

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מס' ענ- 326

תכנית מס' ענ- 326 - המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג-1009 שינוי יעוד חלק מחלקה 19 משטח לבניני ציבור לאיזור מגורים ב:

1- שם וחלות:

תכנית זו תקרא "תכנית ענ-326" ומהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג-1009 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו, התשריט בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2- יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ג'ת ג-1009 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומיים מס' 3409 מיום 18.12.86 עמוד 352.

3- המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בתחום שיפוט מועצה המקומית ג'ת. התכנית ממוקמת בכניסה ליישוב ומול בית המועצה המקומית.

4- גבולות התכנית:

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול בתשריט התכנית.

5- הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש	חלקות	חלק מחלקה
8828	19,20	40

6- שטח התכנית וייעוד השטים בתכנית:

שטח התכנית הוא 1.481 דונם, וייעוד השטחים ע"פ הפירוט שלהלן:

מצב מוצע לפי ענ-326			מצב קיים לפי ג-1009		
אחוז %	השטח בדונם	יעוד מוצע	אחוז %	השטח בדונם	יעוד השטח
30.32%	0.449	אזור מגורים ב	24.91%	0.369	אזור מגורים ב
35.59%	0.527	שטח לבני-ציבור	39.50%	0.585	שטח לבני-ציבור
34.09%	0.505	דרך קיימת	35.6%	0.527	דרך קיימת
100%	1.481	סה"כ	100%	1.481 ד	סה"כ

7- בעלי הקרקע:

חלקה מס' 19 מועצה מקומית ג'ת

חלקה מס' 20 חלמי חנדוקלו.

8- יוזם התכנית:

רושדי חלמי חנדוקלו, באימוץ הועדה המקומית עירון.

9- עורך התכנית:

אינג' ערו אברהים - מהנדס אזרחי ג'ת טל: 06-383844

10- מטרת התכנית:

שינוי הייעוד של חלק מחלקה מס 19 משטח לבניני ציבור לאיזור מגורים ב.

וביטול חלוקה קיימת והזזת הגבול בהתאם ליעודי הקרקע החדשים.

11- ביאור סימני התשריט:

קו כחול עבר: גבול התוכנית.

קו מקף נקודה בצבע אדום : קו חשמל מתת גבוהה.

קו ירוק רצוף ועגול בירוק רצוף : גבול חלקה רשומה ומספרה

איזור צבוע בצבע תכלת: איזור מגורים ב.

איזור צבוע בצבע חום : דרך קיימת.

איזור צבוע בצבע חום מותחם חום כהה: שטח לבניני ציבור.

קו ירוק מרוסק: גבול חלקה רשומה לביטול.

ספרה ברבע העליון של העיגול: מס דרך.

ספרה בשני הרבעים הצדדים של העיגול : קו בנין.

ספרה ברבע התחתון של העיגול: רוחב הדרך.

קוים אדומים אלכסוניים על גבי אזור: דרך לביטול.

קו ומספר בצבע התשריט: גבול מגרש מוצע ומספרו.

12- לא תשמש כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת

ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

13- רשימת התכליות:

אתר לבניני ציבור: ייעוד השטח הצבורי והיה מרכז יום לקשיש.

אזור מגורים א: הכל בהתאם לתכנית ג-1009

אזור מגורים ב: הכל בהתאם לתכנית ג-1009

14- הוראות והגבלות לתכנית:

הכל בהתאם ללוח האיזורים המצורף.

15-

א- על אף האמור בסעיף 12 מותר לוועדה המקומית באישור הועדה המחוזית לאשר באיזור מהאזורים תכלית שימוש בקרקע או בבנין שאינה מופיעה ברשימת התכליות ובתנאי ששימוש זה מתאים לאופי האזור ודומה לסוג התכליות המפורט ברשימת התכליות המותרות באזור האמור.

ב- מבנה יציאה לגג:

תותר הקמת מבנה יציאה לגג בתנאי ששטחו יהיה שטח ההיטל האופקישל חדר המדרגות שמתחתיו וגבהן לא יעלה על 2.20 מ' מרצפת הגג.

