

3002880

## מחוז חיפה

מרחוב תכנון מקומי - עירון

שינוי תכנון מתאר מקומי מס' ענ-150 - כפר זלפה

1. **שם ותלות -** תכנית זו תיקרא "ח'לק מחלוקת 1 בגוש 20400 כפר זלפה, והיא תחול על השטח המותחים בקו כחול בתשיית המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. **המקום -** הכפר זלפה שוכן מערבית לכיביש מגידו - גניון מדרום לקבוץ גבעת עוז.
3. **גבולות ושטח התכנית:**
  - א. גבולות התכנית הם לפי המסומן בתשייט בקו כחול וכוללים חלקים מחלוקת 1, 29, 49, 47, 44, 42, 41, 37, 36, 35, 34, 1 בגוש 20400 וכן חלקים מחלוקת מס' 4-23 בגוש 20398.
  - ב. שטח התכנית 14.5 דונם.
4. **משמעותי התכנית**
  - א. הוראות התכנית (תקנון)
  - ב. תשייט התכנית בק.מ. 1:500.
5. **בעל הקרקע -** משפחת פארס מהAMD.
6. **יוזם התכנית -** משפחת מחאמיד
7. **עורך התכנית -** מ. יוס - מוחד מוסמן וקרטוגרפ כפר עара 30025
8. **יחס לתכניות אחרות -** תכנית זו מסתמכת על:
  1. תב.ע. מפורטת מס' ג/701 (כיביש גישה לולפה).
  2. שנייל ג/400.
9. **מטרות התכנית:**
  - א. חכללת חלק מחלוקת 1 כמסומן בתכנית בתחום הבניה של כפר זלפה.
  - ב. יצירת אפשרות חוקית להזאת היתרי בניה בתחום התכנית עפ"י חוק התכנון והבנייה והתקנות על פיו.
  - ג. יצירת אפשרות חוקית ומטען הנחיות לחלוקת החלקה הקיימת לחלוקת חדשה לשם יצירת מגרשי בניה.
10. **בואר סימני המקרא בתשייט:**
  1. קו כחול עבה - גבול התכנית.
  2. קו מלא בצבע התשייט עם משולשים לאורכו - גבול גוש.
  3. קו בצבע ירוק - גבול חלקה קיימת.
  4. קו בצבע תשייט - גבול חלקה מועצת.

5 איזור צבע כתום - איזור מגורים.

6 שטח צבע חום מותחן חום כהה - אתר לבניין ציבור.

7 י록 - אדום לסיורגן - שביל.

8 שטח צבע חום - דרך קיימת.

9 שטח צבע אדום - דרך מתוכננת.

10 א' אספִּי בְּגַתְּלָא עַלְּגַלְּלָא מִסְפֵּר בְּגַתְּלָא מִתְּנוֹן שֶׁבְּעַמְּלָא עַגְּלָא - מִסְפֵּר בְּרַבָּא אַזְדָּי שֶׁל עַגְּלָא - קִיְּכַיְּן

11 הגדרות:

א. איזור - שטח הצבע בתשריט בצורה אחידה והמצין את השימוש המותר בקרקעות ובנייהים שבתחומו.

ב. ייחות דoor - דoor או תא או מערכת דלתים או תאים שנעדו לשמש ייחודה שלמה ונפרדת למגורים.

ג. שביל - שטח המשמש לבניה או למגרש רוחב השבילים בתכנית זו הוא 3 מ'.

ד. מגרש בניה - שטח המותחן בתכנית מאושרת ואשר מותרת בניה על פיה.

#### ט. שימוש בקרקעות ובנייהים:

לא ישמשו בכל בנין ובכל קרקע בתחום תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימה התכליות לגבי האיזור שבו נמצאת הקרקע.

#### 14. רישימת התכליות:

א. איזור מגורים - מותר באיזור זה להקים בתים מגורים ונitin להטי חנויות מכלות בקוו קרקע של בתים מגורים או במבנה נפרד.

ב. דרכים ושבילים - לא תותר כל בניה באיזור זה למעט קו חשמל ותשתיות.

ג. אתר בניין ציבור - תותר הקמת מבנים המשמשים את כלל תושבי הכפר כגון בית ספר, גן ילדים, מרפאה ומסגד.

#### 15. צורת חישוב שטח הבניה.

בחישוב אחוז הבניה הנותר יכלול כל חלקי הבית לרבות מחנכים בקומת עמודים מרפסות מקורות, בחישוב השטח לא יכלול שטח מקום החניה לרכב ומחסן בגודל 20.0 מ' אם הוא במבנה נפרד.

#### 16. זכויות הבניה:

##### א. באיזור מגורים

1. אחוז הבניה - אחוז הבניה המותר הוא 60% בכל הקומות יחד וייחס משטח מגרש הבניה המוצע בתכנית זו.

2. מס' קומות - מספר הקומות המותר הוא 2 קומות או קומה אחת מעל עמודים.

