

י"ט תשרי - תשס"ד



חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי - עירון

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ע/684

-מאוס באקה-

שינוי ייעוד קרקע חקלאית למגורים א' וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים של חלקה 20 בגוש 8810 בבקה אלגרביה

המהווה שינויי לתכנית מתאר ע/במ/360

מחוז : חיפה

מקום : באקה אלגרביה

תקנון

היוזם : מוחמד חסן גרה – ג'ית המשולש – ת.ז. 2148847
הבעל : מוחמד חסן גרה ואחרים

עורך התכנית : אלעמארה (סלזו) בע"מ לתכנון
אדריכל קטאוי סלים מס' רשיון 21363
ד"ר אדר' אבורקיה זוהדי מס' רשיון 40281
באקה - 30100 ת.ד. 200 רח' ראשי 04-6382760

תאריך 10.06.2004

1. שם וחלות:

- א- תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ע/684
מאוס באקה- שינוי ייעוד קרקע חקלאית למגורים א' וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים של חלקות 20 בגוש 8810 בבאקה אלגרייה.
ב- התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול עבה רצוף, על גבי תשריט בקני"מ 1:500 אשר מצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית:

- א- תקנון/ הוראות התכנית
ב- תשריט בקני"מ 1:500 שמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

מחוז :	חיפה
נפה :	חדרה
יישוב :	באקה אלגרייה
גוש :	8810
חלקה :	20

4. שטח התכנית : 7.486 דונם

5. מטרות התכנית :

- א. שינוי ייעוד קרקע חקלאית למגורים א'.
ב. הסטת תוואי דרך והקטנת שטח ציבורי פתוח.
ג. חלוקה חדשה בהסכמה של חלקה 20 בגוש 8810 בבאקה אלגרייה.

6. יחס לתכניות אחרות:

- א- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ע/במ/360 .
ב- בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל ובין תכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.
7. הגדרות : ההגדרות יהיו עפ"י תכנית מס' ע/במ/360.

11. ביאור סימני התשריט:

סימון בתשריט

באור

קו כחול עבה רצוף	גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו בצבע שחור וספרה בתוך עיגול	גבול מגרש מתוכנן ומספרו
קו בצבע שחור מקוטע וספרה בתוך עיגול מקוטע	גבול מגרש ומספרו לביטול
קו ירוק וספרה בתוך עיגול בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה
קו ירוק מרוסק וספרה בתוך עיגול מקוטע בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה לביטול
שטח בצבע ירוק מותחם קו אדום עבה	שביל להולכי רגל ולרכב
אזור בצבע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע חום מותחם בקו חום עבה	שטח למבני ציבור
שטח ירוק ואדום לסירוגין	דרך משולבת
שטח בצבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
קווים אדומים באלכסון	דרך לביטול
קווים שחורים מקבילים	מבנה קיים
מספר ברבע עליון של מעוין	מספר שביל
מספר ברבע צדדי של מעוין	קו בנין
מספר ברבע תחתון של מעוין	רוחב שביל
מספר ברבע עליון של עיגול	מספר דרך
מספר ברבע צדדי של עיגול	קווי בנין
מספר ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך

9. השימושים בקרקעות ובבניינים:

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

10. רשימת התכליות:

א. אזור מגורים א':

יותר להקים בו בתי מגורים ומבנה עזר בנפרד או בחלק מהמבנה העיקרי, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית.

ג. שטח ציבורי פתוח:

תיאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט מתקני ספורט פתוחים ומשחקים, ומקלטים ציבוריים בתנאי שתהיה להם גישה מדרג ציבורית.

ג. דרך משולבת:

ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תיאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קווי חשמל, מים, טלפון וקווי ניקוז.

11. הוראות והגבלות לתכליות:

א. להלן טבלת הוראות הבניה לאזורים השונים:

תאור	גודל מינ' למגרש	אורך חזית מגרש מינ'	אחוז בניה מרבי מותר שטח עיקרי	שטחי שירות	מס' קומות	קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	לפי התשריט	ע"פי התשריט	25% לקומה סה"כ 75% בכל הקומות	5% משטח המגרש	3 גובה מקס' 11.50	כמסומן בתשריט	3	3

* תכסית על הקרקע לא תעלה על 40%.

12. הוראות כלליות:

א. מספר מבנים על מגרש:

בחלקות או מגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר תותר הקמת שני מבנים ובתנאי שהמרחק בין המבנים לא יקטן מ- 6 מ'.

ב. מספר יחידות דיור במגרש יהיה 6 יח' דיור לדונם.

