



חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

שנוי תוכנית מתאר מס' ענ/ 269

שנוי ייעוד חלק מחלקה 22 בגוש 8829 משטח לחניה ציבורית לאיזור מגורים ב'

הוראות התוכנית

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא שנוי תוכנית מתאר מס' ענ/269 שנוי ייעוד חלק מחלקה 22 בגוש 8829 משטח לחניה ציבורית לאיזור מגורים ב'. ומהוה שנוי לתוכנית מתאר ג'ת מס' ג 1009.
והיא תחול על השטה המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו התשריט בקנה מדה 1:250 ומהוה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

2. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו מהוה שנוי לתוכנית מתאר ג'ת מס' ג- 1009 אשר פורסמה למתן תוקף ביילקוט הפרסומים מס' 3409 מיום 18/12/06 עמוד 352.

3. המקום:

הקרקע הכלוכה בתוכנית זו נמצאת בתחום שפוט המעוצה המקומית ג'ת התוכנית ממוקמת בקצה הצפוני מזרחי של גרעין הכפר.

4. גבולות התוכנית:

גבולות התוכנית הם בהתאם למסומו בקו כחול בתשריט התוכנית.

5. הקרקע הכלוכה בתוכנית:

גוש 8829 חלקה 22 וחלק מחלקה 90.

6. שטח התוכנית וייעוד השטחים בה:

שטח התוכנית הוא 0.437 ד' וייעוד השטחים ע"פ הפרוט שלהן:

ייעוד השטח	מצב קים	לפי ג/ 1009	מצב מוצע	לפי ענ/ 269
	שטח בדונם	באחוזים	שטח בדונם	באחוזים
אזור מגורים ב'	0.278 ד'	63.6%	0.311 ד'	71%
דרכים או שבילים	0.104 ד'	23.8%	0.126 ד'	29%
חניה	0.055 ד'	12.6%	0	0
	0.437 ד'	100%	0.437	100%

7. בעלי הקרקע:
מועצה מקומית ג'ת- עבד אלראזק אסעד ערו.

8. יחם התוכנית:
עבד אלראזק אסעד ערו. ת"ז 2148242 ג'ת המשולש 30091 ת.ד. 963
טלפון 06-383843.

9. עורך התכנית:
אינג' ערו אבראהים- מהנדס אזרחי ג'ת טלפון 06-383844 ת.ד. 964
מיקוד 30091.

10. מטרת התוכנית:
שנוי יעוד חלק מחלקה מס' 22 בגוש 8829 משטח לחניה ציבורית
לאיזור מגורים ב'.

11. באור סימני התוכנית:
קו כחול עבה
אזור צבוע בצבע אדום עם פסים אכלסונים מצולבים :חניה צבורית.
איזור צבוע בצבע ירוק עם קווימס ירוקים אכלסונים: שביל הולכי
רגל.

איזור צבוע בצבע תכלת	:איזור מגורים ב'.
קו שחור משונן	:גבול גוש.
קו ירוק ועיגול ירוק מעליו	:גבול חלקה רשומה ומספרה.
קו ירוק מרוסק ועיגול ירוק מרוסק	:גבול חלקה ומספרה לביטול.
קו שחור ומספר שחור מעליו	:גבול מגרש מוצע ומספרו.
סיפרה ברבע העליון של המעויין	:מס' הדרך.
סיפרה ברבעים הצדדיים של המעויין	: קו בנין.
סיפרה ברבע התחתון של המעויין	:רוחב הדרך.

12. לא תשמש כל הקרקע או בניין בתחומי תוכנית זו לכל תכלית
שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו
נמצאת הקרקע או הבניין.

13. רשימת התכליות:

איזור מגורים ב'

1. בתים חד - משפחתיים, דו משפחתיים ובתים עם 4 יחידות דיור.
2. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית.
3. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בבית, בתנאי שאינן גורמות לרעש, לכלוך, ריח רע עשן, אבק או כל הפרעה אחרת, שלא ישתמשו במכונות בכח ולא יציגו סחורות או פרסומות, מלבד שלט קטן מחובר לקיר הבנין.
4. מוסך חניה או סככה למכוניות פרטיות.
5. מבני עזר לפי תוכנית מפורט זו.
6. באשור של הועדה המקומית- חנות לספוק הצרכים היום- יומיים של תושבי המקום.
7. מקלטים פרטיים וממדים.
8. גינה פרטית לדיירי הבית.

