

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי עירוני
שינוי תוכנית מיתאר מקומית מס' 386/ען/מק
חלוקה חדשה בחלקות 61, 62, 63 גוש 8829 בג'ת

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא " שינוי תכנית מיתאר מקומית מס' 386/ען/מק:
חלוקה חדשה בחלקות 61, 62, 63 גוש 8829 גת והיא תחול על השטח
המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה .

2. מסמכי התכנית

- 2.1 הוראות התכנית (תקנון).
- 2.2 תשריט בקו"מ 1:500 שמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 2.3 שני עותקים מנסחי רישום של כל אחת מהחלקות הכלולות בתכנית.
- 2.4 תשריט מדידה שכולל את הפרטים הבאים:
 - 2.4.1 שמות כל בעלי החלקות הרשומות הקיימות ומענם.
 - 2.4.2 מס' הגוש ומספרי החלקות הכלולות בתכנית.
 - 2.4.3 שטח החלקות שבבעלות בעלי החלקות .
- 2.5 טבלת איזון שכוללת הפרטים הבאים:
 - 2.5.1 שווי של החלקה המקורי ושל החלקה שתוקצה במקומה.
 - 2.5.2 המספרים המוצעים לחלקות החדשות שטחן והבעלות עליהן .
 - 2.5.3 הסכום שישולם לבעל חלקה אם קיבל חלקה ששוויה קטן משווי החלקה הקודמת או שישולם על ידו אם קיבל חלקה ששוויה גדול משווי החלקה הקודם.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בג'ת.

4. הקרקע הכלולה בתכנית זו

הקרקע הכלולה בתכנית זו הן כל החלקות המותחמות בקו כחול עבה בתשריט כמפורט להלן:

(א) כל החלקות המפורטות בנספח מס' 1 המצורף לתכנית, והכלולות בחלוקה שלא בהסכמה לפי סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
דהיינו: גוש 8829: חלקות: 61, 62, 63 (בשלמות).

5. שטח התכנית

(א) שטח התכנית הוא	4.411 ד'	בהתאם לפירוט שלהלן:
אזור מגורים א'	3.384 ד'	76.71%
דרכים	1.027 ד'	23.29%
סה"כ	4.411 ד'	100.00%

6. גבולות התכנית

כמסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט			
ממזרח : חלקה 60	בגוש 8829		
מדרום : חלקה 68, 66, 64	בגוש 8829		
ממערב : חלקה 36	בגוש 8829		
מצפון : חלקה 57, 58	בגוש 8829		

7. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתוכניות כלהלן:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' מ"פ	תאריך הפרסום למתן תוקף
1009/ג	מתאר מפורטת	3409	18/12/1986

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית 1009/ג יקבע האמור בתכנית זו.

8. יוזמת התכנית

יוזמת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירון.

9. בעלי הקרקע

חלקה 61, 63 : סאלח עבד אללה אבו עסבה.
חלקה 62 : אברהים מוחמד אבו עסבה.

10. מטרת התכנית

חלוקה חדשה של החלקות הכלולות בתחום התכנית בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

11. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו קרקע ו/או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. רשימת התכליות

איזור מגורים א' - כפי שמוגדר בתכנית המיתאר ג/1009 של גת לגבי איזור מגורים א' וכפוף לתנאי תכנית זו.

דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של גת ג/1009.

13. באזור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת/קיימת
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של העיגול	מרחק מינימלי מהבנין לקו הרחוב
קו מלא בצבע שחור -	גבול מגרש מוצע
מספר המורכב מארבע ספרות בצבע שחור	מספר מגרש מוצע
קו ירוק מקוטע	גבול חלקה רשומה לביטול
ספרה ירוקה בעיגול	מספר חלקה רשומה

14. הפקעה

השטחים המיועדים ע"פי תכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 189,188 לחוק וירשמו על שם מועצה מקומית ג'ת ובהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

15. חלוקה חדשה

- (א) גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו מיועדים לביטול.
- (ב) השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד וגבולות המגרשים המוצעים יהיו כמתואר בתשריט.
- (ג) על יוזמת התכנית להכין תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רישום מקרקעין.

