

3 - 3844

מ ח ו ז ח י פ ה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מרחב תכנון מקומי עירוני

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ענ/443
שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/1009
שינוי מיקום שטח לצרכי ציבור בחלקה 47 בגוש 8821 וחלוקתה מחדש.

ג' ת ה מ ש ו ל ש

ת ק נ ו נ

ה י ו ז מ : מוחמד ערו ג'ת המשולש
ת. ז. 54473418
ה מ ת כ נ נ : אדריכל קטאוי סלים
דר' אדר' אבורקיה זזהדי
באקה רח' ראשי 06-382760

1997

דיצמבר

1. שם (חלות):

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ענ/443" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית:

א. התשריט ערוך בקנ"מ 1:500 ו- 1:1000 ומהווה חלק בלתי נפרד של התכנית.
ב. הוראות התכנית.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה בתחומי תחולה את תכנית מתאר מקומית ג/1009

4. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש מס' : 8821 חלק מחלקה 47
שטח התכנית: 3242 מ"ר

5. בעלי הקרקע : מוחמד ערו

ת. ז. 54473418

6. יוזם התכנית: מוחמד ערו ת. ז. 54473418

7. מטרת התכנית:

א. שינוי מיקום שטח לצרכי ציבור .
ב. חלוקת השטח למגרשי בניה.
ג. קביעת הוראות בניה.

8. הגדרות:

מגרש - חטיבת קרקע מוצעת לבניה עפ"י תכנית זו.

9. ביאור סימני התשריט:

באור	סימן בתשריט
גבול התכנית	קו כחול
גבול מגרש מתוכנן	קו בצבע התשריט
מגורים א'	צבע כתום
דרך קיימת	צבע חום
שטח למבני ציבור	צבע חום מותחם קו חום כהה
מספר דרך	מספר ברבוע עליון של עיגול
קו בנין	מספר ברובע ימיני ושמאל של עיגול
רוחב דרך	מספר ברובע תחתון של עיגול

10. תנאים לשימוש בקרקע ובבנינים:

לא ישתמשו בכל קרקע או בנין שבתחום תכנית זו לכל מטרה אלא בהתאם לרשימת התכליות המותרות באזור עפ"י תכנית זו.

11. תכליות:

11.1. באזור מגורים א' יותר להקים:

- א. בתי מגורים ומבנה עזר בנפרד או בחלק מהמבנה העיקרי, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית.
- ב. חנויות למסחר קמעונאי לצורכי התושבים ומשרדים פרטיים באזור הועדה המקומית.
- ג. בתים חד משפחתיים, בתים דו משפחתיים, בתי מגורים, בתים טוריים בעלי חזית אחידה, חניה וגינה פרטית לדיירי הבית.

11.2. שטח למבני ציבור:

יותר להקים בו מבנים לצרכי חינוך, דת, בריאות, תרבות והכל בהתאם לסעיף 188 לחוק.

12. הוראות והגבלות לתכנית:

א. אזור מגורים א'

אורך חזית מנמלי : לפי הקיים בתשריט.

שטח מגרש מנמלי : 450 מ"ר

אחוזי בניה : 25% בקומת קרקע

25% בקומה א'

סה"כ אחוזי בניה מותרים בכל הקומות 50%

מספר קומות מקסימלי : 2 קומות מעל קומת מרתף, קומת מרתף לא תכלוט מעל

פני קרקע יותר מ 1.20 מטר.

קו בנין קדמי 5 מ', קו בנין צדדי 3 מ'. קו בנין אחורי 4 מ'.

בניני עזר יהיו במרתף ועל הגג.

ב. שטח למבני ציבור

אחוזי בניה : 40% בקומת קרקע

40% בקומת א'

סה"כ אחוזי בניה מותר בכל הקומות 80%.

מותר לבנות שתי קומות מעל קומת מרתף שלא תכלוט מעל פני הקרקע יותר

מ-1.20 מטר.

קווי בנין צדדיים 4 מטר, אחורי וחזית יהיו 5 מטר.

13. מבנה יציאה לגג :

תותר הקמת מבנה יציאה לגג בתנאי ששטחו יהיה בשטח ההיטל האופקי של חדר

המדרגות שמתחתיו וגובהו לא יעלה על 2.40 מ' מרצפת הגג.

14. צורת חישוב שטח הבניה :

1. שטח המבניה המותר ייחשב בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (חישוב

ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

2. שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.

15. חניה :

מספר מקומות החניה יהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה להתקנת מקומות חניה (התשמ"ג 1993 או כל תקנה שתהיה בתוקף בזמן מתן היתר בניה)

16. חלוקת קרקע:

א. היתרי בניה בתחום התכנית יינתן לאחר שתוכן תכנית חלוקה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, בהתאם להוראות תכנית זו, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח. תכנית החלוקה תהיה חתומה ע"י כל בעלי הנכס ותקצה את זכויותיהם במגרשים.

ב. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס שצוין כבעל זכויות במגרש אשר בתכנית החלוקה כאמור בסעיף א'.

17. הפקעות:

השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות וכהרחבה מוצעת של דרכים קיימות המיועדים להפקעה והשטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 . ו-189 לחוק .

18. חלוקה של חלקות קיימות למגרשי בניה:

הוועדה המקומית רשאית כאשר חלוקה שונה של החלקות הקיימות מזו המופיעה בתשריט של תכנית המיתאר בתנאי הקרקע יגישו תשריט מתאים, ערוך ע"י מודד מוסמך, וכן מגרש בניה יהיה בהתאם להוראות תכנית זו, לרבות גישה לכל חלקה למגרש בניה מדרך ציבורית.

19. אישור בניה חורגת קיימת:

הוועדה המקומית רשאית כאשר בנינים קיימים, החורגים מהוראות תכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומספר הקומות המותר, שבניתם הושלמה עד ליום 20.12.91 ושנמצאים בתחום האזורים המיועדים לבניה, בתנאי שנפח המבנה אינו חורג מאופי הבניה בסביבה. הוועדה המקומית רשאית כאשר בנינים קיימים החורגים במרווחים צדדיים, אחורי וקדמי, בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה. ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.

כל בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים, יהיו על פי הוראות תכנית זו.

20. שרותים הנדסיים:

איסור בניה בקירבה ומתחת קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת קוי חשמל עיליים.

ב. בקירבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו

אנכי המשוך לקרקע בין המיכל הקיצוני והקרוב של קוי החשמל, לבין החלק הבולט

ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מ'.

בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'.

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מ'.

ג. עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הכביש עקב ביצוע התכנית יועתקו וזאת על חשבון

היוזמים ובתאום מראש עם חברת החשמל.

ביוב מים וניקוז:

לפי הוראות תכנית מתאר ג/1009.

משרד להנדסת בנין אדריכלות
ותכנון עריט
אדריכלים קטאוי
~~אדריכלות והנדסת בנין~~
באקה אל נרכיה טע.ס. 06-382740

חתימות :

היוזם:

בעל הנכס:

הרשות המקומית:

הועדה המקומית:



הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירו

שינוי תכנית מתאר מס' 443 ע"פ

הומליץ להפקדה

הינדו שרף 153
 מ.ה. 20347
 מחנכת ועדת עירו
 מהנדס הועדה

מיוסד על ידי: 22
 תכנון ולבניה עירו

לשם: אש הועדה
 כל א"ב י"ח



הודעה על הפקדת תכנית מס' 443/פ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4800

מיום 7.9.99

הודעה על אישור תכנית מס' 443/פ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4862

מיום 30.3.00

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

אישור תכנית מס' 443/פ

הועדה המהוויית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 12.1.00 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המוויית