחם לא ייחשב כאחוזי בניה.

11. גישה לבנין לא יוצא היתר בניה בהתאם לתכנית זו אלא במגרש שאליו קיימת גישה קבועה בדרך או בשביל, ציבורי או פרטי.

ט"ז. הנחיות לחלוקת השטח

1. גודל מגרש לבניה יהיה כמסומן בתשריט בתכנית זו ולא יפחת מ-500 מר'. בתשריט חלוקה תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר מגרשים בגודל מגרש קטן יותר באם ראתה הצדקה לכך לאור המצב הקיים בפועל, אך שטח מגרש לבנין נפרד לא יפחת מ-400 מר'. שטח מגרשי-משנה לבנינים צמודים לא יפחת מ-200 מר' ובמגרשים מטפוס ה' לא פחות מ 160 מר'.
2. שנויים בחלוקות המוצעות בתכנית זו לא ייחשבו שינויי תכנית אם יקיימו את עקרונות רשת הדרכים ושטחי הציבור באישור הועדה המקומית.
3. היתרי בניה בתחומי התכנית יוצאו על סמך תכניות מדידה, מפות מצביות ערוכות ע"י מודד מוסמך ובהתאם להוראות תכנית מאושרת.

י"ו. נקוו, תיעול, אספקת מים, חשמל, ביוב וסלוק אשפה

1. נקוו : קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יטופל בה עד התחלת הבניה, כפי שתאשר הועדה המקומית. אין לחבר דרך צבורית ללא קביעת מעבירי מים מתחתיה לשביעת רצון הועדה.
2. ביוב : כל עור לא קיימת מערכת ביוב מרכזית בכפר, ידאג כל בעל חלקה בנויה או מגרש, בקשר להיתר בניה, לסלוק שפכין בתחום חלקתו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ונציבות המים.
3. אספקת מים : אין להניח רשת צנורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה המקומית והועדה המקומית.
4. סילוק אשפה : כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה יתקין בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעת רצון הועדה המקומית. המועצה המקומית תדאג לאיסוף האשפה.
5. חשמל: לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים ו/או בקרבת קוי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של

מבנה : ברשת מתח נמוך  
ברשת מתח גבוה עד 22 קו"ט  
ברשת מתח עליון 100-150 קו"ט 9.5 מטר  
2 מטר  
5 מטר

6. מקלטים: לא יוצא היתר בניה אלא בהתאם להוראות החוק בדבר מקלטים

י"ח. היטל השבחה

היטל השבחה בגין השבחה לפי תכנית זו ייגבה כחוק.

י"ט. איכות ההסביבה

1. בכל בקשה להיתר בניה ו/או לקיום שימוש בקרקע, הועדה המקומית תהיה רשאית לשקול שיקולים לשמירת איכות הסביבה ולמניעת מפגעים, כתנאים להוצאת ההיתר או הנמקות לאי הוצאתו.

2. הועדה המקומית רשאית לדרוש מכל המבקש היתר בניה או לשימוש בקרקע פרטים בדבר תפוקות המפגעים הסביבתיים הצפויים מנושא ההיתר המבוקש לרבות זהום אויר, רעש, שפכים, פסולת מוצקה, מפגעים אסטיים וכל נושא אחר העלול לגרום להשפעות סביבתיות שליליות, וכן בדבר האמצעים שינקטו ע"י המבקשים למניעת או הפחתת מפגעים אלה.

3. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בעת הוצאת היתר בניה או שימוש תנאי הפעלה, תקנים ו/או תנאים מיוחדים להפחתת או מניעת מפגעים וכן רשאית היא לערוך בכל עת בדיקות ומדידות בכל אתר ומבנה שלדעתה עלול להיות מקור או נושא מפגע סביבתי.

4. קיום כל שימוש בקרקע יעמוד בתנאי רעש, איכות אויר, חלקיקים וכל תקנה כמפורט בתקנות לחוק למניעת מפגעים תשכ"א - 1961 וכן יעמוד בתנאי כל חוק סביבתי אחר.