ג- צורת חישוב שטח הבניה:

- 1- שטח המגרש שממנו יחושב שטח הבניה המותר יהיה שטח המגרש נטו.
- 2- הוראות הבניה יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה 1992 ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

ד- תנאים מוקדמים להוצאת היתר בניה:

- 1- לכל שטח התכנית ייערך תשריט חלוקה ויובא לאישור הועדה המקומית בטרם תדון הועדה המקומית בבקשה להיתר בתחום התכנית.
- 2- לכל בקשה להיתר תצורף תכנית מדידה מועדכנת של המגרש נושא הבקשה הערוכה על-פי תקנות המדידה והתואמת תשריט איחוד וחלוקה כאמור בסעיף 1 דלעיל.
- 3- לא יוצא היתר למבנים הקיימים על חלקה 20 לפני אישור תשריט איחוד וחלוקה לחלקות 19,20 בגוש 8828, בהתאם לחלוקה המסומנת בתכנית זו.

ה- חניה:

הוצאת היתר בניה תותנה בהתקנת חניה לרכב מנועי בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983 ושינויים בהם מעת לעת.

ו- מקלטים:

המקלט ייבנה בהתאם לתקנות הג"א.

ז- בניה בקירבת קווי חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ- 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3- המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4- עמודי חשמל שימצאו בתחום הכביש עקב ממוש התכנית, יועברו על חשבון יוזמי ו-או מבצעי התכנית לקו רחוב חדש.

ח- ביוב מים וניקוז:

1- ניקוז - אין לחבר מגרש לדרך ציבורית עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשמים לשביעות רצון הועדה המקומית.

2- אספקת מים - היתר בניה לבנין או חלק ממנו המיועד לשימוש בני אדם ינתן רק אם תובטח אספקת מים אליו ממערכת המים שאושרה ע"י משרד הבריאות.

3- ביוב - הדלוחים והצואים מכל מבנה יורחקו בצינורות ביוב אל מתקן סילוק קבוע לביוב מרכזי קיים. כל פתרון אחר זמני או לכשיהיה כזה טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.

הנחת קווי ביוב חדשים טעונה אישור משרד הבריאות.

16- הפקעות:

השטחים המיועדים להפקעה לדרכים לשבילים ובנייני ציבור מיועדים להפקעה על פי סעיפים 189,188 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק.

17- היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

18- אישור בניה חורגת קיימת:

הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים, החורגים מהוראת תכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומספר הקומות המותר, שבנייתם הושלמה עד ליום 3.6.86 ושנמצאים בתחום האיזורים המיועדים לבניה, בתנאי שנפח המבנה אינו חורג מאופי הבניה בסביבה. הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים כנ"ל החורגים במרווחים צדדים ואחורי, בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה, ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה. הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים כנ"ל החורגים במרווחים מקו בנין קדמי, בתנאי שרוב הבנינים הקיימים באותה דרך, נמצאים בקו בנין דומה. ב- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטחי הבניה, החורגים מעבר למצויין בטבלת חלוקה 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.

מס' בנינים במגרש	מספר יחידות דיור לדגם	מרווחים מינמליים ב-מ'			אורך חזית מ"מ	% בניה מכסימלי			מספר קומות מכסי	שטח מגרש מני במ"ר	הציון בתשריט	אזור
		אזורי	צדדי	קדמי		עיקרי	שירות מעקרי	מעל מפלס הכניסה הקובע				
1	6	2	2	2	15 או כפי שתשריט	25%		150	3	250 או כפי שקיים בתשריט	תכלת	מגורים ב'
1 או לפי תכנית בני מאושרת.	--	4	3	5 או להתאם לתשריט	20	10		80	3	500	חום מותחם חום כהה	שט לבניני ציבור

עו"ד אברהם
 25299
 38367
 1015
 25299
 38367
 1015
 25299
 38367
 1015

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' 326-1

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 105 מיום 12.7.92

י"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירון

מוסספא ג'מאל

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

אישור תכנית מס' 326/1

הועדה המהוזית לזכנון ולבניה החליטה

ביום 22.2.96 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 326/1

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4349

מיום 16.11.95

הודעה על אישור תכנית מס' _____

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____