13. חלוקה חדשה:

א. התכנית ערוכה כתכנית חלוקה חדשה בהסכמה ע"פי פרק ג' סימן ז' לחוק.

ב. גבולות חלקת הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו מיועדים לביטול.

ג. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכלולים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד וגבולות המגרשים המוצעים יהיו כמתואר בתשריט.

ד. על יוזמי התכנית להכין תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רישום מקרקעין.

14. רישום:

א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי תכנית זו מיועדים להפקעה לפי סעיף 15 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.

15. הפקעות:

השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות. וכן השטחים המסומנים בתשריט כשטחים ציבוריים פתוחים. מיועדים להפקעה, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו- 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו וירשמו על שם הרשות המקומית כחוק.

16. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק.

17. חניה:

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

18. תנאים נוספים להוצאת היתר בניה:

- א- היתרי בניה בתחום התכנית יינתן לאחר שתוכן תכנית חלוקה שתוכן ע"י מודד מוסמך, בהתאם להוראות תכנית זו. אשר תאושר ע"י הועדה המקומית כחוק ותיושם בשטח. תכנית החלוקה תהיה תחומה ע"י כל בעלי הנכס ותקצה את זכויותיהם במגרשים. תכנית זו תכלול את כל המבנים והעצמים בשטח המדידה.
- ב- בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני הועדה המקומית רק לאחר שתיחתם ע"י בעלי הנכס הרשום כבעל זכויות במגרש אשר בתכנית החלוקה כאמור בסעיף א'.
- ג. היתר הבניה יציג אפשרות מימוש של כל יחיד המותרות במגרש.

19. שירותים הנדסיים:

כל השירותים העירוניים המקובלים (אספקת מים, ביוב, והוצאות אשפה) יבוצעו ע"י הרשות המקומית, ע"פ חוקי העזר המתאימים ולשביעות רצון משרד הבריאות.

הוצאות ופיתוח:

הוצאות פיתוח, תשתית דרכים, שביל ציבורי וחניות, יחולו על מועצה מקומית באקה אלגרביה **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 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- המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לפתח מילוי או פתח אוורור או מרכז

משאבות הדלק יהיו:

5 מ' מקו מתח נמוך

9 מ' מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו

ה- לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי, מלבד מקרה בו ממליצה

חברת החשמל אחרת.

20. אספקת 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.

21. ניקוז:

במקומות הדרושים תוכן תוכנית ניקוז אשר תאושר כחוק.

22. ביוב:

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

הועדה 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 ע"י תכניות שתאושרנה כחוק.

23. צורת חישוב שטח הבניה:

1. שטח הבניה המותר ייחשב בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התשנ"ב – 1992.

2. שטח המגרש שממנו יחושב שטח הבניה המותר יהיה שטח המגרש נטו לאחר ההפרשות

לצורכי ציבור.

3. בחישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבניה, בכל הקומות יחד, למעט שטח קומת

העמודים המפולשת. ומקום חניה ביו שהוא מקורה וביו שאינן מקורה.

חתימות :



המתכנן :

היוזם : *אברהם*

בעל הנכס :

טבלת שטחים

בעלים וחתימות	שטח בדונם מטר	מס חלקות	
		סופי	ארעי
<i>אברהם</i> 21488499 עבדאלה חסן גרה	0.608		20\1
<i>אברהם</i> 21488499 עבדאלה חסן גרה	0.608		20\2
<i>אברהם</i> 21488473 מוחמד חסן גרה	0.608		20\3
<i>אברהם</i> 21488473 מוחמד חסן גרה	0.608		20\4
<i>אברהם</i> 2148850 סעיד חסן גרה	0.608		20\5
<i>אברהם</i> 2148850 סעיד חסן גרה	0.608		20\6
<i>אברהם</i> 21488465 עני חסן גרה	0.608		20\7
<i>אברהם</i> 21488465 עני חסן גרה	0.608		20\8
הפקעה לדרך 52	1.700		20\9
הפקעה ל- ש.צ.פ.	0.920		20\10
	7.486	(20)	

הרשות המקומית :



הוועדה המקומית :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון	
שינוי תכנית מתאר מס' <u>684/פ</u>	הומלץ להפקדה
בשינוי מס' <u>215</u> מיום <u>24.11.02</u>	
מונהגס הועדה	יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' <u>684/פ</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום <u>21.4.04</u> לאשר את התכנית.
<u>92</u> יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' <u>684/פ</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5262</u>
מיום <u>8.1.04</u>

הודעה על אישור תכנית מס' <u>684/פ</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5330</u>
מיום <u>23.9.04</u>