

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מיקומי "עירון"  
שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' ע.נ.220/  
הרחבת שכונת מגורים בדרום ברסעה

1. שם ותחולה :  
תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' ע.נ.220" הרחבת שכונת  
מגורים בדרום ברסעה, והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשרים  
המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. יחס לתכניות אחרות :  
תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:  
ג/1015 תכנית מתאר ברסעה.  
ג/400 תכנית מתאר לשטח הגלילי של מחוז חיפה.

3. המקום :

כפר ברסעה

4. שטח התכנית :  
שטח התכנית הוא כ - 77.100 ד'.

5. גבולות התכנית :  
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשרים - קו התוחם השטח.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו :

גוש	20371	ח"ח	2, 9
גוש	20372	ח"ח	21

7. יוזמי ומיגשי התכנית :

1. מחמוד חג' מוחמד	ת.ז.	56993165
2. מחמוד עבד רחים	ת.ז.	5228703
3. עבד רחים מדלג'	ת.ז.	35228642

8. בעלי הקרקע :  
1. עבד רחים מדלג' ת.ז. 35228642

9. עורך התכנית :  
אלעמארה משרד להנדסת בנין אדריכלות ותכנון ערים  
אד' סלים קטאוי - דר' אדר' זוהדי אבו רקייה  
באקה אלגרבייה, 30100 סלפקס' 382760 - 06

10. מטרת התכנית :  
הרחבת שטחי הבניה למגורים בכפר ברסעה, תוך הקצאת שטחים לדרכים,  
שבילים, אתר לבניני ציבור, ואיזור חקלאי.  
קביעת שמושים והוראות הבניה בכל אחד מהאזורים הנ"ל

קו כחול עבה .	11. באור סימונים בתשריט :
קו כחול עבה מרוסק .	גבול התכנית
שטח צבוע אדום .	גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע חום .	דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח צבוע כתום .	דרך קיימת
שטח צבוע ירוק ואדום לסרוגין	איזור מגורים "א"
קו בצבע ירוק .	שביל
מספר בתוך עיגול בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה
קו מלא בצבע התשריט .	מספר חלקה רשומה
מספר מורכב משני מספרים מופרדים	גבול מגרש
בקו נסוי ביניהם .	מספר מגרש
ספרה ברבע עליון של העיגול .	מספר דרך
ספרה ברבעים ימני ושמאלי של העגול.	קו בנין מינימלי
ספרה ברבע תחתון של העיגול	רוחב דרך
שטח צבוע בצבע חום מותחם בקו חום כהה.	שטח לבניני ציבור
פסים ירוקים באלכסון.	אזור חקלאי

12. השמוש בקרקע :  
לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין .

13. תכליות ושימושים :

א. באיזור מגורים : תותר הקמת בניני מגורים , חניות , ומלאכה ביתית זעירה, ללא שמוש במכונות מעל חצי כוח סוס , משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית .

ב. שטחים למבני ציבור : יותר להקים בו מבנים לצרכי חינוך דת , בריאות תרבות והכל בהתאם לסעיף 188 לחוק .

ג. שבילים ודרכים : בשטחים המיועדים לדרכים ושבילים תותר הקמת דרכי אספלט , מדרכות ואבני שפה , שדורות ונסיעות נוי ומתקנים לשרותים ציבוריים כגון , רשתות חשמל ומלפון תת קרקעיות ועיליות , רשתות מים , נקוז , ביוב , וכ"ו .

ד. באיזור חקלאי : תותר הקמת מבנים ומתקנים הקשורים ישירות לעיבוד וייצור חקלאי בהתאם לתוספת הראשונה לחוק.

14. הוראות והגבלות לתכליות:

טבלת שטחים ויעודם:

יעוד השטח	שטח במ"ר	שטח ב-%
מגורים מאושר	19.000	24.6 %
מגורים מוצע	26.000	33.7 %
דרך קיימת	1.700	2.2 %
דרך מוצעת	7.130	9.34 %
שטח למבני ציבור	4.000	5.2 %
שטח חקלאי	19.27	25.0 %
<b>סכ"ה שטח התכנית</b>	<b>77.100</b>	<b>100.0 %</b>

## 14.1 אזור מגורים א':

17- מ' או לפי שקיים	אורך חזית מיזערי
- 500 מ"ד או כפי שקיים	שטח מגרש מזערי
- 60%	אחוז בניה מירבי למטרה עיקרית
- 40%	תכנית קרקע מירבי
- 30% ממטרה עיקרית	אחוז בניה למטרות שירות
- 2 קומות	מס' קומות מירבי
- כמצוין בתשריט	קו בנין קידמי לדרך
- 3 מ'	קו בנין קידמי לשביל
- 3 מ'	מרווח צדדי
- 4 מ'	קו בנין אחורי
- 2 מבנים למגרשים ששטחם 700 מ"ד	מספר בנינים למגורים על מגרש
ימעלה ובתנאי שהמרחק בין שני	
המבנים לא יפחת מ- 6 מ'.	
ניתן יהיה לבנות 4 יח"ד לדונם.	