כ"י. נטיעות

כל מבקש היתר בניה יציין בתכנית המגרש עצים קיימים שישמרו ונטיעות חדשות לאורך שולי המגרש על פי הנחיות הועדה המקומית. העצים יינטעו על ידי ועל חשבון המבקש בפקוח המועצה המקומית ערערה.

כ"א. חניה

1. חניה ציבורית תתאפשר לאורך דרכים שרוחבן 12 מטר בצד אחד. ובדרכים ברוחב 22 - 16 מטר משני צידי הדרך, כפוף להסדרי התנועה.

2. מקומות החניה הפרטית יהיו לפי תקנות החניה הארציות. {

כ"ב. טבלת הנחיות לבניה לפי טיפוס המגרשים (ראה נספח דוגמאות בנוי (8))

| =====  |     |               |   |   |   |   |    |    |    |   |
|--|-----|---------------|---|---|---|---|----|----|----|---|
| זפוס ושטח (7): יחידות: אפשרות: מרווחים במטרים: גובה בניה (1) אחוזי הבניה: הערות  |     |               |   |   |   |   |    |    |    |   |
| המגרש: המגרש: הדיור: חלוקת: דרך: צדדי: אחורי: קומות: מטרים: בקומה: כל-ה: וותנאים |     |               |   |   |   |   |    |    |    |   |
| ב-מר: במגרש: משנה: : : : : : קומות:  |     |               |   |   |   |   |    |    |    |   |
| -----  |     |               |   |   |   |   |    |    |    |   |
| א.דו-: 549-450-  | 2   | אין           | 5 | 4 | 5 | 2 | 8  | 35 | 60 | משפחת   |
| ב.תלת: 649-550-  | 3   | אין           | 5 | 4 | 5 | 3 | 10 | 35 | 60 | משפחת   |
| ג.בתי: 849-650-  | 4   | אין           | 5 | 4 | 5 | 3 | 10 | 35 | 60 | בתי: 849-650-<br>דירות: 8 מ' ביניהם<br>מבנים נפרדים<br>במרווח מנמלי |
| ד. 1999-849-   | 5   | לפי א: 200 מר | 5 | 4 | 5 | 3 | 10 | 35 | 60 | קבוצות בתי דירות: 200 מר: 2   |
| ה.בניה צפופה: 2000+  | 5   | לפי א: 160 מר | 5 | 4 | 5 | 3 | 10 | 35 | 60 | בניה צפופה: 2000+: 160 מר: 3  |
| ו.חזית מסחרית: 550   | 5   | לפי א: 160 מר | 5 | 4 | 5 | 3 | 10 | 35 | 60 | חזית מסחרית: 550: 160 מר: 3   |
| ז.בנייה צפופה: 80  | 5   | לפי א: 160 מר | 5 | 4 | 5 | 3 | 10 | 35 | 60 | בנייה צפופה: 80: 160 מר: 3  |
| ח.מסחר: לפי תכנית  | אין | לפי א: 160 מר | 5 | 4 | 5 | 3 | 10 | 35 | 60 | מסחר: לפי תכנית   |
| ט.בנייה צפופה: 80  | אין | לפי א: 160 מר | 5 | 4 | 5 | 3 | 10 | 35 | 60 | בנייה צפופה: 80: לפי א: 160 מר                                      |
| -----  |     |               |   |   |   |   |    |    |    |   |
| א.דו-: 549-450-  | 2   | אין           | 5 | 4 | 5 | 2 | 8  | 35 | 60 | משפחת   |
| ב.תלת: 649-550-  | 3   | אין           | 5 | 4 | 5 | 3 | 10 | 35 | 60 | משפחת   |
| ג.בתי: 849-650-  | 4   | אין           | 5 | 4 | 5 | 3 | 10 | 35 | 60 | בתי: 849-650-<br>דירות: 8 מ' ביניהם<br>מבנים נפרדים<br>במרווח מנמלי |
| ד. 1999-849-   | 5   | לפי א: 200 מר | 5 | 4 | 5 | 3 | 10 | 35 | 60 | קבוצות בתי דירות: 200 מר: 2   |
| ה.בניה צפופה: 2000+  | 5   | לפי א: 160 מר | 5 | 4 | 5 | 3 | 10 | 35 | 60 | בניה צפופה: 2000+: 160 מר: 3  |
| ו.חזית מסחרית: 550   | 5   | לפי א: 160 מר | 5 | 4 | 5 | 3 | 10 | 35 | 60 | חזית מסחרית: 550: 160 מר: 3   |
| ז.בנייה צפופה: 80  | 5   | לפי א: 160 מר | 5 | 4 | 5 | 3 | 10 | 35 | 60 | בנייה צפופה: 80: 160 מר: 3  |
| ח.מסחר: לפי תכנית  | אין | לפי א: 160 מר | 5 | 4 | 5 | 3 | 10 | 35 | 60 | מסחר: לפי תכנית   |
| ט.בנייה צפופה: 80  | אין | לפי א: 160 מר | 5 | 4 | 5 | 3 | 10 | 35 | 60 | בנייה צפופה: 80: לפי א: 160 מר                                      |
| -----  |     |               |   |   |   |   |    |    |    |   |

