

302720

0035

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מ ח ו ז : ח י פ ה
נ פ ת : ח ד ר ה
מ ר ח ב-ת כ נ ו ן - מ ק ו מ י - ע י ר ו ן

שנוי תכנית מתאר מס' ע 314/ן
חלוקה למגרשי בניה, חלקה 3 בגוש 12156

כפר-קרע מזרח

המהוה שינוי לתכנית מס' ען/135-תכנית מפורטת בכפר-קרע מזרח.

בעלי-הקרקע : סובחי חסן יונס מסאלחה ואחרים.

יוזם התכנית : סובחי חסן יונס מסאלחה-כפר קרע.

עורך התכנית : יונס ע. אלאלה - מודד מוסמך
מדידה ועבודות הנדסיות .
כפר ערה . טל: 06-351219.

מרחב תכנון מקומי "עירון"
 שינוי תכנית מתאר מס" ענ/314
 חלוקה למגרשי בניה, חלקה 3 גוש 12156

שם וחלות :
 1.1 תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מס" ענ/314 חלוקה למגרשי בניה, חלקה 3 גוש 12156

1.2 התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה שעל פני התשריט ב ק"מ 1:1250 המצורף להוראות התכנית, ומהוה חלק בלתי נפרד ממנה.

יחס לתוכניות אחרות:

- 2.1 התכנית מהוה שינוי לתכנית ענ/135 - תכנית המתאר של כפר קרע מזרח אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס" 3696 מיום 10.8.89 עמוד 4119, אין השפעה לתכנית זו על תכנית ג/569א" אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס" 2880 מיום 6.1.83.
- 2.2 על תכנית זו יחולו הוראות תכנית ענ/135, על כל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות ענ/135 תהינה הוראות ענ/135 עדיפות.

מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בכפר קרע גוש 12156 חלקה 3 בשלמות. גוש 12148 חלק מחלקה 10.

גבולות התכנית:

כמצויין בתשריט המצורף-בקו כחול עבה.

שטח התכנית:

כ 19.900 דונם.

מטרת התכנית :

- 6.1 שינוי תכנית מתאר ענ/135.
 6.2 לאפשר חלוקה למגרשי בניה של אזור מגורים מיוחד.

שמושים בקרקעות:

בשטח תכנית זו לא יותר כל שמוש ולא תותר כל בניה ו/או שמוש בבנין ו/או בקרקע שאינם בהתאם להוראות תכנית זו.

רשימת היעודים והציונים שבתשריט :

האזור	הסמון בתשריט	השטח בדונם	% משטח התכ"ן
1. מגורים מיוחד	בצבע כתום תחום כתום כהה	07.000	35.2
2. מגורים א"	בצבע כתום	06.800	34.1
3. בניני צבור	בצבע חום תחום חום כהה	02.040	10.2
4. דרכים צבוריות	בצבע חום	03.830	19.3
5. שבילים	בצבע אדום ירוק לסרו"	00.230	01.2
סה"כ		19.900	100.0

- גבול התכנית
 גבול חלקה רשומה ומספרה
 גבול מגרש ומספרו
 גבול גוש רשום
 דרך קימת או מאושרת
 שביל להולכי רגל
 אזור מגורים מיוחד
 אזור מגורים א"
 שטח לבניני צבור
- קו כחול רצוף -
 קו בצבע התשריט מעליו קו ירוק ומספר בעגול ירוק.
 קו ומספר מורכב עם קו נטוי בצבע התשריט.
 קו משונן (במשולשים מלאים) בצבע התשריט.
 שטח בצבע חום
 שטח צבוע בפסים אדום ירוק לסרוגיון.
 שטח בצבע כתום תחום כתום כהה.
 שטח בצבע כתום.
 שטח בצבע חום תחום חום כהה.

מס" דרך
 קו בנין מנימלי
 רוחב דרך

מספר ברביע עליון של עגול.
 מספר ברביעים צדדיים של עגול.
 מספר ברביע תחתון של עגול.

9. התכליות המותרות:

לא תשמש כל קרקע או בנין ולא תותר כל בניה על קרקע כאמור, אלא לתכליות מותרות בהתאם לרשימת התכליות שבסעיף 11, ובהתאם לתשריט החל יל אותה קרקע או בנין.

