

12

מתוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - עירון

שינוי תכנית מתאר ען-211 ערערה המהווה שינוי לתכנית מתאר ען-124 ערערה

- 1- שם ותחולה: - תכנית זו תקרא שנוי תכנית מתאר ען - 211 ערערה המהווה שינוי לתכנית מתאר ען-124 היא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשרית המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו .
- 2- יחס לתכניות אחרות: - תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ען -124 ערערה .
- 3- מקום: - כפר ערערה :
- השטחים הכלולים בתכנית :

| גוש | חלקה שלמה | חלק מחלקה |
|-------|------------------------|-------------------|
| 12177 | 46 , 32 | 31,39,40 |
| 12174 | 4,5,21,,23,24,25,26,27 | 1,2,3,7,8,9,11,12 |
| | 40,42,43,44,45,46 | 14,15,16,17,18,19 |
| | | 20,28,41 |

שטח התכנית :- 126.22 דונם

- 4- מסמכי התכנית: -1 תקנון ה.
- 2- התשריט המצורף
- 5- בעלי הקרקע: - פרטים + מנהל מקרקעי ישראל .
- 6- יוזם התכנית: - עלי סלה עקל - כפר ערערה טל.06/351131 ת.ד 158 .
- 7- עורך תכנית: - חליפה אברהים מהנדס ומודד מוסמך א.א.פחם טל.06/311515 ת.ד 148 .
- 8- יועץ תחבורה: - א.ר. כוהן קרית חיים רח' בוסל 22 טל. 04/718363
- 9- באור סימני המקרא בתשריט: -
- 9.1 קו כחול - גבול התכנית .
- 9.2 קו כחול מרוסק - גבול תכנית מאושרת .
- 9.3 שטח צבוע כתום - שטח מגורים (א) .
- 9.4 אזור צבוע וירוק - אזור צבורי פתוח .
- 9.5 שטח צבוע חום מותחם בחום כהה - אתר לבנייני צבור .
- 9.6 שטח צבוע אדום - דרך מוצעת .
- 9.7 שטח בצבע חום - דרך קיימת או מאושרת .
- 9.8 קו שחור בצבע התשריט - גבול חלקה מוצעת (מגרש) .
- 9.9 קו ירוק - גבול חלקה רשומה .
- 9.10 אזור מקווקו בירוק - אזור חקלאי .
- 9.11 קוים אלכסונים מקבילים בצבע אדום - דרך לבטול .
- 9.12 רצועה משובצת אדום וחום - שביל צבורי קיים / מאושר .
- 9.13 מס' מוקף בעיגול ירוק - מס' חלקה רשומה .
- 9.14 קו ירוק מקווקו - גבול חלקה רשומה לבטול .
- 9.15 עגול מנוקב בירוק - מס' חלקה רשומה לבטול .
- 10- הגדרות: -
- 10.1 אזור: שטח בתשריט צבוע בצורה אחידה ומציין את השמוש המותר בקרקע ובבניינים שבתחומו .
- 10.2 יחידת דיור: חדר או תא , חדרים או תאים שנועדו לשמש יחידה שלמה או גפרדת למגורים .
- 10.3 שביל: שטח שמשמש כגישה למבנה או למגרש רוחבו 4.0 מ.

10.4 מגרש בניה - שטח המותחם בתכנית מאושרת ואשר מותרת בו בניה על פיה .

10.5 מבני עזר : מבני ששומשו אחסון וחניה .

10.6 דרך : כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965 .

11 - מטרת התכנית :-

11.1 הרחבת תחום בניה והסדרת השימוש בקרקעות שבו ע"י יעוד שטחים למיגורים , ולמוסדות ציבור .

11.2 יצירת אפשרות חוקית להוצאת התרי בניה בתחום התכנית על פי חוק התכנון והבניה והתקנות שעל פיו .

11.3 מתן הנחיות לחלוקת החלוקות הקיימות לחלקות חדשות לשם יצירת מגרשי בניה .

12 - שימוש בקרקעות ובנינים :-

לא ישתמשו בכל בנין ובכל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכליות המפורטת בדישימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאות הקרקע .

13 - תנאים לתוספת בניה ומבנים קיימים .

תותרנה תוספת בניה למבנים קיימים בתנאי שיהיו בהתאם לשטח הבניה מותר המרווחים והגובה המותרים בתכנית זו .

14 - רשימת תכליות :

14.1 אזור מגורים א' ימשש למגורים בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם .

14.2 שטח לבניני צבור :

תותר הקמת מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה

14.3 דרכים :

ישמש לגישת רכב ולהולכי רגל ולהעברת השירותים העילים והתת קרקעים כגון : ביוב צבורי , מים, טלפון, חשמל, נקוז, וכו' .

14.4 חניה :

חניה תבוצע בהתאם להוראות תקנות להתקנת מוקומות חניה התשמ"ג 1983 .

15.1 שטח הבניה המותר יחושב משטח המגרש נטו לאחר הפרשת לצרכי ציבור .

15.2 חישוב אחוז הבניה יעשו על פי תקנות התכנון והבניה 1992 (חישוב שטחים ואחוז הבניה בתוכנית ובהתירים) .