3. מס' מבנים על מגרש - תותר הקמת 2 מבנים על מגרש רק במגרשים שטחים גדולים מ-700 מ"ר בתנאי שההפרש בין המבנים לא יקטן מ-6.

4. מרוחחים - מרוחח קדמי כלפי דורך 5.0 מ'

מרוחח קדמי כלפי שביל 4.0 מ'

מרוחח צדי 3.0 מ'

מרוחח אחורי 4.5 מ'

ב. מבני עזר - 5% משטח המגרש אבל לא יותר מ-50 מ"ר למגרש.

ישמש לבנייניהם ציבוריים כבודן ? בתו ספר, גן יילדיים, מרפאה, בניין המועצה, מסגד וכו'.

- ג. אורך הבנין המזרחי יהיה 40 מטר חלקה.
- ד. גובה מבנים עד שלוש קומות.
- ה. מרוזחים - קדמי - 5 מ' אחורית - 5 מ' צדי - 4 מ'

4. על חלקה חזורת הקמת יוחר סכמת אחד בתנאי שהרחק בינויים יתיה  
8 מ' לפחות.

#### חרדי בניה

• 17

- א. חרדי בניה בחום התבניהם יזבאו לאחר שתובן הבנית מדירה ערוכה ע"י מוגב סופר, בהתאם להוראות הבניה זו, אשר תואשר ע"י מוסדוח התבננו כחוק וחיושים בשח.
- ב. השטחים לצרכי ציבור ( דרכיהם, אחרים לבנייני ציבור וטחניים ציבוריים פחוחים ) יירשם ללא חשלום על שם תרשות הטקומית לבשתקים, ועוד אז יירשם על שם מדינת ישראל בנאמנות לרשות המקומית.
- ג. בקשה לתיתר בניה חזות לדיוון בגין מסדרות התבננו רק לאחר שהחסמ ע"י בעלי או בעל זכות בנכסי.

#### הפקעה ורישום

• 18

בל השטחים חמיוודרים לצרכי הציבור מיעודים להפקעה וירישמו ע"ש מדינת ישראל.

#### איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל

• 19

1. לא יפחן היתר בניה למבנה או חלק ממגוון מתחם לקוי חשמל עילאים בקרבת קו חשמל עילאים יינחס היתר בניה רק במרקם המפורטים מטה, מקו אגבי ; סגור אל קרקע בין החיל הקיזוני ותקרוב בוורח של קו חשמל , לבין החלק הבולט ו/או קרוב בירוח של חסנה.
- |                          |            |
|--------------------------|------------|
| ברשת מתח גמונ            | 2 מטרים    |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו      | 5 מטרים    |
| בקו מתח גבוה 110-150 ק"ו | 9.50 מטרים |

2. אין לבנות מבנים מעל לקבל חשמל חל קרקעית ולא במרחב קטן מ-2 מ' מכבלים אלו , ואין להפוך מעל ובקרבת כל חשמל חל קרקעית אלא רק לאחר אישור והסכמה חברת החשמל.

היטל השבוח : היטל השבוח יגבה כחוק.

#### חתימת

• 21

יוזמי הבניה

בעל הקרקע

עובדות

חניכה :

יוסדרו מקומות חניכה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התבננו והבנייה.

#### שירותים :

• 23

מים : מרשת המים הקיימת בכפר.

ביוב וניקוז : ביוב וניקוז חייכים להעשות לפי דרישת משרד הבריאות ובאישורו.

חשמל : חשמל יסופק ע"י חברת החשמל ומרשת החשמל הפרוסה בכפר זלפה.

הועדה המפקחת על תכנון ולבניה - עירון

150-16 אישורי תכנית מתאר מס' 16

הומלץ לממן תוקף 7.6.87 מיום 57

בישוב דאות הועדה  
בישוב דאות הועדה  
בישוב דאות הועדה  
בישוב דאות הועדה

סמליל סדרת  
00347.00

רשות מקרקעין  
הונפק ב22.3.88 לאשר את התכנית.

הודעה על הפקחת תכנון ולבניה - עירון

150-16 אישורי תכנית מתאר מס' 16

הומלץ לממן 40 מיום 5.1.86

רשות מקרקעין  
בנדי שרע  
בג'רמן  
בישוב דאות הועדה  
בישוב דאות הועדה  
בישוב דאות הועדה

משרד הפטנס מקו"ז חיפה  
תוש תכנון ולבנה תשכ"ה-1965

150-16 אישור תכנית מס.

הועדה המפקחת על תכנון ולבנה החליטה  
ביום 22.3.88 לאשר את התכנית.

סמליל סדרת  
י"ר הועדה המפקחת  
רשות מקרקעין

הודעה על הפקחת תכנון מס. 150-16  
3431 מושמת בילקוט חפרטומים מס.

26.2.87 מיום

הודעה על אינזאך גזין מס. 150-16  
3431 מושמת בילקוט חפרטומים מס.

8.10.92 מיום