

3002750

13

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי "עירון"

מחוז חיפה

שנוי תוכנית מתאר מס' ע.נ. 390
"אל-באטן"
ערערה

עורך התוכנית :

חאזם יונס - אדריכל
ת.ד. 486
עארה 30025
טל : 06-353195

תאריך : 2.4.97

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי "עירון"
שינוי תוכנית מתאר מס' ע.נ. 390 "אל-באטן"
הזזת מקום ש.צ.פ. ושינוי יעוד איזור מסחרי לאיזור מגורים א" עם חזית חנויות
המהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' ע.נ. 124 - ערערה

=====

1. שם וחלות : תוכנית זו תקרא , שינוי תוכנית מתאר מס' ע.נ. 390 "אל-באטן" , הזזת מקום ש.צ.פ. ושינוי יעוד איזור מסחרי לאיזור מגורים א" עם חזית חנויות , המהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' ע.נ. 124 - ערערה .

2. המקום : ערערה , ע"י מגדל המים , גוש 12166 , חלקות 17 ו 32 .

3. השטחים הכלולים בתוכנית : חלקים מהחלקות 17 ו 32 הנמצאים בגוש 12166 , ובשפוט מ.מ. ערערה .

4. שטח התוכנית : 3.910 דונם .

5. היוזמים :

חוסין עבד אלפתאח פלאחין (עארה 30025)
סלאמה ח'אלד יונס (עארה 30025)

6. עורך התוכנית :

חאזם יונס - אדריכל
ת.ד. 496 , עארה 30025 , טל : 06-353195 .

7. בעלי הקרקע :

חוסין עבד אלפתאח פלאחין (עארה 30025)
סלאמה ח'אלד יונס (עארה 30025)

8. גבולות התוכנית : כמסומן בתשריט המצורף בקו כחול עבה התוחם שטח של 3.910 דונם .

9. יחס לונוכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ג-400 , תוכנית המתאר לשטח גלילי בכפר ערערה , שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1275 מיום 5.6.66 , ואכן שינוי לתוכנית ע.נ. 124 , תוכנית המתאר של כפר ערערה , שפורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 3791 מיום 13.7.88 , ופורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4374 מיום 25.1.95 .

10. מסמכי התוכנית : תקנון זה אשר מפרט ומגדיר את הוראותיה והגבליה של התוכנית , וכמו כן התשריט המצורף בקנ"מ 1:500 .

11. מסרת התוכנית :

א. שינוי יעוד שטח המיועד למסחר ע"פ ע.נ. 124 לאיזור מגורים א" עם חזית מסחרית .
ב. הזזת מקום ש.צ.פ. המאפשרת יצירת שתי חזיתות רגולריות משני צדיו של הש.צ.פ. וע"פי הבעלויות בשטח .

12. הסימונים שבתשריט :

- א. קו כחול עבה גבול התוכנית
- ב. קו בצבע התשריט צבוע ירוק ומספר בעגול גבול חלקה רשומה ומספרה
- ג. קו בצבע התשריט ומספר מורכב גבול מגרש ומספרו
- ד. שטח צבוע כתום איזור מגורים א"
- ה. שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה שטח מסחרי
- ו. שטח צבוע ירוק בהיר שטח ציבורי פתוח
- ז. קו בצבע התשריט צבוע בקו סגול עבה חזית מסחרית
- ח. מספר ברביע עליון של עגול בצבע שחור מספר דרך
- ט. מספר ברביעים צדדיים של עגול בצבע אדום קו בנין
- י. מספר ברביע תחתון של עגול רוחב דרך
- יא. שטח צבוע חום דרך מאושרת

13. סבלת ורשימת התכליות והחלוקה לאיזורים :

מס'	האיזור או היעוד	השטח בדונם	אחוז מסה"כ
1	מגורים א"	2.060	62.69
2	ש.צ.פ	0.550	14.06
3	דרכים	1.300	33.25
	סה"כ	3.910	100.00

רשימת נתכליות :

א. איזור מגורים א" : ישמש לזיור עד ארבע יחידות דיור לדונם, כפוף לאחוזי הבניה המותרים כפי שמופיע בטבלת ההנחיות לבניה באיזורים ובכפוף להוראות החוק בדבר בניה.

לא תותר הקמת רפתות, לולים, דירים וכו' באיזור זה.
הוצאת היתרי בניה תותנה בתכנון נאות של נושאי החניה, האשפה, האחסון ולפי טבלת ההוראות וההגבלים לתכליות.

