

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

שינוי תוכנית מתאר מס' מ.ק - ע.נ/445, "אל עין"

שינוי הוראות בינוי בחלקה 51 גוש 12169

המהווה שינוי לתוכנית המתאר של ערערה מס' ע.נ/124

9

1. שטח וחלות: תכנית זו תקרא, שינוי תכנית מתאר מס' מ.ק - ע.נ/445, "אל עין", שינוי הוראות בינוי בחלקה 51 גוש 12169, שמהווה שינוי לתוכנית המתאר של ערערה מס' ע.נ/124.

2. המקום: כפר ערערה, שכונת אל עין, מרכז הכפר.

3. השטחים הכלולים בתכנית: שטח בנוי גוש: 12169 חלקה 51 בשלימות וחלק מחלקה 86.

4. שטח התכנית: 2.100 דונם.

5. היחמים: עבד אלרחמן יונס / ת.ד 85 / ערערה 30026 / טל: 06-6356412

6. בעלי הקרקע: עבד אלרחמן יונס ואחרים.

7. עורך התכנית: חאזם יונס - אדריכל / ת.ד 486 / עארה 30025 / טל: 06-6353195

8. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט המצורף בקו כחול עבה התוחם שטח של כ- 2.100 דונם, הנמצאים במרכז הכפר ערערה.

9. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר של כפר ערערה מס' ע.נ/124, שפורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 3791 מיום 13.7.1988, ופורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4374 מיום 25.01.1995.

10. מסמכי התכנית: תקנון זה אשר מפרט ומגדיר את הוראותיה והגבליה של התכנית, וכמו כן התשריט המצורף אשר בקנה מידה 1:500.

11. מטרת התכנית: א. שינוי הוראות בינוי ע"פ סעיף 62א (5).

ב. הרחבת דרך ע"פ סעיף 62א (2).

ג. קביעת שטחי שירות בשיעור 20% משטח עיקרי.

12. הסימונים שבתשריט:

- א. קו כחול עבה תחום התכנית
- ב. קו מסומן בירוק עם משולשים גבול גוש
- ג. קו מסומן בירוק ומספר בעגול גבול חלקה
- ד. קו מסומן בירוק מקוטע גבול חלקה לביטול
- ה. שטח צבוע כתום אזור מגורים א'
- ו. שטח צבוע בכחול בהיר אזור מגורים ב'
- ז. שטח צבוע חום דרך קיימת ו/או מאושרת
- ח. שטח צבוע צהוב חבנה או חלק ממנו להריסה
- ט. שטח צבוע ורוד הרחבת דרך
- י. מספר ברביע עליון של עגול בצבע שחור מספר דרך
- מספר ברביעים צדדיים של עגול בצבע אדום קוי בנין
- מספר ברביע תחתון של עגול רוחב דרך

13. טבלת ורשימת התכליות :

מס'	ייעוד	שטח בדונם	אחוז
1	מגורים א'	1.108	62.76
2	מגורים ב'	0.262	12.48
3	דרכים	0.730	34.76
	סה"כ	2.100	100.00

13.1 - מגורים א' :

התכליות המותרות חכויית הבניה יהיו ע"פי הקבוע בתוכנית מס' ע.נ/ 124 כפוף לסעיף 25 (טבלת ההנחיות לבניה באזורים) .

13.2 - מגורים ב' :

התכליות המותרות חכויית הבניה יהיו ע"פי הקבוע בתוכנית מס' ע.נ/ 124 כפוף לסעיף 25 (טבלת ההנחיות לבניה באזורים) .

13.3 - דרכים :

התכליות המותרות יהיו ע"פי הקבוע בתוכנית מס' ע.נ/ 124 כפוף לסעיף 25 (טבלת ההנחיות לבניה באזורים) .

14. השיסושים בקרקעות ובנינים :

14.1 - לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא , אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין , בכפוף לקביעות תוכנית מתאר ערערה מס' ע.נ/ 124 ובהתאם לאמור בטבלת ההנחיות לבניה באזורים .

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

14.3 - לא ינתן היתר להקמת בנין אלא אם עמד בהוראות תוכנית מתאר ערערה מס' ע.נ/ 124 , ובהתאם לאמור בטבלת ההנחיות לבניה באזורים (סעיף 25 להלן) , הקובעות שטח מגרש מינימלי , אחי בניה ו/או שטח מקסימלי לבניה , מספר יחידות דיור לדונם , גובה מקסימלי של הבנין ומרווחים מינימליים מחלקות או מגרשים שכנים או מדרך .

14.4 - הוועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה ליותר מבנין אחד על מגרש ששטחו לא יפחת מ- 700 מ"ר כפוף להוראות תוכנית מתאר ערערה מס' ע.נ/ 124 ובהתאם לאמור בטבלת ההנחיות לבניה באזורים , וכן מרווח של 6 מ' בין בנינים באזור מגורים א' ו 4 מ' באזור מגורים ב' .

בבקשה להיתרי בניה יוצגו כל הבנינים הקיימים ו/או המוצעים במגרש בתוכנית מדידה מצבית טופוגרפית שבקנה מידה 1:250 או 1:500 . בתוכנית כזאת ייקבעו פתרון בעיות החניה , הבטחת דרך גישה לכל בנין ודרישות תכנוניות אחרות של הוועדה המקומית .

14.5 - בחלקות או מגרשים בהם קיים בנין או בנינים וחלוקת החלקה או המגרש אינה אפשרית , תתאפשר בניה , תתאפשר בניה נוספת רק בכפוף לאמור בסעיף 14.4 לעיל .

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

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

15. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים , יינתן 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 מכודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מ.ע עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'

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

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבל מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .

2. 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 גבה 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 .
3. המרתקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .
שינויים במערכות חשמל שהעסקתן תדרש עקב בצוע התוכנית יבוצעו על חשבון יחמי התוכנית ובתיאום מוקדם עם חברת החשמל .

16. מקלטים :

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

17. הפקעה ורישום :

דרכים ושבילים בתחום התכנית יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה .

18. הנחיות נוספות לרישוי :

18.1 - בנינים קיימים בעת הפקדת תכנית זו , שאינם עומדים בתנאי טבלת ההנחיות לבניה או ליעודי הקרקע שנקבעו בתכנית , ינהגו בהם ע"פי ההנחיות הבאות ;

בנינים קיימים שאינם עומדים בתנאי התכנית מבחינת מרווחים , רשאית הוועדה המקומית לאשרם לפי המצב הקיים. תוספות לבנינים כאלה תאושרנה במידה ותעמודנה בכל קביעות התכנית כולל המרווחים .

18.2 - אחוז הבניה המותר ייוחס למגרש בניה כפי שנוצר בתכנית מאושרת , לאחר הפחתת כל ההפרשות לצרכי ציבור .

18.3 - דודי שמש ואנטנות : היתרי בניה יהיו מותנים בפירוס אנטנות ומתקנים סולריים לחימום מים . המתקנים הסולריים יבנו בתוך מסתור מיוחד על גג המבנה זאת בכדי לא לפגוע בחזות המבנה .

18.4 - הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטח הבניה החורג מהוראות תכנית זו .

19. צורת הישוב שטח בניה :

19.1 - שטח המגרש שממנו יהושב שטח הבניה המותר הינו שטח מגרש נטו לאחר הפחתת כל ההפרשות לצורכי ציבור .

19.2 - הישוב שטח הבניה המותרת יהיה על פי תקנות התכנון והבניה "הישוב שטחים ואחזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992" .

20. הנחיות לחלוקת השטח :

20.1 - גודל מגרש לבניה יהיה כמסומן בתשריט תוכנית זו ולא יפחת מ- 500 מ"ר באזור מגורים א' ו 250 מ"ר באזור מגורים ב' . בתשריט חלוקה תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר מגרשים בשטח מגרש קטן יותר באם דאתה הצדקה לכך לאור המצב הקיים בפועל , אך שטח מגרש לבנין נפרד לא יפחת מ- 400 מ"ר

20.2 - שינויים בחלוקות חדשות המוצעות בתוכנית זו , לא ייחשבו שינוי בתוכנית במידה ויקיימו את הוראות התוכנית , את עקרונות רשת הדרכים ויאפשרו גישה נאותה לכל מגרש ויהיו באישור הוועדה המקומית .