## 14.2 אזור למבני ציבור:

- לפי שקיים בתשריט	אורך חזית מיזערי
- לפי שקיים בתשריט	שטח מגרש מזערי
- 80%	אחוז בניה מירבי
- 40%	תכנית קרקע מירבי
- 50% ממטרה עיקרית	אחוז בניה למטרות שירות
- 2 קומות בכל חתך בבניה מדרגת	מספר קומות מירבי
- 5 מ'	קו בנין קדמי
- 3 מ'	קו בנין קדמי לשביל
- 4 מ'	מרווח צדדי
- 4 מ'	קו בנין אחורי
- עלפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.	מספר מבנים על המגרש

## 15. שטחים למטרות שירות:

השימושים המותרים בשטחים למטרות שירות יהיו על פי תקנות התכנון והבניה תשנ"ב 1992. מבנה השירות יוצמד למבנה העיקרי ולא יהיה במבנה נפרד. שטח מבנה שרות יכלל בחישוב שטח הבניה המותר, לשטחי שירות גובהו לא יעלה על 2.2 מ' בגג שטוח או 2.6 מ' בגג משופע. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה חניה בקו בנין קידמי 2 מ' ובמרווח צדדי אפס ללא פתחים כשגג המבנה מנוקז למגרש המבקש.

## 16. מרתפים:

תותר הקמת מרתפים אשר יחושבו באחוזי הבניה למטרות שרות אם ישמשו לאחסנה, חניה, מקלטים, וחדרי מדרגות.

## 17. עליות גג:

תותרנה עליות לגג בשטח של 15 מ"ד בתנאי שתהיה בנויה בניה קשה, השטח המקורה שמעל מפלס המדרגות לא יכלל בשטח הבניה.

18. חניה :

- א. החניה תהיה בתחומי מגרש הבניה .  
 ב. החניה תהיה ע"פי תקן ארצי שיהיה בתוקף ביום מתן היתרי בניה.  
 ג. תותר הקמת מבנה חניה לרכב בתוך קו בנין קדמי .  
 ד. בשטח למבני ציבור שיעור החניה יהיה עפ"י התקנות להתקנת מקומות חניה .

19. הפקעה ורישום השטחים הציבוריים לרבות דרכים ושבילים :  
 השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות וכהרחבה מוצעת של דרכים קיימות , וכן השטחים המסומנים בתשריט כשטחים ציבוריים פתוחים וכמגרשים לבניני ציבור, מיועדים להפקעה, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו וירשמו על שם הרשות המקומית כחוק.

20. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת קוי חשמל עיליים. בקירבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך לקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
 ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2 מ' .  
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים - 1.5 מ' .  
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ' .
2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
 מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכיים המינימאליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
4. עמודי חשמל שימצאו בתחום הכביש עקב ממוש התכנית יועברו על חשבון יוזמי ו/או מבצעי התכנית לקו רחוב חדש.

21. חלוקה ומדידה :

- א. היתרי בניה יוצאו לאחר שתוכן תכנית מדידה ערוכה ע"י מוזד מוסמך המראה את חלוקת החלקה למגרשי בניה להלן "תשריט חלוקה" בהתאם לתכנית זו. התשריט יהיה חתום ע"ד כל הבעלים .
- ב. היתרי בניה לבנינים במגרשים יוצאו לאחר שתוכן מפה מצבית למגרש ערוכה ע"י מוזד מוסמך בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם לתשריט בחלוקה מאושר ע"י הוועדה לתכנון ובניה, ויהיה חתום ע"י כל הבעלים.

## 22. אישור בניה חורגת קיימת :

א. הוועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים, החורגים מהוראות תכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומספר הקומות המותר, שבניתם הושלמה עד ליום 88. 10. 1 ו שנמצאים בתחום האזורים המיועדים לבניה, בתנאי שנפח המבנה אינו חורג מאופי הבניה בסביבה. הוועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים החורגים במרווחים צדדיים ואחוריים, בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה, ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה. הוועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים כנ"ל החורגים מקו בנין קידמי, בתנאי שרוב הבנינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה.

ב. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטחי הבניה החורגים מהוראות תכנית זו בכל מקרה של אישור בניה חריגה, כאמור בסעיף א'.

ג. בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים יהיו ע"פ הוראות תכנית זו. הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה על מבנים קיימים על קונסור המבנה הקיים.

## 23. היטל השבחה :

היטל השבחה ייגבה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק.

## 24. שירותים הנדסיים:

- א. אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר ע"י הרשיות המוסמכות.
- ב. היתר בניה ינתן רק לאחר שיובטח ביצוע ניקוז מי גשם עליים מהשטח לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, כפוף לתכנית ניקוז של רשות הניקוז.
- ג. סילוק השפכים יעשה בהתאם לתכנית מאושרת וכפוף לדרישות הרשיות המוסמכות.
- ד. לכל בית יהיה מתקן לאיסוף אשפה, לחילופין יוצבו מתקנים עפ"י תכנית איסוף מאושרת ע"י הוועדה המקומית או הרשות המקומית לכשתקום).

הועדה המקומית לבנייה - עירון

שינוי תכנית נ.מ.ר מס. 220-17

הלץ להפקדה

מיום 27.10.88 74

הנדסה עיריית  
מ.ר. 20347

יושב ראש ו

מנהל העירייה

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

אישור תכנית מס. 220/17

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 10.8.95 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 220/17

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4303

מיום 11.5.95

הודעה על אישור תכנית מס. ....

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. ....

מיום .....