

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מיקומי-עירון

מחוז חיפה

שנוי תכנית מתאר מס' ע.ג/ 458
"אלגמיל - ג'ת"
שינוי ייעוד חלק מחלקה 54 גוש 8825
ממגורים א' למסחר ומגורים א'
ג'ת המשולש

עורך התכנית :

חאזם יונס - אדריכל ומתכנן ערים
ת.ד 486 , עארה 30025
טל: 06-6353195 , פקס: 06-6357150

תאריך:

מחוז תכנון חיפה

מרחב מקומי עירון
שינוי תכנית מתאר מס' ענ/ 458 , "אלג'מיל - ג'ת"
שינוי ייעוד חלק מחלקה 54 גוש 8825
ממגורים א' למסחר ומגורים א'
המהווה שנוי לתכנית המתאר מס' ג/ 1009 - תכנית מתאר ג'ת

1. **שם וחלות :** תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ענ/ 458 . "אלג'מיל - ג'ת" , שינוי ייעוד חלק מחלקה 54 גוש 8825 ממגורים א' למסחר ומגורים א' , המהווה שנוי לתכנית המתאר של ג'ת מס' ג/ 1009 .
2. **המקום :** המגרש נמצא במפגש הדרכים מס' 54 ומס' 50 במרכז הכפר בג'ת .
3. **שטח התכנית :** שטח התכנית הוא כ- 0.730 דונם .
4. **השטחים הכלולים בתכנית :** גוש 8825 חלק מחלקה 54 .
5. **יזום התכנית :** ותד עדנאן ג'מיל - ג'ת המשולש , מיקוד 30091 , מל: 06-6384040
6. **בעלי הקרקע :** ותד עדנאן ג'מיל - ג'ת המשולש מיקוד 30091 מל - 06-6384040
7. **עורך התכנית :** חאזם יונס - אדריכל , ת.ד. 486 , עארה 30025 , מל: 06-6354214
8. **גבולות התכנית :** כמסומן בתשרים המצורף בקו כחול עבה , התוחם שטח של 0.730 דונם , הנמצאים במרכז הכפר ג'ת המשולש , חלקה 54 וגוש 8825 .
9. **יחס לתכניות אחרות :** תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מתאר ג'ת המשולש מס' ג/ 1009 שפורסמה להפקדה בילקום הפרסומים מס' 2968 מיום 13.10.83 , ופורסמה למתן תוקף בילקום הפרסומים מס' 3409 מיום 18.12.86 .
10. **מסמכי התכנית :** תקנון זה אשר מפרט ומגדיר את הוראותיה והגבליה של התכנית , התשרים המצורף אשר בקנה מידה 1:250 ותוכנית בנוי מצורפת .
11. **מסרת התכנית :** שינוי ייעוד חלק מחלקה 54 גוש 8825 ממגורים א' למסחר ומגורים א' .

12. מקרא הסימונים בתשרים :

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול חלקה	קו מסומן בירוק ומספר בעגול
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
חזית מסחרית	קו סגור עבה
קו בנין	קו אדום מקוטע
מבנה להריסה	שטח צבוע צהוב

13. מבלת ורשימת התכליות :

אחח	שטח בדונם	יעוד
100.00	0.730	מגורים א" עם חזית מסחרית
100.00	0.730	סה"כ

- = מגורים א" עם חזית מסחרית :
- קומת קרקע תשמש לחניה (קומת עמודים מפולשת).
 - קומה א' תהיה מיועדת לקופת חולים.
 - קומה ב' תשמש למגורים.

14. הוראות בניה :

- אחח הבניה יהיה 120% משטח המגרש המסומן בתחום התכנית, תכנית קרקע 60%, 10% ממסרה עיקרית למטרות שירות, הכל מעל לקומת עמודים מפולשת.
- גבה הבניה יהיה שתי קומות מעל קומת עמודים מפולשת (תת קרקעית) שתשמש חניה. גבה הבניה לא כולל יציאות מחדרי מדרגות, חלקי גג משופעים וגבה מתקנים לשילוב דודי שמש בבנין.
- קומה א' המיועדת למסחר תשמש לקופת חולים.
- ד.קווי בנין יהיו כמסומן בתשרים.

15. תנאים למתן היתר בניה :

- תשרים בנוי - לא יוצא היתר בניה במגרש המסומן בתחום התכנית אלא בהתאם לתכנית בנוי שהיא חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
- תשרים חלוקה - לא יוצא היתר בניה בתחומי התכנית, בסרס אושר ע"י הוועדה המקומית עירון תשרים מדידה המיושם בשטח, ערוך ע"י מחדד מוסמך בהתאם להוראות תכנית זו.
- הוועדה המקומית תגבה היסל העבחה על שטח הבניה החורג מהוראות תוכנית זו.

16. צורת חישוב שטח בניה

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

17. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מסה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולם 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 גבה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מ.ע עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'
- במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבל מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ' 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .
מ' 1.0 מ' מכבלים מתח גבה 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 .
שינויים במערכות חשמל שהעתקתן תדרש עקב בצוע התוכנית יבוצעו על חשבון יחמי התוכנית ובתיאום מוקדם עם חברת החשמל .

18. מקלמים

לא יוצא היתר בניה אלא בהתאם להוראות חוק התגוננות אורחית .

19. הפקעה ורישום

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

20. היטל השבחה

היטל השבחה בנין השבחה לפי תוכנית זו יגבה כחוק .

21. ניקוז מי נשם

ניקח השטח ממי נשמים יבוצע באמצעות חלחול סבעי, ניקח חרימה באמצעות תעלות עליות ובצינורות תת קרקעיים ע"פי תכנית ניקח , שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ותבוצע לשביעות רצונו .

22. כבוי אש

כל היתר בניה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים, לשביעות רצון רשויות כבוי האש ואישורם .

23. אספקת מים

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית.

24. הרחקת אשפה

סידורי ריכח האשפה והרחקתה ייקבעו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

25. ביוב

כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית .

26. ביצוע התכנית

ביצוע התשתיות הנכללות בתכנית יחולו על הזמים .

27. חניה

החניה תהיה בקומת העמודים המפולשת והתת קרקעית לפי המתואר בתכנית הבנוי המצורפת , ולפי תקנות התכנון והבניה "התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983" והשינויים להן מעת לעת .

חתימות

האום יונס - אדריכל
עארה

יונס האום -
אדריכל - ה.מ. 32091
עארה 30025
טל: 06/353195

עורך התכנית

עדנאן נ'מיל וחד
נ'ת המשולש

בעל הקרקע

עדנאן נ'מיל וחד
נ'ת המשולש
30025

יחם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון	
שינוי תכנית מתאר מס' 458	ע"פ
הומלץ להפקת תוכנית	
בישיבה מס' 158	תיום 13.9.98
הנדסאי	
מ. 20347	
מחשבים ועדויות	
זכי אג'בריה	
לשב ראש הועדה	

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

אישור תכנית מס. 458/א

הועדה המהוויית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 15.12.99 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 458/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4809

מיום 14.10.99

הודעה על אישור תכנית מס. 458/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4859

מיום 28.2.00