הערות לטבלת הנחיות הבניה (כ"ב)

- (1) גובה הבניה ימדד מפי קרקע טבעית בכל חלק בנין ויכלל גובה גג משופע.
- (2) תכנית חלוקת משנה תציין דרכי גישה לכל המגרשים, שירשמו על שם הרשות המקומית.
- (3) תכנית בנוי תכלול פירוט מגרשי משנה, דרכי גישה ושטחים משותפים, העמדת מבנים חניה, מתקנים לאשפה, גז ושירותים אחרים ותאשר לפי תכנית חלוקה.
- (4) הבניה במגרשי משנה תהינה במרווח 0 ביניהם תוך שמירת מרווח צידי לחלוקת שכנות לפי טבלה זו.
- (5) סטיוויץ ייבנה לפי סעיף ט"ו-10 בתכנית.
- (6) ניתן לבנות בנינים נפרדים במרווח 8 מ' בין הבנינים.
- (7) סיווג המגרשים לפי שטחם מפורט בתשריש ומבוסס על מדידה גרפית. במדה ולאחר הכנת תכנית חלוקה לצורך רישום יתגלו סטיות בגודל המגרשים לא ייקשב הדבר כשינוי לתכנית זו. סיווג המגרשים יהיה על פי שטחם בפועל ולפי סעיף כ"ב בתכנית.
- (8) דוגמאות הבנוי שבנספח אינן מהייבנות, וישמשו כדוגמה מומלצת לבנוי במגרשים מאותו טיפוס.

אין למו התנגדות לקדמת להכלית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם  
 רשות הנוכח וצ"ע  
 תהיה זו חובה לפרט את כללם, אין זה כדאי להקנות כל זכות ליתום  
 הן לאור לכל בעל זכויות הן לאור חובותיו של היתום. את השטח  
 זמנים עתה הסכם כפי שיש להחליט עליו במקום  
 זהו כל בעל זכות בלתי תלוי וקנה של רשות מוסכמת לפי כל  
 חוקי ופיקודי כל דין.

חתימות

לפני השר ססק מצדד בהגבתי אם נכחה או ייעשת על ידיו הסכם  
 באי תשלום המלוא בתכונה זו. הסכם זה יכיל את כלל התנאים וההגבלות  
 עליו והסכם באשר לזה יחול חוקי המס. יתנו עיניכם לזה. יתנו עיניכם לזה.  
 מי יכנס מאתנו על פני זכויות כל יתום בן 18/19 כל של זכות  
 אחרת העומדת לנו מכה הלא יכנסו יעצונו ידועים יתנו עיניכם חתומים  
 מתנת אך דק מקדח מבט חנוניות.

