

3005951

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה עירון

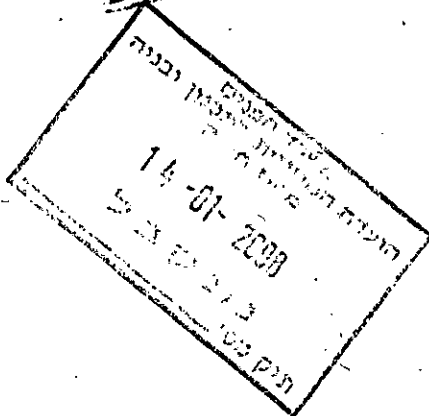
2008-01-07 -

נתקבל 1

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מיקומי-עירון



שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ע.נ/ 902

"אלראזק"

שינוי יעוד מגרש מאושר בתשריט חלוקה

מס' 172294 ממגורים א' למגורים ומסחר

כפר - ערערה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון	
שינוי תכנית מתאר מס' ע.נ/ 902	
הומלץ להפקדה	
16/06/08	2008-09-06
בשינוי תכנית	מיום
2008-07-01	2008-07-01
מחוז חיפה	מחוז חיפה
מחוז חיפה	מחוז חיפה

עורך התכנית :

חאזם יונס - אדריכל ומתכנן

ת.ד. 486, עארה 30025

טל: 04-6356660, פקס: 04-6358002

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' ע.נ/ 902
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.10.07
ללאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ע.נ/ 902
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5657
מיום 30.4.07

תאריך: 23.12.07

הודעה על אישור תכנית מס' ע.נ/ 902
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5781
מיום 28.1.08

מחוז חיפה

מרחב מקומי עירון

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ע.נ/ 902

"אלראזק", שינוי יעוד מגרש מאושר בתשריט חלוקה מס' 172294

ממגורים א' למגורים ומסחר

המהווה שינוי לתוכנית המתאר של ערערה מס' ע.נ/ 261 .

1. **שם וחלות :** תכנית זו תקרא בשם שינוי תוכנית מתאר מקומי מס' ע.נ/ 902 ,
"אלראזק", שינוי יעוד מגרש ממגורים א' למגורים ומסחר - ערערה , המהווה שינוי
לתוכנית המתאר של ערערה מס' ע.נ/ 261 .

2. **המקום :** כפר ערערה .

3. **השטחים הכלולים בתכנית :** גוש 12165 , חלקי חלקות : 65,16,12

4. **שטח התוכנית :** 1.830 דונם .

5. **יוזם התכנית :** למיה יונס , ת"ז 052399771 - ערערה 30026 , מל' 04-6351107

6. **בעל הקרקע :** למיה יונס , ת"ז 052399771 - ערערה 30026 , מל' 04-6351107

7. **עורך התכנית :** חאזם יונס - אדריכל , ת"ז 056977846 , ת.ד 486 , עארה 30025 ,
מל' 04-6356660

8. **גבולות התכנית :** כמסומן בתשריט המצורף בקו כחול עבה , התוחם שטח של 1.830
דונם , הנמצאים בכפר ערערה .

9. **יחס לתכניות אחרות :**

א. תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מתאר כפר ערערה מס' ע.נ/ 261 שפורסמה להפקדה
בילקום הפרסומים מס' 4014 מיום 11.6.92 , ופורסמה למתן תוקף בילקום הפרסומים
מס' 4092 מיום 18.3.93 .

ב. תוכנית זו מהווה שינוי יעוד מגרש מאושר בתשריט חלוקה מס' 172294 .

10. **מסמכי התכנית :**

א. תקנון זה אשר מפרט ומגדיר את הוראותיה והגבליה של התכנית .

ב. התשריט המצורף אשר בקנה מידה 1:500 .

ג. נספח תחבורה מחייב ערוך ע"י מהנדס יועץ תחבורה .

ד. נספח בינוי כחלק בלתי נפרד מהתוכנית . נספח הבינוי יהיה מחייב לענין גובה בניה
סופי ומס' קומות .

11. **מטרת התכנית :**

11.1 - שינוי יעוד מגרש ממגורים א' ע"פ תוכנית מס' ע.נ/ 261 למגורים ומסחר .

11.2 - שינוי הוראות בניה שמאפשרים הקמת המבנה המוצע המתואר בנספח הבינוי .

12. מקרא הסימונים בתשריט :

- א. קו כחול עבה גבול התוכנית
 ב. קו ירוק עם מספר בעגול גבול חלקה רשומה ומספרה
 ג. קו בצבע רקע התשריט עם מספר מורכב גבול מגרש ומספרו
 ד. אזור צבוע כתום ואפור אלכסוניים לסירוגין אזור מסחר ומגורים
 ה. אזור צבוע כתום אזור מגורים 'א'
 ו. אזור צבוע חום דרך מאושרת
 ז. אזור צבוע חום מותחם בחום כהה אזור לבניני ציבור
 ח. קו אדום מקומע קו בנין
 ט. שטח צבוע צהוב מבנה להריסה
 י. קווים יוצרים פגורה מבנה קיים
 יא. רומה :
- מספר ברביע עליון של עגול בצבע שחור מספר דרך
 מספר ברביעים צדדיים של עגול בצבע אדום קווי בנין
 מספר ברביע תחתון של עגול רוחב דרך

13. טבלת ורשימת התכליות :

מצב קיים			מצב מוצע			
%	שטח ד'	יעוד	%	שטח ד'	יעוד	מס'
68.30	1.250	מגורים 'א'	68.30	1.250	מסחר ומגורים	1
31.70	0.580	דרכים	31.70	0.580	דרכים	2
100	1.830		100	1.830	סה"כ	

13.1 - דרכים ושבילים :

- 13.1.1 - ישמשו לתנועת כלי רכב ולהולכי רגל .
 13.1.2 - תאסר כל בניה בתחום הדרך , למעט העברת תשתיות כגון : חשמל , רשת ביוב , קווי ניקוז ומליפון .

