

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי עידון

מחוז חיפה

שינוי תוכנית מתאר מס' ע.נ / 410
"אל-גרס"
כפר עדערה

עורך התוכנית : חאזם יונס - אדריכל
עארה ת.ד 436 (30025)
טל : 06-353195

תאריך :

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - עירון

תוכנית מס' ע.נ. 410

הזזת תוואי דרך "אל-גרס", שינוי תוכנית מתאר כפר-ערערה מס' ע.נ. 124

1. שם וחלות: תוכנית זו תקרא בשם תוכנית מס' ע.נ. 410, הזזת תוואי דרך "אל-גרס". התוכנית חלה על כל השטח המותחם בקו כחול עבה על גבי התשריט העורך בקנה מידה 1:500 והמצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. המקום: כפר - ערערה, צפון מזרח.
3. השטחים הכלולים בתוכנית: גוש 12165. ח"ח 36, 37, 43, 44, 45, 65.
4. שטח התוכנית: 5.141 ד'.
5. היוזמים: ד"ר בקר קנדאן יונס / ערערה 30026 / טל: 06-6355077.
6. עורך התוכנית: האזם יונס - אדריכל / ת.ד. 486, עארה 30025 / טל: 06-353195.
7. בעלי הקרקע: היוזמים שלעיל ופרטיים אחרים.
8. גבולות התוכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול עבה התוחם שטח של כ - 5.141 ד' הנמצאים בצפון מזרח הכפר ערערה.
9. יחס לתוכניות אחרות: תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית המתאר של הכפר ערערה מס' ע.נ. 124 שפורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 3791 מיום 13.7.88, ופורסמה למתן רוקף בילקוט הפרסומים מס' 4374 מיום 25.01.1996.
10. הסמכי התוכנית: תקנון זה אשר מפרט ומגדיר את הוראותיה והגבולות של התוכנית, וכמו כן התשריט המצורף שבקנה מידה 1:500.
11. מטרת התוכנית: ביטול חלק מדרך קיימת ליצירת מרווח קדמי בהתאם להוראות תוכנית המתאר מס' ע.נ. 124.

12. הטימונים שבתשריט :

- א. קו כחול עבה.....גבול התוכנית.
- ב. קו בצבע התשריט צבוע ידוק ומספר בעגול.....גבול חלקה השומה ומספרה.
- ג. קו בצבע התשריט ומספר מורכב.....גבול מגרש ומספרו.
- ד. שטח צבוע חום.....דרך או חלק דרך קיימת או מאושרת.
- ה. שטח מסומן בקרייט אלכסוניים אדומים.....דרך או חלק מדרך לביטול.
- ו. שטח צבוע כתום.....אזור מגורים א'.
- ז. שטח צבוע ידוק בהיר.....שטח ציבורי פתוח.
- ח. קו בצבע התשריט צבוע צהוב.....מבנה או חלק ממבנה להריסה.
- ט. שטח צבוע ורוד.....הרחבת דרך.
- י. קו בצבע התשריט מסומן בקו אדום.....קו השמל.
- כ. קו בצבע התשריט מסומן בקו ידוק מקוטע.....גבול חלקה לביטול.
- נ. 1. מספר ברביע עליון של עגול בצבע שחור.....מספר דרך.
2. מספר ברביעים צדדיים של עגול בצבע אדום.....קו בנין.
3. מספר ברביע תחתון של עגול.....רוחב דרך.

13. טבלת ורשימת התכליות והחלוקה לאזורים :

מס'	יעוד	שטח בדונם	אחוז מסה"כ
1	מגורים א"	3.007	58.49
2	ש.צ.פ	0.591	11.49
3	דרכים	1.543	30.02
	סה"כ	5.141	100.00

14. רשימת התכליות :

- א. מגורים א" : משמש לדיור עד 4 יחידות לדונם נמו, כפוף לאחוזי הבניה המותרים ע"פ הוראות תוכנית מתאר מס' ענ-124 ובכפוף להוראות החוק בזכר הבניה. לא תותר הקמת רפתות, לולים, זירים וכו' באזור זה. הוצאת היתרי בניה תותנה בתכנון נאות של נושאי החניה, האשפה, האחסון ולפי הנחיותיה של תוכנית המתאר מס' ענ-124.
- ב. שטח ציבורי פתוח : שמושים והגבלים באזור זה יהיו ע"פ הוראותיה והגבליה של תוכנית מס' ענ-124 תוכנית המתאר של כפר עדורה.
- ג. דרכים : ישמשו לתנועה ולחנית כלי דכב והולכי רגל ולהעברת השרותים העיליים והתת קרקעיים כגון : ביוב ציבורי, מים, טלפון, חשמל, ניקוז וכו'.

15. השימוש בקרקעות ובנינם :

- א. לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המעומן בתשריט לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין ובהתאם לאמור בטבלת ההנחיות לבניה.
- ב. מקום אשר בעת כניסת תוכנית זו לתוקף משתמשים בקרקע או בבנין שימוש שאינו תואם את רשימת התכליות לאותו אזור יהיה כוחו של האמור בפרק ז' לחוק יפה לגביו.

ג. לא ינתן רישיון להקמת בנין אלא אם עמד בתנאים שבטבלת האזורים, סעיף 24 (שטח מגרש מינימלי, אחווי בניה ו/או שטח מקסימלי לבנין, מספר יחידות דיור לדונם, גובה מקסימלי של הבנין ומרווחים מינימליים מחלקות או מגרשים שכנים או מדרך) וההנחיות הנוספות לרישוי, סעיף 19.