יוזםי התכנית : מינהל מקרקעי ישראל

מנהל מקרקעי ישראל  
 מנחם חיפה

18/6/90

מתכנני התכנית :

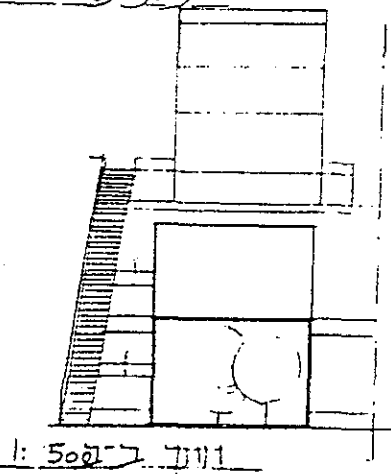
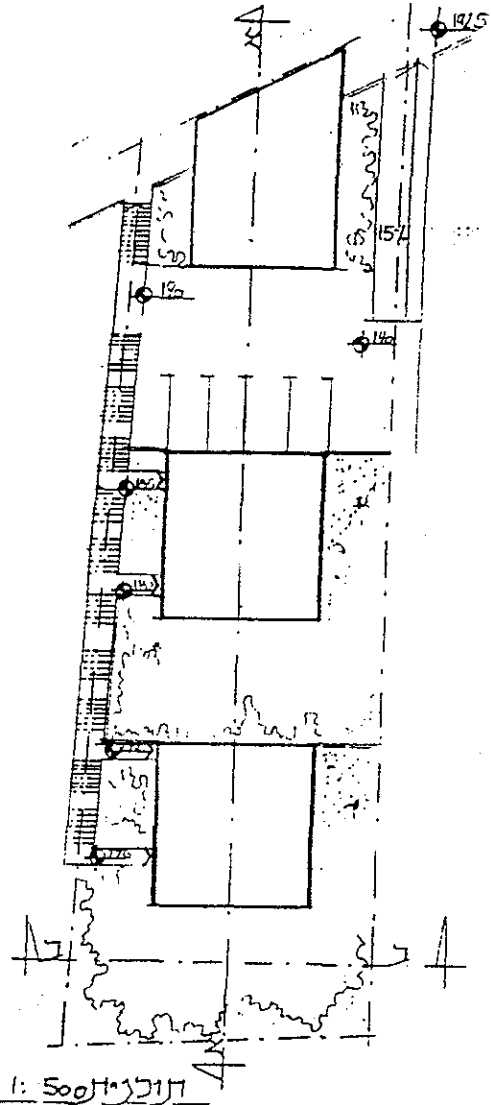
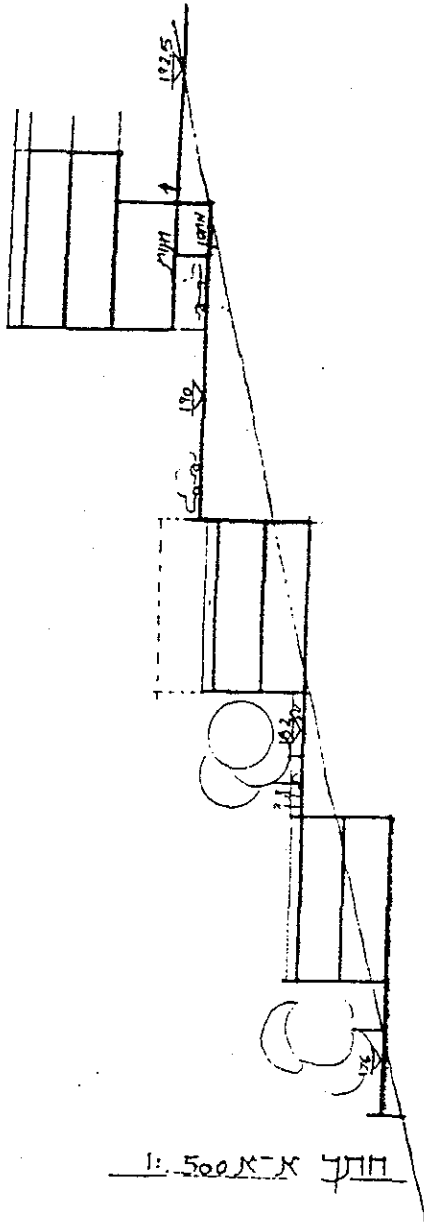
- ח. פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ
- ז. פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ
- חליל פאהום - מהנדס אזרחי ומודד מוסמך. טל. 2331733
- מיכאל מאיר ברודניץ - ארכיטקט ומתכנן

