

15/08/04

מנהל המוקדית לתכנון בניה
11-10-2004

מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה

משרד הפנים
מחוז חיפה
11-12-2004
7965

מרחב תכנון מקומי עירוני

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ענ/מק/551
חלוקה חדשה של חלקה 13 גוש 8777

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ענ/ב.ח./359

הוראות התכנית

היזום : מחמוד עבאס עתאמנה - ת"ז: 2149202
באקה אלע'רבייה

הבעלים: מחמוד עבאס עתאמנה ואחרים.
באקה אלע'רבייה

עורך התכנית : אדריכל נג'אן זחאלקה
מ.ר. 82171

באקה אלע'רבייה מיקוד 30100 טלפקס. 06-6281416

ASTROlab משרד לשירותי הנדסה ומדידות

אינג' ג'מאל אלדין כתאני

באקה אלע'רבייה מיקוד 30100 ת"ד 258

טל פקס. 04-6281416. 055-903015

15/08/04

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

1. שם וחלות :

- א. תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ע.נ. / מק/551 - חלוקה חדשה של חלקה 13 גוש 8777.
ב. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. מסמכי התכנית :

- א. תקנון/הוראות התכנית - מס' דפים : 4.
ב. התשריט ערוך בקנ"מ 1:1000 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
ג. נסחי רישום.
ד. טבלאות הקצאה ואיזון.

3. יחס לתכניות אחרות :

- א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ע.נ.ב.מ. / 359.

4. מקום התכנית :

מחוז :	חיפה
נפה :	נפה
ישוב :	בקה אל-ערבייה
גוש :	8777
חלקי חלקה :	13

5. שטח התכנית : 15.014 ד'

6. מטרת התכנית :

- א. חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים של חלקה 13 בגוש 8777 ע"פ סעיף 62א (א) (1).
ב. הקטנת גודל מגרש מינימלי ע"פ סעיף 62א (א) (7).
ג. שינוי בקוי בניין לגבי בניינים קיימים ע"פ סעיף 62א (א) (4).
ד. יצירת בסיס חוקי לדישרי בניינים קיימים ע"פ סעיף 62א (א) (5) ו (9).

7. הגדרות :

ההגדרות יהיו ע"פ תכנית מפורטת מס' ע.נ.ב.מ. / 359.

חלקה - חסיבת קרקע המסומנת במפת גוש של מחלקת המדידות הממשלתית והרשומה כחלקה בלשכת רשם המקרקעין.

מגרש - יחידת קרקע שנקבעה כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד או איחוד וחלוקה, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין בין אם מותרת בה בניה זבין אם לא.

דרך - כהגדרה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.

שביל - דרך ציבורית המשמשת למעבר הולכי רגל וכלי רכב, רוחב השביל בתכנית כמסומן בתשריט.

דרך משולבת - דרך ציבורית משמשת מעבר להולכי רגל וכלי רכב, רוחב הדרך כמסומן בתשריט. לשאר המונחים יהיה הפירוש כפי שמופיע בחוק התכנון והבניה ובתקנות שעל פיו.

8. סימון אזורים ושימושים מותרים :

<u>סימון בתשריט</u>	<u>כאן</u>
קו כחול	גבול התכנית
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו משונן בצבע התשריט	גבול גוש
קו יריק	גבול חלקה רשומה
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה לביטול
קו בצבע התשריט	גבול מגרש מתוכנן

אזור מגורים א'
שטח לבנייני ציבורי
שביל להולכי רגל ולרכב
דרך קיימת או מאושרת
שטח ציבורי פתוח
דרך משולבת מוצעת
דרך משולבת מאושרת
דרך לביטול
בית קיים
להריסה
מספר שביל
קו בניין קדמי
רוחב שביל
מספר דרך
קו בניין קדמי
רוחב דרך

אזור בצבע כחום
שטח בצבע חום מותחם קו חום כהה
שטח בצבע ירוק מותחם קו אדום
שטח בצבע חום
שטח בצבע ירוק
שטח בצבע ירוק ואדום לסידורין
שטח בצבע ירוק וחום לסידורין
קוקוד אדום באלכסון
שטח מנוקד
צבע צהוב
ספרה ברבע עליון של מעויין
ספרה ברבעים צדיים של מעויין
ספרה ברבע תחתון של מעויין
ספרה ברבע עליון של עיגול
ספרה בשני צירים של עיגול
ספרה ברבע תחתון של עיגול

9. השימושים המותרים והוראות הבניה:

השימושים המותרים והוראות הבניה באזורים שונים בתחום התכנית זו יהיו עפ"י הוראות תכנית מתאר מס' ע/ב.מ/359.

