

6/2/06 19/11/06

מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
מרחב תכנון מקומי עירון

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' מק/ען/813  
חלוקה חדשה של חלקה מס' 36 בגוש 8751 בבאקה אלגרביה)  
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ען/125

הועדה המקומית לתכנון ובניה

ת ק נ ו ן

16-01-2006

נחטבל

היוזם : נאפז מסארוה ת.ז. 57545709 באקה אלגרביה  
הבעל : נאפז מסארוה ואחרים באקה אלגרביה

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

2006 י נ א ל



**1. שם וחלות:**

- א- תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומי מס' מק/ען/813" חלוקה חדשה של חלקה 36 בגוש 8751 בבאקה אלגרביה.
- ב- התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**2. מטמכי התכנית:**

- א- תקנון/ הוראות התכנית – מס' דפים : 4
- ב- תשריט בק"מ 1:500

**3. יחס לתכניות אחרות:**

- א- על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר מס' ען/125
- ב- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ען/125

**4. שטח התכנית:**

שטח התכנית : 4205 מ"ר

**5. בעלי הקרקע:** נאפו מסארוה ת.ז. 057545709 ואחרים באקה אלגרביה.

**6. יוזם התכנית:** נאפו מסארוה ת.ז. 057545709 באקה אלגרביה.

**7. מטרת התכנית:**

א. חלוקה חדשה של חלקה 36 בגוש 8751 בהסכמת הבעלים בבאקה אלגרביה. עפ"י סעיף 62 א' (א), 11.

ב. הקטנת קווי בניין עפ"י סעיף 62 א' (א), 4.

ג. יצירת בסיס חוקי לרישוי בניינים קיימים.

מחוז :	חיפה
נפה :	חדרה
יישוב :	באקה אלגרביה
גוש :	8751
חלקה :	36 (בשלמות)

**9. ביאור סימני התשריט:**

**סימון בתשריט**

קו כחול	גבול התכנית
קו משונן בצבע התשריט	גבול גוש
קו ירוק מקוטע עם עיגול ומספר בתוכו	גבול חלקה רשומה ומספרה לביטול
מספר מותחם בעיגול בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה
אזור צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת/ מאושרת
שטח צבוע צהוב	מבנה להריסה
קו אדום מרוסק	קו בניין מוצע
קו אדום רציף	קו בניין למבנה קיים
מבנה קיים	תחום מבנה בצבע שחור
מספר ברבע עליון של עיגול	מס' דרך
מספר ברבע ימיני ושמאל של עיגול	קו בנין
מספר ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך

**10. 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 הבניין.

**11. רשימת התכליות:**

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

**12. הוראות והגבלות לתכליות:**

א. ההוראות וההגבלות לתכליות השונות תהיינה עפ"י מס' ען/125. על אף האמור בסעיף א' התנאי לרישוי בניינים קיימים יהיה כמפורט בסעיף 20.



**13. הוראות כלליות:** על תכנית זו יחולו הוראות כלליות של תכנית מס' ע/125.

**14. צורת הישוב שטח הבניה:**

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

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

**15. חניה:** החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

**16. הנאים להוצאת היתר בניה:**

א- היתרי בניה בתחום התכנית יינתן לאחר שתוכן תכנית מדידה ע"י מודד מוסמך, בהתאם להוראות תכנית זו.

ב- בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני הוועדה המקומית רק לאחר שתיחתם ע"י בעלי הנכס הרשום כבעל זכויות במגרש אשר נקבע בתכנית זו.

ג- תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום החלקה יהיה רישום השצ"פ על שם הרשות המקומית.

**17. הפקעות:**

השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות וכרחבה מוצעת של דרכים קיימות. וכן השטחים המסומנים בתשריט כשטחים ציבוריים פתוחים וכמגרשים לבניינים ציבוריים. 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.

**18. היטל השבחה:** היטל השבחה יגבה כחוק.

**19. עיצוב ארכיטקטוני:**

א- תוגש תכנית פתוח המצורפת לתכנית בנוי לאישור הוועדה המקומית.

ב- תכנית הפתוח תכלול בתוכה שבילי גישה, פחי אשפה, בלוני גז, קירות תומכים ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

ג- תוגש תכנית עיצובית הכוללת קירות, גדרות וחומרים בהם ישתמשו, גובה גדרות וגינון ובאישור הוועדה המקומית.

ד- תכנית לפיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.

**20. רישוי בניינים קיימים:**

א. קו בניין למבנים הקיימים ברקע התשריט יהיה כמסומן בתשריט. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטחי בנייה שיתרו בהתאם לסעיף זה.

ב. כל בנייה חדשה או תוספת בניה למבנים קיימים תהיה בהתאם לקו הבניין, לבניה חדשה, המסומן בתשריט.

**21. אספקת מים שרברבות, ביוב וסילוק שפנים:**

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

**22. ניקוז:** במקומות הדרושים תוכן תוכנית ניקוז אשר תאושר כחוק.

**23. ביוב:**

א- כל בקשה להיתר תכלול חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. ומהנדס הרשות 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.

**24. מבנים להריסה:**

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

24.2 בסמכותה של הוועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום שטח ציבורי עפ"י תכנית זו בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך ו/או להרחבת.

24.3 הריסת המבנה בתחום השצ"פ תבצע ע"י יום התכנית תוך 30 יום מיום מסירת הודעה על ידי הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית.

24.4 לא יעשה כל שימוש במבנה מיום אישור התכנית.



**25. 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 התלי הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים 2.0 מ'
- ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אווריים 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 ישנט 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-מקרקעיים 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.

**חתימות:**

ועדה מקומית עירון  
 הפקדת תכנית מס' ען/מק/813  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בשיבה מס' 235 ביום 23.5.04



המתכנן:

*Nafer*

היוזם:

הועדה המקומית עירון  
 אישור תכנית מס' ען/מק/813  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 242 ביום 26.12.04  
 תהיה שרונה  
 מ.ר. 20397  
 מהמס' ועוד עירון

*Nafer*

בעל הנכס:



הרשות המקומית:

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/813  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5348  
 מיום 1.12.04

הוועדה המקומית:

הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/813  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_