

מ-1000-אש"מ

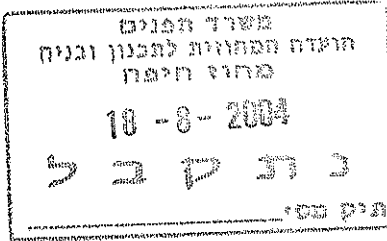
מחוז חיפה

18-08-2004

נתקבל 3

מרחב תכנון מקומי - עירון (ואדי עארה)

שנוי תכנית מתאר מקומי מס"ע/491 .



שנוי לתכנית מתאר מס"ג/1009 ג'ת המשולש .

שינוי יעוד מאזור מגורים- א לאזור מגורים- ב .

ושינוי בחלוקה למגרשים בהסכמת הבעלים .

Handwritten signature

זיאד קעדאן
מהנדס בניין ומודד מוסמך
משרד תכנון ובניה
ג'ת תפישות
06-381367
בית מודד מוסמך
08-2840080

עורך התכנית :- זיאד קעדאן - מהנדס אזרחי ומודד מוסמך- ג'ת המשולש .
נג'ואן זחאלקה - אדריכל- כפר קרע .

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון "ואדי עארה"

שינוי תכנית מתאר מקומי מס" ענ/ 491 .

שינוי לתכנית מתאר ג/ 1009 ג'ת המשולש .

שינוי יעוד מאזור מגורים- א לאזור מגורים- ב .

ושינוי בחלוקה למגרשים בהסכמת הבעלים .

הגדרות ופרושים :

המונחים בתכנית זו יפורשו על פי משמעותם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) ותקנותיו (להלן החוק) ובהתאם להגדרות בתכנית .

Handwritten signature

שם וחלות :

1. תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומי ענ/ 491 . שינוי לתכנית מתאר מס" ג/1009 ג'ת המשולש, שינוי יעוד מאזור מגורים-א לאזור מגורים-ב, שינוי בחלוקה למגרשים בהסכמת הבעלים, והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה להלן " התשריט " .

המקום :

2. הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בג'ת שבנפת חדרה . בתחום שיפוטה של המועצה המקומית ג'ת , סמוך לכניסה הראשית לכפר ג'ת .

יחס לתכניות אחרות :

3. (א) תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/ 1009 וקביעותיה עדיפות על קביעות תכנית ג/ 1009 .
(ב) בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנייל ובין הוראות תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו .

4. מסמכי התכנית : תקנון (10 עמודים) + תשריט + נספח התחבורה

מטרות התכנית :

5. א. שינוי יעוד מאזור מגורים-א לאזור מגורים-ב .
ב. שינוי בחלוקה למגרשים, חלוקה חדשה בהסכמת בעלים של חלקות 5,4 בגוש 8831 .

שטח התכנית הוא 7,309 דונם .

7. יוזם התכנית : 1. מועצה מקומית ג'ת המשולש .
 2. מרואן מלק- ג'ת המשולש ת.ד 108
 ת.ז. 53806188 , סלולרי : 867063-056

8. עורך התכנית :

זיאד קעדאן - מהנדס אזרחי ומוודד מוסמך - ג'ת המשולש
 ת.ד 864 מיקוד 30091 טל' 04/6381367
 נג'ואן זחאלקה - אדריכל - כפר קרע מיקוד 30075 טל' 06-6354322.

9. בעלי הקרקע הם :

(שוניים)

10. הקרקעות הכלולות בתכנית :

גוש	חלקה	חלקי חלקות
8831	1,2,4,5,6,8	7,41,43,9
8830	-----	38,9,8
8829	-----	69,70,88,90,91
8828	-----	88,90

11. ציונים בתשריט :

