

84

54675TXT.24

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - עירון  
מרחב תכנון מקומי - מנשה אלונה  
תכנית מתאר מקומית - ערעה

ג / 1023  
ענ/124

רשמיים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הודעה על אישור תכנית מס. 124/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 19.9.96 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית  
סמכ"ל לתכנון

הודעה על חקירת תכנית מס. 124/א

פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 3553

מיום 18.4.88

הודעה על אישור תכנית מס. 124/א

פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 4374

מיום 25.1.96

תכנון : ח'. פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ . נתיב חן 1-חיפה  
אדר' מיכאל מאיר ברודניץ. רח' אילנות 25 א' -חיפה

מ ח ו ז ח י פ ה  
מרחב תכנון מקומי - ע י ר ו ן  
מרחב תכנון מקומי - מ נ ש ה א ל ו נ ה  
ת כ נ י ת מ ת א ר מ ק ו מ י ת - ע ר ע ר ה  
ג / 1 0 2 3 - ע נ / 1 2 4

הגדרות ופרושים

המונחים בתכנית זו יפורשו על פי משמעותם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) ותקנותיו (להלן החוק) או בהתאם להגדרות בתכנית.  
1. שם וחלות

תכנית זו תקרא מס' ג/1023- ענ/124 ערעה (להלן "התכנית") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט <sup>מדינת ישראל</sup> <sup>משרד הפנים</sup> (להלן "התשריט").  
2. התשריט

התשריט כולל תרשים מפתח קנה מדה 1:5000, ותשריטים בקנה מדה 1:1250 המסומנים ג/1023-1 עד ג/1023-7, בשטחים הכלולים בתחומיהן קובעים הפרטים המסומנים בתשריטים בקנה מדה 1:1250.  
3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בערעה שבנפת חדרה. רובה בתחום שיפוטה של המועצה המקומית ערעה.  
4. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו באה לשנות התכניות דלהלן וקביעותיה עדיפות על קביעות תכניות אלה: תכנית מס' ג / 400 (הגלילית) ג/507 זיתון אלסהל תכנית מס' ג / 465 תחום בניה דהראת. ג/749 ערעה-בית ספר תכנית מס' ג / 464 תחום בניה ערעה. ג/776 בית מועצה טיפת חלב תכנית מס' ג / 931 בית ספר מקיף. (מופקדת)  
ב. תכניות ענ/261, ענ/205, ענ/253, ענ/254, ענ/304, ענ/198 משנות תכנית זו והנראותיהן עדיפות.  
5. מטרת התכנית

הכנת תכנית מתאר בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, תוך מענה על צרכי פתוח הישוב, על מנת להסדיר את הבניה בישוב, להנחות הכנת תכניות מפורטות לפי הצורך ולהוות מכשיר להוצאת היתרי בניה.  
6. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ - 6838 דונם.  
7. יוזם התכנית

יוזמת התכנית היא : המועצה המקומית ערעה.  
8. המתכננים

ח'. פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ. רח' נתיב חן 1-חיפה.  
טל. 04-233173.

אדר' מיכאל מאיר ברודניץ - טל. 04-386372

9. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע הם פרטיים, ווקף הכפר, קרן קימת לישראל, אופוטרופוס לנכסי נפקדים, מדינת ישראל והמועצה המקומית ערעה.

חלקות	חלקי חלקות	גוש
5, 24, 21, 20	2, 28, 29, 32, 33, 36, 40, 43, 45, 46	12154
12, 11, 8, 7	15, 16, 19, (21), (23), 24	12155
(36), (39), (43)		12156
(33), (34), (37), (38), (39), (40), (41)		12157
(1), (2), (5)	7-19, (20), (22), (25), 26, 28, 29, 30	12158
1, 2, 3, 4, (5)	6-17, 26-55, (22), (56), (25), (21)	12166
2, 4, 6, 8, (10), (12), (13), (14), (15), (16), (17), (18), (19)		12165
20-23, (24), 25, 26, (27), (28), (30), 31-36, (37)		
(38), (39), 40-63, (65)		
12169	כל חלקות הגוש	
12170	כל חלקות הגוש פרט לחלקות 5-7, (9), (10), 45	
12171	כל חלקות הגוש	
12172	כל חלקות הגוש	
12173	כל חלקות הגוש	
12174	כל חלקות הגוש	
12177	כל חלקות הגוש	
20364	(20), (5), (17), (18)	