-----

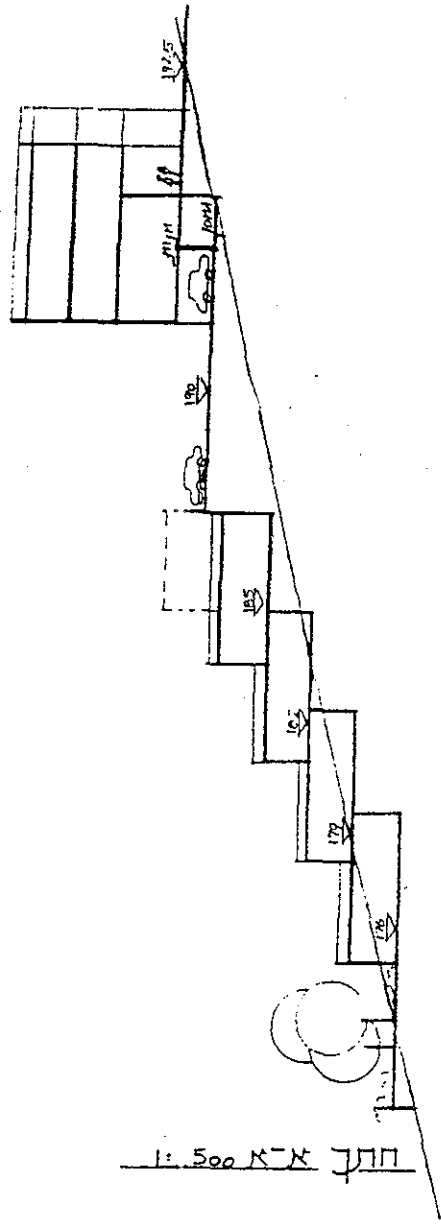
|  |          |
|--|----------|
|  | 6.4.86   |
| הערות ממי.                             | 5.86     |
| הערות ממי.                             | 24.12.86 |
| תקונים.                                | 23.11.87 |
| הערות ועדה מקומית ומחוזית.             | 7.3.89   |
| תקונים טכניים לכתן תוקף-אשור שר הפנים. | 10.6.90  |

תכנית מפורטת ע/כ 205/נספח דוגמאות בינוי לטיפוסי מגרשים ד/ה.