20.3 - היתרי בניה בתחום התוכנית יוצאו על סמך תוכנית מדידה , מפות מצביות טופוגרפיות של השטח ערוכות ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תוכנית מאושרת כחוק .

21. מבנים להריסה :

בנינים או חלקי בנינים העומדים בשטח המיועד ע"פי תוכנית 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 הוועדה המקומית בבוא המועצה המקומית לבצע את הדרך או השימוש המיועד . עד אותו מועד ישמש הבנין כשימוש חורג לפי פרק ד' לחוק .

22. ניקח , ביוב , אספקת מים וסילוק אשפה :

22.1 - ניקוח : לא יוצא היתר בניה אלא אם יוראה פתרון ניקוח לאתר לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון .

22.2 - ביוב : כל עוד לא קיימת מערכת ביוב מרכזית בכפר , ידאג כל בעל חלקה או מגרש , המבקש היתר בניה , לסילוק שפכין בתחום חלקתו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ונציבות המים .

22.3 - אספקת מים : אספקת המים תהיה מרשות המים המקומית . אין להניח רשת צנורות מים בלי תעודות מהמועצה המקומית ומהוועדה המקומית .
 22.4 - סילוק אשפה : כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה יתקין בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעות דצון הוועדה המקומית , המועצה המקומית ותדאג לאיסוף האשפה .

23. היטל השבחה :
 היטל השבחה בגין השבחה לפי תוכנית זו יגבה כחוק .

24. חניה :

24.1 - חניה ציבורית תתאפשר לאורך הדרכים .
 24.2 - החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה 1983 תשמ"ג" והשינוי להן בזמן הוצאת היתר הבניה .

25. טבלת ההנחיות לבניה באזורים :

מגורים ב"	מגורים א"	השימוש
כפי שקיים ולא פחות מ 250 מ"ד	500 מ"ד או לפי תשרים	שטח מגרש מינימלי
3 קומות עד 10 מ' גג משופע או שטוח	2 קומות עד 8 מ' גג משופע או שטוח	גבה בניה *
3 מ' או כפי שקיים	5 מ' או לפי תשרים	קווי בנין קדמי
2 מ' או 0 בקיר אטום	3 מ'	צדדי
2 מ' או 0 בקיר אטום	4 מ'	אחורי
עד 6 יח' דיור	עד 4 יח' דיור	מס' יחידות דיור לדונם
1 לכל יח' דיור	1 לכל יח' דיור	חניה בתחום המגרש
40%	35%	תכסית קרקע
80%	60%	אחח בניה מירבי למטרה עיקרית
25% ממטרה עיקרית	35% ממטרה עיקרית	אחח בניה למטרות שירות
35% ממטרת שירות	45% ממטרת שירות	אחח חלקי שירות מתחת לפני הקרקע

* גבה בניה : המרחק האנכי המדוד במקום כל שהוא לאורך קירות הבנין בין מפלס פני הקרקע לראש הקיר החיצוני של הבנין . גבה זה אינו כולל גבה מתקנים לשילוב זודי שמש בבנין , יציאה מחדר מדרגות וחלקי גג משופע .

חתימות

עורך התוכנית

בעל הקרקע

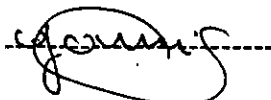
יחם התוכנית

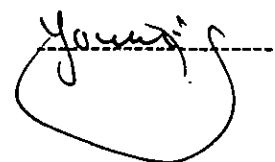
חאזם יונס - אדריכל

עבד אלרימן יונס

עבד אלחמן יונס

חאזם יונס-אדריכל
 (11091)
 עדר 30025
 47777777





ועדה מקומית עירון
 אישור תכנית מס' עו/מק/ 445
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 159 ביום 11.98
 מהנדס הועדה [Signature]
 יו"ר הועדה [Signature]

ועדה מקומית עירון
 הפקדת תכנית מס' עו/מק/ 445
 הועדה המקומית החליטה לחמקיד את התכנית
 בישיבה מס' 18398
18398 מס' 159 ועדה
[Signature]
 2 1998 ועדה
 מוסטפא ג'מאל

הודעה על אישור תכנית מס' עו/מק/ 445
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

הודעה על הפקדת תכנית מס' עו/מק/ 445
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4642
 מיום 22.598