שטח בנוי צפוף

11. ציונים בחשריט

א. שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
ב. שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
ג. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה	אזור לבנוני צבוע
ד. שטח צבוע ירוק	שטח צבורי פתוח
ה. שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום כהה	אזור ספורט
ו. שטח צבוע סגול	אזור למלאכה ותעשייה
ז. שטח צבוע צהוב משובץ בקווים ירוקים	בתי קברות קימים או מוצעים
ח. שטח צבוע חום בהיר	דרך קימת או שביל קיים
ט. שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
יא. שטח צבוע עם פסים באדום	ביטול דרך
יב. שטח צבוע עבה רצוף/מקוטע	גבול התכנית/גליון
יג. שטח צבוע חום בהיר	מספר הדרך או שביל
יד. שטח צבוע ברבעים צדדיים של העיגול	רוחב הדרך או השביל
טו. שטח צבוע לסירוגין פסי ירוק בהיר	קווי בנין
טז. שטח צבוע ירוק כהה	אזור לעיבוד חקלאי א בלבד
יז. פס צבוע סגול לאורך דרך	אזור חקלאי ב; יער
יח. קו כחול דק	מגורים ומסחר (בחזית)
יט. שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה	גבול תכנית מאושרת
כ. עיגול בצבע ירוק	אזור מסחרי
כא. שטח צבוע ירוק כהה ואדום לסירוגין	אתר נופש
כב. קו שחור מודגש בקו ירוק	שביל ציבורי
כג. מבנה צבוע בצבע צהוב	גבול חלקה רשומה
כד. קו ברקע התכנית עם משולשים צבוע ירוק	מבנה להריסה
כה. קו ברקע התכנית צבוע ירוק	גבול גוש
כו. קו ברקע התכנית	גבול חלקה רשומה
כז. מספר ברקע התכנית (מלבד גובהים)	גבול מגרש מוצע
כח. מספר בתוך עיגול ברקע התכנית	מספר מגרש מוצע
	מספר חלקה רשומה

12. השימוש בקרקעות ובנינים

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

ב. שימושים קיימים שאינם תואמים את הנקבע בתכנית זו, ייחשבו כשימוש חורג, על פי פרק ז' לחוק, ותוכן עבורם רשימה בהתאם.

ג. לא ינתן רשיון להקמת בנין חדש אלא אם עמד בתנאים שבטבלת האזורים ס' 24 (הקובעת שטח מנימלי למגרש, אחוזי בניה ו/או שטח מכסימלי לבנין, מספר יחידות הדיור לדונם, גובה מכסימלי של הבנין ומרווחים מנימלים מחלקות או מגרשים שכנים או מדרך) והנחיות נוספות לרישוי ס' 17.

ד. הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה ליותר מבנין אחד על מגרש בכפיפות לאחוזי הבניה, המרווחים, מספר הקומות, מספר יחידות הדיור וגובה הבנינים החלים בכל אזור.

בבקשה להיתרי בניה יוצגו כל הבנינים הקיימים ו/או המוצעים במגרש בתכנית בקנה מדה 1:250. בתכנית כזאת ייקבעו פתרון בעית החניה, הבטחת דרך גישה לכל בנין ודרישות תכנוניות אחרות של הועדה המקומית, המרווח בין בנינים יהיה 0 או לפחות 6 מ' באזור א' ו-4 מ' באזור ב'.

ה. בחלקות או מגרשים בהם קיימים בנין או בנינים וחלוקת החלקה או המגרש אינה אפשרית, תתאפשר בניה נוספת רק כפוף בסעיף ד' לעיל.

ו. אין לעשות כל עבודות צנרת או תיעול או הנחת קווים עליונים או תתקרקעיים אלא באישור מהנדס הועדה המקומית.

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

13. חשמל

א. הכללת צרכי אספקת חשמל בתכנית

כל יוזם תכנית מתאר מקומית או מפורטת או המשנה תכנית כזו יסמן בה את כל מתקני וקוי החשמל הקיימים והמתוכננים שאושרו כדין, וכן יודע את צרכי אספקת החשמל לאותה תכנית וידאג למילויים על ידי קביעת מקומות למתקנים ומעברים לקווים בהתייעצות עם חברת החשמל.