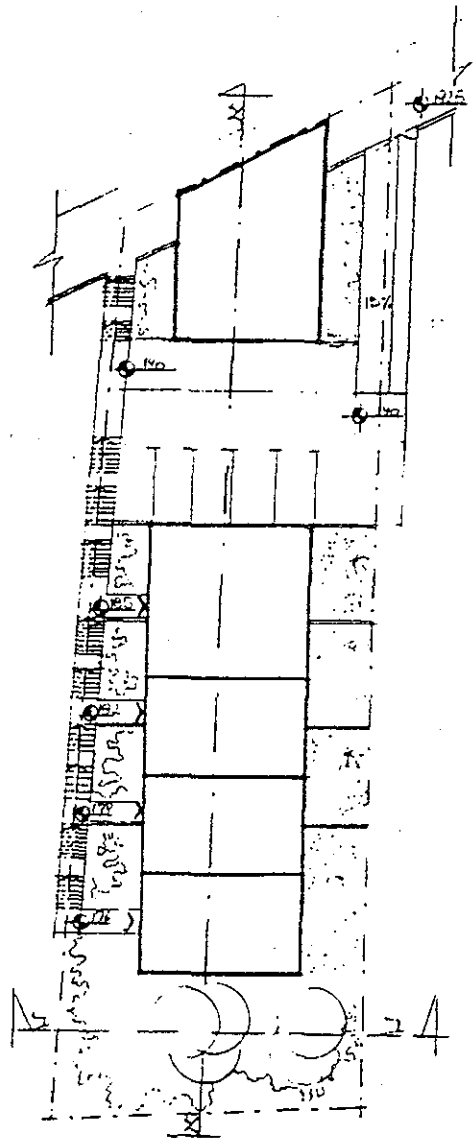
טיפוסי-כדש'ד : 1180 מ"ד - 6 יחידות (5 יח לדונם) (מגדש 19)



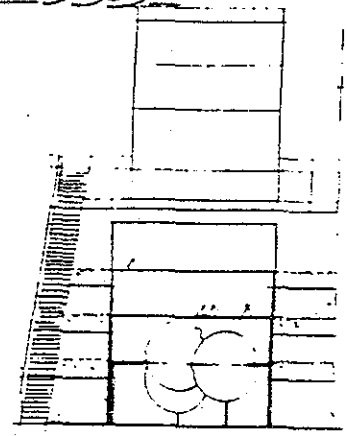
טפוס-מגרט ד : 1180 זיג 6-יחידות (5 יח' לדונם) (מ'מגרט 19)



