

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

מחלקת המסלול לתכנון וביצוע  
21-03-2005  
מ.ת. 11

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' מק/ען/814  
חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים לחלק מחלקות 21 ו 26 בגוש 8753 בבאקה אלגרביה  
המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' עו/125

## ת ק נ ו ן

היוזם : מוחמד פהמי אבומוך ת.ז. 053828166 באקה אלגרביה

טל- 6384854 058586487

הבעל : עמאד פהמי אבומוך ואחרים באקה אלגרביה

ת.ז. 058942491

עורך התכנית : אלעמארה (סלזו) בע"מ לתכנון

אדריכל קטאוי סלים מס' רשיון 21363

דר' אדר' אבורקיה זוהדי מס' רשיון 40281

באקה רח' ראשי 04-6382760

2005

מ א ר ס



**1. שם ותלות:**

א- תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומי מס' מק/ען/814 " חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים לחלק מחלקות 21 ו 26 בגוש 8783 בבאקה אלגרביה.  
ב- התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**2. מסמכי התכנית:**

א- תקנון/ הוראות התכנית – מס' דפים : 5  
ב- תשריט בק"מ 1:500  
ג- נספח הסדרי תנועה.

**3. יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ען/125

**4. שטח התכנית:** 2.520 דונם

**5. בעלי הקרקע :** עמאד פהמי אבומוך ת.ז. 058942491 ואחרים באקה אלגרביה.

**6. יוזם התכנית :** מוחמד פהמי אבומוך ת.ז. 053828166 באקה אלגרביה.

טל- 638 4858 068856487

**7. מטרת התכנית :**

א. חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א.(א).(1).

ב. שינוי בקו בניין לגבי בניינים קיימים עפ"י סעיף 62א.(א)4.

מחוז :	חיפה
נפה :	חדרה
יישוב :	באקה אלגרבייה
גוש :	8783
חלקי חלקות :	20, 21, 26, 37

**9. ביאור סימני התשריט:**

**סימון בתשריט**

קו כחול	גבול התכנית
קו שחור מסונן	גבול גוש
קו ירוק ומספר מותחם בעיגול בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו ירוק מקוטע עם עיגול ומספר בתוכו	גבול חלקה רשומה ומספרה לביטול
אזור צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת/ מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת/ או הרחבת דרך
שטח צבוע ירוק עם קווים שחורים באלכסון	שביל להולכי רגל
שטח בצבע צהוב	להריסה
קו אדום רציף	קו בניין לבניה קיימת
קו אדום מקוטע	קו בניין לבניה מוצעת
קווים אדומים באלכסון	שביל לביטול
מספר ברבע עליון של עיגול	מס' דרך
מספר ברבע ימיני ושמאל של עיגול	קו בנין
מספר ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
מספר ברבע עליון של ריבוע	מספר שביל
מספר ברבע צדדי של ריבוע	קו בניין
מספר ברבע תחתון של ריבוע	רוחב שביל

**10. 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.

**11. רשימת התכליות:**

התכליות באזורים השונים תהיינה עפ"י תכנית מס' ען/125.



## 12. הוראות והגבלות לתכליות:

- א. ההוראות וההגבלות לתכליות השונות תהיינה עפ"י תכנית מס' ע/125.
- ב. על אף האמור בסעיף א גודל המגרשים לבניה יהיה כמסומן בתכנית זו.
- ג. חרף האמור בסעיף א' התנאים לרישוי בניינים קיימים יהיו עפ"י סעיף 22.

## 13. הוראות כלליות:

על תכנית זו יחולו הוראות כלליות של תכנית מס' ע/125.

## 14. חישוב שטח הבניה:

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

## 15. תנאים להוצאת היתר בניה:

- א- היתרי בניה בתחום התכנית יינתן לאחר שתוכן תכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תכנית זו. תכנית זו תכלול את כל המבנים והעצמים בשטח המדידה.
- ב. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני הוועדה המקומית רק לאחר שתיחתם ע"י בעלי הנכס

## 16. חלוקה חדשה של החלקה:

- א. תכנית זו ערוכה ע"פי סעיף 122 לחוק.
- ב. גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו מיועדים לביטול.
- ג. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחד וגבולות המגרשים המוצעים יהיו כמתואר בתשריט.
- ד. על יוזמי התכנית להכין תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רישום מקרקעין.

## 17. רישום:

- א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי תכנית זו מיועדים להפקעה לפי סעיף 18 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 החקצאה בתשריט.
- ג. שיעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כלשהי מהחלקות הכלולות בתכנית, נגרך אחרי בעליה הקודם ויוטל על החלקה החדשה שהוקצתה לו.

## 18. הפקעות:

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

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

## 20. חניה:

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

## 21. עיצוב ארכיטקטוני:

- א- תוגש תכנית פתוח המצורפת לתכנית בנוי לאישור הוועדה המקומית.
- ב- תכנית הפתוח תכלול בתוכה שבילי גישה, פזי אשפה, בלוני גז, קירות תומכים ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי בעת הבקשה להיתר בניה.
- ג- תוגש תכנית עיצובית הכוללת קירות, גדרות וחומרים בהם ישתמשו, גובה גדרות וגינות ובאישור הוועדה המקומית.
- ד- תכנית לפיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד.

## 22. רישוי בניינים קיימים:

- א. קו בניין לבניינים קיימים ברקע התשריט יהיה כמסומן בתשריט.
- ב. בניה חדשה או תוספת בניה לבניינים קיימים תהיה על פי הוראות תכנית זו.
- ג. הוועדה המקומית רשאית לאשר מבנים קיימים שחורגים לעניין אחוזי בניה לקומה או תכסית קרקע ובלבד שננקטו צעדים ע"פ סעיף 149 לחוק.
- ד. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור הבניה ע"פי קווי בניין קיימים.



## 23. שירותים הנדסיים:

### 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-קרקעיים אלא רק לאתר 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 שפכים:

אספקת מים שרברבות, ביוב וסילוק שפכים, ניקוז מי גשמים יבוצעו בהתאם למפורט בהוראות למתקני תברואה הלי"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 לאתר 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.

## 27. מועד הביצוע: מיד עם אישור התכנית.



חתימות :



המתכנן:

*[Handwritten signature]*

היוזם:  
מוחמד פהמי אבומוך ת.ז. 053828166

בעל הנכס:

*[Handwritten signatures]*

נאשד טאהר אבומוך ת.ז. 2141767  
נאגוז פהמי אבומוך ת.ז. 26440115  
עמאד פהמי אבומוך ת.ז. 058942491  
זהיר אבומוך ת.ז. 059976241  
סמיד אבומוך ת.ז. 05263417

עיריית באקה אלגריייה



הרשות המקומית:

מודד מוסמך:

מואזי קאמת  
מהנדס גאודטי ומנד מוסמך  
מ"ר 108047  
מ"ר 995  
בקה אל-גרבייה 051-984361

הוועדה המקומית:

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 814  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5366  
מיום 10.2.05

הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/ 814  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

ועדה מקומית עירון  
הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 814  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 237 ביום 2.7.04  
יו"ר הועדה

ועדה מקומית עירון  
אישור תכנית מס' ען/מק/ 814  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2005002 ביום 2.3.05  
מהנדס הועדה  
יו"ר הועדה