16. רישום

- (א) השטחים המיועדים לדרכים לפי תכנית זו ומיועדים להפקעה לפי סעיף 14 לעיל ירשמו ע"ש מועצה מקומית ג'ת כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ ללא תמורה ובהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשב"ה 1965.
- (ב) המגרשים המוצעים ירשמו על שם בעלי החלקות הרשומות בהתאם לנוסח מס' 1 המצורף לסעיף 2.5.2
- (ג) שיעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כלשהי מהחלקות הכלולות בתכנית, נגרר אחרי בעליה הקודם ויוטל על החלקה החדשה שהוקצתה לו.

17. הגבלות בניה

- (א) לא ינתן היתר בניה על כל מגרש הכלול בתכנית זו כל עוד לא אושרה ע"י הועדה המקומית תכנית הנדסית מפורטת לפריצת הדרך הכלולה בתכנית זו.
- (ב) לא ינתן היתר בניה ולא תאושר מפה מצבית כאמור בתקנה 4 לתקנות הבניה כל עוד לא יאושר תשריט חלוקה לצרכי רישום על ידי רשויות התכנון.

18. סלילת דרכים

- (א) בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או בעלי היתר בניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים והשבילים הכלולים בה, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות המועצה המקומית, בסלילה וכללות המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, שתילה והעתקת קווי חשמל. על בעלי הקרקע יהיה לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל בין שהוקמו בניינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

19. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- (א) אספקת החשמל בתחום התכנית תעשה באמצעות כבלים תת קרקעיים בלבד ולא יותרו כבלים עיליים.
- (ב) לא ינתן היתר בניה להקמת בנין 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.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל של קו קיים
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים	1.5 מ'
וכבלים אויירים	5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	11 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו	

המרחק המדויק יקבע בהתייעצות עם חברת חשמל בהתאם למתח הקו.

(ג) לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.5 מ' מציר כבל במתח עליון של 150 ק"ו ובמרחק הקטן מ-2.0 מ' מציר כבל במתח עד 22 ק"ו. לא יאושרו מתקנים תת קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלי חשמל במתח עד 22 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז 1966 וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

20. תחנת טרנספורמציה

- (א) לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו.
(ב) תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה לפי דרישות חברת החשמל במגרשי הבניה, בתחום קווי הבנין בשילוב עם הבניה המוצעים.
(ג) תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה בתחום מרווחים קדמיים וצדדיים אם הן משולבות ומושקעות בתוך קירות תומכים, או מהוות חלק ממבנה חניה מקורה.
(ד) הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת תחנות טרנספורמציה בתחום הדרכים מתחת למפלס הדרך, אם שוכנעה בכורח הדבר ובאי העברת תשתיות שונות בדרך.
(ה) מבנה תחנות הטרנספורמציה יהיו טעונים עיצוב ארכיטקטוני הכולל השתלבות בקירות תומכים ובבינוי המוצע, טיפול בחומרי ציפוי מידות המבנה וכו'.
חברת החשמל תגיש לאישור משרד מהנדס הועדה את תכניות התחנות שתכלולנה את עיצובן הארכיטקטוני.

21. מרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למרחב מוגן או קבלת פטור מהרשות המוסמכת ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המרחב המוגן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

22. שירותים

- (א) ניקוז מי גשם
לא ינתן היתר בניה בסרם הובטה ביצוע ניקוז השטח בהתאם למפורט בהוראות למתקני תברואה הל"ת תשי"ט 1959 לשביעות רצון רשות הבריאות.
(ב) אספקת המים
אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של מועצה מקומית ג'ת.
לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל הבקשה להיתר להתקשר עם אגף המים והביוב לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
כל שינוי בקוי המים המסומנים ע"י אגף המים, בבריכות מעל מגופים ויתר אביזרים שיגרם עקב ביצוע התכנית יבוצע על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

(ג) ביוב

לא תותן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי באם קיים, במידה ובמקום לא יהיה ביוב ציבורי, יבצעו בעלי היתר הבניה בורות רקב וסופגים בתחום מגרשיהם ויתחייבו לחברם בעתיד לביוב הציבורי.

(ד) קוי טלפון תקשורת בכבלים מערכת קוי טלפון ותקשורת בכבלים בתחום תכנית זו יהיו תת קרקעיים כולל החיבור לבנינים.

23. קביעת תשלומים לפי סעיף 122 (3) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

טבלת האיזון המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, קובעת לגבי יחסיות מרכיביה בלבד, טבלת האיזון תוכן מחדש נכון ליום מתן תוקף לתכנית מבלי לשנות את עקרונות הטבלה, אלא אם כן תחליט הועדה המקומית בדיוניה בהתנגדויות.

24. עקרונות והוראות בינוי

(א) הוראות כלליות למגרשי בניה למגורים א':

- 1) הבניה בשטח התוכנית תהיה בניה צמודת קרקע ויותרו 2 קומות מגורים בכל חתך מעל קומת מסד.
- 2) השטח המבונה לא יעלה על 25% משטח המגרש לא כולל קרוי החניה.
- 3) יותר קרוי הבניינים בגגות רעפים - שיפוע משטח אחד לפחות של גג הרעפים ירד לכיוון הדרך.
- 4) גובה הבנין כולל גג רעפים בקדקודו לא יעלה על 8.0 מ' מפני קרקע טבעית בכל חתך וחתך.
- 5) גובה חציבה/ חפירה/ מילוי מירבי לקומת מגורים לא תעלה על 1.50 מטר מפני קרקע טבעית בכל חתך וחתך.
- 6) שטח מגרש מנימלי לא יפחת מ- 450 מ"ר בחלוקה אחרת מוסכמת ע"י כל הבעלים.

(ב) שטח הבניה המותר באיזור מגורים א':

- 1) שטח הבניה במגרשי המגורים יהיה כדלקמן:
 - שטח בניה עיקרי נטו למגורים יהיה 50% בשתי קומות (בכל קומה 25%)
 - סה"כ שיעור שטחי השירות יהיה 12% משטח הבניה העיקרי בשתי הקומות (6% בכל קומה).
- 1) בשטח השירות יכללו כל חדרי השירות כלהלן:
 - 1) מקלטים ו/או ממדים.
 - 2) מחסנים לדירות.
 - 3) חדרי הסקה, חדרי מעליות, חדרי ומשטח מדרגות, בליטות מהמבנה בתכנון ארטקטוני ובליטות בגגות מעל 40 ס"מ.
 - 4) כניסות מקורות עד שטח 2.0 מ"ר.

(5) חניה לכלי רכב.

(ד) המרווחים לבניה במגרשים באיזור מגורים א' יהיו כלהלן:

מרווח קידמי	4 מטר.
מרווח צדדי	3 מטר.
מרווח אחורי	4 מטר.
מרווח בין מבנים	6 מטר.

(ה) מספר מבנים ומספר יחידות דיור מקסימלי על המגרש יהיו כלהלן:

- (1) במגרשים ששטחם עד 700 מ"ר תותר הקמת מבנה אחד וסה"כ שתי יחידות דיור.
- (2) במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר תותר הקמת שני מבנים, המרחק המנימלי בניהם יהיה 6 מטר, מספר יחידות הדיור המקסימלי יהיה 3 יח"ד.
- (3) מס' יח"ד לדונם יהיה 4 יח"ד.

