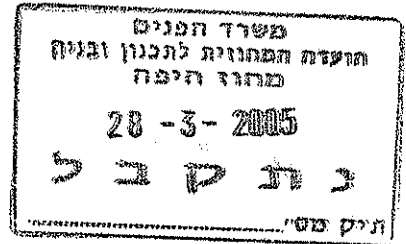


מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון "ואדי עארה"
שינוי תכנית מתאר מקומי מס"ע/מק/ 745
חלוקה חדשה של חלקות 40,39,38 בגוש 8756
המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס"ע/ 125



שינוי תכנית מתאר מקומי, מס' ענ/מק/745
חלוקה חדשה של חלקות 40,39,38 בגוש 8756
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ענ/ 125

1. שם התוכנית ותחולתה: תכנית זו תקרא " שינוי תוכנית מתאר מקומי מס' ענ/מק/ 745 " חלוקה חדשה לחלקות 40,39,38 בגוש 8756 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מקום התוכנית: מחוז : חיפה
נפה : חדרה
מקום : באקה אל גרבייה
גוש : 8756
חלקות : 40,39,38 (בשלמות)

3. שטח התוכנית : 25.392 ד'

4. גבולות התוכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט .

5. יוזם התוכנית : עיריית באקה אל- ג'רבייה
טל : 04-6381223/4
באקה אל גרבייה

6. בעל הקרקע : יוסף סמארה זאמל קעדאן
סברי קעדאן
פדל קעדאן
מוחמד קעדאן
אחמד קעדאן
דראר קעדאן
צאלח מוחמד קעדנה
קעדאן אחמד מוחמד סמארה - ת"ז : 2115636 באקה אל גרבייה
מוחמד סמארה זאמל קעדאן - ת"ז : 2115634 באקה אל גרבייה
סעיד מוחמד קעדנה - ת"ז : 21156385 באקה אל גרבייה
- ת"ז : 2115729 באקה אל גרבייה
- ת"ז : 2115690 באקה אל גרבייה
- ת"ז : 2115691 באקה אל גרבייה
- ת"ז : 3534827 באקה אל גרבייה
- ת"ז : 5251972 באקה אל גרבייה
- ת"ז : 5479519 באקה אל גרבייה
- ת"ז : 5239470 באקה אל גרבייה

7. עורך התוכנית : ענבוסי חוסני - ת"ז : 059437277
אדריכל ובונה ערים
באקה אל גרבייה
פקס : 04-6282018 טל : 04-6282119

8. מסמכי התוכנית:
א-תקנון הכולל 7 דפי מלל שמהווים הוראות התכנית (להלן : "התקנון")
ב-תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן : "התשריט")
ג- טבלאות איזון והקצאה (להלן : " הטבלאות ")
ד- נספח תנועה (להלן " הנספח ")
כל המסמכים דלעיל מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית .



9. מטרות התוכנית :

- א- חלוקה חדשה של החלקות הנכללות בתחום התכנית ללא הסכמת הבעלים ע"פ סעיף 62א' (1).
- ב- שינוי בגודל מגרש מינימלי ע"פי סעיף 62א' (א) ס.ק.7 וכפי שמסומן בתשריט.

10. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס'ענ/125 בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל ובין הוראות תכנית זו, יקבע כאמור בתכנית זו.

11. הגדרות :

ההגדרות לתכנית זו תהיינה ע"פי תכנית מס' ענ/125

לשאר המונחים יהיה הפירוש כפי שמופיע בחוק התכנון והבניה ובתקנות שעל פיו

חלק ב. - חלוקה לאזורים והשימושים המותרים בהם :

1. באור סימנים :

גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול גוש	קו משונן בצבע התשריט
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מקוטע
גבול מגרש מתוכנן	קו בצבע התשריט
מספר חלקה רשומה	עיגול בצבע ירוק עם מספר
מספר חלקה רשומה לבטול	עיגול בצבע ירוק מקוטע עם מספר
אזור מגורים א'	אזור בצבע צהוב
שטח למבני ציבור	שטח בצבע חום מותחם קו חום כהה
דרך מאושרת	שטח בצבע חום
דרך מוצעת	שטח בצבע אדום
דרך לביטול	קוקו בצבע אדום על רקע אזור מגורים
מספר דרך	ספרה ברבע עליון של העיגול
קו בנין קדמי	ספרה בשני רבעים צדדים של עיגול
רוחב דרך	ספרה ברבע תחתון של עיגול
אזור חקלאי	קווים ירוקים באלכסון

2. השמוש בקרקעות ובנינים :

לא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת

ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצא הקרקע או הבנין פרט ל :

א. לגבי קרקע או מבנים המשמשים בעת אישור תכנית זו בסטיה מהוראות התכנית

תפעל הועדה המקומית בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבניה התשנ"ה - 1965.

