

מחוז – חיפה
מרחב תכנון מקומי – עירון

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקראת תוכנית מס. ענ/304 קרית חינוך, ספורט ומבני ציבור - ערערה.
תכנית זאת משנה תכנית ג/931 ותכנית ענ/124.

1. שם וחלות: תכנית זו תיקרא ענ/304 קרית חינוך, ספורט ומבני ציבור בערערה, ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתרשים המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. השטח הכלול בתוכנית: חלקה 12 וחלק חלקות 65, 13 גוש 12165 ערערה.

3. שטח התוכנית: 135,879 מ"ר.

4. מטרת התוכנית לקבוע ולפרט שימושים ציבוריים כדי לענות על צרכי הישוב. חלוקה חדשה בהסכמת בעלים.

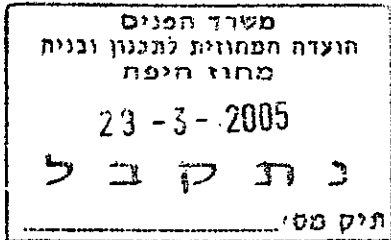
5. בעלי הקרקע: מועצה מקומית ערערה, מינהל מקרקעי ישראל.

6. היוזמים: מועצה מקומית ערערה.

7. המתכנן: עמוס זמיר אדריכל, רח. ראול ולנברג 4, תל-אביב. טל. 03-6490146

8. מסמכי התוכנית: תקנון, תשריט, נספח תחבורה (מחייבים).

9. תאור סימני המקרא: גבול התוכנית – קו כחול עבה בלתי מקוטע.
גבול החלקה – קו ירוק.
גבול חלקה רשומה לביטול – קו ירוק מקוטע
גבול גוש – קו משונן שחור.
דרך מוצעת – צבע אדום.
דרך קיימת או מאושרת – צבע חום.
מספר הדרך – ספרה שחורה ברבע העליון של העגול.
קו בנין מינמלי – ספרות שחורות ברבעים הימני והשמאלי.
רוחב הדרך – ספרה שחורה ברבע התחתון של העגול.
שטח לבניה ציבורית – בצבע חום מותחם בחום כהה.
שטח ציבורי פתוח – בצבע ירוק.
שטח ספורט – בצבע ירוק מותחם בחום כהה.
שטח למוסד – בצבע כתום מותחם בחום כהה.
חניה ציבורית – אדום עם קוים אלכסוניים שחורים שתי וערב.
איזור מסחרי – אפור בהיר מותחם אפור כהה
חזית מסחרית איזור מגורים - קו סגול על רקע כתום
איזור חקלאי - פסים ירוקים באלכסון
מבנה קיים - קווים שחורים אלכסוניים.
מספר חלקה – ספרה שחורה, עיגול ירוק
מספר חלקה רשומה לביטול - ספרה שחורה עיגול ירוק מקוטע.
חלקת משנה – אות שחורה.
מספר מגרש - ספרה שחורה עיגול שחור.
גבול מגרש - קו שחור.
גבול תוכנית מאושרת ג/931 – קו כחול עבה מקוטע.
ק.ב. 100 מ' מציר דרך 65 – קו אדום מקוטע



10. רשימת התכליות:
- א. שטח לכיניני ציבור: מבני חנוך – בית ספר מקיף; חטיבה עליונה, חט"ב, חנוך מקצועי, בית ספר יסודי, מתנ"ס, מגרשי ספורט של בתי הספר. מבני בריאות – מרפאות.
- ב. שטח ספורט – מגרש כדורגל, בריכת שחיה.
- ג. דרך מוצעת – דרכים ציבוריות.
- ד. שטח למוסד – בנין המועצה המקומית.
- ה. שטח ציבורי פתוח – גן ציבורי, חווה חקלאית לשימוש מוסדות החינוך בערעה.
- ו. דרך קיימת או מאושרת בהתאם לתוכנית ענ/124.
- ז. חניה ציבורית מוצעת.

11 טבלת איזורים ושימושם

קו בנין	מספר קומות	סה"כ % תכנית	שטח מכלל התכנית	השטח וסימונו			
				קיימים			
				מ"ר	%		
5	5	50	51.17	69.532	43.86	59.598	א. שטח לכיניני ציבור (חום מותחם חום כהה)
5	5	50	15.92	21.628	10.86	14.759	ב. שטח ספורט (ירוק מותחם חום כהה)
—	—	—	6.65	9.033	—	—	ג. דרך מוצעת (אדום)
5	5	50	2.66	3.610	—	—	ד. שטח למוסד (כתום מותחם חום כהה)
5	5	50	9.82	13.346	—	—	ה. שטח ציבורי פתוח (ירוק)
—	—	—	12.42	16.875	12.42	16.875	ו. דרך קיימת (חום)
—	—	—	1.37	1.855	—	—	ז. חניה ציבורית (מרחם פים שחורם אכזמניים שני וערב)
—	—	—	—	—	32.86	44.647	ח. איזור חקלאי (פסים ירוקים באלכסון)

