

מחוז - חיפה

מרחב תכנון מקומי : עירון ואדי עארה

שכני וחכנית מתאר מס' ענ - 253 - ערעה

הנקראת : "אבו ג'חש"

מקום : ערעה

בעלי הקרקע : בעלים פרטיים. (נדים יונס ואחרים).

היודם : הבעלים.

עורך התכנית : רשאד יונס - מהנדס אזרחי

משרד להנדסה אזרחית

ערה - 30025

ת.ד. 131, טל' : 351382 - 06

שם וחלות :

1. תכנית זו תקרא "אבו ג'חש" - שנוי תכנית מתאר מס' ענ-253/ ערערה והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

יחס לתכניות אחרות :

2. תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מס' ענ-124, תכנית מתאר ערערה. (גליון מס' 3)

המקום :

3. ערערה, גוש 12165 חלקי החלקה : 65, גוש 12170 חלקי החלקות : 10, 14.

בעלי הקרקע והיוזמים :

נדיס יונס ואחרים.

גבולות התכנית :

5. בהתאם למתואר בקו כחול בתשריט.

באור סימני המקרא בתשריט :

6.

- א. גבול התכנית : קו כחול עבה.
 - ב. שטח חקלאי : שטח בקוויס אלכסוניים ירוקים.
 - ג. דרך קיימת : שטח בצבע חום בהיר.
 - ד. אזור מגורים א' : שטח צבוע כתום.
 - ה. גבול חלקה רשומה : קו שחור מודגש בקו ירוק.
 - ו. גבול מגרש מוצע : קו בצבע התשריט.
 - ז. דרך מוצעת או הרחבת דרך : שטח בצבע אדום.
 - ח. שביל צבורי : שטח צבוע ירוק ואדום לסרוגין.
 - ט. תחום תכנית מאושרת : קו כחול מקוטע.
 - י. שטח צבורי פתוח : שטח צבוע ירוק.
 - יא. פרטי הדרך :
 - מספר ברבע עליון : מספר הדרך, מספר ברבע צדדי : קו בנין.
 - מספר ברבע תחתון : רוחב הדרך
 - יב. מספר חלקה : מספר מוקף בעיגול ירוק.
 - יג. מספר מגרש : שני מספרים עם קו נטוי.
 - יד. גבול גוש : קו עם משולשים קטנים
- בית קייס שטח מנוקד בצבע התפריט.

מטרת התכנית :

.7

שנוי יעוד של קרקע חקלאית לאזור מגורים כדי לאפשר הוצאת היתרי בניה כחוק.

רשימת התכליות :

.8

א. אזור מגורים, מותר באזור להקים בליני מגורים 4 יחידות דיור לדונם נטו.

ב. דרכים ושבילים : לא תותר כל בניה באזור זה למעט עבודות אספלט ותשתית, קווי כיוו, מים, חשמל וטלפון.

ג. שטח חקלאי : בניה באזור חקלאי תהיה ע"פ התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

ד. שטח ציבורי פתוח : יישמש לציבור בגנים ציבוריים ומגרשי משחקים לילדים. הפיתוח יכלול שבילים, נטיעות, גדר, ספסלים, פנות משחק לילדים על צידו, תאורה וכו'.

שטחים ציבוריים פתוחים יופקעו על פי סעיפים 188-189 לחוק וירשמו על שם המועצה המקומית ערעה.

לכצוע הפתוח יוצא היתר על פי תכנון שישאושר ע"י הועדה המקומית לא תותר הקמת מבנים בשטח צבורי פתוח. יותר להקים מקלטים צבוריים תוך שמירה על אופים הפתוח של שטחים אלה.

הוראות והגבלות לתכליות :

.9

אזור מגורים א'

- אורך חזית מיזערי 17 מ"א או כפי שקיים.
- שטח מגרש מיזערי 600 מ"ר או כפי שקיים.
- אחוז בניה מירבי למטרה עיקרית 60%
- תכנית קרקע מירבית 35%
- אחוז בניה למטרות שירות 30% ממטרה עיקרית
- אחוז חלקי שירות מתחת לפני הקרקע 30% ממטרות שירות
- מס' קומות מירבי 2 קומות בכל חתר בבניה מדורגת

- קו בנין קידמת להכנת
- קו בנין קידמי לשביל
- מרווח צדדי
- קו בנין אחורי
- מספר בנינים למגורים על מגרש
- נסיעה בין הקומות

.10

הוראות כלליות :

10.1 : שטחים למטרות שירות

השימושים המותרים בשטחים למטרות שירות יהיו על פי תקנות התכנון והבניה תשנ"ב 1992 ועל פי סעיף 9 לעיל. מבני השירות יוצמד למבנה העיקרי ולא יהיה במבנה נפרד. שטח מבנה שרות יכלל בחישוב שטח הבניה המותר, לשטחי שירות גובהו לא יעלה על 2.6 מ' בגג שטח או 2.6 מ' בגג משופע; הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה חניה בקו בנין קידמי 2 מ' ובמרווח צדדי אפס ללא פתחים כשגג המבנה מנוקד למגרש המבקש.

10.2 : צורת חישוב שטח הבניה

- א. שטח המגרש שממנו יחושב שטח הבניה המותר יהיו שטח מגרש נטו לאחר כל ההפרשות לצרכי ציבור.
- ב. חישוב שטח הבניה המותרת יהיה על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחודי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

.11

חניה :

החניה תהיה בהתאם לתקנון התכנון והבניה התקנת מקומות חניה התשנ"ג - 1983 והשינויים להם מעת לעת.

12. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל :

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, לוינתו היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, במקו אנכיי משור אל הקרקע ביה התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

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

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 1.0 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
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

13. הנחיות לחלוקת השטח :

א. גודל מגרש לבניה יהיה כמסומן בתשריט בתכנית זו ולא יפחת מ- 500 מ'. 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 בחלוקות חדשות המוצעות בתכנית זו לא ייחשבו שינוי תכנית אם יקיימו את עקרונות רשת הדרכים ושטחי הציבור באישור הועדה המקומית.
- ג. היתרי בניה בתחומי התכנית יוצארו על סמך תכנית מדידה, גופות מצביות של השטח שרוכות ע"י מודד מוטמך ובהתאם להוראות תכנית מאושרת בחוק.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אשר תשריט פלנסה ע"י הדשנייה המוסמכות.

14. מיס וביוב :

- א. אספקת מיס- אגרות אלאמל או כל ספק אחר על פי דרישת השירות הבריאות.
- ב. ביוב - לכל בנין ינתן פתרון למערכת הביוב לפי דרישת הועדה המקומית, והמשרד לאיכות הסביבה.
- ג. סלוס אשפה- יהיה לאתר מאושר ועל פי דרישת המשרד לאיכות הסביבה.

15. הפקעה :

השטח המיועד לדרכים ושבילים יופקע וירשם ללא תשלום על שם הרשות המקומית. בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק.

16. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה בחוק.

17. חתימות :

יוניס רשאר
 מחנודס אורחי
 * ס.ר. 20243 *
 סל. 351382 עארח

בעלי הקרקע
 יוזמי התכנית
 עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - ע"ן
 שינוי תכנית מתאר מס' 253-
 הומלץ להפקדה
 בשיעור 80 מיום 7.6.89
 ועד ליום 20347
 מר. 20347
 מנהל ועדת עירון
 יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 253/8
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 22.2.96 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 253/8
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4323
 מיום 3.8.95

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____