חתך א-א 500:1



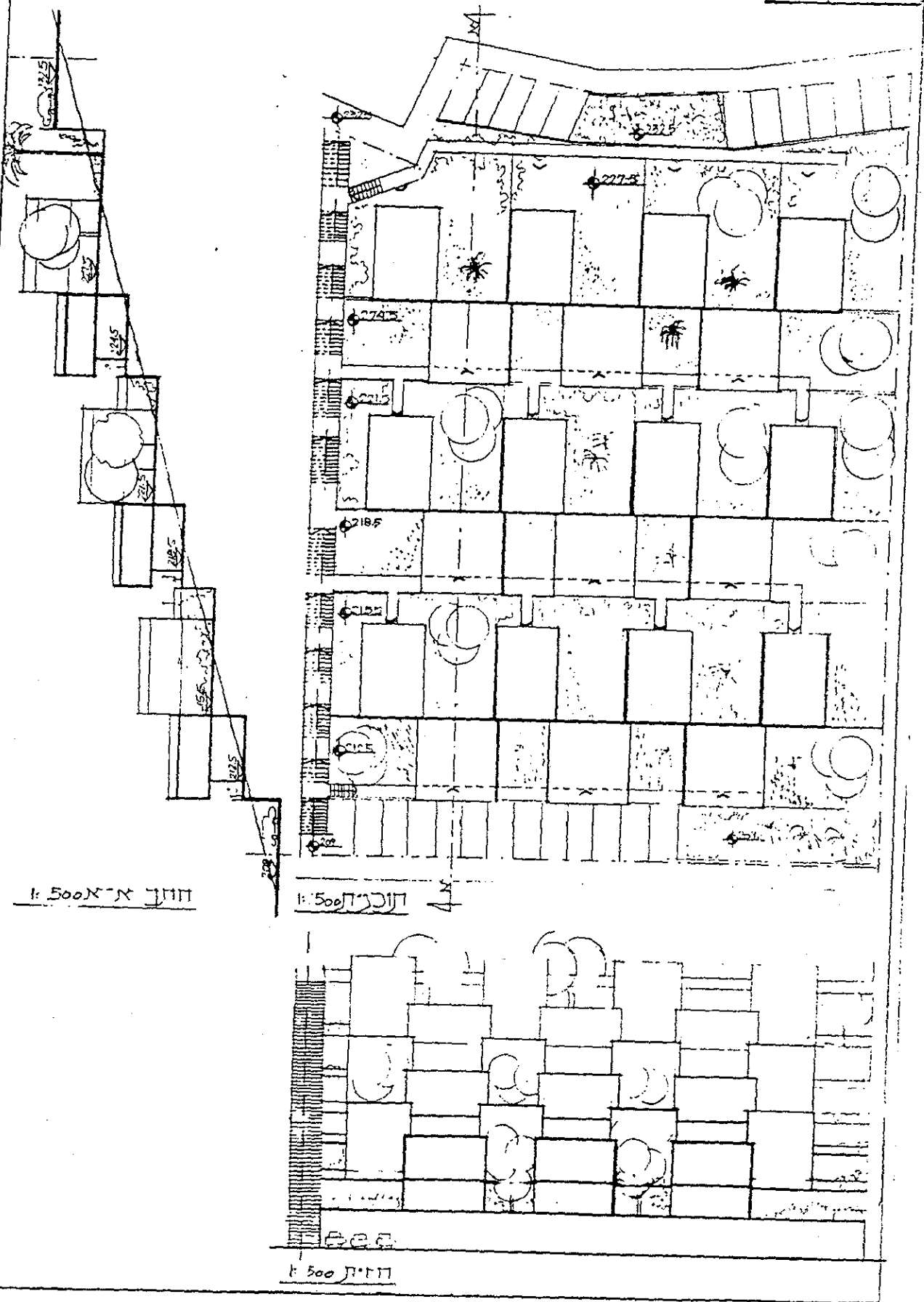
חתך ב-ב 500:1



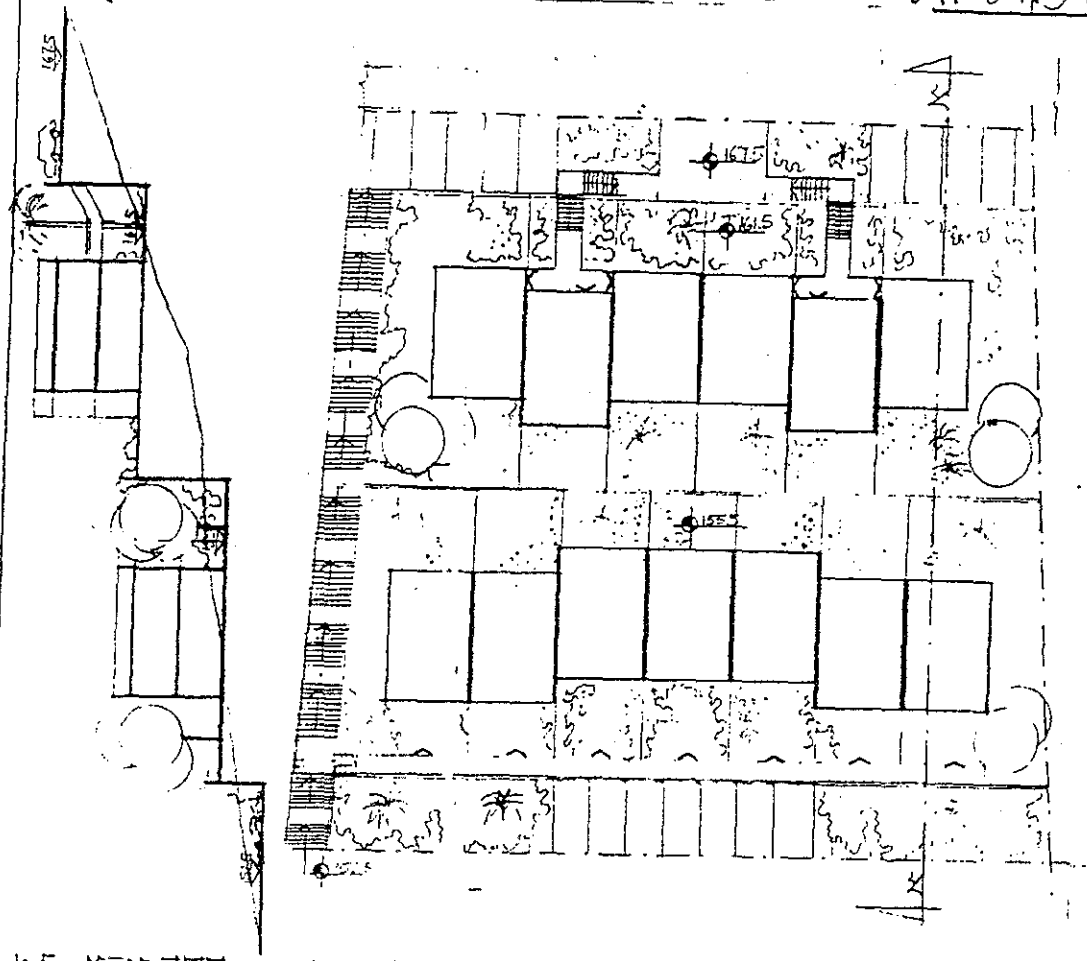
חתך ג-ג 500:1



טופוס-מקדשה 3500 כ"ר - 21 יחידות (57 יח לזכרים) (ממגרש 169)

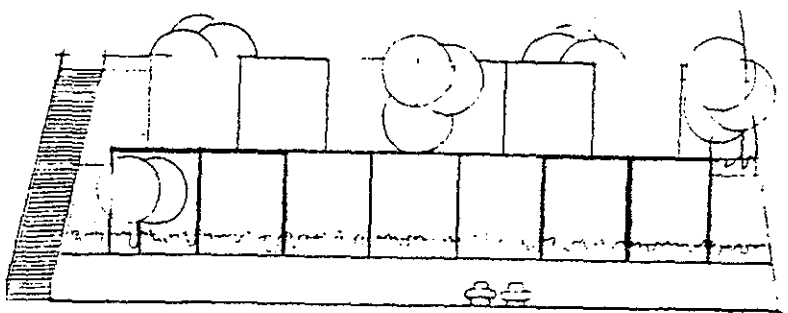