10. רשימת התכליות:

10.1 אזור מגורים מיוחד: "תנאי לאישור הבניה באזור זה יהיה אשר תשריט חלוקה ותשריט בנינוי לשטח הכלול באזור זה ע"י הועדה המקומית. מספר יחידות הדיור יהיה 8 יח"ד לדונם. אחוז הבניה ומס' הקומות - כמו באזור מגורים א'." פיתוח השטח יהיה ע"ת מגישי הבקשה להיתר.

10.2 אזור מגורים א":

בתי מגורים חד, דו או תלת משפחתיים, מקלטים מבני עזר, ומוסך לחניה. הכל בהתאם להגזרה בחוק ולפי סעיף 11.

10.3 אזור לבניני צבור:

בנינים לצרכי חנוך כגון: גני ילדים, מועדונים וכד", בנינים לצרכי בריאות וסעוד, לשרותים, לצרכי דת, או בנינים אחרים שאינם נושאים אופי מסחרי.

10.4 דרכים ושבילים:

לא תותר כל בניה מלבד הקמת תשתיות תת-קרקעיות ועיליות למעבר שרותים כגון: מים, נקוד, ביוב, מתקנים ו/או כבלים לרשתות חשמל וטלפון, מעבר כלי-רכב והולכי רגל.

11. הוראות והגבלות לתכליות:

11.1 לוח הגבלות לתכליות:

שם האזור	גודל מגרש מ"ר	מרווחים			יח/ד	מס' קומות	אחוז בניה מותר	שטח בנייה מקסימלי באחוזים				תכנית כללית
		מ"ר	מ"ר	מ"ר				מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שמוש עיקרי	שטחי שירות	
מגורים מיוחד	500	3	3	4	8	3	75	75	0	70	5	37.5
מגורים א	500	3	3	4	6	כלל	75	75	0	70	5	37.5
בניני צבור	לפי תכנית	5	5	5		3	74	80	6	68	12	40%

11.2 מבני עזר במגרשי מגורים

השטחים המותרים במבני עזר ו/או מבני שרות יהיו בהתאם לתקנות הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992.

ועלפי סעיף 14.1 בתכנית זו. שטחם הכולל של מבני העזר ומוסך חניה

לא יעלה על 30 מ"ר ליחידת דיור או ליחידה עסקית. מבנה העזר יוצמד

למבנה העיקרי ו/או לגבול המגרש הצידי/אחורי או יוקם בקומת עמודים.

שטח מבנה העזר והמוסך לא יכללו בחישוב שטח הבניה המותר וגבהם לא

יעלה על 2.2 מ' בגג שטוח או 2.75 מ' בגג משופע. ניקוז הגגות לכוון

מגרשו של בעל המבנה.

11.3. גובה בנין מגורים

צורת הגג	2 קומות	3 קומות
שטוח	7 מ'	10.5 מ'
משופע	8 מ'	11.5 מ'

הגובה ימדד מהנקודה הנמוכה ביותר בה נוגע הבנין בקרקע ועד לשיא הגג.

11.4. מבנה יציאה לגג

יותר הקמת מבנה יציאה לגג בתנאי ששטחו יהיה כשטח ההיטל האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו וגבהו לא יעלה על 2.2 מ' מרצפת הגג. מבנה זה יכלל בחישוב אחוזי הבניה המותרים בשטח חדר המדרגות.

11.5. חישוב שטח הבניה:

א. שטח המגרש שממנו יחושב שטח הבניה המותר הוא השטח נטו לאחר כל ההפרשות לצרכי צבור.

ב. חישוב שטח הבניה המותרת יהיה ע"פ תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים התשנ"ב 1992).

11.6. בניינים קיימים חורגים

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניינים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומס. קומות מותר, שבניתם הושלמה עד יום 5.5.87 ושנמצאים בתחום האיוזורים המיועדים לבניה, בתנאי שנפח המבנה אינו חורג מאופי הבניה בסביבה.

- הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים כנ"ל החורגים במרווחים הצדדיים והאחורי בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.

- הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים כנ"ל החורגים מקו בניה קדמי בתנאי שרוב הבנינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה.
ב. הועדה המקומית תגבה היטל השכחה על שטחי הבניה החורגים מעבר למותר בתכנית זו.

ג. כל בניה חדשה או תוספת לבנינים קיימים תהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

11.7 תנאים מוקדמים להוצאת היתר בניה.