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

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

ו. בחלקות או מגרשים בהם קיימים בנין או בנינים וחלוקת החלקה או המגרש אינה אפשרית, תתאפשר בניה נוספת רק בכפוף לסעיף ד' שלעיל.

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

ח. אין להקים על דרך בנין או לעשות עליה עבודות חוץ מסלילת הדרך, בנית תשתית ואחזקה.

16. חשמל:

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה ויק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מרחק נמוך עם תילים השופים 2.0 מ'

ברשת מתת נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה 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'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת 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 גבוה עד 33 ק"ו.

מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש 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.

17. מקלטים:

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

18. הפקעה ורישום:

זרכים, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים ואתרים לבניני ציבור יופקעו בהתאם לסעיפים 133 ו 139 לחוק וירשמו על שטח המועצה המקומית, ללא תמורה.

19. הנחיות נוספות לרישוי:

א. בנינים קיימים בעת הפקדת תוכנית זו ו/או שאינם עומדים בתנאי טבלת ההנחיות לבנייה או ליעודי הקרקע שנקבעו בתוכנית, 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 בתשרים בצבע צהוב.

א.2. בנינים או חלקי בנינים העומדים בשטח המיועד על פי תוכנית זו לדרך חזשה, 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 מזדד מוסמך.

ההריסה תתבצע 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 ז' לחוק.

3.א. לא יאושר היתר בניה לתוספת בניה בשטח בנין קיים מיועד להריסה .

4.א.

1. בנינים קיימים שבניתם הושלמה עד ליום הפקדת התוכנית ושנמצאים בתחום אזורים המועדים לבניה אך חורגים מהוראות תוכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומספר הקומות תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שנפח המבנה אינו חודג מאופי הבניה שבסביבה .

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

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

4. בכל מקרה של אישור בניה חריגה כאמור לעיל תגבה הוועדה 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 תוכנית זו .

5.א. 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 תוכנית זו . תחום התשריט הדרוש לאיחוד וחלוקה יהיה נתון לשיקול דעתה של הוועדה המקומית . קוי הבניה יתיחסו לגבולות המגרשים החדשים כפי שיאושרו .

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

ג. אחוז הבניה המותר ייוחס למגרש בניה כפי שנוצר בתוכנית מאושרת , לאחר הפחתת כל ההפרשות לצרכי ציבור .

ד. חישוב שטח הבניה המותרת יהיה על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992) .

ה. לא יוצא היתר בניה בהתאם לתוכנית זו אלא במגרש שאליו קיימת גישה קבועה בדרך או שביל , ציבורי או פרטי .

20. 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 ייחשבו שינוי בתוכנית במידה ויעמדו בהוראות התוכנית , יקיימו את עקרונות רשת הדרכים , ויאפשרו גישה נאותה לכל מגרש ויהיו באישור הוועדה המקומית .

ג. היתרי בניה בתחומי התוכנית יוצאו על סמך תוכניות מדידה , מפות מצביות של השטח ערוכות ע"י מדוד מוסמך בהתאם להוראות תוכנית מאושרת כחוק .

21. ניקוז, תימול, אספקת מים, ביוט, ומילוק אשפה

א. ניקוז: לא יוצא היתר בניה אלא אם יוראה פתרון ניקוז לאתר לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה עיוון .

ב. אספקת מים: אין להניח רשת צינורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה המקומית ומעוועדה המקומית .

ג. ביוט: כל עוד לא קיימת מערכת ביוט מרכזית בכפר , ידאג כל בעל חלקה בניה או מגרש , בקשר להיתר בניה , לסלוק שפכין בתחום חלקתו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ונציבות המים .

ד. סילוק אשפה: כל בעל חלקה בניה או מגיש בקשה להיתר בניה יתקין בהלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעות רצון הוועדה המקומית . המועצה המקומית תדאג לאיסוף האשפה .

22. היטל השבחה

היטל השבחה בגין השבחה לפי תוכנית זו ייגבה כחוק .

23. חניה

א. חניה ציבורית תתאפשר לאורך הדרכים .

ב. חניות פרטיות תנתנה באזור מגורים א' בתחום המגרש , בהתאם לתקנות התכנון והבניה "התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983" והשנוי להן מעת לעת .

24. הוראות והגבלים לתכליות

השימוש	מגורים א"
שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר או לפי תשריט
גובה בניה *	2 קומות עד 3 מ' גג משופע או שטוח
קוי בנין	4 מ' או לפי תשריט
קדמי	3 מ'
צדדי	4 מ'
אחורי	עד 4 יחידות לדונם
יחידות זיור לדונם	1 לכל יחידת זיור
חניה בשטח המגרש	60 %
אחוז בניה מירבית למטרה עיקרית	35 % ממטרה עיקרית
אחוז בניה למטרות שירות	45 % ממטרות שירות
אחוז חלקי שירות מתחת לפני הקרקע	

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

חתימות

המתכנן

חאזם יונס - אדריכל
 ת.ד. 436 עאדה 30025
 06-6353199
 אדריכל - חאזם יונס
 עאדה ה.מ. 30025
 טל: 353195/06

יוזם התוכנית

יוזם ג' נ
 ד"ר בקר קעזאן יונס
 כפר ערערה 30026
 טל: 06-6355077

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירו

סינוי תכנית מתאר מס' 510/ען

הומלץ להפקדה

בשינוי תוכנית עירונית 141

מס' 20347

יו"ר הועדה 15.12.96

מיום 25-01-1999

יושב ראש ו' נ

מחלקת תכנון עירו

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

אישור תכנית מס. 410/10

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16.11.98 לאשר את התכנית.


יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 410/10
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4647
מיום 22.5.98

הודעה על אישור תכנית מס. _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____