



מרחב תכנון מקומי-מחוזי - מחוז חיפה

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית "תכנית מס' ג/1015 - כפר ברטעה" והיא תחול על השטח המותחב בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו. התשריט הוא בקנה מידה 1:2500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

(א) תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

- (1) תכנית מס' ג/400 - תכנית המתאר לשטח הגלילי של מחוז חיפה.
- (2) תכנית מס' ג/742 - כביש גישה לכפר ברטעה.

(ב) תכנית זו מבטלת את התכניות הבאות:

- (1) תכנית מס' ג' 487 - ברטעה.
- (2) תכנית מס' ג/487א' - הרחבת תחום בניה ברטעה.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בכפר ברטעה, השוכן דרומית לכפר ערערה על ה"קו הירוק".

4. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למתואר בקו כחול בתשריט התכנית.

5. הקרקע הכלולה בתכנית:

<u>חלקי חלקות</u>	<u>חלקות</u>	<u>גוש</u>
15, 6	-	12167
12, 7, 5	-	12168
2, 1	-	20371
22, 21, 14, 13	4 עד 6, 16 עד 19	20372
-	2 עד 34	20373
-	27	20374
25	1 עד 13	20375

6. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 807.6 דונם, עפ"י החלוקה שלהלן:

אחוז	השטח בדונם	
78.24	632.0	מגורים
5.76	46.7	דרכים קיימות
3.33	26.8	דרכים מוצעות
1.52	12.3	שבילים
2.98	24.1	אתר לבנין צבורי
1.69	13.6	ספורט
1.10	9.0	מלאכה
0.12	1.0	מסחרי
0.24	2.0	שטח צבורי פתוח
3.60	28.9	שטח חקלאי
1.42	11.6	בית-קברות
100.00	808.0	סה"כ

7. בעלי-הקרקע

פרטיים זמינה ל-מקרקעי-ישראל.

8. יוזם התכנית

יוזמת התכנית היא לשכת התכנון המתוזזת, מחוז חיפה

9. מטרת התכנית

הרחבת שטחי הבניה למגורים בכפר ברטעה, תוך הקצאת שטחים לדרכים, שבילים, אתרים לבניני צבור, שטח צבורי פתוח, אזור ספורט, אזור למלאכה ואזור חקלאי. קביעת שמושים והוראות הבניה בכל אחד מהאזורים הנ"ל.

10. ביאור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים א'	אזור צבוע כתום
אזור מגורים מיוחד	אזור צבוע כתום מותחם בכתום כהה
אזור מגורים צפוף	אזור צבוע תכלת
אתר לבנין צבורי	אזור צבוע חום מותחם בחום כהה
שטח צבורי פתוח	אזור צבוע ירוק
אזור מלאכה	אזור צבוע סגול
אזור מסחרי	אזור צבוע אפור
אזור ספורט	אזור צבוע ירוק מותחם בחום
אזור חקלאי	אזור מקווקו ירוק
כית-קברות	אזור צבוע צהוב מקווקו בירוק
דרך קיימת או מאושרת	אזור צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	אזור צבוע אדום
שביל	שטח צבוע אדום וירוק לסירוגין
מבנה להריסה	שטח צבוע צהוב
גבול גוש	קו משונן בכווניס הפוכים
גבול חלקה קיימת	קו ירוק מרוסק
גבול מגרש מוצע	קו בצבע התשריט
מספר חלקה קיימת	ספרה מוקפת בעגול ירוק
מספר מגרש מוצע	ספרה בצבע התשריט
מגרש בלתי רגולרי	ספרה בצבע התשריט עם כוכב
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העגול
קו בנין	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העגול
קו בנין	קו מרוסק בצבע אדום
דרך לבטול.	קוים אדומים אלכסוניים

11. שמוש בקרקע

לא ישמש כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

12. רשימת התכליות

אזור מגורים א' - בתי-מגורים, מכני-עזר, חנויות, חניה מקורה.
אזור מגורים א' מיוחד - כמו אזור מגורים א'.
אזור מגורים בנוי צפוף - כמו אזור מגורים א'.
אתר לבנין צבורי - מבנים המשמשים לחנוך ותרכות, בריאות, מסגד ושרותים לא מסחריים לתושבי הכפר.

שטח צבורי פתוח - גנים, שטחי ירק, שטחי משחק וספורט. בשטח זה תאסר כל בניה פרט למתקני משחקים לילדים.

- אזור מלאכה - מבני-מלאכה ואחסנה.
- אזור מסחרי - ישמש למסחר ומגורים.
- אזור ספורט - מגרשי ספורט, מתקני ספורט ומבנים הקשורים לפעילויות ספורט.
- אזור חקלאי - אזור לעבוד חקלאי, בו תאסר כל בניה.
- דרכים ושבילים - ישמשו למעבר הולכי-רגל וכלי-רכב. רוחב השבילים יהיה 4 מטר.

13. הוראות בניה.

תאזור	הצבע בתשריט	מינימלי במ"ר גודל מגרש	מינימלית בחזית	רוחב חזית	בכל הקומות יחד % בניה מקסימלית	פריסה על הקרקע (% משטח המגרש)	מספר קומות מקסימלי	מרווחים כמ'	
								לדורך	לשביל
מגורים א'	כתום	500	16	60%	40%	*2	5	4	3
מגורים מיוחד	כתום מותחם בכחום כהה	500 או כמצוין בתשריט	16	60%	40%	*2	5	4	3
מגורים בנוי צפוף	חכלת	כפי שקיים	כפי שקיים	70%	40%	*2	3	3	2
אתר לבנין צבורי	חום מותחם בחום כהה	500	20	60%	60%	3	5	4	4
אזור מלאכה	סגול	500	18	80%	60%	2	4	4	3
אזור מסחרי	אפור	500	16	70%	50%	2	4	4	3

* (א) גובה הבנין לא יעלה על 6.5 מ'.
 (ב) תותר הקמת קומה אחת מעל קומת עמודים.

