

112

197

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית : מס' ע/198
שנוי לת. מתאר מקומית

1. שם התכנית : הכנית זו תקרא "תכנית : מס' ע/198 - הרחבת אזור מגורים באלביאר ערעה".

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת חמישה דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של התשריט (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.

3. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה לגבי שטח תחולתה: שינוי לתכנית ג/400 תכנית מתאר לשטח הגלילי של מחוז חיפה ושינוי לתכנית מופקדת ע/124 ערעה.

4. המקום : הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באלביאר - ערעה שבנפת חדרה, כולה בתחום שיפוטה של המועצה המקומית ערעה.

5. גבולות התכנית : כמתואר בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית.

<u>גוש</u>	<u>חלקות</u>	<u>חלקי חלקות</u>
12171	--	12
12155	--	22

6. הקרקע הכלולה בתכנית

7. שטח התכנית : שטח התכנית הוא 5.895 דונם. עפ"י החלוקה שלהלן:

יעוד	השטחים בדונם	אחוז
חקלאי	0.985	16.7
דרכים	1.610	27.3
שבילים	0.108	1.8
מגורים	2.692	45.7
ציבור פתוח	0.500	8.5
סה"כ	5.895	100.0

8. בעלי הקרקע : ע"י פאדס אכעדיאן ואחרים.

9. יוזם התכנית : עלי פארס אלבדאת ואחרים.

10. עורך התכנית : מטרי תייסיר אחמד - משרד טכני להנדסת בנין - כפר - קרע.

11. מטרת התכנית : א. יעוד שטחים למגורים וקביעת הוראות בניה בהם.
ב. ייעוד שטחים לחקלאות.
ג. ייעוד שטחים לשטח ציבורי פתוח.
ד. התוית דרכים חדשות וניטול דרכים.
ה. התוית שבילים חדשים.

12. באור סמני החשריט:

- קו כחול עבה: גבול התכנית.
- אזור צבוע כתום: אזור מגורים א'.
- אזור מקווקו ירוק: שטח חקלאי.
- אזור צבוע אדום: דרך מועצת.
- אזור צבע ירוק: שטח ציבורי פתוח.
- שטח צביע אדום וירוק לסירוגין : שביל
- קוים אדומים אלכסוניים : דרך לביטול
- קו בצבע אדום: קו בנין לדרך ארצית.
- קו בצבע אדום מקוטע עם נקודות: קו חשמל מ"ג
- ספרה ברבע עליון של העיגול: מספר הדרך.
- ספרה ברבע צדדי של העיגול: קו בנין.
- ספרה ברבע התחתון של העיגול: רוחב הדרך.
- קו צבעי שחור: קו צבעי כחול

13. אזור מגורים א'

השטח הצבוע בחשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א'.

(א) בשטח זה מותר להקים :

1. בתי מגורים חד משפחתיים, בתים דו משפחתיים.
 2. משרד סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, הגרים באותו בית.
 3. מוסך חניה, או סככה למכוניות פרטיות.
 4. חדרים למלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בבית בתנאי שאינם גורמים לרעש, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת ובתנאי שלא ישתמשו במכונות מונעות בכוח ולא יציגו סחורות או פרסומית מלבד שלט קטן המחובר כולו אל הבנין.
 5. חנות לטיפוק צרכים היום יומיים של תושבי המקום וזאת באישור הועדה המקומית.
 6. כל קרקע באזור מגורים א' שאינה משמשת למגורים למעשה ישמר בה השימוש לגידולים חקלאיים, כגון מטעי זיתים ועצי פרי, גידול ירקות וכיוצא בהם.
- (ב)
1. מספר הקומות המירבי יהיה שלוש קומות על הקרקע או שתי קומות על העמודים.
 2. אחוזי הבניה המירביים יהיו 36% בכל קומה או 60% בכל הקומות בתנאי שתכסיח השטח לא תעלה על 40% משטח המגרש.
 3. גודל מגרש מינימלי יהיה 500 מ"ר.
 4. יותר להקים על כל מגרש מבנה אחד.
 5. תותר הקמת שני מבנים על מגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר בכפוף לאחוז הבניה מותרים מרווח מינימלי בין שני מבנים בלתי מחוברים יהיה 6 מ"ר.

(ג) מרווחים המינימליים יהיו :

- קו בנין קדמי כמצוין בחשריט.
- קו בנין צדדי 3.0 מטר.
- קו בנין אחורי 4.0 מטר.