14. הוראות והגבולות לתכנית:

הכל בהתאם ללוח האיזורים המצורף.

15.

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

ב- מבנה יציאה לגג:

תותר הקמת מבנה יציאה לגג בתנאי ששטחו יהיה כשטח ההיטל האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו וגבהו 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. חישוב שטח הבניה יהיה על פי תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחזי בניה 1992 בתכניות ובהיתרים התשנ"ב.

ד-תנאים מוקדמים להוצאת היתר בניה:

1 - לכל שטח התוכנית ייערך תשריט חלוקה ויובא לאישור הועדה המקומית בטרם תדון הועדה המקומית בבקשה להיתר בתחום התוכנית.

2 - לכל בקשה להיתר תצורף תכנית מדידה מעודכנת של המגרש נושא הבקשה הערוכה על-פי תקנות המדידה והתואמת תשריט חלוקה כאמור בסעיף 1 דלעיל.

ה- חניה:

הוצאת היתר בניה תותנה בהתקנת חניה לרכב מנועי בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1963 ושונויים בהם מעת לעת.

ו- מקלטים:

המקלט יבנה בהתאם לתקנות הג"א.

ז- בניה בקרבת קווי חשמל:

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

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 התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו- או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 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 אלה רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

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

4 - עמודי חשמל שימצאו בתחום הכביש עכב ממוש התכנית, יועברו על חשבון יחמין - או מבצעי התכנית לקו רחוב חדש.

ח-ביוב מים וניקוח:

- 1 - ניקוח-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 טילוק 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 ובניני ציבור מיועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק.

17 - היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

18 - אישור בניה חורגת קיימת:

- א- הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים, החורגים מהוראת תוכנית זו מבחינת שטחי הבנייה ומספר הקומות המותר, שבניתם הושלמה עד ליום 3.6.86 ושנמצאים בתחום האזורים המיועדים לבנייה, בתנאי שנפח המבנה אינו חורג מאופי הבנייה 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 הקיים באותה דרך, נמצאים בקו בנין דומה.
- ב- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטחי הבניה, החורגים מעבר למצויין בטבלת החלוקה לאיזורים חכויות בניה, בכל מקרה של אישור חריגה כאמור בסעיף א'
- ג- כל בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים, יהיו על פי הוראות תוכנית זו.

לוח זכריות

מספר בנינים במגרש מכס	מספר יחידות דיור לדונם	מרווחים מינמליים ב-מ'			מדרווחים מינמליים ב-מ'	אורך חזית מיני' ב-מ'	%בניה מכסמלי		מספר קומות מכס'	שטח מגרש מיני במ"ר	הציון בתשריט	אזור
		אחורי	צדדי	קדמי			מעל הכניסה הקבוע מפלס עיקרי	שירות מעקרי				
1	4	2	2	2	15 או כפי שקיים בתשריט	25%	150	3	250 או כפי שקיים בתשריט	תכלת	מגורים ב'	

חתימת הועדה

חתימת המתכנן

חתימת יחס התוכנית

Handwritten signatures and notes in the top right corner.

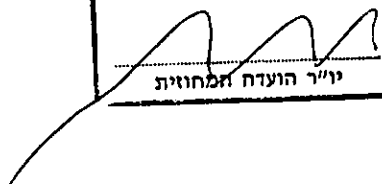
Handwritten notes: סעיף 26 ב' חוק התכנון והבניה - עידון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עידון
 סינוי תכנית מתאר מס' 1/268/2018
הומלץ להפקדה
 מיום 18.3.20 מיום 87
 ע"ד הועדה
 יושב ראש הועדה
 מנהל הועדה
 מוסטפא נימאל

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

אישור תכנית מס. 269/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.9.97 לאשר את התכנית.


יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 269/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4530

מיום 9.6.97

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום