

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה

20-06-2004

ות' סב'ל

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי עירון

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' מק/ען/812/  
חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים של חלקה מס' 4 בגוש 8763 בבאקה אלגרביה  
המהווה שינוי לתכנית מס' ען/125

מחוז : חיפה  
מקום : באקה אלגרבייה

יוזם התכנית : אחמד עבדאלעזיז רומי 056859150 באקה אלגרבייה טל-04-6382641  
בעלי הקרקע : אחמד עבדאלעזיז רומי 056859150, עיריית באקה אלגרבייה ואחרים

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



תאריך 6.11.2004

**1. שם וחלות:**

א- תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומי מס' מק/ען/812" חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים של חלקה מס' 4 בגוש 8763 בבאקה אלגרביה.

ב- התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול עבה רצוף, על גבי התשריט. התשריט בקני"מ 1:500 מצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**2. מסמכי התכנית:**

א- הוראות התכנית (תקנון) – מס' דפים: 5

ב- התשריט ערוך בקני"מ 1:500 שמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

ג- נסחי רישום של החלקה.

ד- נספח הסדרי תנועה.

**3. מקום התכנית:**

מחוז	:	חיפה
נפה	:	חדרה
יישוב	:	באקה אלגרביה

**4. הקרקע הכלולה בתכנית:**

גוש 8763 חלקה 4 וחלק מחלקות 1, 2, 48

גוש 8762 חלק מחלקות 22, 23, 32

גוש 8764 חלק מחלקות 5, 7, 55

גוש 8765 חלק מחלקות 43, 45

**5. שטח התכנית:** 7.800 דונם

**6. מטרת התכנית:**

1. חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים של חלקה מס' 4 בגוש 8763 ע"פי סעיף 62א(א). (1).

2. הגדלת שטחי ציבור עפ"י סעיף 62א(א) 3.

3. הקטנת קווי בנין לבניינים קיימים לפי הקיים בתשריט עפ"י סעיף 62א(א). (4).

4. יצירת בסיס חוקי לרישוי הבניינים הקיימים בתחום התכנית.

**7. יחס לתכניות אחרות:**

א- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ען/125

**8. יוזם התכנית:** אחמד עבדאלעזיז רומי ת.ז. 056859150 – באקה – טל-6382641-04

**9. בעלי הקרקע:** אחמד עבדאלעזיז רומי ת.ז. 056859150, עיריית באקה אלגרביה ואחרים.

**10. הגדרות:** ההגדרות יהיו עפ"י תכנית מתאר מס' ען/125.

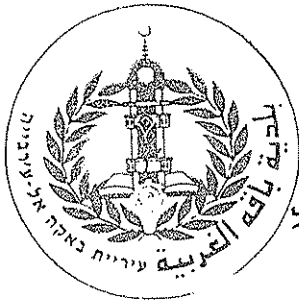
**11. ביאור סימני התשריט:**

**סימון בתשריט**

**באור**

גבול תכנית  
 גבול תכנית מאושרת  
 אזור מגורים א'  
 דרך מאושרת  
 דרך מוצעת או הרחבת דרך  
 דרך לביטול  
 אזור חקלאי  
 גבול גוש  
 מבנה לביטול  
 מספר דרך  
 קו בנין קדמי  
 רוחב דרך  
 גבול חלקה רשומה  
 גבול חלקה רשומה לביטול  
 גבול מגרש מתוכנן  
 מספר חלקה רשומה  
 מספר חלקה רשומה לביטול  
 מספר גוש  
 מספר מגרש  
 קו בנין לבנין קיים  
 קו בנין לבניה חדשה

קו כחול  
 קו כחול מקוטע  
 אזור בצבע כתום  
 שטח בצבע חום  
 שטח בצבע אדום  
 קווים אדומים באלכסון  
 קווים ירוקים באלכסון  
 קו משוון בצבע התשריט  
 צבע צהוב  
 ספרה ברבע עליון של העיגול  
 ספרה בשני רבעים צדדים של עיגול  
 ספרה ברבע תחתון של עיגול  
 קו ירוק  
 קו ירוק מקוטע  
 קו בצבע התשריט  
 עיגול עם מספר בצבע ירוק  
 עיגול עם מספר בצבע ירוק מקוטע  
 ספרה ברבוע אדום  
 רבוע עם מספר  
 קו אדום עבה  
 קו אדום מקוטע



**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 הבנין.

**13. רשימת התכליות:**

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

**14. הוראות והגבלות לתכליות:**

- א. על תכנית זו יחולו הוראות והגבלות של תכנית מתאר מס' ע/125.
- 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/125.

**16. 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.

**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 ההקצאה בתשריט.
- ג. שיעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כלשהי מהחלקות הכלולות בתכנית, נגרו אחרי בעליה הקודם ויוטל על החלקה החדשה שהוקצתה לו.

**18. הפקעות:**

השטחים המסומנים בתשריט כדרכים 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 התשמי"ג 1983 ושינויים להן מעת לעת.

**21. 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 חובה לדיון בפני הוועדה המקומית רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס

**22. חלוקה חדשה של החלקה:**

- א. תכנית זו ערוכה ע"י 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 אחיד וגבולות המגרשים המוצעים יהיו כמתואר בתשריט.
- ד. על יוזמי התכנית להכין תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רישום מקרקעין.

**23. רישוי בנינים קיימים:**

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

**24. 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים
  - ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים
  - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
- 2.0 מ'  
1.5 מ'  
5.0 מ'



11.0 מ'  
21.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')  
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 300 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- לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי, מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת.

### 25. אספקת מים שרברבות, ביוב וסילוק שפנים:

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

### 26. ניקוז:

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

### 27. 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.

### 28. מבנים להריסה:

במקרה של בקשה לתוספת בניה במגרש שבו מצוי מבנה אשר לא אושר כחוק והחורג במלואו או מקצתו אל תחום דרך מאושרת עפ"י תוכנית יותנה ההיתר לתוספת המבוקשת, בהריסתו ע"י מבקש ההיתר של החלק החורג לתחום הדרך.

בסמכותה של הוועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת עפ"י תוכנית מפורטת בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך ואו להרחבה.

הריסת המבנים תבוצע לאחר הפקעת הדרך המיועדת כחוק, ולאחר מתן הוועדה בכתב למשתמשים, ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד ביצוע ההריסה.

קירות האבן וכל קונסטרוקציה הממוקמת בשטח תחום זכות הדרך מיועדת להריסה.



חתימות :  
ALC  
Fene  
FBA  
מ/מ/מ  
SWA  
מ/מ/מ



המתכנן :

היוזם :



הרשות המקומית :

הוועדה המקומית :

מחלקת המבחן

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/812  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5377  
מיום 9.3.95

הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/812  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

ועדה מקומית עירון  
הפקדת תכנית מס' ען/מק/812  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 234 ביום 20.4.94  
יו"ר הועדה

ועדה מקומית עירון  
אישור תכנית מס' ען/מק/812  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2025006 ביום 1.5.95  
מהנדס הועדה  
יו"ר הועדה

הועדה המקומית עירון  
אישור תכנית מס' ען/מק/812  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2025006 ביום 1.5.95  
יו"ר הועדה המחוזית  
יו"ר הועדה המקומית