- א. יערך תשריט חלוקה מצבי ע"י מודד מוסמך לחלקה בחלקה ו/או במלואה, וזאת בתאום ובאשור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
התשריט יכלול את כל המגרשים והפרטים הנמצאים בתחומו.
באזור מגורים מיוחד לא תתאפשר חלוקה למגרשים שלא בהתאם לתכנית, אך בשאר האזורים הועדה תהיה רשאית לאשר חלוקה למגרשים שונה מזו הקימת בתכנית בתנאי התאמה להוראות והגבלים של תכנית זו ותכנית ענ/135 בדבר שטח מגרש מנימום, קוי בנין, ומספר בנינים על מגרש אחד.
תשריט החלוקה יוחתם ע"י כל בעלי הנכס ו/או המגרשים הכלולים בו לפני שיובא לדיון ואשרור בפני הועדה המקומית.
- ב. לאחר אשרור תשריט חלוקה לכל שטח שבתחום התכנית כאמור בסעיף 11.7-א יהיה ניתן להגיש מפה מצבית לכל מגרש ומגרש בנפרד ו/או בקבוצה בהתאם לתשריט המאושר, כשהם ערוכים ע"י מודד מוסמך.
- ג. כל בקשה להיתר תדון לגופה ותמדד בהוראות תכנית זו. היתר בניה יוצא לאחר שהבקשה תבדק ותמצא תואמת להוראות תכנית זו.

11.8 מספר המבנים במגרש:

- א. מותר להקים מבנה אחד על מגרש ב. מגרשים ששטחם מעל 650 מ"ר יותרו 2 מבנים על מגרש ובלבד שהמרחק בין המבנים לא יפחת מ 6 מ".
- ב. במגרשים בהם קיימים מספר מבנים, מספר המבנים המותר יהיה בהתאם למספר המבנים הקיימים.

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה-התקנת
מקומות חניה תשמ"ג 1983, והשנוי להם מעת לעת.

- 11.10. ביוב, מיים וניקוז
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר
בניה, שיובטח חיבור לרשת הביוב, חיבור לרשת אספקת מיים, וניקוז של
הקרקע במגרש שלגביו מוגשת בקשה להיתר בניה.
- 11.11. מיקלוט
בהתאם להוראות הראשות המוסמכת.
- 11.12. עתיקות
הבניה בשטח תהיה בהתאם לחוק העתיקות 1978.
- 11.13. הרחקת אשפה
סידורי ריכוז אשפה והרחקתה יקבעו בתאום עם מהנדס המועצה ולשניעות
רצונו.
- 11.14. עקירת עצים
לא תותר עקירת עצים אלא בשטח הטל הבנין ובאישור הוועדה המקומית.
-
- 11.15. הפקעות
השטחים המיועדים לדרכים, שטח צבורי פתוח ובנייני ציבור, יופקעו
ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיפים 189, 188 לחוק התכנון והבניה.
- 11.16. הידרנטים
הידרנטים יבוצעו בדגם ובמקום כפי שיקבע ע"י ראשויות כיבוי אש.
- 11.17. דודי שמש
היתרי בניה יהיו מותנים בפירוט מיקום מתקנים סולריים לחימום
מיים.
- 11.18. היטל השבחה
היטל השבחה יגבה כחוק.

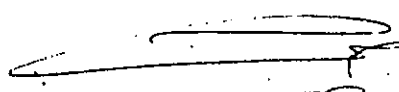
- 7.
- 1.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קו חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---------|--|
| מ' 2.0 | ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים |
| מ' 0.5 | ברשת מתח נמוך עם תילים מכודדים וכבלים אוויריים |
| מ' 5.0 | בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| מ' 11.0 | בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) |
| מ' 21.0 | בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) |

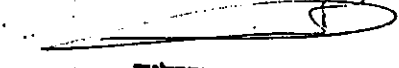
הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- 1.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ואל כמרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
- 1.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

חתימות:

בעל הקרקע 

יוזם התכנית 

מגיש התכנית

עורך התכנית

מדיחה ואדריכלות
 יונס ע. את יונס האזם
 ת.ד. 389 - (41091)
 עארה טל. 06-351219

מדיחה ואדריכלות
 יונס ע. את יונס האזם
 ת.ד. 389 - (41091)
 עארה טל. 06-351219

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' 314/א

הומלץ להפקדה

מיום 22.12.91 **הנדל"ג** 20347

Hee

מנהל ועדת עירון

מנהלס ועדת עירון

יושב ראש הועדה

מהנדס הועדה

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

314/א אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 3.11.95 לאשר את התכנית.

[Signature]

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 314/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4330

מיום 27.8.95

הודעה על אישור תכנית מס. 314/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4432

מיום 8.8.96