14. צורת חשוב שטח הבניה.

- (א) שטח הבניה יחושב ממגרש הבניה לאחד כל הפרשות לצרכי צבור.
(ב) כשטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין, פרט לקומת העמודים ומקלט תבני מינימלי עפ"י דרישות הג"א.

15. מבני עזר.

תותר הקמת מכנה עזר בתנאים אלו :

1. במגרשים שבהם מותרת הקמת בנין אחד תותר הקמת מכנה עזר אחד כשטח מכסימלי של 20 מ"ר וגובהו לא יעלה על 220 מכנה העזר ימוקם בגבול האחורי צדדי של המגרש.
2. במגרשים בהם מותרים שני מבנים תותר הקמת שני מבני עזר עם קיר משותף ביניהם. שטח שני מבני עזר יחד לא יעלה על 40 מ"ר והגובה לא יעלה על 2.20 מ'. המבנה ימוקם בגבול אחורי צדדי של המגרש.

16. מספר מבנים על מגרש.

- (א) באזורי מגורים א' ובאזור המלאכה תותר הקמת מכנה אחד או שני בנינים על דונם. המרווחים כלפי גבולות המגרש יהיו כמצויין בטבלה אשר בסעיף 13 והמרחק המינימלי בין שני בנינים על אותו מגרש לא יקטן מ-6 מ'.
- (ב) באזור מגורים מיוחד לא יוגבל מספר המבנים על המגרש ובלבד שהמרווחים לגבולות המגרש יהיו כמצויין בטבלה אשר בסעיף 13 והמרחק המינימלי בין שני בנינים על מגרש לא יקטן מ-6 מטר.
- (ג) באזור המגורים הבנוי צפוף לא יוגבל מספר המבנים על המגרש ובלבד שהמרווחים לגבולות המגרש יהיו כמצויין בטבלה אשר בסעיף 13 והמרחק המינימלי בין שני בנינים על מגרש לא יקטן מ-4 מטרים.
- (ד) באתר לכנין צבורי לא יוגבל מספר המבנים על המגרש ובלבד שהמרווחים לגבולות המגרש יהיו כמצויין בטבלה אשר בסעיף 13 והמרחק המינימלי בין שני בנינים על המגרש לא יקטן מ-8 מטר.

17. מגרשים בלתי רגולריים.

המגרשים המסומנים בכוכב הם מגרשים בלתי-רגולריים. קוי הבנין והמרווחים לגביהם יהיו כמסומן בתשריט.

18. חניה

- (א) החניה באזורי המגורים תהיה בשעור של מקום חניה אחד לכל יחידת דיור והיא תהיה בתחום מגרש הבניה.
- (ב) החניה באזור המלאכה תהיה בשעור של מקום חניה אחד לכל 70 מ"ר שטח בנוי.
- (ג) החניה בבית-הספר תהיה בשעור של מקום חניה אחד לכל שתי כתות.
- (ד) החניה באזור המסחר תהיה בשעור של מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר שטח בנוי.

19. התרי הבניה

- (א) התרי בניה בתחום התכנית יוצאו לאחר שתוכן תכנית מדידה, ערוכה ע"י מורד מוסמך בהתאם להוראות תכנית זו ואשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח.
- (ב) בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשומים של הקרקע.

20. חלוקה ואחוד

- (א) תותר חלוקת חלקה או מגרש בתנאי שגודל כל חלקה חדשה ורוחב חזיתה לא יקטנו מהאמור בטבלה אשר בסעיף 13.
- (ב) אפשר יהיה לאחד לכל היותר 3 מגרשים. אחוד של 4 מגרשים ומעלה יחייב הכנת תכנית מפורטת שתאושר כחוק.

21. הפקעה ורשום

השטחים המיועדים לצרכי צבור (דרכים, אתרים לבנייני צבור, שבילים ושטחים צבוריים פתוחים) יופקעו וירשמו ללא תשלום על שם הרשות המקומית לכשתוקם ועד אז יירשמו על-שם מדינת-ישראל כנאמנות לרשות המקומית.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל.

לא ינתן היתר בניה 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 למבנה.

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

23. מס השבחה.

מס השבחה ייגבה כחוק.

משרד הפנים
מינהל מחוז חיפה
לשכת התכנון המחוזית

יוזם התכנית

עורך התכנית

אריאלה ורנסקי
אדריכלית ומתכננת ערים
קרית אחא, רח' זבולון 14
ת.ד. 250 מיקוד 28102

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי *מס' 1015/7*
תכנית *מס' 1015/7*
הועדה המחוזית בשיבתה ה- *62*
מיום *7.5.82* החליטה לתת ע"פ
לתכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי *מס' 1015/7*
תכנית *מס' 1015/7*
הועדה המחוזית בשיבתה ה- *39*
מיום *2.6.81* החליטה להפקיד את
התכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' *1015/7* פורסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' *2748* מיום *9.8.81* צמוד *2975*

תכנית מס' *1015/7* פורסמה למתן חוקף בילקוט
הפרסומים מס' *2840* מיום *5.8.82* צמוד *2594*

56 אר אל