(ו) חניה

- (1) בכל מגרש המיועד למגורים יש להתקין חניה פרטית בהתאם לשעורי החניה שיהיו בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה.
- (2) החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לדרך הגובלת.
- (3) שער כניסה - יציאה שיותקן על קו הרחוב לא יפתח לתחום הרחוב.

(ז) מרווחים למבנה עזר

- (1) המרווחים למבני העזר פרט לחניה יהיו בהתאם לכתוב בסעיף 25 ד' דלעיל.
- (2) תותר הקמת חניה מקורה במרווח קדמי. החניה תיסוג 1.5 מ' מקו הרחוב.
- (3) תותר חניה מקורה במרווח צדדי ואחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובתנאי שיותקנו פתרונות לסילוק מי הגשם אל תוך מגרש המבקש.
- (4) תותר הקמת מבנים לבלוני גז ומוני מים ותחנות טרנספורמציה במרווח קדמי או צדדי כחלק בלתי נפרד ממבנה החניה. פתח הכניסה למבנים אלה לא יפנה לצד הדרך הגובלת, אלא באישור מיוחד של מהנדס הועדה.

(ח) פיתוח המגרש

- (1) על בעלי המגרשים לבצע את כל עבודות הפיתוח במגרש כולל קירות תומכים, ניקוז.
- (2) בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בק.מ. 1:100 שתראה, בין היתר, סימון ותאור קירות תומכים וגדרות, הסדרי חניה, מיקום בלוני הגז, מוני המים, החשמל, הידרונטיים וכדו'.
- (3) אין לשפוך פסולת חציבה מחוץ למגרש אלא במקום שפך מאושר ע"י המועצה המקומית ג'ת.

(ט) גדרות וקירות תומכים

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן:

- (1) לאורך הצד הנמוך של הדרך גדר אבן בגובה שלא יעלה על 1.1 מ' גודל האבנים לא יפחת מ- 20 ס"מ.
- (2) לאורך הצד הגבוה של הדרך - גדר אבן בגובה מינימלי של 0.5 מ' גודל האבנים לא יפחת 20 ס"מ.
- (3) גובה הקירות התומכים לא יעלה על 1.8 מ'. במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל 1.8 מ' יותקנו הקירות במדרגות, כאשר הרווח האופקי יאפשר התקנת ערוגה לגינון ברוחב 1 מ' לפחות. בסמכות מהנדס הועדה לאשר גבהים שונים מהנקבע בהוראות אלו באם התואים הפיזיים מחייבים זאת.

(י) שמירה על צורה החיצונית של הבניינים

- (1) צורת - לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צורת גלוייה של חשמל, גז, טלפון, כבלי תקשורת מים, ביוב, מיזוג - אויר וארובות לחימום, למעט מרזבים שיהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית ויהוו חלק מהבקשה להיתר בניה.
- (2) מסתורי כביסה - יהוו חלק מעיצוב חזית הבניין ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של החזית כולה ישתלבו בה.
- (3) הבקשה להיתר תכלול פתרון להתקנת מערכת סולרית אשר תעוצב בצורה שהדוודים לא יראו. ותאפשר גישה חופשית לכל השותפים לנכס.
- (4) הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבת מזגנים. הפתרון יהיה חלק בלתי נפרד מהחזית ויחייב גם אם לא יורכבו מזגנים בשלב הבניה, אלא לאחר מכן.
- (5) תותר אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל בניין.
- (6) חיבור חשמל טלפון וכבלי תקשורת לבניינים יהיה בכבל תת קרקעי בלבד.

25. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות החוק.

חתימות

יזם התכנית _____ תאריך _____

עורך התכנית _____ תאריך _____

ועדה מקומית עירון
 הפקדת תכנית מס' עו/מק/386
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 142 תאריך 03-02-98
 יו"ר הועדה

ועדה מקומית עירון
 אישור תכנית מס' עו/מק/386
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 תאריך 03-02-98
 יו"ר הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' עו/מק/386
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4606
 מיום 11.1.98

הודעה על אישור תכנית מס' עו/מק/386
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4643
 מיום 10.5.98



- 1 -

01 ביולי 1997
מס': אז-ג-04

לכבוד: הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"עירון" 30025

א.נ.נ.