- | | |
|------------------------------------|---|
| גבול התכנית | 1. קו כחול עבה רצוף |
| אזור מגורים "א" | 2. שטח צבוע כתום |
| אזור מגורים "ב" | 3. שטח צבוע תכלת |
| דרך קיימת ומאושרת ו/או שביל קיים . | 4. שטח צבוע חום |
| שטח לבניני ציבור | 5. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה |
| חניה ציבורית מגוונת | 6. שטח צבוע ירוק עם פסים בשני כיוונים באדום . |
| שביל להולכי רגל קיים | 7. שטח צבוע חום עם פסים אלכסוניים בירוק |
| שטח ציבורי פתוח | 8. שטח צבוע ירוק |
| גבול חלקה רשומה ומספרה | 9. קו ברקע התכנית צבוע ירוק ומספר |
| גבול חלקה רשומה לביטול ומספרה | 10. קו ירוק מרוסק ברקע התשריט |
| גבול גוש | 11. קו ירוק עם משולשים |
| גבול מגרש | 12. קו שחור מלא ברקע התשריט |
| מספר מגרש | 13. מספר ברקע התכנית |
| מספר דרך | 14. ספרה שחורה ברבע עליון של עיגול |
| קו בנין | 15. ספרה בריבועים צדדיים של עיגול |
| רוחב הדרך | 16. ספרה שחורה ברבע תחתון של עיגול |
| מבנה קיים | 17. מסגרת עם קוים שחורים |
| מבנה להריסה | 18. שטח מרוסק צבוע צהוב |

12. רשימת התכליות :

על תכנית זו יחולו ההוראות והתכליות המפורטות כדלקמן :

א. אזור מגורים ב' :

1. בתים חד משפחתיים .
2. בתים דו משפחתיים .
3. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית.
4. מלאכת בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בבית, בתנאי שאינן גורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת, ובתנאי שלא ישתמשו במכונות בעלות כח מעל 0.5 כוח סוס ולא יציגו סחורות או פרסומת, מלבד שלט קטן מחובר לקיר הבנין.
5. מוסך חניה או סככה למכוניות פרטיות.
6. מבני עזר לפי תכנית זו יהיו 30 מ"ר לכל יחידת דיור.
7. מקלטים פרטיים .
8. גינה פרטית לדיירי הבית.
9. צפיפות יחידות דיור תהיה 6 יחידות לדונם.
10. יחידות דיור מוצעות יהיה כ- 28 .

ב. חניה :

מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

ג. דרכים :

ישמשו לתנועת כלי רכב, חנית כלי רכב, הולכי רגל ולהעברת התשתיות העיליות והתת קרקעיות כגון : ביוב ציבורי, קווי מים, תקשורת, חשמל, ניקוז, וכו'.

ד. שבילים :

יוגדרו כדרכים אשר ישמשו לגישת רכב וההולכי רגל ולהעברת תשתית --- שירותים עיליים ותת קרקעיים, שטחי השבילים יופקעו וירשמו ע"ש המועצה המקומית כדרכים .

13. הוראות בניה :

באזור מגורים-ב' :

1. מספר קומות מקסמלי 3 .
2. המרווח בין כל שני בנינים אשר אינם מחוברים לא יקטן מ- 3 מ' .
3. קו בנין קדמי לבניה חדשה וואו תוספות יהיו ע"פי התשריט.
4. קו בנין צדדי וקו בנין אחורי לבניה חדשה יהיו 2
5. שטח שירות יהיה 30 מ"ר לכל דירת מגורים הכוללים חנית רכב, חדר כביסה ומחסן .

14. הוראות והגבלות תכליות :

כמפורט להלן :

מגורים ב'	אזור
תכלת	צבע בתשריט
כפי שקיים.	שטח מגרש מינימלי
שלוש קומות ו/או מעל לקומת עמודים גובהם 2.20 מ'	מספר קומות מקסימלי עמודים גובה מקסימלי
בחלקה 4 : 579 מ"ר ב- 2 קומות בחלקה 5 : 674 מ"ר ב- 2 קומות	אחוז בניה מקסימלי
בחלקות 2,6,8 100% עיקרי + שרות ב- 3 קומות	
כפי שקיים	אורך חזית מינימלי
1. לבניה חדשה קדמי אחורי 3 מ' בין 2 מבנים שכנים צדדי 3 מ' בין 2 מבנים שכנים 2. לבניה קיימת ע"פ התשריט	מרווחים מינימליים
80% בקומת קרקע	תכסית

15. הוראות כלליות :

15.1 - הוראות כלליות יהיו לפי תכנית ג/ 1009 .

