

לוחן ע"ש
10/4/06

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה עירונית
1-02-2006
נתקבל 1

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון "ואדי עארה"
שינוי תכנית מתאר מקומי מס"ע/מק/ 807
חלוקה חדשה של החלקות 11,12,13 בגוש 8759
ללא הסכמת הבעלים ע"פ פרק ג סימון ז'
המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס"ע/ 358 ב.מ.

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
21-2-2006
נתקבל
תיק מס'



שינוי תכנית מתאר מקומי, מס' ענ/מק/807
חלוקה חדשה של החלקות 11,12,13 בגוש 8759
ללא הסכמת הבעלים ע"פ פרק ג סימון ז'
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ענ/ 358 ב.מ.

1. שם התוכנית ותחולתה: תכנית זו תקרא " שינוי תוכנית מתאר מקומי מס' ענ/מק/807 חלוקה חדשה של החלקות 11,12,13, בגוש 8759 ללא הסכמת הבעלים ע"פ פרק ג סימון ז' והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מקום התוכנית: מחוז : חיפה
נפה : חדרה
מקום : באקה אל גרבייה
גוש : 8759
חלקות : 11, 12, 13, (בשלמות)

3. שטח התוכנית : 14.220 ד'

4. גבולות התוכנית : כמסומן בקו כחול בתשריט .

5. יוזם התוכנית : זוהיר ג'מיל עוויסאת - ת"ז: 52397213
עאיד ג'מיל עוויסאת - ת"ז: 5382599
באקה אל גרבייה מיקוד : 30100
טל : 04-6382941 פלפון : 052-838300

6. בעל הקרקע : זוהיר ג'מיל עוויסאת - ת"ז: 52397213 באקה אל גרבייה
עאיד ג'מיל עוויסאת - ת"ז: 5382599 באקה אל גרבייה
ע. אל-רחמן ג'מיל עוויסאת - ת"ז: 5479518 באקה אל גרבייה
סאמר ג'מיל עוויסאת - ת"ז: 2766458 באקה אל גרבייה
אוסאמה גמיל עוויסאת - ת"ז: 2117718 באקה אל גרבייה
אבו אחמד מוחמד - ת"ז: 26231589 רח' 1204 נצרת
אבו אחמד מונדר רעד - ת"ז: 3732584 רח' 1204 נצרת
ג'ורג' יוסף דחלאן - ת"ז: 21179288 באקה אל גרבייה

7. עורך התוכנית : ענבוס חוסני - ת"ז: 059437277
אדריכל ובונה ערים
באקה אל גרבייה
טל: 04-6280995 פקס: 04-6280994 פלפון: 050-7900789

8. מסמכי התוכנית:
א-תקנון הכולל 7 דפי מלל שמהווים הוראות התכנית
(להלן : "התקנון")
ב-תשריט בקני"מ 1:500
(להלן : "התשריט")
ג-טבלאות איזון והקצאה
(להלן : " הטבלאות ")
כל מסמכים דלעיל מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית .



9. מטרות התוכנית :

- א- חלוקה חדשה של חלקות 11, 12, 13, בגוש 8759 ע"פ פרק ג סימון ז' ללא הסכמת הבעלים ע"פ סעיף 62א (א) (1).
- ב- הקטנת קווי בניין ע"פ סעיף 62 א/א (א) ס.ק. 4.
- ג- שינוי גודל מגרש מינימלי ע"פ סעיף 62א (א) ס.ק. 7 וכפי שמסומן בתשריט.
- ד- רישוי מבנים קיימים ע"פ סעיפים 62א (א) (5), ו- (9).

10. יחס לתכניות אחידות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס'ענ/358 ב.מ. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל ובין הוראות תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

11. הגדרות :

ההגדרות לתכנית זו תהיינה ע"פי תכנית מס' ענ/358 ב.מ. לשאר המונחים יהיה הפירוש כפי שמופיע בחוק התכנון והבניה ובתקנות שעל פיו

חלק ב. - חלוקה לאזורים והשימושים המותרים בהם :

1. באור סימנים :

גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול גוש	קו משונן בצבע התשריט
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מקוטע
מספר חלקה רשומה	עיגול בצבע ירוק עם מספר
מספר חלקה רשומה לביטול	עיגול בצבע ירוק מקוטע עם מספר
גבול מגרש מתוכנן	קו בצבע התשריט
אזור מגורים א'	אזור בצבע כתום
שטח ציבורי פתוח	שטח בצבע ירוק
שטח למבני ציבור	שטח בצבע חום מותחם קו חום כהה
דרך מאושרת	שטח בצבע חום
דרך משולבת מאושרת	שטח בצבע ירוק וחום לסרוגין
שביל להולכי רגל וכלי רכב	שטח בצבע ירוק מותחם בקו חום
מספר דרך	ספרה ברבע עליון של העיגול
קו בנין קדמי	ספרה בשני רבעים צדדים של עיגול
רוחב דרך	ספרה ברבע תחתון של עיגול
מספר שביל	ספרה ברבע עליון של מעוין
קו בנין	ספרה ברבע צדדי של מעוין
רוחב שביל	ספרה ברבע תחתון של מעוין
קו בנין לבנייה חדשה	קו אדום מקוטע
קו בנין לבניין קיים	קו אדום עבה
בנין להריסה	קו צהוב מקוטע



2. השמוש בקרקעות ובנינים :
לא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת
ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצא הקרקע או הבנין פרט ל :

- א. לגבי קרקע או מבנים המשמשים בעת אישור תכנית זו בסטיה להוראות התכנית
תפעל הועדה המקומית בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבניה התשנ"ה - 1965.
- ב. האמור בסעיף 2א' כוחו יפה גם לגבי שימושים או מבנים שאושרו כדין על פי תכניות
תקפות באותו זמן אך הם בסטיה מהוראות תכנית זו .

3. רשימת התכליות :
התכליות באזורים השונים תהיינה ע"פי תכנית מס' ע/ן 358 ב.מ.

4. הוראות כלליות :

על תכנית זו יחולו הוראות כלליות של תכנית מס' ע/ן 358 ב.מ.

5. הוראות והגבלות לתכליות :

- 5.1 : ההוראות וההגבלות לתכליות השונות תהיינה ע"פי תכנית מס' ע/ן 358 ב.מ.
- 5.2 : על אף האמור בסעיף (5.1) גודל המגרשים לבנייה יהיה כמסומן בתכנית זו .
- 5.3 : חרף האמור בסעיף (5.1) התנאים לרישוי בניינים קיימים יהיו כמפורט בסעיף
מס' 11 לאישור בניה חורגת.

6. חלוקה ורשום :

- א- תכנית זו ערוכה ע"פי פרק ג' סימון 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 הכוללים כל אחד שטח רצוף
בעל סיווג אחיד וגבולות המגרשים המוצעים יהיו כמתואר בתשריט .
- ד- יוזמי התכנית יכינו תוכנית חלוקה אשר תועבר לרישום בלשכת רישום מקרקעין.
- ה- השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי תוכנית זו מיועדים להפקעה לפי סעיף 9
להלן ירשמו ע"ש עיריית באקה אל גרבייה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, וחפץ
ללא תמורה ובהתאם לפרק ג' סימון ז' בחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965 .
- ה- המגרשים המוצעים ירשמו ע"ש בעלי החלקות הרשומות בהתאם לטבלת האיזון.
- ז- שיעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תוכנית זו על חלקה כלשהי מהחלקות
הכלולות בתוכנית, נגדר אחרי בעליה הקודם ויוטל על החלקה החדשה
שהוקצתה לו .



7. צורת חישוב שטח הבניה :

א- חישוב שטח הבניה יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב אחוזי בניה)

בתכניות ובהיתרים התשנ"ב - 1992 .

ב- שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור .

8. חניה :

א- החניה בכל האזורים תהיה בתחומי המגרש .

ב- מס' מקומות חניה יהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות

חניה) התמ"ג - 1983 או כל שינוי תקף בזמן הוצאת היתר בניה .

9. הפקעות :

השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות ובהרחבה מוצעת של דרכים

קיימות, וכמגרשים לבניני צבור, מיועדים להפקעה, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 - 189

לחוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965, תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו וירשמו על שם

הרשות המקומית כחוק .

10. עיצוב ארכיטקטוני :

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

ב- תכנית הפתוח תכלול בתוכה שבילי גישה, פחי אשפה, בלוני גז, קירות תומכים,

וההווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והבקשה להיתר בניה .

ג- תוגש תכנית עיצובית הכוללת קירות, גדרות והחומרים בהם ישתמשו, גובה גדרות

הגינן באישור הוועדה המקומית .

ד- תכנית לפתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה .

11. רישוי בנינים קיימים :

א- קוי בנין לבנינים חודגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמסומן בתשריט.

ב- הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנינים קיימים שחודגים לענין אחוזי בנייה לקומה

או תכסית ובלבד שינקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק .

ג- בנייה חדשה או תוספת בנייה לבנינים קיימים תהיה ע"פי הוראות תכנית זו.

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בנין קיימים .

12. מבנה וגדרות להריסה :

מבנים או גדרות שחודגים לתחומי דרכים או לשטחים לבניני ציבור עלפי תכנית זו מיועדים

להריסה. בסמכותה של הוועדה המקומית או הערייה להרוס כל מבנה הנמצא בתחום הדרך או

השטח לבניני ציבור בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך או לבנות בניין ציבורי בתנאי שפורסם

צו להפקעה כחוק והודעה נמסרה לבעלי הזכויות בקרקע 60 יום לפי מועד ביצוע ההריסה.

13. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה כחוק .



שרותים הנדסיים :

חשמל : איסור בניה בקרבה ומתחת קווי חשמל :

א- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקריבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל קרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך חשופים	- 2.0 מ' .
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	- 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 נמינימליים המותרים.

ב- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן :

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 המינימאליים 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 .

ניקוז :

ניקוז השטח יבוצע ע"פי תכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית .

לא יאושר היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת.

ביוב :

לא יוצאו היתרי בניה למבנים חדשים אלא לאחר שיוצג הסכם שנחתם לחיבור מערכת הביוב של באקה אל גרבייה למתקן טיפול בשפכים מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

סילוק אשפה :

סילוק אשפה וביוב יבוצע ע"י עיריית באקה אל גרבייה .

אספקת מים :

אספקת מים תהיה ע"י עיריית באקה אל גרבייה .

חתימות ואשורים

בעלי הקרקע :

יוזם התכנית : ע.א.ס.א. 1001
ע.א.ס.א. 1002



עירייה :

ענבוסי הוסני
מ.ת.ר. 89298

עורך התכנית :