14. שטח ציבורי פתוח: אזור שימש לציבור כגנים ציבוריים, מגרשי משחקים וספורט, שטחי ירק. בשטח זה תאסר כל בניה פרט למתקני משחקים לילדים ומקלטים ציבוריים.
15. דרכים: א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.
ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחי דרכים מוצעות.
- ג. דרכים ישמשו לתנועת וחניה כלי רכב והולכי רגל ולהעברת השירותים העיליים והתת-קרקעיים כגון: ביוב ציבורי, מים, טלפון, חשמל וכו'. המועצה המקומית תשא בהוצאות פיתוח הדרכים בהתאם לחוקי העזר המקומיים.
16. שבילים: יוגדרו כדרכים ברוחב 3 מטר עם קו בנין 2 מטר אשר ישמשו לגישת רכב והולכי רגל ולהעברת חשתית (תשתית - שירותים עיליים ותת-קרקעיים בדומה לפירוט ב-15). שטחי השבילים יופקעו וירשמו עייש המועצה המקומית כדרכים.
17. אזור לעיבוד חקלאי: אזור זה ישמש לחקלאות בלבד בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. הקמת מבנים חקלאיים באזור זה כפופה להליכי רישוי בניה על פי חוק התכנון והבניה וההגבלות כפי שתקבע הועדה המקומית.
18. הפקעה ורישום: דרכים, ושטח ציבורי פתוח יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו - 189 לחוק וירשמו על שם המועצה המקומית, ללא תמורה.
19. חניה: א. חניה תתאפשר לאורך דרכים שרוחבן 10 מטר בצד אחד של הדרך.
ב. כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר יקצה מקום חניה אחד בחלקתו לכל יחידת דיור קיימת או מוצעת.
20. היטל השבתה: היטל השבתה בגין השבתה לפי תכנית זו ייגבה כחוק.
21. היתרי בניה: א. 1. היתרי בניה בתחום התכנית יינמנו לאחר שתוכן תכנית מדידה, ערוכה עיי מודד מוסמך, בהתאם להוראות תכנית זו, אשר תאושר עיי מוסדות התכנון כחוק ואיושם בשטח.
ב. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם עיי בעלי הנכס הרשום של הקרקע.

22. אישור בניה מתחם ובקרת קוי חשמל

לא ינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבמנה:

- ברשת מתח נמוך 2 מטרים.
- בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים.
- בקו מתח עליון 150-110 ק"ו 9.5 מטרים.

23. בקוז, אספקת מים וביוב

- א. בקוז: קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יטופל בה עד התחלה הבניה, כפי שתאשר הועדה המקומית. אין לחבר דרך ציבורית ללא קביעת מעבירי מים מתחתיה לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ב. אספקת מים: אין להניח רשת צנורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה המקומית והועדה המקומית.

ג. ביוב :

כל עוד לא קיימת מערכת ביוב מרכזית בכפר, ידאג כל בעל חלקה בנויה או מגרש, בקשר להיתר בניה, לסלוק שופכין בתחום חלקתו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ונציבות המים.

24. הוראות בניה

האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	אחוז בניה מקסימלי בכל הקומות יחד	פריסה על הקרקע (% משטח המגרש)	מספר קומות מקסימלי	מרווחים מינימליים (מטרים)
מגורים אי	500	60%	40%	3	4 3 4
שטח ציבורי פתוח	500 כמצויין בתשריט				4 3 4

25. צורת חישוב אחוזי הבניה

אחוז הבניה המותר יחושב משטח המגרש נטו ויכלול את כל חלקי הבנין פרט לקומת עמודים מפולשת, מקלט חיקני מינימלי בהתאם לדרישות הג"א, מקום חניה ומרפסת גג שאין מעליה גג.

ח ת י מ ת :

עבד

יודם התכנית :

עבד

בעלי הקרקע :

משרד תיירות
כפר - קרע
הנדסת בנין - מוסמך
מס' רישון הי"ב 4763

מתכנן התכנית :



הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עידון

שינוי תכנית מתאר מס' 198-1/1

הומלץ למתן תוקף

מיום 13.5.90 עד 89

מ.ר. 20347

יושב ראש הועדה

מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה -

שינוי תכנית מתאר מס' 198-1/1

הומלץ להפקדה

מיום 25.10.87 עד 62

מ.ר. 20347

יושב ראש הועדה

מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 198/1

הועדה המנהלית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 28.6.90 לאשר את התכנית.

ח"ד הענינה הממוחזרת

הודעה על אישור תכנית מס' _____

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____

הודעה על הפקדת תכנית מס' 198/1

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2737

מיום 28.1.90