

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית בנין ערים מפורטת מס"ע 126/

יעוד שטח לבנין צבורי ולמגורים-גוש 8765

באקה אל-גרבייה

שנוי לתכנית מתאר ג' / 400 - תכנית מתאר לשטח גלילי של מחוז חיפה

שנוי לחחום בניה מס' ג' / 483

1.11.84

20.12.84

8.4.85

הפקדה 17.3.87

ח. פאהום ושות'

שרותים הנדסיים בע"מ

רח' נתיב חו', גוה שאנן חיפה

טל. 233173

## מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי עירון  
שינוי לתכנית מ תאר ג. / 400  
שנוי לתחום בניה ג/483 באקה אלגרביה.

---

### הגדרות והפרשים.

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

#### 1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מס. ענ 126/ באקה אלגרביה (להלן "התכנית") והיא תחול על השטח המותכם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן "התשריט").

#### 2. התשריט:

התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. התשריט משורטט על מפה בקנה מידה 1:1250. גבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול עבה.

#### 3. המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בבאקה אלגרביה שבנפת חדרה כולה בתחום שיפוטה של המועצה המקומית באקה אלגרביה חלקה 40 גוש 8765. חלק מחלקה 39

חלקה 45 ( חלק )  
4. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו באה כשנוי לתכניות הרשומות מטה ומבטלת אותן:  
תכנית מס. ג/483 תחום בניה באקה אלגרביה.  
שנוי לתכנית מתאר - שטח גלילי של מחוז חיפה ג/400

#### 5. מטרת התכנית:

שנוי לתכנית מתאר בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 תוך מענה על צרכי הישוב לשנת 1997, להקצות שטח למבנה צבור לבנית בתי ספר, להקצות שטח לבנית מגורים לפי הצעת תכנית המתאר.

- .6 שטח התכנית  
שטח התכנית הוא 38,050 דונם .
- .7 יזומי התכנית  
יזומת התכנית היא מועצה מקומית באקה אלגרביה .
- .8 המתכננים :  
חליל פאהום - שרותים הנדסיים , רח' נתיב תן 1 - חיפה .
- .9 בעלי הקרקע :  
בעלי הקרקע הם פרטיים , ומדינת ישראל .

.10 הקרקעות הכלולות בתכנית :

שטח	חלקה	גוש
34.450	40	8768
650	39 (חלק)	8765
<u>2.950</u>	45 (חלק)	8765
סה"כ שטח		
38,050 דונם		

.11 יעוד השטחים לפי תכנית זו .

אחוז	שטח	יעוד	חת חלקה
	2950	דרך	45 חלק
	650	"	39/1
	600	"	40/1
	2900	"	40/2
	90	"	40/3
	400	"	40/4
20.10%	7650 מ"ר		סה"כ דרכים
16.42 %	6250	מגורים	40/5
	13650	חקלאי	40/6
35.88 %	13650		סה"כ חקלאי
27.60 %	10500	מבנה צבור	40/7
100%	38050		סה"כ

ציונים בתשריט:

.11

- א. שטח צבוע כחום - אזור מגורים א'.
- ב. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה - אזור לבנין ציבורי.
- ג. שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת או שביל קיים.
- ד. שטח צבוע אדום - דרך מוצעת, הרחבת דרך או שביל מוצע.
- ה. קו כחול עבה - גבול התכנית.
- ו. ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול - מספר הדרך.
- ז. ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול - רוחב הדרך.
- ח. ספרות שחורות ברבעים הצדיים של העיגול - קוי בניה.
- ט. שטח צבוע לסירוגין פסי ירוק בהיר - אזור לעיבוד חקלאי בלבד.

השימושים בקרקעות ובבנינים.

.12

- א. לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין ובהתאם לאמור בטבלת ההנחיות לבניה.
- ב. אין להקים על דרך בנין או לעשות עליה עבודה חוץ מסלילת הדרך ואחזקתה.
- ג. אין לעשות כל עבודות צנרת, תעול או הנחת קווים עליונים מעל הדרך אלא באישור מהנדס הרשות המקומית.
- ד. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מחת לקוי חשמל עיליים ו/או בקרבת קו חשמל עיליים.  
יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך 2 מטר.  
בקו מתח גבוה עד 22 קוויט 5 מטר.

13. מקלטים .  
לא יוצא היתר בניה אלא לאחר מילוי הוראות חוק התגוננות אזרחית (מקלטים).

14. רשימת התכליות:

א. איזור מגורים א'

1. בתים חד משפחתיים .
2. בתים דו משפחתיים .
3. בתי מגורים
4. בתים טוריים בעלי חזית אחידה .
5. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חפשיים הגרים באותו הבית .
6. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בבית בתנאי שאינן גורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת : שלא ישתמשו במכונות מונעות בכוח ולא יציגו סחורות או פרסומות, מלבד שלט קטן המחובר כולו לקיר הבנין .
7. מוסך חניה או סככה למכוניות פרטיות .
8. נספחים לפי תוכנית מחאר .
9. באישור מיוחד ו/או על סמך תכנית מפורטת זאת, חנות לספוק הצרכים היום - יומיים של תושבי המקום .
10. מקלטים צבוריים .
11. גינה פרטית לדיירי הבית .
12. בהסכמת הועדה המחוזית, שימוש צבורי בתנאי, שלא יהווה מטרד, ובתנאי שיהיה חלק מבנין המגורים .

ב. שטח לבניני ציבור.