ב. מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל וכבלים תת-קרקעיים

הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מתוכננים ומאושרים ובקרבתם, בין במעברים או מחוצה להם אסורה, הכל כמפורט להלן:  
שטח בנוי במ' שטח פתוח במ'

קו חשמל במתח נמוך	מתח	מתייל קיצוני
2.25	2.00	
3.00	2.25	מציר הקו

קו חשמל במתח גבוה	מתח	מתייל קיצוני
6.50	5.00	
8.50	6.50	מציר הקו

ג. מבלי לגרוע בכל האמור לעיל, כל יוזם או עורך תכנית המשנה שטח פתוח לשטח בנוי במרחק הקטן מ-50 מטר מציר קו קיים יפנה לחברת החשמל, מקרים או קווים שמרווח בין העמודים עולה על הרגיל ייקבעו

המרחקים המותרים בהתאם לנסיבות המתחייבים של המקרה.  
ד. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים קיימים או מאושרים במרחקים הקטנים מ-2.0 מטר מציר כבל מתח עד 35 ק"ו, ולא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלים אלו במרחקים קטנים מהנקובים לעיל, אולם מקרים מיוחדים ובהסכמה בכתב של חברת החשמל ועל פי תנאים שייקבעו.

ה. קוי חשמל שהעתקם חדש עקב בצוע התכנית, יועתקו וזאת על חשבון היוזמים ו/או המבצעים ובתואם מראש עם חברת החשמל, באם העמודים נבנו כחוק.

ו. הפירה, חציבה או כריה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל

סעיף זה מתיחס לעבודות הפירה, חציבה או כריה שאינן חלק כריה וחצוב לפי ח/מ/א/14.

1. הפירה, חציבה או כריה המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים להלן, בין שהן טעונות היתר, ובין שאינן טעונות היתר לפי החוק טעונות אישור חב' החשמל.

2. לא יבוצעו עבודות הפירה, חציבה או כריה גם במרחקים העולים על המרחקים הנ"ל, באם תנתק אפשרות של גישה חופשית לעמוד או לכבל חברת החשמל בעקבות ביצוען של אותן עבודות והכל בכפוף לתאום מוקדם.

3. למרות האמור בסעיפים 1 ו-2 לעיל, ניתן לחרוג מהתנאים הנ"ל בכפוף לאישור בכתב מחברת החשמל ועל פי התנאים הבטיחותיים המתחייבים.

ז. תחנות דלק או מתקני דלק אחרים, מחסנים לחמרי נפץ; לחומרים דליקים או לחומרים מסוכנים אחרים, בין אם מתקנים או מחסנים כאלה נמצאים בבנינים או לאו ולא ינתן היתר בניה; לכך במרחקים קטנים מקו חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים מהמרחקים שייקבעו בכל דין, או בהעדר קביעה כדין ייקבעו בהתייעצות עם חברת החשמל ועם משרד העבודה.

14. מקלטים

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

15. רשימת התכליות

א. אזור מגורים א'

ישמש לדיוור עד 4 יחידות דיוור לדונם נטו. הקמת מבנים חקלאיים כגון חממות ובתי צמיחה תותר בהתאם בהוראות שבטבלת האיזורים, בכפוף להוראות החוק בדבר היתרי בניה. לא תותר הקמת רפתות, לולים, דירים וכו'. הוצאת היתרי בניה תותנה בתכנון נאות של נושאי החניה, האשפה והאיחסון ובעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 21 בתקנון תכנית זו (איכות הסביבה). במגרשים שגדלם עולה על 2000 מר תותר צפיפות מגורים של עד 6 יחידות דיוור לדונם על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

ב. אזור מגורים ב'

ישמש למגורים, בצפיפות עד 6 יחידות דיוור לדונם (נטו), ולשימושי מסחר, מינהל ושירותים והם: חנויות, מסעדות, בתי קפה, מזנונים, משרדים של רשויות ומוסדות ציבור, משרדים של גופים פרטיים ובעלי מקצועות חופשיים, מלאכה זעירה כפוף לאישור משרד הבריאות והועדה המקומית. הקמת וקיום של שימושי קרקע אלה כפוף לתנאים המפורטים בסעיף 21 (איכות הסביבה).

