



מחוז חיפה

מרחב-תכנון מקומי עירון

שינוי תכנית מתאר מפורטת מס' ענ/364
המהווה שינוי לתוכנית מתאר ברטעה נ/1015

1. שם וחלות : תכנית זו תיקרא " שינוי תכנית מתאר מפורטת מס' ענ/364 ברטעה " והיא תחול על השטח המותחם בקונו בצבע כחול בתשרים, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו .
2. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר המקומית- "תכנית מס' נ/1015- ברטעה " ולתוכנית ג/400 .
3. המקום : המקום נמצא בקצהו המערבי של הכפר ברטעה .
4. הקרקע הכלולה בתכנית :
גוש 20372 : חלק מחלקות 21, 9 .
גוש 20371 : חלק מחלקה 1 .
5. שטח התכנית : שטח התכנית הוא 7,350 דונם .
6. בעל הקרקע : מוחמד כבהא ואחרים .
7. יוזם התכנית : מוחמד כבהא ואחרים .
8. עורך התכנית : עבד אלבאסט עסלי , מהנדס אזרחי ומוזד מוסמך, כפר-קרע .
9. מטרת התכנית :

מטרת התכנית היא הרחבת שטחי הבנייה למגורים בכפר ברטעה, תוך הקצאת

שטחים לדרכים, שבילים ואיזור חקלאי .

קביעת שימושים והוראות בנייה בכל אחד מהאזורים הנ"ל .

הודעה על הפקדת תכנית מס. 364/98
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4736
מיום 11.3.99

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
שינוי תכנית מס' ענ/364
להפקדת
מס' 5.2.94
מס' 119
מס' 20347
מס' 7
מס' 1015
מס' 400
מס' 1015
מס' 400

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 364/98
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.5.99 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

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

10. תאור מילולי של המקרא :

- : גבול התכנית
- : גבול תכנית מאושרת
- : אזור מגורים א'
- : דרך קיימת
- : אזור חקלאי
- : דרך מוצעת או הרחבת דרך
- : גבול גוש
- : גבול מגרש מוצע
- : מספר חלקה קיימת
- : מספר מגרש מוצע
- : מספר הדרך
- : קוו בניין
- : רוחב דרך

- קוו כחול עבה
- קו כחול מרוסק
- שטח צבוע כתום
- שטח צבוע חום
- אזור מקווקו ירוק
- שטח צבוע אדום
- קוו משונן בכיוונים הפוכים
- קוו בצבע התשריט
- ספרה מוקפת בעגול ירוק
- ספרה בצבע התשריט
- ספרה ברבע העליון של העגול
- ספרות ברבעים הצדדיים של העגול
- ספרה ברבע התחתון של העגול

11. רשימת התכליות :

11.1 אזור מגורים א' : השימושים המותרים הם מגורים, מלאכה ביתית זעירה ללא שימוש במכונות מעל חצי כוח סוס, חנויות ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הגרים באותו בית .

11.3 דרכים ושבילים

הדרכים והשבילים ישמשו למעבר הולכי רגל וכלי רכב ולהקמת תשתיות .

11.4 איזור חקלאי

תותר הקמת מבנים ומתקנים הקשורים ישירות לעיבוד וייצור חקלאי בהתאם לתוספת הראשונה לחוק .

12. הוראות הבנייה

12.1 אזור מגורים א' :

- 16.0 מ' או כפי שקיים .	אורך חזית מזערי
- 500 מ"ר או כפי שקיים .	שטח מגרש מזערי
- 60%	אחוז בנייה מירבי למטרה עיקרית
- 30%	אחוז בנייה מירבי לקומה
- 20 % ממטרה עיקרית .	אחוז בנייה מירבי למטרות שירות
- 5.0 מ'	קו בניין קדמי לדרך
- 3.0 מ'	קו בניין צדדי
- 4.0 מ'	קו בניין אחורי
- שתי קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.	מספר קומות מירבי
- במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר תותר הקמת יותר ממבנה אחד ובלבד שהמרחק בין שני מבנים סמוכים לא יפחת מ-6.0 מ' . ניתן יהיה לבנות 4 יח"ד לדונם.	מס' בניינים על מגרש