שטח לבניני ציבור ישמש להקמת בניינים לצרכי הציבור על פי הגדרתם בחוק בסעיף 188(ב). היתר לבניה בשטח לבניני ציבור יוצא רק על פי תוכנית מפורטת או תוכנית בינוי ארכיטקטונית בקני"מ 1:250 לאתר המיועד לשטח לבניני ציבור כולו שתאושר על ידי הועדה המקומית כחלק מחייב מהיתר הבניה. תוכניות כאלה תכלולנה את שלבי הבניה באתר . שטחים לבניני ציבור ירכשו או שיופקעו על פי פרק ח' לחוק וירשמו על שם המועצה המקומית באקה אלגרבייה .

השימוש הציבורי הספציפי בכל אתר יהיה בהתאם לתוכנית מחאר באקה אלגרבייה, יקבע ע"י המועצה המקומית באישור הועדה המקומית, בהתאם להנחיות הטבלה לחישוב שטחי ציבור לפי תכנית המתאר .

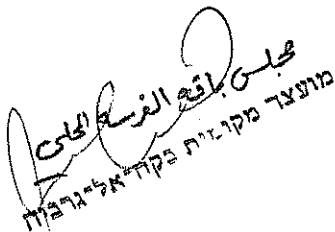
- ג. דרכים.  
ישמשו לתנועת וחנית כלי רכב והולכי רגל ולהעברת השירותים העיליים והתח  
קרקעיים כגון: ביוב ציבורי, מים, טלפון, חשמל וכו'. המועצה המקומית תשא  
בהוצאות פיתוח הדרכים לפי חוק עזר.
- ד. איזור לעיבוד חקלאי א'.  
איזור שמש לעיבוד חקלאי בלבד, באיזור זה לא תותר כל בניה  
. הקמת מבנים חקלאיים באיזור זה כפופה לתהליכי רישוי בניה  
על פי חוק התכנון והבניה והגבולות כפי שתקבע הועדה המקומית.
- ה. חניה.  
א. חניה תתאפשר לאורך דרכים שרוחבן 20 מ' בצד אחר של הדרך ובדרכים 22-16 מ'  
משני צדי הדרך.  
ב. כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר יקצה מקום חניה אחד בחלקתו לכל  
יחידת דיור קיימת או מוצעת, ובהתאם לקביעות שבטבלת הנחית הבניה באזורים.  
ג. החניה באזור המיועד לשטח לבניני ציבור תהיה חניה אחת לכל 2 כחות למוד.
15. היטל השבחה.  
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.  
ב. לא יוצא היתר בניה כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בגין  
אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום לפי החוק.
16. הפקעה.  
השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות וכהרחבת דרכים מוצעת וכן  
השטחים המסומנים בתשריט. שטחים לבניני ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם  
להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ולפי סעיפים 188, 189.
17. חשוב אחוזי הבניה  
שטח המגרש לצורך חשוב אחוזי הבניה והשטחים המאושרים לבניה, יהיה השטח של  
המגרש לאחר הורדת כל ההורדות לדרכים ולצרכי ציבור.  
שטח הבניה המאושר יכלול כל החלקים למעט מקלט חקני מנימלי.

טבלת תנאים לבניה באזור מגורים ובאזור לבניני ציבור.

מס'	אזור	אזור מגורים	אזור לבניני צבור
1	צבע בתשריט	כחום	חום
2	שטח מגרש מנמלי	500 מ"ר	
3	מס' קומות מכס'	3 קומות	3 קומות
4	אחוז בניה מכס'	35% קומת קרקע	30% ק. קרקע 25% קומות
		60% סה"כ	80% סה"כ
5	אורך חזית מנמלי		
6	מרווחים מנמלים	קדמי לפי הדרך בתשריט/קדמי לפי הדרך בתשריט	קדמי לפי הדרך בתשריט
		צדדי 3 מטר	צדדי 4 מטר
		אחורי 3 מטר	אחורי 6 מטר
7	מס' יחידות דיור	לפי אישור הועדה המקומית	
8	מס' בנינים מכס' במגרש	בנין לכל 500 מ"ר	
9	הערות :	ניתן לבנות נספח בשטח מכס' של 35 מ"ר גם	ניתן לבנות מבני שרותים וסככות של 6% משטח המגרש.
		מוסך חניה לרכב פרטי.	

חתימות:

עורך התכנית אינג' ח' פאהום, מהנדס אזרחי ומודד מוסמך (320) וחי' נחשב ח' נ' מה שאנו חיפה  
נתיב חן 1 - חיפה

  
 מועצת מקומית בקהילת אל-גרבייה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - ע'רון

תכנית ב.ע. מפורטת מס' 126/11

**הומלץ להפקדה**

בישיבה מס' 26 מיום 2.12.84

*[Signature]* *[Signature]*

יושב ראש הועדה      מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - ע'רון

תכנית ב.ע. מפורטת מס' 126/11

**הומלץ למתן תוקף**

בישיבה מס' 37 מיום 13.10.85

*[Signature]* *[Signature]*

יושב ראש הועדה      מהנדס הועדה

משרד הפנים

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965**

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי 117/11

תכנית 126/11 מס' 126/11 מיום 11.7.85

הועדה ה' החליטה בשיבתה ה' 28

מיום 12.3.85 החליטה להפקיד את

התכנית והתוכנית לעיל.

*[Signature]* *[Signature]*

סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965**

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי 117/11

תכנית 126/11 מס' 126/11 מיום 11.7.85

הועדה ה' החליטה בשיבתה ה' 54

מיום 15.1.87 החליטה להפקיד את

התכנית והתוכנית לעיל.

*[Signature]* *[Signature]*

סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 126/11 פורסמה להפקדה ביי

הפרטומים מס' 3224 מיום 7.85 עמוד 7

22 2145

תכנית מס' 126/11 פורסמה לטען חוקי בדיקו

מס' 3520 מיום 21.1.88 עמוד 388