

## מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי: "עירון"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. ערערה

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' מק/ען/865 "אלביראת"

שינוי קו בניין אחורי במגרש (22/10), גוש 12155

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ען/124 - ערערה



### פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם וחלות:

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומי מס' מק/ען/865 "אלביראת"

שינוי קו בניין אחורי במגרש (22/10), גוש 12155  
המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ען/124 - ערערה

והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

#### 1.2 מקום התוכנית:

ערערה

נ.צ. מרכזי	מזרח: 161340	צפון: 212955
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
12155		22
12171		13

#### 1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 1677 מ"ר.

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: חוסין מרווח ביראת, ת.ז. 021453246, עארה 3010, טל': 050-7208143.

זום התוכנית: עבד אללה ביראת, ת.ז. 53832218, עארה 3010, טל': 050-7208143.

מגיש התוכנית: אבו ואסל מוחמד, ת.ז. 53771457, ארכיטקט מ.ר. 39280  
כפר עארה, טל': 04-6352571, נייד: 050-5261886.

עורך התוכנית: אבו ואסל מוחמד, ת.ז. 53771457, ארכיטקט מ.ר. 39280  
כפר עארה, טל': 04-6352571, נייד: 050-5261886.

### 1.5. יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית ערערה מס' ע/124.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

### 1.6. מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים.
  - ב. תשריט בקני"מ 1:250.
  - ג. נספח בינוי בקני"מ 1:250.
- כל המסמכים דלעיל מהווים חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

### 1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
20/04/2005	עדכון 1
05/06/2005	עדכון 2
15/01/2006	עדכון 3
20/03/2006	עדכון 4
08/05/2006	עדכון 5

1.8. הגדרות ומגזחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9. באור סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1. גבול התכנית	קו כחול עבה רציף
2. גבול ת.ב.ע. מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
3. גבול גוש	קו שחור עם משולשים
4. גבול חלקה רשומה	קו ירוק
5. גבול מגרש	קו סגול
6. קו בניין מוצע	קו אדום מרוסק
7. קו בניין לבניין קיים	קו אדום רציף
8. אזור חקלאי	פסים ירוקים לסירוגין
9. אזור מגורים א'	אזור בצבע כתום
10. ש.צ.פ.	שטח בצבע ירוק
11. דרך מאושרת/קיימת	שטח בצבע חום
12. בניין קיים	מלבן מנוקד
13. מבנה להריסה	צהוב מרוסק
14. מספר גוש	מילת גוש עם ספרה בתוך מלבן בצבע שחור
15. מספר חלקה רשומה	ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק
16. מספר מגרש	ספרה בתוך אליפסה בצבע סגול
17. מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
18. קו בנין מינימלי	ספרה ברבע הצדדי של העיגול
19. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

### 1.10. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		יעוד
אחוז %	שטח (מ"ר)	אחוז %	שטח (מ"ר)	
71.50	1199	71.50	1199	אזור מגורים א'
28.50	478	28.50	478	דרך מאושרת/קיימת
100	1677	100	1677	סה"כ שטח

## פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1. מטרות התוכנית:

- 1. שינוי קו בניין אחורי עפ"י סעיף 62(א)א ס.ק. (4).
- 2. שינוי קווי בניין לגבי בניינים קיימים עפ"י 62(א)א ס.ק. (4).
- 3. יצירת בסיס חוקי לרישוי בניינים קיימים.

## פרק 3- הוראות התוכנית

### 3.1. הוראות כלליות:

הוראות כלליות תהינה עפ"י תכנית מתאר מקומית מס' ע/124.

### 3.2. רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

### רשימת התכליות:

התכליות המותרות ביעודים השונים תהינה עפ"י תכנית מתאר מקומית מס' ע/124.

### 3.3. הוראות בניה והגבלים:

- א. הוראות הבניה והגבלים תהינה עפ"י תכנית מס' ע/124.
- ב. על אף האמור בסעיף (א) קו בניין אחורי לבניה חדשה במגרש 22/10 יהיה כמסומן בתשריט.
- ג. על אף האמור (א) התנאים לרישוי בניינים קיימים יהיו כמפורט בסעיף מס' 3.4 חלק ב ס.ק. 2.

### 3.4. הוראות נוספות:

#### א- תשתיות:

##### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

##### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

##### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

##### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

##### הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי 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 כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

##### 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## **ב- הוראות כלליות**

### **1. צורת חישוב שטח:**

- א. שטח הבניה המותר ייחשב בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה התשנ"ב – 1992.
- ב. שטח המגרש שממנו יחושב שטח הבניה המותר יהיה שטח המגרש נטו לאחר ההפרשות לצורכי ציבור.

### **2. רישוי בניינים קיימים:**

- א. קווי בניין לבניינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. בניה חדשה או תוספת בניה לבניינים קיימים תהיה על פי הוראות תכנית זו.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מבנים קיימים שחורגים לעין אחוזי בניה לקומה או תכנית קרקע ובלבד שינקטו צעדים עפ"י סעיף 149 לחוק.
- ד. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור הבניה עפ"י קווי בניין קיימים.

### **3. היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### **4. חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### **5. הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### **6. כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### **7. מבנה להריסה:**

מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית או עפ"י דרישת הוועדה.

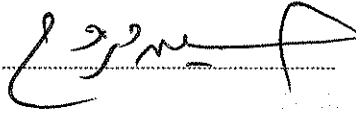
פרק 4- מימוש התוכנית

4.1. תקפות התוכנית:

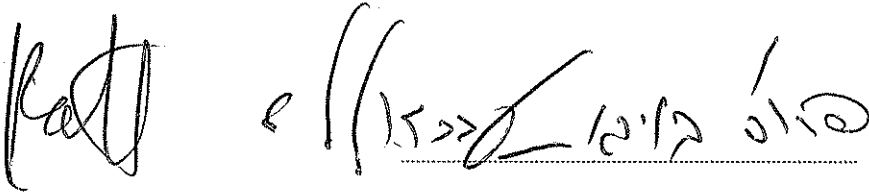
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5- חתימות

בעל הקרקע:



יוזם התוכנית:



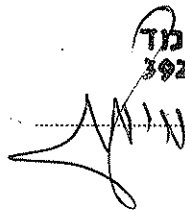
מגיש התוכנית:

אבו ואסל מוחמד  
ארכיטקט מ.ר. 39280  
כפר עארה



עורך התוכנית:

אבו ואסל מוחמד  
ארכיטקט מ.ר. 39280  
כפר עארה



אחרים: