

לינק שלי  
30.04.2006

1

## מחוז חיפה

### מרחב תכנון מקומי "עירון"



שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ען/ מק / 910  
(שינוי הוראות בינוי במכללת אלקאסמי)  
המהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' ען/360(במ).

#### תאריך

מאי-2005

עידכון-יוני-2005

עידכון-יולי-2005

עידכון-פברואר-2006



אל-עירבניה

## מרחב תכנון מקומי " עירון "

### שם התכנית :

תכנית זו תקרא שינוי תוכנית מתאר מקומי מס' ען/ מק/ 910  
(שינוי הוראות בינוי במכללת אלקאסמי) 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 בקנ"מ 1:2500.
  - ג. נספח בינוי מצורף והוא יהיה מחייב.
  - ד. נספח הסדרי תנועה וחניה
- 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/ 360 (במ).-שכונת  
מגורים אלדרדס-מערב באקה.

### 5 - הקרקע הכלולה בתכנית :

גוש : 8765  
חלקה : 40 (חלק), 41(חלק), 45 (חלק)

### 6 - שטח התוכנית

13.015 דונם .

### 3 - היוזם :

עמותת אלקואסמי  
באקה 30100  
טלפון 04- 6382780

### 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. 09- 8996328 09- טלפקסי 8910661 – 09

E-mail :kattawe@netvision.net.il ,www.kattawi.co.il



6 - מטרת התוכנית :

- א. שינוי בהוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
1. תוספת 3 קומות לגבי מגדל מצפה ע"פ נספח בינוי מצורף.
  2. הוספת קומת מרתף שמיועדת לחניה.
- ב. הקטנת קו בנין לגבי בנינים קיימים לפי סעיף 62א(א)(4).
- ג. יצירת בסיס חוקי לרישוי בנינים קיימים.

7 - ציונים בתשריט :

<u>ביאור</u>	<u>ציון בתשריט</u>
גבול התוכנית	קו כחול כהה
דרך קיימת	שטח בצבע חום
אזור מגורים א'	אזור בצבע כתום
שטח מוסד	שטח בצבע כתום מותחם קו חום כהה
אזור חקלאי	אזור צבוע פסים ירוקים באלכסון
דרך משולבת מוצעת	שטח צבוע פסים אדומים וירוקים לסרוגין
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
שביל להולכי רגל ולרכב	שטח בצבע ירוק מותחם קו אדום
קו בנין מוצע	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 ע/ן 360.
- 8.2 - על אף האמור בסעיף 8.1 מס' הקומות מעל לפני קרקע טבעי יהיה 6- קומות, כפי שמתואר בנספח הבינוי המצורף.
- 8.3 - על אף האמור בסעיף 8.1 גובה המבנה החדש יהיה 28.80 מ' מעל לפני קרקע טבעי, כפי שמתואר בנספח הבינוי המצורף.
- 8.4 - כל מבני המוסד יהיו על פי תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- 8.5 - על אף האמור בסעיף 8.1 התנאים לרישוי בנינים קיימים כמפורט בסעיף 10.

9 - רשימת תכליות מותרות :

- 9.1 - שטח מוסד דתי.
- 9.2 - התכליות המותרות ע"פ תוכנית ע/ן 360.

10 - רישוי בנינים קיימים :

- 1- קו בנין לבנינים קיימים ברקע התשריט יהיה כמסומן בתשריט.
2. בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים תהיה ע"פ הוראות תכנית זו.
3. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנינים קיימים שחורגים לענין אחוזי הבניה לקומה או תכסית ובלבד שינקטו צעדים ע"פ סעיף 149 לחוק.

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

**11-הוראות כלליות :**

על תוכנית זו יחולו הוראות כלליות של תוכנית ער/360(במ).

**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 - 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 .

**14-הפקעות ורישום :**

השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות והרחבה מוצעת של דרכים, וכן השטחים המסומנים בתשריט כשטחים ציבוריים ומגרשים לבניני 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 .

**15 –היטל השבחה :**

היטל השבחה יגבה כחוק.

**16- 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 /או הקרוב ביותר של המבנה .

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	-2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	- 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	- 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה : במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון /מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

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

מ- 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו
מ- 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .  
 3 - המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

17- ניקוז :

ניקוז השטח ממי גשם יבוצע באמצעות החדרת המים לקרקע או צינור תת קרקעי עפ"י תכנית ניקוז, שתאושר ע"י הרשות המקומית .

18- ביוב :

כל המבנים החדשים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיות ובאישור הרשות המקומית, או באמצעות תקו אחר ובנתנאי שיובטחו מניעת זיהום מים עיליים או תחתיים, קרקע ומפגעי ריחות .

19- אשפה :

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

20 - מים :

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית.

21- 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 ואו 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 :

22 - ביצוע התוכנית :

תוך 5 שנים מיום מתן התוקף .

חתימות :

א - חתימת הרשות המקומית (עירית באקה אלגרביה):



ב- חתימת הועדה המקומית עירון >

ג - חתימת בעל הנכס (עמותת חסידי חוסני אלקואסמי):

جمعيۃ ابناء حسي القواسمي (ع.ح.م.)  
عמותת חסידי חוסני אלקואסמי (ע"ח)

ד - חתימת היוזמים (עמותת חסידי חוסני אלקואסמי) :

جمعيۃ ابناء حسي القواسمي (ع.ح.م.)  
عמותת חסידי חוסני אלקואסמי (ע"ח)



ה - חתימת המתכננים :

קטאוי חוסני :

פיקובסקי מרינה :

הועדה המקומית עירון  
 אישור תכנית מס' ען/מק/ 910  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 2006006 / מוסכמת ב- 5.1.06  
 יו"ר הועדה המחוזית יו"ר עיריית תל אביב-יפו  
**הנדס טרויט**  
 מ.ר. 20847  
 מהנדס ועדת עירון

ועדה מקומית עירון  
 הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 910  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בשיבה מס' 2005006 / רוח 16.6.05  
 יו"ר הועדה המחוזית יו"ר עיריית תל אביב-יפו

הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/ 910  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 910  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5458  
 מיום 17-11-05