15.2 - שטחים למטרות שירות :

שטח הבניה המותר לשטחי שרות יהיה כמפורט בטבלת הזכויות והחישוב יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים תשנ"ב 1992 .
גובה מבנה השרות לא יעלה על 2.20 מ" , למעט מ.מ.ד .

15.3 - מבנה יציאה לגג :

תותר הקמת מבנה יציאה לגג בתנאי ששטחו יהיה כשטח ההיטל האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו וגובהו לא יעלה על 2.2 מ" מריצפת הגג.

15.4 - צורת חישוב שטח הבניה :

א. שטח המגרש שממנו יחושב שטח הבניה המותר הינו שטח מגרש נטו לאחר כל הפרשות לצרכי ציבור .
ב. חישוב שטח הבניה המותרת יהיה על פי תקנות התכנון והבניה

16. תשריטי חלוקה :

- א- התכנית ערוכה כתכנית חלוקה חדשה בהסכמת בעלים על פי פרק ג"י סימן ז"ל לחוק התכנות והבניה.
- ב- גודל מגרש לבניה יהיה כמסומן בתשריט בתכנית זו.
- ג- שינויים בחלוקות חדשות המוצעות בתכנית זו לא ייחשבו שינוי תכנית אם יקיימו את עקרונות רשת הדרכים ושטחי הציבור באישור הועדה המקומית.
- ד- היתרי בניה בתחומי התכנית יוצאו על סמך תכניות מדידה, מפות מצביות של השטח ערוכות ע"י מודד מוסמך ובהתאם להוראות תכנית מאושרת כחוק.

17. הפקעה ורישום :

דרכים, שבילים, ושטחים צבוריים פתוחים ואתרים לבניני צבור, ספורט ולבתי עלמין יופקעו בהתאם לסעיפים 188 - 189 לחוק התכנון והבניה (1965) וירשמו על שם המועצה המקומית, ללא תמורה.

18. היטל השבחה :

היטל השבחה בגין השבחה לפי תכנית זו ייגבה כחוק

19. עתיקות :

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978.

20. רשוי בנינים קיימים :

1. בנינים קיימים ביום הפקדת תכנית זו החורגים במרווחים צדדיים ו/או אחוריים תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם, בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.
2. בנינים קיימים החורגים לקו בנין קידמי תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שרוב הבניינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה.
3. בכל מקרה של אישור בניה חריגה כאמור לעיל תגבה הועדה המקומית היטל השבחה על שטחי הבניה החורגים במספר הקומות ובמרווחים.
4. כל בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים תהיה על-פי הוראות תכנית זו.

21. מבנים להריסה :

- א. בכל מקרה של בקשה לתוספת בנייה במגרש שבו מצוי מבנה אשר לא אושר כחוק והחורג במלואו או מקצתו אל תחום דרך מאושרת עפ"י תכנית זאת, יותנה ההיתר לתוספת המבוקשת, בהריסתו ע"י מבקש ההיתר, של החלק החורג לתחום הדרך.
- ב. בסמכותה של הועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת עפ"י תוכנית זאת בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך ו/או להרחבתה, ובלבד שמולאו הוראות בסעיף קטן ג"ל להלן.
- ג. הריסת המבנים תבוצע לאחר הפקעת שטחי הדרך כחוק ולאחר מתן הודעה בכתב למשתמשים ולבעלי הזכויות בקרקע, לפחות 60 לפני מועד הביצוע ההריסה.

22. חשתיות : (נקוז , ביוב , אספקת מים וחשמל)

ניקוז : במקומות הדרושים תוכן תכנית ניקוז אשר תאושר כחוק .

ביוב : כל בנין שנבנה לאחר אישור תכנית זו יציג פתרון לסילוק הביוב והתחברות לרשת ביוב מרכזית בישוב לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .
כל עבודות הביוב תבוצענה עפ"י תכניות שתאושרנה כחוק .

מים : אספקת מים למבני המגורים תהיה מרשת מרכזית של הישוב הנתונה לביקורת של משרד הבריאות , והגורמים הנוגעים בדבר .