שיפוט-מקלט ה': 2211 צד 13 יחידות (6 יחיד כבדים) (מאגזש 158)



מחלק א-א 1:500

מחלק ב-ב 1:500



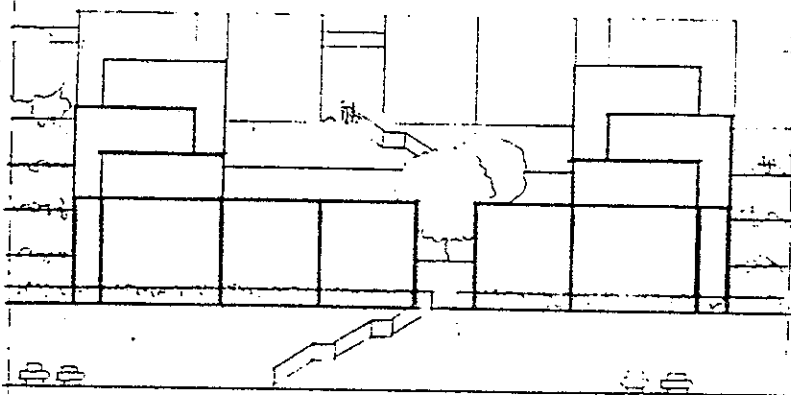
מחלק ג-ג 1:500

טיפוס-מגדש ארז: 3600 כ"ד - 22 חידות (6 יח' לדונם) (מ-מגדש 168)



מגדש א-500

מגדש ב-500



מגדש ג-500