13. הוראות כלליות :

13.1 שטחים למטרות שירות

השימושים המותרים בשטחים למטרות שירות יהיו על פי תקנון התכנון והבנייה תשנ"ב 1992 ועל פי סעיף 12 לעיל ; מבנה השירות יוצמד למבנה העיקרי ולא יהיה במבנה נפרד . שטח מבנה השרות יכלל בחישוב שטח הבנייה המותר לשטחי שירות, גובהו לא יעלה על 2.2 מ' בגג שטוח או 2.6 מ' בגג משופע.

13.2 מבנה יציאה לגג

תותר הקמת מבנה יציאה לגג בתנאי ששטחו יהיה כשטח ההיטל האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו וגובהו לא יעלה על 2.2 מ' מרצפת הגג .

13.3 צורת חישוב שטח הבנייה

- השטח שממנו יחושב שטח הבנייה המותר הינו שטח המגרש נטו לאחר כל הפרשות לצרכי ציבור .
- חישוב שטח הבנייה המותרת יהיה על פי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) 1992 .

החנייה תבוצע לפי תקנות החנייה תשמ"ג-1983.

15. התרי בנייה

התרי בנייה בתחום התוכנית יוצאו לאחר שתוכן תכנית מדידה ערוכה על ידי מודד מוסמך, ואשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק, ותיושם בשטח.

16. אחוד וחלוקה

אפשר יהיה לאחד לכל היותר 3 מגרשים; תותר חלוקת מגרש בתנאי שגודל כל חלקה חדשה ואורך חזיתה לא יקטנו מהאמור בסעיף 12.

17. אשור בנייה חורגת קיימת

א. הוועדה המקומית רשאית לאשר בניינים קיימים, החורגים מהוראות תכנית זו מבחינת שטחי הבנייה ומספר הקומות המותר, שבנייתם הושלמה עד ליום 1.5.90 ושנמצאים בתחום האזורים המיועדים לבנייה, בתנאי שנפח המבנה אינו חורג מאופי הבניה בסביבה. הוועדה המקומית רשאית לאשר בניינים קיימים החורגים במרווחים צדדיים ואחורי, בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה, ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה. הוועדה המקומית רשאית לאשר בניינים קיימים כנ"ל החורגים מקוו בניין קיזמי, בתנאי שרוב הבניינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקוו בניין דומה.

ב. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטחי הבנייה החורגים מהוראות תכנית זו, בכל מקרה של אישור בנייה חריגה, כאמור בסעיף א'.

ג. בנייה חדשה או תוספת בנייה לבניינים קיימים יהיו ע"פ הוראות תוכנית זו. הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספות בנייה על מבנים קיימים על קונטור המבנה הקיים, ובהתאם להוראות סעיף א' דלעיל.

18. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור, מיועדים להפקעה וירשמו על שם הרשות המקומית.

19. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

20. אספקת מים

אספקת מים לבניינים תהיה מרשת המים של הכפר.

21. ביוב

סילוק שפכים של הבניינים ייעשה בשלב ראשון ע"י בורות רקב ובורות ספיגה, ובגמר רשת הביוב של הכפר יתחברו אליה הבניינים.

לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים .
בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה,
בקווי אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל
לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :

- ברשת מתח נמוך - 2.0 מ' -
- ברשת מתח 22 ק"ו - 5.0 מ' -
- ברשת מתח גבוה 110-150 ק"ו - 9.0 מ' -

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ'
לכבלים אלה , ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעי אלא באישור
מחברת החשמל .

עבד-אבנאסט עסקי
מתנדב בתי ומודד מוסמד
ז"ר 20737 (811)
פ"כ. 083-52330

עורך התכנית

בעלי הקרקע

יוזם התכנית

כריה אוחא

כריה אוחא

ועדות :