

המנהלה המקומית  
לתיכנון ולבנייה עירוני

16-02-2006

נתקבל 1

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "עירון"

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ענ/ מק 907/  
"שינוי בקו בנין באתר לבניני ציבור מס' צ-28"  
המהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' ענ/125.

תאריך  
מאי-2005  
יוני-2005  
יולי-2005

מרחב תכנון מקומי " עירון "

1. שם התכנית :  
 תכנית זו תקרא שינוי תוכנית מתאר מקומי מס' ען/ מק/907 (שינוי בקו בנין באתר לבנייני ציבור מס צ-28) והיא תחול על השטח התחום בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה .
- 2- מסמכי התוכנית :  
 א. תקנון כולל 6- דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).  
 ב. תשריט בק"מ 1: 250 , תרשים סביבה בקני"מ 1:2500  
 כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה
- 3- גבולות התוכנית :  
 כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
- 4- יחס לתוכניות אחרות :  
 תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ען/125 תוכנית מתאר באקה אלעירביה
- 5 - הקרקע הכלולה בתכנית :  
 גוש : 8774  
 חלקה : 29 בשלמות
- 6 - שטח התוכנית :  
 3.358 דונם .
- 3 - היוזם :  
 עמותת חסידי חוסני אלקואסמי  
 באקה 30100  
 טלפון 04- 6286600
- 4 - בעל הקרקע :  
 עמותת חסידי חוסני אלקואסמי  
 באקה 30100  
 טלפון 04- 6286600
- 5 - המתכננים :  
 קטאוי חוסני- מס' רש . 26246  
 אדרי מרינה פיקובסקי מס' רש. 110821  
 בני בנימין 3 , אבן יהודה 40500  
 טל. 8996328- 09 טלפקסי 8910661 - 09  
 www.kattawi.co.il- E-mail :kattawe@netvision.net.il

## 6 - מטרת התוכנית :

א. שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית ע"פ סעיף 62א(א)(4).  
 ב. יצירת בסיס חוקי לרשוי בנינים קיימים.

7 - ציונים בתשריט :

<u>ביאור</u>	<u>ציון בתשריט</u>
גבול התוכנית	קו כחול כהה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
דרך קיימת	שטח בצבע חום
אזור מגורים א'	אזור בצבע כתום
שטח לבניני ציבור	שטח בצבע חום מותחם קו חום כהה
אזור חקלאי	אזור צבוע פסים ירוקים באלכסון
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רציף
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
קו בנין לבניה חדשה	קו אדום מרוסק
קו בנין לבנין קיים	קו אדום רציף
מבנה להריסה	קו צהוב רציף
מס' דרך	ספרה ברבע עליון של עיגול
קו בנין קדמי	ספרה בשני רבעים צדדיים של עיגול
רוחב דרך	ספרה ברבע תחתון של עיגול

8 - הוראות בניה :

- 8.1 - על תוכנית זו יחולו הוראות והגבלות שנקבעו בתוכנית מס' ען/125.  
 8.2 - על אף האמור בסעיף 8.1, גודל המגרשים לבניה יהיו כמפורט בתשריט.  
 8.3 - על אף האמור בסעיף 8.1 התנאים לרישוי בנינים קיימים יהיו כמפורט בסעיף 11.  
 8.4 - כל מבני הציבור יהיו על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

9 - רשימת תכליות מותרות :

התכליות המותרות ביעודים השונים תהיינה ע"פ תוכנית מס' ען/125

10 - הוראות כלליות :

על תוכנית זו יחולו הוראות כלליות של תכנית מס' ען/125.

11 - רישוי בנינים קיימים :

- קו בנין לבנינים קיימים ברקע התשריט יהיה כמסומן בתשריט.
- תנאי למתן היתר למבנה שקיים במרווח צדדי אפס הנו אטימת פתחים בקיר שעל הגבול המשותף.
- בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים תהיה ע"פ הוראות תכנית זו.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנינים קיימים שחורגים לענין, אחוזי הבניה לקומה או תכסית ובלבד שינקטו צעדים ע"פ סעיף 149 לחוק.
- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פ קווי בנין קיימים.