חשמל : לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת ו/או בקירבת קווי חשמל עיליים היתר בניה ינתן רק במידה והמבנה יהיה במרחק המפורט להלן בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קוי החשמל ובין החלק הבולט 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 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"

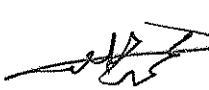
הערה :

- א- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי 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 ו"ט
ואין לחפור 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 הנחיות עם חברת החשמל.
- ד- לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי, מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת.

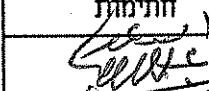
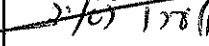
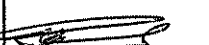
חלוקה לחלקה 1 :

חתימת	ת"ז	בעלים	יעד	השטח בדונם-מטר	מס' חלקות	
					ספרי	ארעי
			מטח ציבורי	0.182		1
			מפקע לדרך	0.099		
				0.281	1	

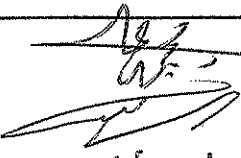
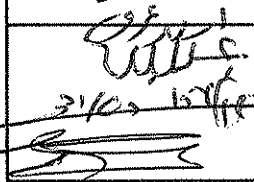
חלוקה לחלקה 2 :

חתימת	ת"ז	בעלים	יעד	השטח בדונם-מטר	מס' חלקות	
					ספרי	ארעי
	053803854	מחמד חג' עיסא יוסף חילף	מגורים	0.521		2
			מפקע לדרך	0.034		
				0.555	2	

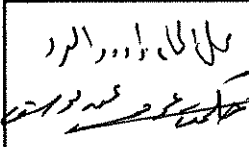
חלוקה לחלקה 5 :

חתימת	ת"ז	בעלים	יעד	השטח בדונם-מטר	מס' חלקות	
					ספרי	ארעי
	2148242	עבד אר-ראזק אסעד עבד אר-ראזק ערד	מגורים	0.664		5/1
	2148243	סעיד אסעד עבד אר-ראזק ערד				
	2148244	עבד אל-פתאח אסעד עבד אר-ראזק ערד				
			מפקע לדרך	0.035		
				0.699	5	

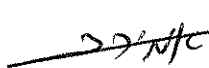
חלוקה לחלקה 4 :

חתימות	ת"ז	בעלים	יעד	השטח בזונם-מטר	מס' חלקות	
					סופי	ארעי
	2148006	מחמד עלי מחמוד זנדקלו	מגורים	0.562		4/1
	21480082	שריף מחמוד זנדקלו				
	2148242	עבד אר-ראזק אסעד עבד אר-ראזק ערו	מגורים	0.013		
	2148243	סעיד אסעד עבד אר-ראזק ערו				
	2148244	עבד אל-פתאח אסעד עבד אר-ראזק ערו				
			מופקע לדרך	0.034		
				0.609	4	

חלוקה לחלקה 6 :

חתימות	ת"ז	בעלים	יעד	השטח בזונם-מטר	מס' חלקות	
					סופי	ארעי
	2148204	עלי דאד עבד אר-ראזק ערו	מגורים	0.733		6
	3560173	יסוף דאד עבד אר-ראזק ערו				
				0.733	6	

חלוקה לחלקה 8 :

חתימות	ת"ז	בעלים	יעד	השטח בזונם-מטר	מס' חלקות	
					סופי	ארעי
	2148177	זיאד רג'ב קאסם ערו	מגורים	0.778		8
			מופקע לדרך	0.077		
				0.855	8	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' 491/פ

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 132 מיום 2.4.2000

יושב ראש הועדה

הנדס הועדה

חתימות :

17.8.04

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

יוזם התכנית

~~משרד הפנים
התכנון והבניה
ועדה מקומית
ת"ת 38136/06
בית 80 תל אביב~~

מתכנן התכנית

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 491/פ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 7.7.04 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 491/פ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5296
מיום 11.5.04

הודעה על אישור תכנית מס. 491/פ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5322
מיום 9.11.04

אשור הועדה