16 - זכויות הבניה :-

16.1 באזור מגורים א :-

1 - מס' קומות 3 קומות .

2 - גודל מגרש מינימלי 450 מ"ר , או כפי שקיים בתשריט .

3 - מס' מבנים על מגרש - במגרשים שגודלם עד 700 מ"ר תותר הקמת מבנה אחד בלבד במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר תותר הקמת שני מבנים בתנאי שהמרחק בין המבנים לא יקטן מ 6 מ' .

16.2 - אזור מבני צבור :

1. אחוז הבניה 80% מכל המגרש .
2. מס' קומות 3 קומות .
3. הבניה באזור זה תהיה על פי תכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית .
4. גודל מגרש מינמלי 600 מ"ר .
5. קו בניין כלפי דרך 4.0 מ' .
6. מרווח צדדי 4.0 מ' .
7. מרווח אחורי 4.5 מ' .
- 17 - היתרי בניה :-

בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי או בעל הנכס הרשום של הקרקע .

18 - היטל שבחה :-

היטל השבחה ייגבה כחוק .

19 - איסור בניה תחת ובהקרבת קוי חשמל :-

19.1 - 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 התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל והחלק הבולט ו/או הקרוב ביותר המבנה .

ברשת מתח נמוך 22 ק.ו. מ.2

ברשת מתח גבוה 22 ק.ו. מ.5

בקו מתח עליון 110-150 ק.ו. מ.9.5

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעים ולא במרחק הקטן מ 2 מ , ואין לתפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמת חברת חשמל .

20 - הנחיות נוספות לרישוי :-

20.1 - אישור בניה חורגת קיימת :

- א. הודעה המקומית רשאית לאשר בנינים , החורגים מהוראות תכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומספר הקומות המותר ומרווחים קיימים , שבנייתם הושלמה עד ליום הפקדת תכנית ושנמצאים בתחום האיזור המיועדים לבניה , בתנאי שנפה המבנה אינו חורג מאופי הבניה בסביבה . הודעה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים כנ"ל החורגים במרווחים צדדים ואחורים , בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה , ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה . הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים כנ"ל החורגים מקו בנין קידמי , בתנאי שרוב הבנינים הקיימים באותה דרך , נמצאים בקו בנין דומה .
- ב. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטחי הבניה , החורגים מעבר למצוין "בטבלת

- החלוקה לאיזורים וזכויות בניה " בכל מקרה של אישור חריגה , כאמור בסעיף א' .
- ג. כל בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים , יהיו על פי הוראות תכנית זו .
2. חלוקה של חלקות קיימות למגרשי בניה :

הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקה שונה של החלקות הקיימות מזו המופיעה בתשריט של התכנית , בתנאי שבעלי הקרקע יגישו תשריט מתאים . ערוך ע"י מודד מוסמך , וכמו כן החלוקה החדשה תהיה בהתאם להוראות תכנית זו , לרבות גישה לכל חלקה ומגרש בניה מדרך ציבורית .

4. הפקעות :

השטחים המסומנים בתשריט כשטחים צבורים פתוחים וכאתרים לבניני ציבור , מיועדים להפקעה , יופקעו על פי סעיף 188 , 189 לחוק ויירשמו על שם המועצה המקומית לפי סעיף 26 לחוק .

21. טבלת זכויות והנבכות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ג 1992 .

| אורך חזית מזערית | גובה בניה מקסימלי | | אחי בניה/שטח בניה מקסי | | | | קווי בניין | | | גודל מגרש מינמלי במ"ר | שם האזור שימושים עיקריים |
|------------------|-------------------|-----------|------------------------|------------|----------------|------------|------------|-------|------|-----------------------|--------------------------|
| | מטרים | מס' קומות | מתחת לפני הקרקע | שטחי שירות | שימושים עקריים | תכנית קרקע | קדמי | אחורי | צדדי | | |
| 16 | 8.5 | 3 | ** 30% | * 30% | 60% | 35% | *** 4 | 4.5 | 3 | 450 או כפי שקיים | איזור מיגורים (א) |
| 20 | 12 | 3 | ** 30% | * 30% | 80% | 30% | 4 | 4.5 | 4 | 500 | איזור למבני ציבור |

(*) - ממטרה עקרית .

(**) - משטחי שירות .

(***) - אם לא מצויין בתשריט אחרת .

התיבות : 18 48

משרד התכנון והבניה
מחלקת התכנון
מ"מ 345
אום אה שם ת. 156

- 1- יזום התכנית .
- 2- עורך התכנית .
- 3- בעלי הקרקע .

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירו

שינוי תכנית מתאר מס' 211/ע

הומלץ להפקדה

מיום 18.3.90

מס' 87

מנהל הועדה

יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירו

שינוי תכנית מתאר מס' 211/ע

הומלץ למתן תוקף

מיום 18.3.98

מס' 154

מנהל הועדה

יושב ראש הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 211/ע

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4452

מיום 27.10.96

הודעה על אישור תכנית מס'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

מיום

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

אישור תכנית מס' 211/ע

הועדה המנהלית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 9.3.99 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המנהלית