

מ ח ר ז - ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי : עירון ואדי עארה

שם התכנית : ענ/261 - שנוי יעוד של קרקע חקלאית לאזור למגורים
ודרך בח"ח 16, 18 בגוש 12165, ערעה, המהווה שנוי
לתכנית מתאר מקומית .

מקום : ערעה

בעלי הקרקע : בעלים פרטיים : (חסן מחמוד מטארונה -
אברהים קאסם סידאורי)

היוזם : הבעלים .

עורך התכנית : רשאר יונס - מהנדס אזרחי

משרד להנדסה אזרחית

ערה - / 30025

ת.ד. 131, טל' : 351382 - 06

1. שם וחלות : ענ/261 - שנוי יעוד של קרקע חקלאית למגורים ודרך
 בחי"ח 16, 18 בגוש 12165, ערערה, המהורה שינוי
 לתכנית מתאר מקומית והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול
 בתשריט המהורה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות ,
 תכנית זו מהורה שנוי לתכנית מס' ענ-124, תכנית מתאר ערערה,
 אשר פורטמה להפקדה בילקוט פירוטומים 3553 מיום 18.4.88 וטרם פרטמה
 למתן תקף.

3. א- המקום :
 ערערה, גוש 12165 חלקי החלקות : 16, 18,

4. בעלי הקרקע והיוזמים - כמפורט בדיף מס' 1.

5. גבולות התכנית :
 בהתאם למתואר בקו כחול בתשריט.

6. באור סימני המקרא בתשריט :

- א. גבול התכנית : קו כחול עבה .
- ב. אזור מגורים "א" : שטח צבוע כתום .
- ג. גבול חלקה : קו ירוק .
- ד. גבול מגרש מוצע : קו בצבע התשריט .
- ה. דרך מוצעת : שטח בצבע אדום .
- ז. אזור חקלאי : פסים בצבע ירוק .

7. מטרת התכנית :
 שנוי יעוד של קרקע חקלאית לאזור מגורים כדי לאפשר הוצאת היתרי
 בניה כחוק.

רשימת התכליות :

- א. אזור מגורים , מותר באזור להקים בנייני מגורים בצפיפות של עד 4 יח' דיוור לדונם נטר .
הקמת מבנים חקלאיים כגון חממות ובתי צמיחה תותר בהתאם להוראות אשר בטעיף 10 (זכויות בניה) .
- ב. דרכים ושבילים : לא תותר כל בניה באזור זה למעט עבודות אספלט ותשתית , קורי ביוב , מים , חשמל ומלפון .

צורת השכוב שטח הבניה :

בושוב אזור הבניה המותר , יכללו כל חלקי המבנה לדבות מחסנים ובנייני עזר ומרפסות מקורות . לא יכללו שטחי מרפסות לא מקורות קומת עמודים מפולשת , שטח חניה , מקלט ומחסן בגודל עד 25 מ"ר אם הוא במבנה נפרד , ובניינים חקלאיים כמפורט ברשימת התכליות .

הוראות בניה :

- א. אזור בניה - אזור בניה המכסימאלי המותר הוא 60% בכל הקומות או עד 50% מבנים חקלאיים .
- ב. מספר קומות - מספר הקומות המותר הוא 2 והגובה עד 8 מטר .
- ג. גובה הבניה - המרחק האנכי הגדול ביותר המדוד במקום כל שהוא לאורך קירות הבנין בין מפלס פני הקרקע הטבעי לבין ראש הקיר החיצוני של הבנין , גובה זה אינו כולל תוספות מעל פני גובה הגג כגון : מתקנים לשלוב דרדי שמש בבנין ; יציאה מיוחדת מזדגרות וחלקי גג משרפע שגובהם אינו עולה על 2 מטר מעל גובה המידובי המותר של הבנין , גובה שיא לגגות משרפעים לא יעלה על 5, 8 מטר .
- ד. מספר המבנים - מותר להקים 4 יח' דיוור לדונם או שני מבנים על מגרש אחד בתנאי שהמרחק בין המבנים לא יקטן מ 6 מטר .
- ה. מרווחים : צדדים - 3 מטר , אחורי - 4 מטר , מזדרכים ושבילים - 3 מטר .
- ו. מקומות חניה - מקום חניה 1 לכל יחידת דיוור בשטח המגרש .

אסור בניה בקרבת קווי חשמל :

תותר בניה בקרבת קווי חשמל לפי הפרוט הבא כאשר המרחק הוא מקו אנכי משור אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו והחשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :
ברשת מתח נמוך - 2 מטרים .
בכו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מטרים .
בכו מתח עליון 100 - 150 ק"ו - 9.5 מטרים .

12. הנחיות לחלוקת השטח ולרשוי .

א. 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' .

ב. שנויים בחלוקת חדשות המוצעות בתכנית זו לא ייחשבו שינוי תכנית אם יקיימו את עקרונות רשת הדרכים ושטחי הציבור באישור הועדה המקומית .

ג. היתרי בניה בתחומי התכנית יוצאו על סמך תכניות מדידה, מפות מצביות של השטח ערוכות ע"י מודד מוסמך ובהתאם להוראות תכנית מאושרת כחוק .

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

ה. לא יוצא היתר בניה בהתאם לתכנית זו אלא במגרש שאליו קיימת גישה קבועה מדרך או משביל, ציבורי או פרטי .

13. מים וביוב וסלוק אשפה :

א. אספקת מים - אגודת אל אמל או כל ספק אחר על פי דרישת משרדי הבריאות .

ב. ביוב - לכל בנין ינתן פתרון למערכת הביוב לפי דרישת הועדה המקומית .

ג. 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 .

14. הפקעה :
שטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי צבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, על פי סעיפים 188 ו-189 לחוק.

15. הטל השבחה :
1. הטל השבחה יגבה כחוק, כולל בנינים בחריגה.
2. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטחי בנינים שחורגים מהוראות תכנית זו.

16. חתימות :

בעלי הקרקע

ירומי התכנית

יוניס רסאד

מתנדס אובמו

* מ.ר. 20243 *

טל. 351382 עארח

עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירו	
שינוי תכנית מתאר מס' 261-1/	
הומלץ להפקוד	
בשינוי מס' 82	כיום 27.8.89
היג'ו שרף	
מ.ר. 20347	
יושב ראש הועדה	מנהל מועצה לעירייה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' 261-א

הומלץ למתן תוקף

מיום 27.8.89

בשיבה מס' 82

משרד הפנים
מחוז תל אביב
מס' 20277

יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' 261-א

הומלץ להפקדה

מיום 27.8.89

בשיבה מס' 82

משרד הפנים
מחוז תל אביב
מס' 20277

יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 261/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 22.10.92 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המהוית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 261/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4014

מיום 11.6.92

הודעה על אישור תכנית מס' 261/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4092

מיום 18.3.93