כמו כן כפופים הקמתם וקיומם של שימושים אלה למגבלות קיבולת תשתית הדרכים, החניה, המים, הביוב והחשמל באיזור כפי שייקבעו מעת לעת ע"י הרשות המקומית ובאיזור הועדה המקומית. החניה של רכב פרטי ורכב חקלאי תימצא בתחומי החלקות ו/או מגרשי הבניה לגבי כל היתרי הבניה אשר יוצאו.

#### ג. מגורים ומסחר (בחזית)

באזורים המסומנים בתשריט כמגורים ומסחר בחזית, יותר שמוש לצרכי מסחר, מינהל ושירותים לפי הפירוט וההגבלות לאזור מגורים ב'. השימוש המסחרי יהיה עד מרחק 16 מטר מקו הדרך בקומת קרקע במפלס הדרך בלבד. השימושים יהיו כפופים לתנאים כמפורט בסעיף 21 (איכות הסביבה). סטוין (ארקדות): בבנינים המשמשים למטרות הנ"ל תוסג חזית קומת הקרקע מקו הבנין אפס(0) לפחות ב-3 מטר. הקומות שיבנו מעל קומת הקרקע תיבנה על קו הדרך. החלל שיווצר בבנין כזה לאורך קו הדרך ייחשב כסטוין שישארו פתוחים לציבור למעבר חופשי ולשהיה, ויירשמו על שם המועצה המקומית כרכוש הציבור.

#### ד. תעשיה ומלאכה

אזור התעשיה והמלאכה מיועד להקמת מפעלים ובתי מלאכה. אישור השימושים יהיה כפוף לאמור בסעיף 21 (איכות הסביבה), על מנת למנוע השפעות שליליות על הסביבה הטבעית והאנושית ולמגבלות התשתית (כאמור בסעיף 15). לא תותר הקמת מפעלים ו/או בתי מלאכה המפיקים רעש, זיהום אויר, ריחות, או אשפה העלולים לגרום מטרד למגורים בקרבתם.

#### ה. שטח לבניני צבור

שטח לבניני צבור ישמש להקמת בנינים לצרכי צבור על הגדרתם בחוק בסעיף 188(ב). היתר לבניה בשטחי צבור יוצא רק על פי תכנית בנוי ארכיטקטונית בקנה מדה 1:250, לאתר המיועד לשטח לבניני צבור כולו ואשר תאושר על ידי הועדה המקומית כחלק מחייב מהיתר הבניה. תכניות כאלה תכלולנה את שלבי הבניה באתר. שטחים לצרכי צבור יופקעו על פי פרק ח' לחוק, וירשמו על שם המועצה המקומית ערערה. השימוש הציבורי (הספיציפי) בכל אתר יקבע ע"י המועצה המקומית באישור הועדה המקומית.

#### ו. שטח צבורי פתוח

ישמש לציבור כגנים ציבוריים ומגרשי משחקים לילדים. על יוזמי התכניות לשאת בהוצאות פתוח השטחים הנ"ל. הפיתוח יכלול שבילים, נטיעות, גדר, ספסלים, פנות משחק לילדים על ציודן, תאורה וכו'. שטחים צבוריים פתוחים יופקעו על פי פרק ח' לחוק וירשמו על שם המועצה המקומית ערערה. לבצוע הפתוח יוצא היתר על פי תכנון שיאושר ע"י הועדה המקומית. לא תותר הקמת מבנים בשטח צבורי פתוח. יותר להקים מקלטים צבוריים תוך שמירה על אופים הפתוח של שטחים אלה.

#### ז. שטח לספורט

יכלול מגרשי ספורט, משחקים ומתקני עזר לספורט (שרותים, הלבשה וכו'). שטחי הספורט יופקעו על פי פרק ח' לחוק וירשמו על שם המועצה המקומית.

## ח. דרכים

ישמשו לתנועה וחנוית כלי רכב והולכי רגל ולהעברת השרותים העיליים והתתקרקעיים בגון: ביוב צבורי, מים, טלפון, חשמל, נקוז וכו'. המועצה המקומית תישא בהוצאות פתוח הדרכים, להוציא הדרך האזורית. לא תותר גישה ישירה אל הבנינים מהדרך האזורית. דרכים קיימות רשומות לא ישנו את יעודן. שנוי היעוד לתכלית אחרת יתאפשר רק על פי תכנית מפורטת. קו בנין לאורך דרך יהיה לפי המסומן בתשריט, ובהעדר סימון - לפי טבלת האזורים.