12- צורת חישוב שטח הבניה :

- א. חישוב שטח הבניה יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב אחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992).
- ב. שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש נטו לאחר כל ההפרשות לצורכי ציבור .

13- תוכנית מדידה :

היתרי בניה בתחומי התוכנית יוצאו על סמך תוכנית מדידה ומפות מצביות של השטח ערוכות ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות .

12 - חניה :

- א. החניה תהיה בתחום המגרש .
- ב-מספר מקומות החניה יהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 או כל תקנה שתהיה בתוקף בזמן מתן היתר בניה .

13- הפקעות ורישום :

השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות והרחבה מוצעת של דרכים, וכן השטחים המסומנים בתשריט כשטחים ציבוריים ומגרשים לבנייני צבור, מיועדים להפקעה, יופקעו בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו וירשמו על שם הרשות המקומית כחוק .

14- היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה כחוק.

15- חשמל :איסור בניה בקירבה ומתחת קווי חשמל :

- א -לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת קווי חשמל עיליים . בקירבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך לקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה . ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים -2.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים - 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 9.5 מ' .
- ב- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו, ו-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 .
- המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .
- ג- עמודי חשמל שימצאו בתחום הכביש עקב מימוש התכנית יועברו על חשבון יוזם ו/או מבצעי התכנית לקו רחוב חדש .

16- ניקוז :

ניקוז השטח ממי גשם יבוצע באמצעות החדרת המים לקרקע או צינור תת קרקעי עפ"י תכנית ניקוז, שתאושר ע"י הרשות המקומית – עיריית באקה אלגרביה- ותבוצע לשביעות רצונה ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

17- ביוב :

כל המבנים החדשים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיות ובאישור הרשות המקומית .

18 – אשפה :

מקום המכלים לאיסוף אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו ויבטחו דרכי טיפול באשפה שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים אחרים.

19- מים :

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית.

20- מבנים להריסה

- א. בכל מקרה של בקשה לתוספת בניה במגרש שבו מצוי מבנה אשר לא אושר כחוק והחורג במלואו או מקצתו אל תחום דרך מאושרת ע"פי תכנית זו יותנה ההיתר לתוספת המבוקשת, בהריסתו ע"י מבקש ההיתר של החלק החורג לתחום הדרך .
- ב- בסמכותה של הועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת ע"פי תכנית זו, בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך או הרחבתה, ובלבד שמולאו הוראות בסעיף קטן ג.
- ג – הריסת המבנים תבוצע לאחר הפקעת שטחי הדרך כחוק, ולאחר מתן הודעה בכתב למשתמש ולבעלי הזכויות בקרקע, לפחות 60 יום לפני מועד ביצוע ההריסה .

21 - ביצוע התוכנית :

תוך 5 שנים מיום מתן התוקף .

חתימות ואישורים

(1) חתימת הועדה המקומית עירון :



(2) חתימת העירייה "באקה אלע רביה"

(3) היוזמים והבעלים (עמותת חסידי חוסני אלקואסמי)

جمعية اتحاد حسي القواسمي (ج.ق.)  
עמותת חסידי חוסני אלקואסמי (ע"ר)

(4) המתכננים

קסאוי חוסני

מדינה פיקובסקי

~~ג'אנב מואיד  
مهندس غاوتزي ومودد مسمن  
بأقاه العبدوييه  
م.م. 1014~~

ועדה מקומית עירון  
 הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 907  
 הועדה המקומית החליטה להסקי' ונת' דוח' 16.6.05  
 בשיבה מס' 2005006 ביום

*(Handwritten signature and stamp)*

ועדה מקומית עירון  
 אישור תכנית מס' ען/מק/ 907  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 2006001 ביום 5.1.06  
 מהנדס הועדה

*(Handwritten signature and stamp)*

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 907  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5428  
 מיום 17.11.05

הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/ 907  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_