ב. שטח ציבורי פתוח : שימושים והגבלים באיזור זה יהיו ע"פי הוראותיה והגבליה של תוכנית מס' ע.נ. 124, תוכנית המתאר של כפר ערערה.

ג. חזית מסחרית באיזור מגורים א" : באיזורים המסומנים בתשריט למגורים ומסחר בחזית, קומת הקרקע תנוצל אך ורק לשימוש מסחרי, חנויות ומנונים.
הבניה בקומת קרקע תותר בעומק עד 16 מ' מקו הדרך ובמפלס הדרך בלבד.
סטוין (ארקדות) : בבנינים המשמשים למטרות הנ"ל, תוסג חזית קומת הקרקע מקו הבנין אפס לפחות ב - 3 מ'. הקומות שיבנו מעל קומת הקרקע, ותיבנה על קו הדרך. החלל שיווצר בבנין כזה לאורך קו הדרך ייחשב כסטוין שישארו פתוחים לציבור למעבר חופשי ולשהיה, וירשמו על שם המועצה כרכוש הציבור.

ד. דרכים : ישמשו לתנועה וחנית כלי רכב והולכי רגל ולהעברת השירותים העיליים והתת קרקעיים כגון: כיוב ציבורי, מים, טלפון, חשמל, ניקוז וכו'. המועצה המקומית תישא בהוצאות פיתוח הדרכים.
דרכים קיימות רשומות לא ישנו את יעודן. שינוי היעוד לתכלית אחרת יתאפשר רק על פי תוכנית מפורטת. קו בנין לאורך דרך יהיה לפי המסומן בתשריט, ובהעדר סימון לפי טבלת האיזורים.

14. השימוש בקרקעות ובנינים :

א. לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין ובהתאם לאמור בסבלת ההנחיות לבניה.

ב. מקום אשר בעת כניסת תוכנית זו לתוקף משתמשים בקרקע או בבנין שימוש שאינו תואם את רשימת התכליות לאותו איזור יהיה כוחו של האמור בפרק ז' לחוק יפה לגביו.

ג. לא ינתן רשיון להקמת בנין אלא אם עמד בתנאים שבסבלת ההוראות וההגבלים לתכליות (הקובעת שטח מינימלי למגרש, אחוזי בניה ו/או שטח מקסימלי לבניה, מספר יחידות דיור לדונם, גובה מקסימלי של הבנין ומרווחים מינימליים מחלקות או מגרשים שכנים או דרך) והנחיות נוספות לרישוי.

ד. הוועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה ליותר מבנין אחד על מגרש ששטחו מעל ל 700 מ"ר כפוף לאחוזי הבניה, המרווחים, מספר הקומות, מספר יחידות הדיור וגובה הבנינים החלים בכל איזור וכן מרווח של 6 מ' לפחות בין בנינים.

בבקשה להיתרי בניה יוצגו כל הבנינים הקיימים ו/או המוצעים במגרש בתוכנית בקני"מ 1:250 או 1:500. בתוכנית כזאת ייקבעו פתרון בעית התניה, הבטחת דרך גישה לכל בנין ודרישות תכנוניות אחרות של הוועדה המקומית.

ה. בחלקות או מגרשים בהם קיים בנין או בנינים וחלוקת החלקה או המגרש אינה אפשרית, תתאפשר בניה נוספת רק בכפוף לסעיף ד' לעיל.

ו. אין לעשות כל עבודות צנרת או תיעול או הנחת קווים עליוניים או תת קרקעיים אלא באישור מהנדס הוועדה המקומית.

ז. אין להקים על דרך בנין או לעשות עליה עבודה חוץ מסלילת הדרך, בנית תשתית ואחזקתה.

15. חשמל :

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליליים. בקרבת קווי חשמל עליליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין 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 מ')..... 11.0 מ'

בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')..... 21.0 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק 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.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

שינויים במערכות חשמל שהעתקתן תדרש עקב ביצוע התוכנית יבוצעו על חשבון יוזמי התוכנית ובתיאום מוקדם עם חברת החשמל.

16. מקלטים :

לא יוצא היתר בניה אלא בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית (מקלטים).

17. הפקעה ורישום :

זרכים, שבילים, ושטחים ציבוריים פתוחים יופקעו בהתאם לסעיפים 133 ו 139 לחוק וירשמו על שם המועצה המקומית ללא תמורה.