13.2 - תכליות ושימושים :

- 13.2.1 - אזור המיועד למסחר
 א. הבניה באזור זה תהיה בהתאם לתוכנית הבינוי ונספח התנועה המצורפים שמהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית .
 ב. הבניה בקומת חת קרקע תשמש לחניה וקומת קרקע תשמש לממרות מסחריות .
 ג. באזור זה תותר פעילות מסחרית כגון : חנויות לסיפוק הצרכים היומיומיים של התושבים, בתי מרקחת , בנקים , בתי עסק ומסחר לסוגיו ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
 13.2.2 - אזור מיועד למגורים
 א. הבניה באזור זה תהיה בהתאם לתוכנית הבינוי המצורפת המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית .
 ב. הבניה למגורים תהיה בקומה 'א' בהתאם לתוכנית הבינוי .
 ג. הבניה חייבת להציג פתרון הפרדה בין שני השימושים(מסחר ומגורים)מבחינת נגישות וחניות .

14. הוראות כלליות :

- לא ישמש כל בנין ו/או קרקע בתחום תוכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצא הבנין/הקרקע .

15. תנאים למתן היתר בניה :

- א. היתרי בניה בתחומי התוכנית יוצאו על סמך תוכנית מדירה , מפות מופוגרפיות של השטח , ערוכות ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תוכנית מאושרת כחוק .
- ב. הבניה באזור זה תהיה לפי קווי הבנין המסומנים בתשרים .
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח התוכנית יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשרים התוכנית
- ד. תנאי למתן היתר בניה הוא הצבת רמזור בקרה לרמפה החד ספרית .

16. צורת חישוב שטח בניה :

- שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש נטו , לאחר הפחתת כל ההפרשות לצורכי ציבור .
- חישוב שטח הבניה יהיה ע"פי תקנות התכנון והבניה תשנ"ב 1992 .

17. חשמל :

- א. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים 1/או חדר מיתוג .
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית .
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית .
- ד. איסור ..בניה מת.חת. לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציד הקו, הכל במפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מ' מציר הקו	מ' מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
8.50 מ'	--	בשטח בנוי
		בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
20.00 מ'	--	בשטח בנוי
		בשטח פתוח
		ד. קו חשמל מתח על:
35.00 מ'		מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתוכנית שינוי יעוד כאמור.

18. מקלטים :

- לא יוצא היתר בניה אלא בהתאם להוראות חוק התגוננות אורחית .

19. הפקעה ורישום :

- השטחים הצבوريים בתחום התכנית יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה .

20. הימל השבחה :
הימל השבחה בגין השבחה לפי תוכנית זו יגבה כחוק .

21. ניקוז , ביוב , אספקת מים וסילוק אשפה :
א. ניקוז : לא יוצא היתר בניה אלא אם יוראה פתרון ניקוז לאתר לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה עידון .
ב. ביוב : כל בניה בתחום המגרש חייבת להתחבר למערכת הביוב המרכזית של הכפר .
ג. אספקת מים : אין להניח רשת צינורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה המקומית ומהוועדה המקומית .
ד. סילוק אשפה : כל בעל חלקה בנויה או מניש בקשה להיתר בניה יתקין בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית . המועצה המקומית תראג לאיסוף האשפה .

22. חניה :
מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה .

23. מבלת הוראות והגבלים לתכליות :

מסחר ומגורים			שימוש עיקרי	
כפי שמסומן בתשרים - 1250 מ"ר			גודל מגרש	
אחורי 4 מ'	צדדי 3 מ'	קדמי 5 מ'	קווי בנין עיליים ותת קרקעיים	
שטח שירות תת קרקעי	שטח שירות מעל פני הקרקע	שטח בניה עיקרי	יעוד	אחורי בניה
30%	6%	35%	מסחר	
	6%	35%	מגורים א'	
35%			חכסית קרקע	
8 מ' מעל פני הקרקע לא כולל יציאה מת. מדרגות וחלקי גג משופעים			גובה בניה **	
קומה אחת - חניה			מס' קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת	
סה"כ 2 קומות קומת קרקע - מסחר קומה א' - מגורים			מספר קומות מעל למפלס הקרקע הסופי	
2 יח"ד			מס' יח"ד	

" גבה הבניה ומספר הקומות יהיה לפי תוכנית הבינוי המצורפת .

חתימות

חאזם יונס - אדריכל
עארה 30025

יוסף חאזם
אדריכל - ר.מ. 41052
עארה 30025
טל: 06/352195

עורך התכנית

למיא יונס
כפר ערערה 30026

בעל הקרקע

למיא יונס
כפר ערערה 30026

יוזם התכנית