## ט. שבילים

יוגדרו כדרכים ברוחב 6 מטר עם קו בנין 3 מטר אשר ישמשו לגישת רכב והולכי רגל ולהעברת תשתית (תשתית - שירותים עיליים ותת-קרקעיים בדומה לפירוט ב-ח). שטחי השבילים יופקעו וירשמו ע"ש המועצה המקומית כדרכים.

## י. אזור לעיבוד חקלאי -א'

אזור זה ישמש לחקלאות בלבד בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. הקמת מבנים חקלאיים באזור זה כפופה לתהליכי רישוי בניה על פי חוק התכנון והבניה וההגבלות כפי שתקבע הועדה המקומית.

## יא. אזור לעיבוד חקלאי ב' (יער)

מיועד לחקלאות, מרעה ויער, וישמש גם לצרכי נופש על פי תכנית מפורטת כפי שתאושר ע"י הולק"ח (הועדה לשמירה על קרקע חקלאית).

## יב. אזור מסחרי

מיועד לעסקים, מסחר, מינהל ובידור, כפוף למגבלות חניה, לפי התקנות תברואה ומטרדים שיקבעו ע"י הועדה המקומית על פי סעיף 21 (במטרה למנוע הפרעות לאזורי מגורים).

## יג. אתר נופש

מיועד לאפשר פתוח פעילות נופש כגון: אכסניות, בתי הבראה, מסעדות ופעילויות נופש בחיק הטבע כגון חניונים ומחנאות. המיקום בתכנית מצוין איתור מקורב שפרטיו, שטחו ופרטי השימוש בו ייקבעו בתכנית מפורטת, כפוף לאישור הולק"ח. יד. שטח לבית קברות

(1) ישמר קו בנין של 10 מ' מגבול אתר בית העלמין לאיזור של מגורים בני 3 קומות.

(2) ישמר קו בנין של 15 מ' מגבול אתר בית העלמין לאיזור של מגורים בני 2 קומות.

(3) ישמר קו בנין של 85 מ' מגבול אתר בית העלמין לבנין הציבורי ע/41.

(4) יש לנטנע פס ירק מסביב לבית הקברות.

(5) השימוש יהיה כפוף לאישורו של הרופא המחוזי לפי פקודת בריאות העם.

## 16. הפקעה ורישום

דרכים, שבילים, ושטחים צבוריים פתוחים ואתרים לבניני צבור לספורט ולבתי עלמין יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק וירשמו על שם המועצה המקומית, ללא תמורה.

17. הנחיות נוספות לרישוי (ראה טבלה)

א. בנינים קיימים בעת הפקדת תכנית זו ו/או שאינם עומדים בתנאי טבלת ההנחיות לבנייה או ליעודי הקרקע שנקבעו בתכנית, ינהגו בהם על פי ההנחיות הבאות:

א-1) בנינים או חלקי-בנינים הבנויים בשטח דרך רשומה או מאושרת, יהיה המבנה או חלקו הנמצא בתחום חלקת הדרך מיועד להריסה ויסומן בתשריט בצבע צהוב.

א-2) בנינים או חלקי בנינים העומדים בשטח המיועד על פי תכנית זו לדרך חדשה, להרחבת דרך או ליעוד ציבורי, יהיו מיועדים להריסה ויסומנו בצבע צהוב. הגדרת בנין או חלק ממנו כמיועדים להריסה תיעשה רק לאחר מדידה בשטח ע"י מודד מוסמך.

ההריסה תבצע ע"י המועצה המקומית ו/או הועדה המקומית בבוא המועצה המקומית לבצע את הדרך או השימוש המיועד. עד אותו מועד ישמש הבנין כשימוש חורג לפי פרק ז לחוק.

א-3) לא יאושר היתר בנייה לתוספת בנייה בשטח בנין קיים מיועד להריסה.

א-4)

1. בנינים קיימים שבניתם הושלמה עד ליום 18.4.88 ושנמצאים בתחום אזורים המיועדים לבניה אך חורגים מהוראות תכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומספר הקומות תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שנפח המבנה אינו חורג מאופי הבניה שבסביבה.

2. בנינים קיימים כנ"ל החורגים במרווחים צדדיים ו/או אחוריים תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.

3. בנינים קיימים כנ"ל החורגים לקו בנין קדמי תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שרוב הבנינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה.

4. בכל מקרה של אישור בניה חריגה כאמור לעיל תגבה הועדה המקומית היטל השבחה על שטחי הבניה החורגים באחוזי הבניה, מספר הקומות ובמרווחים.

5. כל בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים תהיה על פי הוראות תכנית זו.

א-5) בנינים העומדים בשטח שתי חלקות רשומות, לא יוצא לגביהם היתר לבניה נוספת אלא לאחר שיאושר לגביהם תשריט לאיחוד וחלוקה שיביא להמצאותם על מגרש בניה אחד העומד בתנאי תכנית זו. תחום התשריט הדרוש לאיחוד וחלוקה יהיה נתון לשיקול דעתה של הועדה המקומית. קוי הבניה יתיחסו לגבולות המגרשים החדשים כפי שיאושרו.

ב. תוספות לבנינים קיימים תותרנה במסגרת אחוזי הבניה והמרווחים שנקבעו בתכנית זו.

ג. אחוז הבניה המותר ייחוס למגרש בניה כפי שנוצר בתכנית מאושרת, לאחר הפחתת כל ההפרשות לצרכי צבור.

ד. בחישוב שטח הבנין המותר ייכללו כל חלקי הבנין פרט לקומת עמודים מפולשת, מקלט תקני מנימלי בהתאם לדרישות הג"א, ומרפסות גג שאין מעליהם רצפה.

ה. סטווין (קומה פנויה ופתוחה ברוחב 3-5 מ' לאורך חנויות המכוסה בקומה מעליה) שהוא באיזורים המותרים למגורים ומסחר בחזית ישמשו את הציבור ושטחם לא ייחשב כאחוזי בניה.

ו. לא יוצא היתר בניה בהתאם לתכנית זו אלא במגרש שאליו קיימת גישה קבועה בדרך או בשביל, ציבורי או פרטי.

18. הנחיות לחלוקת השטח

א. גודל מגרש לבניה יהיה כמסומן בתשריט בתכנית זו ולא יפחת מ-500



מ'ר'. בתשריט תלויה 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 מ'ר'.  
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 יוצאו על סמך תכניות מדידה, מפות מצביות של השטח ערוכות ע"י מודד מוסמך ובהתאם להוראות תכנית מאושרת כחוק.

#### 19. נקוז, תיעול, אספקת מים, חשמל, ביוב וסלוק אשפה

- א. נקוז : קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יטופל בה עד התחלת הבניה, כפי שתאשר הועדה המקומית. אין לחבר דרך צבורית ללא קביעת מעבירי מים מתחתיה לשביעת רצון הועדה המקומית.  
ב. ביוב : כל עוד לא קיימת מערכת ביוב מרכזית בכפר, ידאג כל בעל חלקה בנויה או מגרש, בקשר להיתר בניה, לסלוק שפכין בתחום חלקתו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ונציבות המים.  
ג. אספקת מים: אין להניח רשת צנורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה המקומית והועדה המקומית.  
ד. סילוק אשפה : כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה יתקין בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעת רצון הועדה המקומית. המועצה המקומית תדאג לאיסוף האשפה.

#### 20. היטל השבחה

היטל השבחה בגין השבחה לפי תכנית זו ייגבה כחוק.

#### 21. איכות ההסביבה

- א. בכל בקשה להיתר בניה ו/או לקיום שימוש בקרקע, הועדה המקומית תהיה רשאית לשקול שיקולים לשמירת איכות הסביבה ולמניעת מפגעים, כתנאים להוצאת ההיתר או הנמקות לאי הוצאתו.  
ב. הועדה המקומית רשאית לדרוש מכל המבקש היתר בניה או לשימוש בקרקע פרטים בדבר תפוקות המפגעים הסביבתיים הצפויים מנושא ההיתר המבוקש לרבות זהום אויר, רעש, שפכים, פסולת מוצקה, מפגעים אסטטיים וכל נושא אחר העלול לגרום להשפעות סביבתיות שליליות, וכן בדבר האמצעים שינקטו ע"י המבקשים למניעת או הפחתת מפגעים אלה.  
ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בעת הוצאת היתר בניה או שימוש תנאי הפעלה, תקנים ו/או תנאים מיוחדים להפחתת או מניעת מפגעים וכן רשאית היא לערוך בכל עת בדיקות ומדידות בכל אתר ומבנה שלדעתה עלול להיות מקור או נושא מפגע סביבתי.  
ד. קיום כל שימוש בקרקע יעמוד בתנאי רעש, איכות אויר, חלקיקים וכל תקנה כמפורט בתקנות לחוק למניעת מפגעים תשכ"א-1961 וכן יעמוד בתנאי כל חוק סביבתי אחר.