18. הנחיות נוספות לרישוי :

- א. תוספות לבניינים קיימים תותרנה במסגרת אחוזי הבניה והמרווחים שנקבעו בתוכנית.
- ב. אחוז הבניה המותר ייחוס לשטח מגרש בניה כפי שנוצר בתוכנית מאושרת, לאחר הפחתת כל ההפרשות לצורכי ציבור.
- ג. צורת חישוב שטח הבניה :
1. שטח המגרש שממנו יחושב שטח הבניה המותר, הינו שטח מגרש נטו לאחר כל ההפרשות לצורכי ציבור.
2. חישוב שטח הבניה המותרת יהיה על פי תקנות התכנון והבניה "חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992".
- ג. דודי שמש ואנסנות: היתרי הבניה יהיו מותנים בפירוט אנסנות ומתקנים סולריים לחימום מים. המתקנים הסולריים יבנו בתוך מסתור מיוחד על גג המבנה וזאת כדי לא לפגוע בחזות המבנה.

19. הנחיות לחלוקת השטח :

- א. גודל מגרש לבניה יהיה כמסומן בתשריט בתוכנית זו ולא יפחת מ- 500 מ"ר. בתשריט חלוקה תהיה הוועדה 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 מ"ר.
- ב. שינויים בחלוקות חדשות המוצעות בתוכנית זו, לא יחשבו שינוי בתוכנית במידה ויעמדו בהוראות התוכנית, יקיימו את עקרונות רשת הדרכים ויאפשרו גישה נאותה לכל מגרש ויהיו כאישור הוועדה המקומית.
- ג. היתרי בניה בתחומי התוכנית יוצאו על סמך תוכניות מדידה, מפות מצביות של השטח ערוכות ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תוכנית מאושרת כחוק.

20. נקוז, ביוב, אספקת מים וסילוק אשפה :

- א. נקוז: לא יוצא היתר בניה אלא אם יוראה פתרון נקוז לאתר לשביעות רצון מהנזס הוועדה המקומית לתכנון ובניה "עירון".
- ב. ביוב: כל עוד לא קיימת מערכת ביוב מרכזית בכפר, ידאג כל בעל חלקה או מגרש, בקשר להיתר בניה, לסילוק שפכין בתחום חלקתו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ונציבות המים.
- ג. אספקת מים: אין להניח רשת צנורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה המקומית ומהוועדה המקומית.
- ד. סילוק אשפה: כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה יתקין בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- ה. המועצה המקומית תדאג לאיסוף האשפה.

21. היטל השבחה :

היטל השבחה בגין השבחה לפי תוכנית זו יגבה כחוק.

22. חניה :

- א. חניה ציבורית תתאפשר לאורך הדרכים.
- ב. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה 1983 תשמ"ג) והשינויים להן בזמן הוצאת היתר בניה.

23. טבלת הוראות הבניה

השימוש	מגורים א"
שטח מגרש מינימלי	500 מ"ד או לפי תשריט
גובה בניה*	2 קומות עד 8 מ' גג משופע או שטוח
קווי בנין קדמי צדדי אחורי	5 מ' או לפי תשריט 3 מ' 4 מ'
יחידות דיור לדונם	עד 4 יחידות דיור לדונם
תכנית קרקע	35%
אחוז בניה מירבי למטרה עיקרית	60%
אחוז בניה למטרות שירות	35% ממטרה עיקרית
אחוז חלקי יחידות המוחזקות לפני הקרקע	45% מחוטרות שירות

* גובה בניה : המרחק האנכי המדוד במקום כל שהוא לאורך קירות הבנין בין מפלס פני הקרקע לראש הקיר החיצוני של הבנין, יציאה מוזרזת מדרגות וחלקי גג משופע.

זוהימות :

עורך התוכנית

יונס האזם - אדריכל
 עארה - טל : 06-353195
 האזם יונס-אדריכל
 (41091)
 ערה 30025 ת.ד. 486
 טל: 06/353195

בעל הקרקע

חוסין עבד פלאחין
 סלאמה ח'אלד יונס

יוזם התוכנית

חוסין עבד פלאחין

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' 390/טו

הומלץ להפקדה

ביטול שטח 129 מיום 10.11.95

מ.ה. 20347

מנהלס ועדה עירון

מנהלס הועדה

יושג דשע חשוד הפקה יושג דשע חשוד הפקה

לתכנון ולבניה עירון

מוסטפא ג'מאל

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

אישור תכנית מס' 390/טו

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 14.5.97 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 390/טו

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4486

מיום 30.1.97

הודעה על אישור תכנית מס'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

מיום