

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 965-2006-12-11

נתקבל 1

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי עירון



שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ען/מק/867

חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים של חלקה 13 בגוש 8758 בבאקה אלגרביה.

והרחבת שביל.

המהווה שינוי לתכנית מס' ען/במ/358

מחוז : חיפה

מקום : באקה אלגרביה

יוזם התכנית : עאיד אחמד עויסאת - באקה אלגרביה 30100  
בעלי הקרקע : עאישה עבדאלטיף עויסאת ת.ז. 2117652  
מואסי חאלד חוסני ת.ז. 057546509  
חאלד עבדאלחפיד כתאנה ת.ז. 2115612  
גלאל עבדאלחפיד כתאנה ת.ז. 2115615  
אבראהים עבדאלחפיד כתאנה ת.ז. 3534818  
פהימה עבדאלטיף כתאנה ת.ז. 2115609  
עיריית באקה אלגרביה מיקוד 30100

עורך התכנית : אלעמארה (סלים) לתכנון

אדריכל קטאוי סלים מס' רשיון 21363

באקה רח' ראשי טל- 04-6382760

**1. שם וחלות:**

- א- תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ען/מק/867" חלוקה חדשה ללא הסכמה של חלקה 13 בגוש 8758 בבאקה אלגרביה והרחבת שביל.
- 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:**

- א- הוראות התכנית (תקנון).
- ב- תשריט בק"מ 1:500 שמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- ג- נסחי רישום של החלקה.
- ד- טבלאות הקצאה ואיזון.

מחוז	:	חיפה
נפה	:	חדרה
יישוב	:	באקה אלגרביה

**3. מקום התכנית:**

גוש	:	8758
חלקה	:	13

**4. הקרקע הכלולה בתכנית:**

שטח התכנית: 4.378 דונם

**5. מטרת התכנית:**

1. חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לחלקה 13 בגוש 8758 עפ"י סעיף 62 א. א. ס.ק.1.

2. הרחבת שביל עפ"י סעיף 62 א.א.(2).

**7. יחס לתכניות אחרות:**

א- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ען/במ/358.

ב- בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל ובין הוראות תכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

**8. יוזם התכנית:** עאיד אחמד עויסאת - באקה אלגרביה.

**9. בעלי הקרקע:** עאישה עבדאלטיף עויסאת ת.ז. 2117652

מואסי חאלד חוסיני ת.ז. 057546509

חאלד עבדאלחפיד כתאנה ת.ז. 2115612

גלאל עבדאלחפיד כתאנה ת.ז. 2115615

אברההים עבדאלחפיד כתאנה ת.ז. 3534818

פהימה עבדאלטיף כתאנה ת.ז. 2115609

עיריית באקה אלגרביה מיקוד 30100

**10. הגדרות:** ההגדרות יהיו עפ"י תכנית מס' ען/במ/358.

**11. ביאור סימני התשריט:**

ביאור	סימון בתשריט
גבול התכנית	קו כחול עבה רצוף
גבול גוש	קו משונן בצבע התשריט
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מרוסק
גבול מגרש מוצע	קו שחור
גבול מגרש מקורי לביטול	קו שחור מקוטע
אזור מגורים א'	אזור בצבע כתום
שטח למבני ציבור	שטח בצבע חום מותחם קו חום כהה
דרך מאושרת / קיימת	שטח בצבע חום בהיר
שביל להולכי רגל ולרכב מאושר	שטח בצבע ירוק מותחם קו חום כהה
הרחבת שביל להולכי רגל ולרכב	שטח בצבע ירוק מותחם קו אדום עבה
מס' דרך	מספר ברובע עליון של עיגול
קו בנין	מספר ברבע צדדי של עיגול
רוחב דרך	מספר ברבע תחתון של עיגול
מספר שביל	מספר ברבע עליון של ריבוע
קו בנין	מספר ברבע צדדי של ריבוע
רוחב שביל	מספר ברבע תחתון של ריבוע
קו בנין	קו אדום מרוסק

**12. שימושים מותרים:**

לא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצא הקרקע או הבניין.

**13. רשימת התכליות:**

התכליות באזורים השונים תהיינה עפ"י תכנית מס' ען/במ/358.

**14. הוראות בנייה:**

א. הוראות הבניה באזורים השונים בתחום התכנית תהיינה עפ"י הוראות תכנית מס' ען/במ/358.  
ב. על אף האמור בסעיף א' גודל המגרשים יהיה כמסומן בתשריט.

**15. הוראות כלליות:**

על תכנית זו יחולו הוראות כלליות של תכנית מס' ען/במ/358.

**16. חלוקה חדשה:**

א. תכנית זו ערוכה ע"פי 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 בעל שטח ורצוף בעל סיווג אחד וגבולות המגרשים המוצעים יהיו כמתואר בתשריט.

ד. על יוזמי התכנית להכין תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רישום מקרקעין.

**17. צורת חישוב שטח הבניה:**

1. שטח הבניה המותר ייחשב בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים

2. התשנ"ב – 1992.

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

**18. רישום:**

א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי תכנית זו מיועדים להפקעה לפי סעיף 19 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.

**19. הפקעות:**

השטחים המסומנים בתשריט כשטחים לדרכים קיימות ומוצעות וכשטחים למבני ציבור מיועדים להפקעה, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית כחוק.

**20. היטל השבחה:** היטל השבחה יגבה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק.

**21. חניה:**

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

**22. שירותים הנדסיים:**

**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 התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים

ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

2.0 מ'

1.5 מ'

5.0 מ'

11.0 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 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.

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

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

**24. ניקוז:**

הוועדה המקומית רשאית להורות בתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז הקרקע במגרש לגביו מוגשת בקשה להיתר.

**25. ביוב:**

- א- כל בנין שנבנה לאחר אישור תכנית זאת יציג פתרון לסילוק הביוב לשביעות רצון מהנדס הוועדה 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.

**26. תנאי למתן היתר בניה:**

הגשת תוכנית בינוי כוללת או תכנית פרטנית לכל מגרש בנפרד ואישורה ע"י הוועדה המקומית.

**חתימות :**

ועדה מקומית עירון  
 הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 867  
 תוקנה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישורה מס' 2005008 ביום 11.9.05

המתכנן :

ועדה מקומית עירון  
 אישור תכנית מס' ען/מק/ 867  
 הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישורה מס' 2006009 ביום 14.9.06  
 חתום על ידי: **חיה שרף**  
 מהנדס ועדת עירון

היוזם :

בעל הנכס :

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 867  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/ 867  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_



הרשות המקומית :