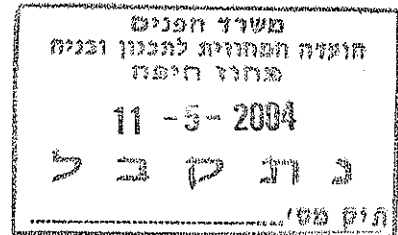


הועדה המקצועית לתכנון ובנייה
11-5-2004
נ ת ק ב ל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי עירון



שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ען/מק/ 715
אחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמה של חלקות 44, 45, 46, 47, בגוש 8753 בבאקה
אלגרבייה.
המהווה שינוי לתכנית מס' ען/במ/ 361

מחוז : חיפה
מקום : באקה אלגרבייה

היוזם : באהר פארס בידוסי ת.ז. 36436566 - באקה אלגרביה 30100
הבעל : אחמד מוחמד גנאים ת.ז. 2115526 ואחרים - באקה אלגרביה 30100

עורך התכנית : אלעמארה (סלזו) בע"מ לתכנון
אדריכל קטאוי סלים מס' רשיון 21363
ד"ר אדרי אבורקיייה זוהדי מס' רשיון 40281
באקה רח' ראשי 04-6382760

תאריך 8.3.2004

1. שם וחלות:

- א- תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ע/מק/715 "איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמה של חלקות 44, 45, 46, 47 בגוש 8753 בבאקה אלגרביה.
ב- התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול עבה רצוף, על גבי התשריט. התשריט בקני"מ 1: 500 אשר מצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית:

- א- הוראות התכנית (תקנון).
ב- תשריט בקני"מ 1: 500 שמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
ג- נסחי רישום של החלקה.
ד- דו"ח שמאי מקרקעין וטבלאות הקצאה ואיוון.

3. מקום התכנית :

מחוז : חיפה
נפה : חדרה
יישוב : באקה אלגרביה

4. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש : 8753
חלקות : 44, 45, 46, 47 (בשלמות)

5. שטח התכנית : 10489 מ"ר

6. מטרת התכנית :

1. חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים של חלקות 44, 45, 46, 47 בגוש 8758 בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. עפ"י סעיף 62 א.א.ס.ק.1.
2. הקטנת קווי בנין לגבי בניינים קיימים ע"פ סעיף 62 א.א.(4).
3. הקטנת גודל מגרש מינימלי ע"פ סעיף 62 א.א.(7).

7. יחס לתכניות אחרות:

- א- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ע/במ/361.
ב- בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל ובין הוראות תכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

8. יוזם התכנית : באהר פארס בידוסי ת.ז. 36436566 - באקה אלגרביה.

9. בעלי הקרקע : אחמד מוחמד גנאיים ואחרים באקה אלגרביה 30100

10. הגדרות : ההגדרות יהיו עפ"י תכנית מס' ע/במ/361.

11. ביאור סימני התשריט:

סימון בתשריט

קו כחול עבה רצוף
קו משוון בצבע התשריט
קו ירוק
קו ירוק מרוסק
קו שחור מקוטע
קווים אדומים באלכסון
אזור בצבע כתום
שטח בצבע צהוב
שטח בצבע חום בהיר
שטח בצבע חום מותחם חום כהה
שטח בצבע ירוק מותחם קו אדום עבה
קו אדום מרוסק
מספר ברובע עליון של עיגול
מספר ברבע צדדי של עיגול
מספר ברבע תחתון של עיגול
מספר ברבע עליון של ריבוע
מספר ברבע צדדי של ריבוע
מספר ברבע תחתון של ריבוע

באור

גבול התכנית
גבול גוש
גבול חלקה רשומה
גבול חלקה רשומה לביטול
גבול מגרש מקורי לביטול
דרך לביטול
אזור מגורים א'
להריסה
דרך מאושרת / קיימת
שטח למבני ציבור
שביל להולכי רגל ולרכב
קו בנין
מס' דרך
קו בנין
רוחב דרך
מספר שביל
קו בנין
רוחב שביל

12. שימושים מותרים:

לא יישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצא הקרקע או הבניין.

13. רשימת התכליות:

התכליות באזורים השונים תהיינה עפ"י תכנית מס' ע/במ/361.

14. הוראות בנייה:

- א. הוראות הבניה באזורים השונים בתחום התכנית תהיינה ע"פ הוראות תכנית מס' ע/במ/361.
- ב. על אף האמור בסעיף א' התנאים לרישוי בנינים קיימים יהיו כמפורט בסעיף 23 להלן.
- ג. על אף האמור בסעיף א' גודל המגרשים יהיה כמסומן בתשריט.

15. הוראות כלליות:

על תכנית זו יחולו הוראות כלליות של תכנית מס' ע/במ/361.

16. חלוקה חדשה:

א. תכנית זו ערוכה ע"פ סימן ז' לחוק.

- ב. גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו מיועדים לביטול.
- ג. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד וגבולות המגרשים המוצעים יהיו כמתואר בתשריט.
- ד. על יוזמי התכנית להכין תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רישום מקרקעין.

17. צורת חישוב שטח הבניה:

1. שטח הבניה המותר ייחשב בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים התשנ"ב – 1992.
2. שטח המגרש שממנו יחושב שטח הבניה המותר יהיה שטח המגרש נטו לאחר ההפרשות לצורכי ציבור.

18. רישום:

- א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי תכנית זו מיועדים להפקעה לפי סעיף 20 להלן ירשמו ע"ש הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ ללא תמורה ובהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- ב. המגרשים המוצעים ירשמו ע"ש בעלי החלקה הרשומים בהתאם לטבלת ההקצאה בתשריט.
- ג. שיעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כלשהי מהחלקות הכלולות בתכנית, נגרר אחרי בעליה הקודם ויוטל על החלקה החדשה שהוקצתה לו.

19. קביעת תשלומים לפי סעיף 122(3) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965:

תשלומי האיוון ישולמו בהתאם לחוק כמפורט בטבלאות האיוון, המהוות חלק בלתי נפרד מהתכנית.

20. הפקעות:

השטחים המסומנים בתשריט כשטחים למבני ציבור ודרכים קיימות ומוצעות. מיועדים להפקעה, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית כחוק.

21. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק.

22. חניה:

על מבקש היתר בניה להתקין על חשבונו בתחום המגרש מקומות חניה בשעורים כמפורט בתקנות התכנון והבניה התשמ"ג 1983 ושינויים להן מעת לעת.

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 תלים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תלים 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:

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 לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- מקרקעיים 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.

24. אספקת מים שרברבות, ביוב וסילוק שפנים:

אספקת מים שרברבות, ביוב וסילוק שפנים, ניקוז מי גשמים יבוצעו בהתאם למפורט בהוראות למתקני תברואה הל"ת תשי"ט 1959 ותיקוניו, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

25. ניקוז:

הוועדה המקומית רשאית להורות בתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז הקרקע במגרש לגביו מוגשת בקשה להיתר.

26. ביוב:

א- כל בנין שנבנה לאחר אישור תכנית זאת יציג פתרון לסילוק הביוב לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

ב- בעל בנין, שהוקם עד מרחק של 100 מ' מדרך שלארכה מותקנת רשת ביוב כללית חייב לחבר את רשת הביוב של בנייתו לרשת הביוב הכללית.

ג- כל עבודות הביוב תבוצענה עפ"י תכניות שתאושרנה כחוק.

חתימות :



המתכנן :

היוזם :

A handwritten signature in black ink.

בעל הנכס :

הרשות המקומית :

הוועדה המקומית :

חודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/715
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

חודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/715
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