#### 22. נטיעות

כל מבקש היתר בניה יציין בתכנית המגרש עצים קיימים שישמרו ונטיעות חדשות לאורך שולי המגרש על פי הנחיות הועדה המקומית. העצים יינטעו על ידי ועל חשבון המבקש בפקוח המועצה המקומית ערערה.

### 23. חניה

א. חניה ציבורית תתאפשר לאורך דרכים שרוחבן 12 מטר בצד אחד של הדרך. ובדרכים ברוחב 22 - 16 מטר משני צידי הדרך, כפוף להסדרי התנועה.

ב. מקומות החניה הפרטית יהיו לפי הפירוט בטבלה ולפי האיזור בשטח כל מגרש.

### 24. מבנה עזר

הקמת מבנה העזר תותר בחלק הצידי והאחורי של המגרש. הועדה המקומית רשאית לאשר מבנה העזר בקו 0, ללא צורך בהסכמת השכן, אך בתנאי שתודיע לו על כך ובתנאי שלא יהיו פתחים לכוון השכן ושיפוע הגג יהיה לכוון בעל המגרש. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.20 ושטחו לא על 30 מ"ר לכל המגרש.

25. טבלת הנחיות לבניה באזורים - לפי סוגי השימוש וגודל המגרש

אזור	שטח מגרש מנמלי מ"ר	אחוז בניה מכסמלי ברוטו	גובה בניה *	מרווחים מנמלים מטרים *** דרך צדדים אחר	יח' דיור לדונם	מקומות חניה בשטח המגרש
מגורים א	500 או לפי גודל חלקות קימות	60% סה"כ כל הקומות או עד 50% חממות	2 קומות עד 8 מטר	4 או לפי תשריט 3 4	עד 4 יח' לדונם	1 לכל יח' דיור
מגורים א	2000 מ"ר ומעלה **	60% סה"כ או עד 50% מבנה חקלאות	2 קומות עד 8 מטר גובה	5 4 5	עד 6 יח' דיור לכל דונם לפי תכ' בנוי	1 לכל יח' דיור
מגורים ב	מגרשים קיימים אך לא פחות מ-250 מ"ר	80% סה"כ	3 קומות עד 10 מטר גובה	3 או כפי בקיר שקיים אטום**** 2 2 0	6 יח' דיור לדונם	1 לכל יח' דיור
בניני צבור	לפי תקנים לרשויות הממונות	עד 80% סה"כ בכל הקומות	3 קומות עד 10 מ גובה	5 4 5	-----	לפי התקנות
תעשיה ומלאכה	1 דונם ומעלה	50% בקומה	2 קומות עד 8 מטר 1 קומה עד 8 מ גובה	5 4 5 או 0	-----	לפי התקנות
מסחרי	לפי תכנית	120% כולל	3 קומות עד 11 מ'	5 4 5	-----	לפי התקנות

\* גובה בניה - המרחק האנכי הגדול ביותר המדוד במקום כל שהוא לאורך קירות הבנין בין מפלס פני הקרקע המקורי לבין ראש הקיר החיצוני של הבנין, גובה זה אינו כולל תוספות מעל פני גובה הגג כגון: מתקנים לשילוב דודי שמש בבנין, יציאה מחדר מדרגות וחלקי גג משופע בשטח כולל שאינו עולה על 10% משטח הגג וגובהם אינו עולה על 2 מטר מעל גובהו המירבי המותר של הבנין. כן יותר להתקין אנטנה וארובה לכל בנין.

\*\* לפי תכנית בנוי באישור הועדה המקומית.

