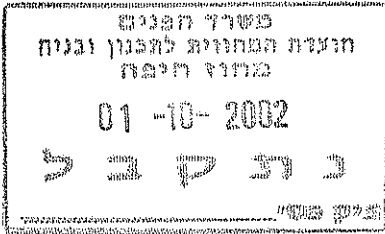


מחזורי - 1977

1

מחזור חפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מרחב תכנון מקומי עירון



שינוי תכנית מתאר מקומי מס' עו/429
בית ספר מקיף - ג'ת
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/1009
שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור בגוש 8831
בג'ת המשולש

ת ק נ ו ן

היוזם : מ. מ. ג'ת

המתכנן : אלעמארה (סלזו) בע"מ לתכנון
אדריכל קטאוי סלים
דר' אדר' אבורקייה זוהדי
באקה רח' ראשי 04-6382760

2001

יוני

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ענ/429 " בית ספר מקיף - ג'ת, והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית:

- א- התשריט ערוך בקנ"מ 1:500 – 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד של התכנית.
ב- הוראות התכנית

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה בתחומי תחולה את תכנית מתאר ג'ת מס' 1009/ג שאושרה בתאריך 18.2.86 ופרסומה בילקוט הפרסומים (י.פ. 3409).

4. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש מס' : 8831, חלק מחלקות 29,10,9 שטח התכנית : 22800 מ"ר

5. בעלי הקרקע : מ. מ. ג'ת.**6. יוזם התכנית : מ. מ. ג'ת****7. מטרת התכנית : א- שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור.**

ב- ביעת הוראות בניה.

8. ביאור סימני התשריט:

סימן בתשריט	באור
קו כחול	גבול התכנית
קו בצבע התשריט ומספר בתוך עיגול	גבול מגרש מתוכנן ומספרו
קו ירוק ומספר בתוך עיגול	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו ירוק מקוטע ומספר בתוך עיגול מקוטע	גבול חלקה רשומה ומספרה לביטול
צבע חום מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור
צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
צבע ירוק עם פסים באלכסון בצבע התשריט	שביל להולכי רגל
צבע חום עם משפצת בצע ירוק	חניה ציבורית
צבע כתום	אזור מגורים א'
קווים לא ישרים בצבע התכנית	קווי גובה
קו אדום מקוטע	קו בנין
מסגרת ובתוכה רשת נקודות בצבע התשריט	מבנה קיים

9. 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.

10. תכליות:

10.1. בשטח למבני ציבור יותר להקים:

בנינים ציבוריים, גינות ציבוריות אולמי ספורט ומגרשי ספורט.

10.2. שטח ציבורי פתוח:

תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט מתקני ספורט פתוחים ומשחקים, מקלטים ציבוריים בתנאי שתהייה להם גישה מדרך ציבורית.

11. הוראות והגבלות לתכנון:

- אורך הזית מינימאלי : לפי הקיים בתשריט.
- שטח מגרש מינימאלי : לפי הקיים בתשריט.
- אחוזי בניה : 30% בקומת הקרקע
- 30% בקומה א'
- 30% בקומה ב'

סה"כ אחוזי בניה מותרים בכל הקומות 90%
מקסימום תכסית על קרקע 45% .

שטח שירות יהיה 25% משטח עיקרי.
מספר קומות מקסימאלי : 3 קומות מל קומת מרתף, קומת מרתף לא תבלוט מעל פני קרקע יותר מ- 1.20 מטר.

קו בנין קדמי למבנים קיימים לפי הקיים בתשריט.
קו בנין צדדי למבנים קיימים לפי הקיים בתשריט ולמבנים מוצעים 4 מ'.
קו בנין אחורי למבנים קיימים לפי הקיים בתשריט ולבניה חדשה יהיה 5 מ'.
בניני עזר יהיו במרתף ועל הגג.

12. מבנה יציאה לגג:

תותר הקמת מבנה יציאה לגג בתנאי שטחו יהיה בשטח ההיטל האופקי של הדר המדרגות שמתחתיו וגובהו לא יעלה על 2.40 מ' מרצפת הגג.

13. צורת חישוב שטח הבניה :

1. שטח הבניה המותר ייחשב בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התשנ"ב – 1992 .
2. שטח המגרש שממנו יחושב שטח הבניה המותר יהיה שטח המגרש נטו.
3. בחישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבניה למעט קומת מרתף וקומת עמודים.

14. חניה :

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
15. היתרי בניה :

היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית בינוי לכל השטח אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק.

16. הפקעות :

השטחים המיועדים להפקעה והשטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק.

17. לא תבנה גדר לאורך דרך מס' 40 בתחום השטח הציבורי. הגדר תבנה ע"פ תכנית בינוי ובסמיכות של עד 5 מ' מקו הבנין הצפוני.

18. שירותים הנדסיים:

כל השירותים העירוניים המקובלים (אספקת מים, ביוב, והוצאות אשפה) יבוצעו ע"י הרשות המקומית, ע"פ חוקי העזר המתאימים ולשביעות רצון משרד הבריאות.

הוצאות ופיתוח:

הוצאות פיתוח, תשתית דרכים, שביל ציבורי וחניות, יהולו על מועצה מקומית ג'ת.
חשמל:

א- לא יינתן 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 אוריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
 ואין להפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

ד- המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לפתח מילוי או פתח אורור או מרכז משאבות הדלק יהיו:
 5 מ' מקו מתח נמוך
 9 מ' מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו

ה- לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי, מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת.

תקשורת :

מערכות התקשורת יתואמו עם הרשויות הנוגעות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

מים :

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז :

מערכת הניקוז תבוצע באישור הרשות המקומית והועדה המקומית.

ביוב :

מערכת הביוב תבוצע באישור הרשות המקומית והועדה המקומית.

הועדה הפקומית לתכנון ולבניה - ע"ד 100

תכנית ב.ע. ספורת מס' 429/א

הומלץ להפקדה

מיום 5.10.97

149

מחלקת תכנון וביצוע

מחלקת תכנון וביצוע

מחלקת תכנון וביצוע

מחלקת תכנון וביצוע

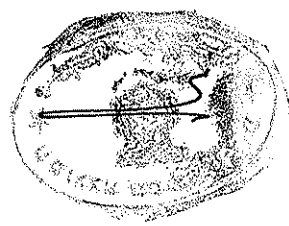
אלעמארה סלזו בע"מ
 משרד להנדסת בנין אדריכלות ותכנון ערים
 אדר' סליח קטאוי
 ד"ר אדר' זורחא אבו דקיייה
 בקה אל-גרבייה ט' 6382760 - 06

חתימות:

המתכנן:

היוזם:

בעל הנכס:



הרשות המקומית:

הוועדה המקומית:

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

אישור תכנית מס' 429/א

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 8.5.02 לאשר את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 429/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5042

מיום 30.12.01

הודעה על אישור תכנית מס' 429/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5129

מיום 5.11.02