

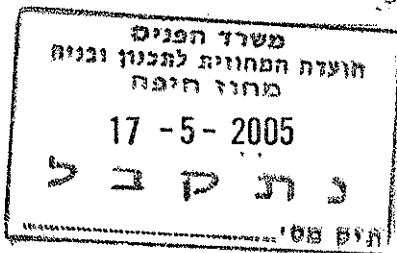
11-04-2005

נ.ק.ב.ל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון



שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ע/מק/589
חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים של חלקה 20 בגוש 8778 בבאקה אלגרבייה.
המהווה שינוי לתכנית מס' ע/במ/359

מחוז : חיפה
מקום : באקה אלגרבייה

היוזם : מחמוד מואסי ת.ז. 021175740 - באקה אלגרביה 30100
הבעל : בעלים שונים - באקה אלגרביה 30100

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



תאריך 11.1.2005

1. שם וחלות:

- א- תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ע/מק/589 " חלוקה חדשה של חלקה 20 בגוש 8778 בבאקה אלגרביה ללא הסכמת הבעלים.
- ב- התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול עבה רצוף, על גבי התשריט. התשריט בקני"מ 1:500 אשר מצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית:

- 2.1. הוראות התכנית (תקנון).
- 2.2. תשריט בקני"מ 1:500 שמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 2.3. נסחי רישום של החלקה.
- 2.4. תשריט מדידה שכולל את הפרטים הבאים:
- א. מס' הגוש ומספר החלקה הכלולה בתכנית.
- ב. שטח החלקות שבבעלות בעלי הקרקע.
- 2.5. דו"ח שמאי מקרקעין וטבלת הקצאה ואיזון.

3. מקום התכנית:

מחוז :	חיפה
נפה :	חדרה
יישוב :	באקה אלגרביה
גוש :	8778
חלקה :	20

4. שטח התכנית : 16.079 דונם

5. מטרת התכנית :

- א. חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים של חלקה 20 בגוש 8778 בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. עפ"י סעיף 62 א.א. ס.ק.1.
- ב. הקטנת קווי בנין לגבי בניינים קיימים עפ"י סעיף 62 א.א.(4) לחוק התו"ב.

6. יחס לתכניות אחרות:

1. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ע/במ/359.
2. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל ובין הוראות תכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

7. הגדרות: ההגדרות יהיו עפ"י תכנית מס' ע/במ/359.

8. ביאור סימני התשריט:

סימון בתשריט

קו כחול עבה רצוף
קו כחול מקוטע
קו משונן בצבע התשריט
קו ירוק וספרה בתוך עיגול
קו מרוסק וספרה בתוך עיגול מקוטע בצבע ירוק
קו שחור וספרה בתוך מלבן
קו שחור מקוטע וספרה מבוטלת
אזור בצבע כתום
שטח בצבע ירוק
שטח בצבע חום בהיר
קו עבה סגול
שטח בצבע צהוב
קו אדום רציף
קו אדום מקוטע
מספר ברובע עליון של עיגול
מספר ברובע צדדי של עיגול
מספר ברובע תחתון של עיגול

באור

גבול התכנית
גבול ת.ב.ע. מאושרת
גבול גוש
גבול חלקה רשומה ומספרה
גבול חלקה רשומה ומספרה לביטול
גבול מגרש מוצע ומספרו
גבול מגרש ומספרו לביטול
אזור מגורים א'
שטח ציבורי פתוח
דרך מאושרת / קיימת
חזית מסחרית
להריסה
קו בניין למבנה קיים
קו בנין לבניה מוצעת
מס' דרך
קו בנין
רוחב דרך

9. שימושים מותרים:

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

10. רשימת התכליות:

התכליות באזורים השונים תהיינה עפ"י תכנית מס' ען/במ/359.

11. הוראות והגבלות לתכליות:

- א. הוראות הבניה באזורים השונים בתחום התכנית תהיינה עפ"י הוראות תכנית מס' ען/במ/359.
- ב. על אף האמור בסעיף א' התנאים לרישוי בנינים קיימים יהיו כמפורט בסעיף 19 להלן.
- ג. על אף האמור בסעיף א' גודל המגרשים יהיה כמסומן בתשריט.

12. הוראות כלליות:

על תכנית זו יחולו הוראות כלליות של תכנית מס' ען/במ/359.

13. חלוקה חדשה:

- א. תכנית זו ערוכה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו מיועדים לביטול.
- ג. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחד וגבולות המגרשים המוצעים יהיו כמתואר בתשריט.
- ד. הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת משנה למגרשים 10, 11 וזאת במסגרת תשריט חלוקה שיוגש ע"י הבעלים.
- ה. על יוזמי התכנית להכין תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רישום מקרקעין.

14. רישום:

- א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי תכנית זו מיועדים להפקעה לפי סעיף 16 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. קביעת תשלומים לפי סעיף 122(3) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965:

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

16. הפקעות:

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

17. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.

18. חניה:

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

19. אישור בניה חורגת קיימת:

- 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. הועדה המקומית רשאית לאשר מבנים קיימים שחורגים לעניין אחוזי בניה לקומה או תכסית קרקע ובלבד שנקטו צעדים עפ"י סעיף 149 לחוק.
- ד. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור הבניה עפ"י קווי בניין קיימים.
- ה. מבנה להריסה:

1. 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 השטח הציבורי.

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

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

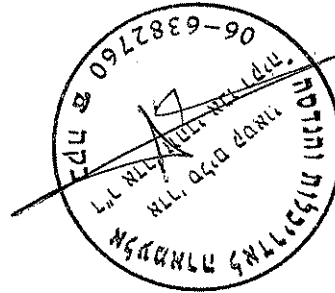


20. צורת חישוב שטח הבניה :

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

חתימות :

המתכנן :



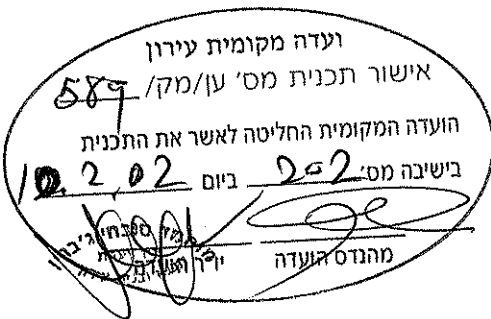
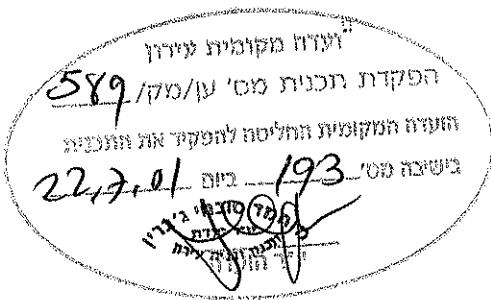
היוזם :

[Handwritten signature]

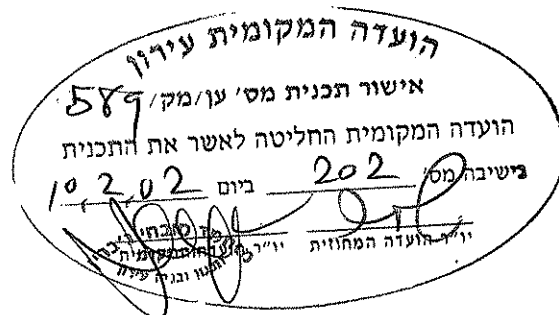
הרשות המקומית :



הוועדה המקומית :



חודעה על הפקדת תכנית מס' ענ/מק/ 589 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5027 מיום 25.10.01
--



חודעה על אישור תכנית מס' ענ/מק/ 589 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____
--