הנדון: עריכת טבלת איזון והקצאות

מגרשים: 63/1, 63/2, 62/1, 62/2, 62/3

שינוי לתכנית מתאר ג/1009

תכנית מפורטת מס' ענ/386

* עדכון הטבלאות מיום 12.10.95

הריני מתכבד בזה להמציא לכם טבלת איזון המצורפים לתכנית

עקרונית השומה והקצאות נערכו לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה כאשר:-

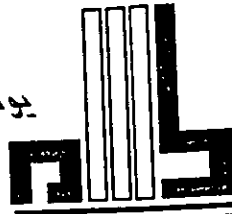
- א. ככל האפשר מוקמו מגרשי התמורה קרוב למיקומו של החלקות המקוריות ורוכזו, ככל האפשר במקומות סמוכים אחד לשני.
- ב. רשימת השטחים לפי לוח/טבלה שהוכנה ממפות גוש.
- ג. רשימת השטחים במצב הקיים הם לפני ההפקעה.
- ד. שיעור ההפקעה בסביבות 23% מהתכנית.
- ה. מרבית האיזון נעשה בשטחי המגרשים.

בכבוד רב

אינג' כנענה יוסף
מהנדס ושמאי מקרקעין



1.07.97

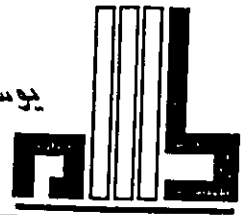


01 ביולי 1997
מס' : א-ג-04

מרחב תכנון מקומי "עירון"
תוכנית מפורטת מס' ענ/385
שינוי לתכנית מתאר ג/1009

ט ב ל ת א י ז ו ן

<u>מצב-מוצע</u>				<u>מצב-קיים</u>			גוש	חלקה
תשלומי איזון \$	(-) מוסר	(+) מקבל	% מכלל השווי	מגרשי/ שטח תמורה / במ"ר	% מכלל השווי	שטח החלקה	חלקה	
							8829	
\$ - 2,329	2.55		42.55	720 63/1	40.00	1,816	63	
				720 63/2		229	61	
				1,440 סה"כ		2,045		
\$ + 2,329		2.55	57.45	640 62/1	60.00	2,366	62	
				616 62/2				
				688 62/3				
				1,944 סה"כ				
						(280)		
				1,027 63/62				
				4,411	100.00	4,411	סה"כ	
0.00	6.36	6.36	100.00					



- 3 -

01 ביולי 1997
מס': א-ז-ג-04

מרחב תכנון מקומי "עירון"
תוכנית מפורטת מס' ענ/386
שינוי לתכנית מתאר ג/1009

לוח הקצאות

<u>מצב-מוצע</u>				<u>מצב-קיים</u>		
תשלומי איזון \$	שטח במ"ר	מגרשי תמורה	חלקים	בעלים רשומים	שטח החלקה	גוש חלקה
						8829
\$ - 2,329	720	63/1	בשלמות	סאלח אבו עסבה	1,816	63
	<u>720</u>	<u>63/2</u>			<u>229</u>	61
	1,440	סה"כ			2,045	
\$ + 2,329	640	62/1	בשלמות	אברהים אבו עסבה	2,366	62
	616	62/2				
	<u>688</u>	<u>62/3</u>				
	1,945	סה"כ				
		זכות דרך				(280)
	1,027	63/62	בשלמות	מ.מקומית ג'ת		
0.00	4,411 מ"ר					סה"כ 4,411 מ"ר

בכבוד רב

אינג' כנענה יוסף
מהנדס ושמאי מקרקעין



1.07.97