\*\*\* במגרשים לא ריגולרים שבהם קוי הבנין שבטבלה זו פוגעים באפשרות הבניה בהם, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בניה במרווחים צדדיים ואחוריים מוקטנים

עד מינימום 2 מטר. קו בנין קדמי יהיה עפ"י המסומן בתשריט.

\*\*\*\* במקרה של בקשה לבניה בק"ב צידי 0 רשאית הועדה לאשר בתנאי הסכמת השכן הגובל.

26. סיכום שטחים לפי שכונות (בדונמים, בקירוב)

גליונות	1	2	3	4	5	6	7	8	8א	סה"כ	%
שמושי קרקע											
מגורים א	189	485	144	25	267	111	31			1252	18.3
מגורים ב			123							123	1.8
תעשייה ומלאכה	51	9								60	0.9
בניני צבור	15	86	8	3	29	7	2			150	2.2
צבורי פתוח	14	74	6		36	2	1			133	1.9
ספורט	3			5						8	0.1
דרכים קימות	24	59	23	40	33	31	20	82	15	327	4.8
דרכים מוצענות	62	77	39	19	62	20	18	127	25	449	6.6
שבילים	11	2	16	1	9	5	1			45	0.7
חקלאי א-עבוד	336	994	226	787	156	380	66	162	220	3327	48.6
חקלאי ב-חורש	177			160		417	171			925	13.5
מסחר		3	3	4						10	0.2
בתי עלמין			16	13						29	0.4
סה"כ	882	1789	604	1057	592	973	310	371	260	6838	100

8.9.81 ועדת הגוי  
 2.2.82 ועדה מחוזית  
 22.1.85 ועדה מקומית  
 12.5.85 ועדה מחוזית  
 27.11.86 ועדה מקומית  
 15.03.87 הפקדת תכנית  
 28.09.87 תקונים לפני הפקדה  
 8.02.88 תקונים נוספים לפני הפקדה  
 2.10.90 תקונים לפי החלטת המחוזית למתן תוקף  
 4.08.95 תקונים אחרונים של לשכת התכנון המחוזית לקראת מתן תוקף



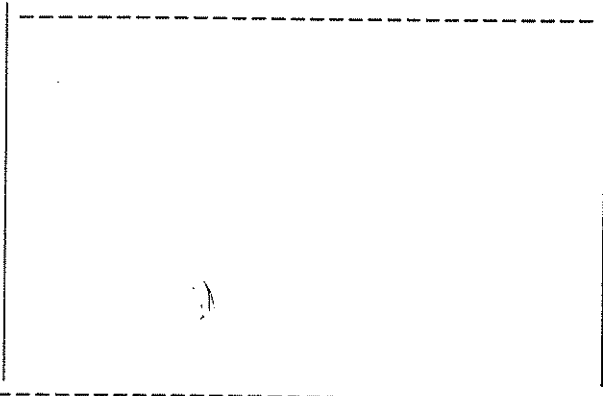
יוזמי התכנית : מועצה מקומית ערערה.....

מתכנני התכנית :

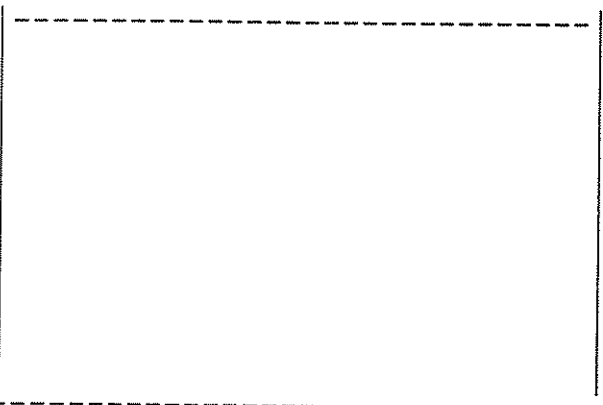
ח . פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ

חליל פאהום - מהנדס אזרחי ומודד מוסמך.

מיכאל מאיר ברודניץ - ארכיטקט ומתכנן. N: 48.95/18



הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון
שינוי תכנית מתאר מס' 124-ען
הומלץ להפקדה
בישיבה מס' 28 מיום 3.2.85
מנהל העדה
יושב ראש העדה



הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון
שינוי תכנית מתאר מס' 124-ען
הומלץ למתן תוקף
בישיבה מס' 88 מיום 9.10.88
מנהל העדה
יושב ראש העדה