ב. האמור בסעיף 2א' כוחו יפה גם לגבי שימושים או מבנים שאושרו כדין על פי תכניות

תקפות באותו זמן אך הם בסטיה מהוראות תכנית זו .



3. רשימת התכליות :
התכליות באזורים השונים תהיינה ע"פי תכנית מס' ע/125

4. הוראות כלליות :

על תכנית זו יחלו הוראות כלליות של תכנית מס' ע/125

5. הוראות והגבלות לתכליות :

ההוראות וההגבלות לתכליות השונות תהיינה ע"פי תכנית מס' ע/125

6. חלוקה חדשה :

- א- תכנית זו ערוכה ע"פ פרק ג' סימון ז' לחוק .
- ב- גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו מיועדים לביטול .
- ג- השטחים יאחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד וגבולות המגרשים המוצעים יהיו כמתואר בתשריט .

7. רישום :

- א- השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי תוכנית זו מיועדים להפקעה לפי סעיף 10 להלן ירשמו ע"ש עיריית באקה אל גרבייה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ ללא תמורה ובהתאם לפרק ג' סימון ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 .
- ב- המגרשים המוצעים ירשמו ע"ש בעלי החלקות הרשומות בהתאם לטבלת האיזון .
- ג- שיעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תוכנית זו על חלקה כלשהי מהחלקות הכלולות בתוכנית, נגרר אחרי בעליה הקודם ויוטל על החלקה החדשה שהוקצתה לו

8. קביעת תשלומים לפי סעיף 122 (3) לחוק התכנון ובניה תשכ"ה – 1965

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

9. צורת חישוב שטח הבניה :

- א- חישוב שטח הבניה תעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב אחוזי בניה) בתכניות ובהיתרים התשנ"ב – 1992 .
- ב- שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור .

10. חניה :

- א- החניה בכל האזורים תהיה בתחומי המגרש .
- ב- מס' מקומות חניה יהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התמ"ג – 1983 או כל שינוי תקף בזמן הוצאת היתר בניה .



11. הפקעות :

השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות וכהרחבה מוצעת של דרכים קיימות, מיועדים להפקעה, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 – 189 לחוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965, תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו וירשמו על שם הרשות המקומית כחוק.

12. עיצוב ארכיטקטוני :

- א- תוגש תכנית פתוח המצורפת לתכנית בנוי לאשור הוועדה המקומית.
- ב- תכנית הפתוח תכלול בתוכה שבילי גישה, פחי אשפה, בלוני גז, קירות תומכים, ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי בעת הבקשה להיתר בניה.
- ג- תוגש תכנית עיצובית הכוללת קירות, גדרות והחומרים בהם ישתמשו, גובה גדרות הגיגון באישור הוועדה המקומית.
- ד- תכנית לפתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

13. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה כחוק.



שרותים הנדסיים :

חשמל : איסור בניה בקרבה ומתחת קוי חשמל :

א- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקריבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל קרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, ובין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך חשופים	- 2.0 מ' .
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	- 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 נמינימליים המותרים.

ב- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן :

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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

ג- המרחקים האנכיים המינימאליים מקוי 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 .

ניקוז :

ניקוז השטח יבוצע ע"פי תכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית .

לא יאושר היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת.

ביוב :

לא יאושרו היתרי בניה למבנים חדשים עד אשר יוצג הסכם לחיבור הביוב של באקה אל

גרבייה למתקן מאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. יותר המשך

השימוש בברות סופגים עד הקמת רשת ביוב מרכזית. לאחר הקמת רשת ביוב מרכזית

חובה לכל בנין להתחבר לרשת זו, על חשבון בעלי המגרש ע"פי הנחיה ובאשור הרשות

המקומית. מתן היתרי בניה ינתנו בהוצאת מכרז לתחילת ביצוע של מתקן טיהור שפכים

סילוק אשפה :

סילוק אשפה וביוב יבוצע ע"י עיריית באקה אל גרבייה .

אספקת מים :

אספקת מים תהיה ע"י עיריית באקה אל גרבייה .



חתימות ואשורים

בעלי הקרקע :

יוזם התכנית :



עירייה :



עו"ס חוסי
אדריכל
מ.ת.ר. 89298

עורך התכנית :



הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/745
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/745
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5206
מיום 15.7.03

ועדה מקומית עירון
הפקדת תכנית מס' ען/מק/745
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 224 ביום 16.03
[Signature]

ועדה מקומית עירון
אישור תכנית מס' ען/מק/745
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 228 ביום 9.11.03
[Signature] מהנדס הועדה
[Signature] יו"ר הועדה

הועדה המקומית עירון
אישור תכנית מס' ען/מק/745
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 228 ביום 9.11.03
[Signature] יו"ר הועדה המחוזית
[Signature] יו"ר הועדה המקומית