10. השימוש בקרקעות ובבניינים:

לא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבן נמצא הבניין או הקרקע פרט ל:
א. לגבי קרקע או מבנים המשמשים בעת אישור תכנית זו בסטייה מהוראות התכנית תפעל הועדה המקומית בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבניה תשנ"ה_1965
ב. האמור בסעיף א' כוחו יפה גם לגבי שימושים או מבנים שאושרו כדין על פי תכניות תקפות באותו זמן אך הם בסטייה מהוראות תכנית זו.

11. רשימת התכליות:

התכליות המותרות באזורית השונים תהיינה ע"פ הקבוע בתכנית מס' ע/ב.מ/359.

12. הוראות והגבלות לתכליות:

1. ההוראות וההגבלות לתכליות השונות תהיינה ע"פ הקבוע בתכנית מס' ע/ב.מ/359.
2. על אף האמור בסעיף 1 גודל המגרשים לבנייה יהיה כמסומן בתכנית זו.
3. חרף האמור בסעיף 1 התנאים לרישוי בניינים קיימים יהיו כמפורט בסעיף 20 להלן.

13. הוראות כלליות:

על תכנית זו תחולנה הוראות כלליות של תכנית מס' ע/ב.מ/359.

14. חלוקה ומשה:

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. הקשחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים כמתואר בתשריט.
- ג. קו יחמי התכנית ו/או בעלי הקרקע להגיש לאישור הועדה תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

15. רשום:

- א. המגרשים המוצעים על פי תכנית זו ירשמו על שמות בעלי החלקה הרשומה בהתאם לטבלאות הקצאה שבתכנית.
- ב. הקשחים המיועדים לצורכי ציבור לפי תכנית זו מיועדים להפקעה לפי סעיף 19 להלן ירשמו על שם עיריית באקה אלערבייה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ ללא תמורה ובהתאם לפרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה 1965.

16. צורת הישוב שטח הבניה:

1. שטח הבנייה המותר יחושב בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוז בניה בתכניות ובהיתורים) התשנ"ב-1992.
2. שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש נטו לאחר ההפרשות לצורכי ציבור.

דיסט 2

אלרין
יס ומודד
זס' רשיו

כריות ©

17. תניה :

התניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן התניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

18. קביעת תשלומים לפי סעיף 122 (3) לחוק התכנון והבניה תשזכ"ה - 1965 :

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

19. הפקעות :

השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות וכהרחבה מוצעת של דרכים קיימות וכן השטחים המסומנים בתשריט כמגרשים לבנייני ציבור מיועדים להפקעה, יופקעו בהתאם לסעיפים 188-1-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית כחוק.

20. אישור בנייה וחריגת קיימת :

1. הועדה הקומית רשאית לאשר בניינים קיימים ביום הפקדת תכנית זו, החורגים במרווחים צדדיים, בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה, ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה. הועדה המקומית רשאית לאשר בניינים קיימים כנ"ל החורגים מקו בנין קדמי, בתנאי שרוב הבניינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה.
2. בניה חדשה או תוספת בניה למבנים קיימים תהיה ע"פ הוראות תכנית זו.
3. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטחי הבניה החורגים מהוראות התכנית.

21. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה כחוק.

82171 י"א 1111111111
 11111111111111111111
 11111111111111111111

חתימת :

חתימת עורך התכנית :

חתימת היחוס :

גמאל כהאנה
 מהנדס ומודד מוסמך
 מ.ג. 101699 מ.ר. 932
 באקה אשור בילינגסל 06-6382861
 מיקוד 30100 ת.ד. 258

ותמכים
 כיתאני
 מוסמך
 932
 שמורוח

ועדה מקומית עירון
 אישור תכנית מס' ען/מק/ 551
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 231 ביום 25.1.04
 מהנדס הועדה

ועדה מקומית עירון
 הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 551
 הועדה המקומית החליטה להמקור את התכנית
 בישיבה מס' 218 ביום 16.1.03
 מהנדס הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/ 551
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 551
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5250
 מיום 27.11.03