* אחוזי בניה של חלקי שרות מהמטרה העיקרית:

א. בניני ציבור: מקלט % 10, מערכות סכניות % 3, אחסנה % 5, חדרי מדרגות ומבואות % 5, קומת עמודים מפולשת % 7

ד. מוסד: מקלט % 10, מערכות סכניות % 3, אחסנה % 5, חדרי מדרגות ומבואות % 25, קומת עמודים מפולשת % 5

* חלקי שרות מתחת לפני הקרקע

% 22 מחלקי של א. בניני ציבור

% 30 מחלקי של ד. מוסד

12. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן 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 הבניה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מטר
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מטר
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מטר

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ-1.0 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מהחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. שינויים במערכות חשמל שהעתקתם תדרש עקב ביצוע התוכנית יבוצעו על חשבון יוזמי התוכנית ובתאום מוקדם אם חברת החשמל.

13. רישום והפקעה: השטח המיועד לצורכי ציבור יופקע וירשם על שם מועצה מקומית ערערה. על פי סעיף 189,188 לחוק.

14. ח נ י ה : החניה בתחום התוכנית תהיה על פי תקנות התכנון והבניה – (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983 והשינויים להם מעת לעת. פתרונות החניה יהיו בהתאם לתוכנית המאושרת ע"י משרד התחבורה.

15. צורת חישוב אחוזי בניה :
א. אחוזי בניה יחושבו משטח המגרש נטו לאחר הפרשות לצורכי ציבור.
ב. חישוב אחוזי בניה יהיה ע"פ תקנות התכנון והבניה – (חישוב שטח בניה ואחוזי בניה בתוכניות ובהתרים) התשנ"ב – 1992.

16. חלוקה חדשה: א. התכנית ערוכה כתוכנית חלוקה חדשה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק
ב. המגרשים המוצעים בתוכנית ירשמו ע"ש הרשות המקומית טרם הוצאת היתרי בניה

17. תשתיות
- א. ביוב: לא יוצא היתר בניה בתחום התוכנית כטרם תוגש או תאושר תוכנית לאיסוף, טיפול וסילוק השפכים באזור, שתכלול שלבי ביצוע, באישור משרד הבריאות המחוזי. איכלוס יותנה כביצוע מערכת הביוב.
- ב. אספקת מים מרשת המים של הרשות המקומית.
- ג. סילוק פסולת ע"י הרשות המקומית. מיקום מתקני הפסולת יוצג בתוכנית הפיתוח למגרשים, כמסגרת היתר הבניה ויקבע בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- ד. ניקוז: תנאי להוצאת היתר יהיה הגשת תוכנית ניקוז בתאום עם מהנדס הועדה.

18. שונות :
- א. תכנון וביצוע מערכת הדרכים בתוכנית יעשה בתיאום עם משרד התחבורה ומהנדס הועדה המקומית.
- ב. העמדת מוסדות חינוך בהתאם לאישור משרד החינוך.
- ג. תוכנית בשטח לבניני ציבור ומוסדות ע"פ תוכנית בניני שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ד. העמדת כל המבנים תעשה ע"י מודד מוסמך.
- ה. תוספת בניה במגרש 12/3, במידה ונותרו אחוזי בניה בלתי מנוצלים, תהיה על פי קווי הבנין בתוכנית זו.

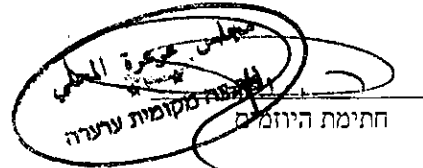
19. הוצאות פיתוח: הוצאות פיתוח, תשתיות דרכים, שביל ציבורי, חניות יחולו על המועצה המקומית ערעה.

20. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

עמוס זמיר, אדריכל



חתימת האדריכל



חתימת היוזמים
מועצה מקומית ערעה

14.3.2005

תאריך

הועדה הפשוטית לתכנון ולבניה - 1965

שינוי תכנית מס' 304/א

הומלץ להסקדה

בישיבה מס' 98 מיום 14.7.91

מנהלס הועדה

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

אישור תכנית מס' 304/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 6.4.05 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 304/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4220

מיום 9.6.94

הודעה על אישור תכנית מס' 304/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5409

מיום 23.6.05