

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי עירון

2007-03-11

נתקבל

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ען/מק/ 752
חלוקה חדשה ללא הסכמה של חלק מחלקה 40 בגוש 8765 בבאקה אלגרבייה.
המהווה שינוי לתכנית מס' ען/במ/360



מחוז : חיפה
מקום : באקה אלגרבייה

יוזם התכנית : עיריית באקה אלגרבייה - באקה אלגרבייה 30100
בעלי הקרקע : עיריית באקה אלגרבייה ואחרים - באקה אלגרבייה 30100

עורך התכנית : אלעמארה (סלזו) בע"מ לתכנון
אדריכל קטאוי סלים מס' רשיון 21363
ד"ר אדרי אבורקיה זוהדי מס' רשיון 40281
באקה רחי ראשי 04-6382760

תאריך 8-3-2007

1. שם וחלות:

- א- תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ע/מק/752 " חלוקה חדשה ללא הסכמה של חלק מחלקה 40 בגוש 8765 בבאקה אלגרביה.
- ב- התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול עבה רצוף, על גבי התשריט . התשריט בקני"מ 1: 500 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- דו"ח שמאי מקרקעין וטבלאות הקצאה ואיזון.

3. מקום התכנית :

מחוז :	חיפה
נפה :	חדרה
יישוב :	באקה אלגרביה

4. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש :	8765
חלק מחלקה :	40

5. שטח התכנית : 21.168 דונם

6. מטרת התכנית :

- 1. חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים של חלק מחלקה 40 בגוש 8765 בהתאם לפרק ג' סימן א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. עפ"י סעיף 62 א.א. ס.ק.1.
- 2. הקטנת קווי בנין לגבי בניינים קיימים ע"פי סעיף 62 א.א.(4).
- 3. הרחבת דרך ע"פי סעיף 62 א.א.(2).
- 4. הגדלת שטחים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 62 א.א.(3).
- 5. יצירת בסיס חוקי לרישוי הבניינים הקיימים בתחום התכנית.

7. יחס לתכניות אחרות:

- א- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ע/במ/360 .
- ב- בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל ובין הוראות תכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

8. יוזם התכנית : עיריית באקה אלגרביה- באקה אלגרביה.

9. בעלי הקרקע : עיריית באקה אל גרביה ואחרים באקה אלגרביה 30100

10. הגדרות : ההגדרות יהיו עפ"י תכנית מס' ע/במ/360.

11. ביאור סימני התשריט:

סימון בתשריט

ביאור	סימון בתשריט
גבול התכנית	קו כחול עבה רצוף
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
גבול גוש	קו משונן בצבע התשריט
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מרוסק
גבול מגרש מקורי לביטול	קו שחור מקוטע
אזור מגורים א';	אזור בצבע כתום
שטח למבני ציבור	שטח בצבע חום מותחם חום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח בצבע ירוק
דרך מאושרת / קיימת	שטח בצבע חום בהיר
דרך מוצעת /הרחבת דרך	שטח בצבע אדום
דרך לביטול	קווים אדומים באלכסון
דרך משולבת מוצעת/מורחבת	שטח בצבע אדום וירוק לסרוגין
דרך משולבת מאושרת	שטח צבוע חום וירוק לסרוגין
חזית מסחרית	קו סגול עבה
להריסה	שטח בצבע צהוב
שביל להולכי רגל ולרכב	שטח בצבע ירוק מותחם קו אדום עבה
מס' דרך	מספר ברבע עליון של עיגול
קו בנין	מספר ברבע צדדי של עיגול
רוחב דרך	מספר ברבע תחתון של עיגול

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/360.

14. הוראות בנייה:

- הוראות הבניה באזורים השונים בתחום התכנית תהיינה ע"פי הוראות תכנית מס' ען/במ/360.
- על אף האמור בסעיף א' התנאים לרישוי בנינים קיימים יהיו כמפורט בסעיף 23 להלן.
- על אף האמור בסעיף א' גודל המגרשים יהיה כמסומן בתשריט.

15. הוראות כלליות:

על תכנית זו יחולו הוראות כלליות של תכנית מס' ען/במ/360.

16. חלוקה חדשה:

- גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו מיועדים לביטול.
- השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד וגבולות המגרשים המוצעים יהיו כמתואר בתשריט.
- על יוזמי התכנית להכין תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רישום מקרקעין.
- תכנית זו ערוכה ע"פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

17. צורת חישוב שטח הבניה:

- שטח הבניה המותר ייחשב בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים התשנ"ב – 1992.
- שטח המגרש שממנו יחושב שטח הבניה המותר יהיה שטח המגרש נטו לאחר ההפרשות לצורכי ציבור.

18. רישום:

- השטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי תכנית זו מיועדים להפקעה לפי סעיף 20 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.
- המגרשים המוצעים ירשמו ע"ש בעלי החלקה הרשומים בהתאם לטבלת ההקצאה בתשריט.
- 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. קביעת תשלומים לפי סעיף 122(3) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965:

תשלומי האיזון ישולמו בהתאם לחוק כמפורט בטבלאות האיזון, המהוות חלק בלתי נפרד מהתכנית.

20. הפקעות:

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

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

22. חניה:

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

23. אישור בניה חורגת קיימת:

- הוועדה המקומית רשאית לאשר מבנים קיימים ערב הפקדת תכנית זו החורגים מהוראות תכנית זו במרווחים צדדיים ואחורי, בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה, ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה. הוועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים החורגים מקו בנין קדמי, בתנאי שרוב הבניינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה.
- הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטחי הבניה, החורגים מהוראות תכנית זו.
- כל בניה חדשה או תוספת בניה לבניינים קיימים תהיה על פי הוראות תכנית זו.

26. שירותים הנדסיים:

חשמל:

א- לא ייטען היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ייטען היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הכולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

כרשת מתח נמוך עם תלים חשופים	2.0 מ'
כרשת מתח נמוך עם תלים 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 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 בגייים 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 לתפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- מקרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג- המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל על לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת תנחיות עם חברת החשמל.
- ד- לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת- קרקעי, מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת.

26. אספקת מים שרברבות, ביוב וסילוק שפכים:

אספקת מים שרברבות, ביוב וסילוק שפכים, ניקוז מי גשמים יבוצעו בהתאם למפורט בחוראות למתקני תברואה חלית תשי"ט 1959 ותיקוניו, לשביעות רצון מחמ"ס הרשות המקומית.

26. גישות:

הוועדה המקומית רשאית להורות בתנאי למתן היתר בניה שיחבט ניקוז הקרקע במגרש לגבי מוגשת בקשה להיתר.

27. ביוב:

- א- כל בנין שנבנה לאחר אישור תכנית זאת יציג פתרון לסילוק הביוב לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- ב- בעל בנין, שחוקם 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.

28. מבנים להריסה:

במקרה של בקשה להיתר בניה במגרש שבו מצוי מבנה אשר לא אושר כחוק והחורג במלואו או מקצתו אל תחום שטח ציבורי או דרך עפ"י תוכנית זו יותנה ההיתר, בהריסתו ע"י מבקש ההיתר של החלק החורג לתחום השטח הציבורי או הדרך. הריסת המבנים תבצע לאחר הפקעת הדרך או השטח הציבורי המיועד כחוק, ולאחר מתן הודעה בכתב למשתמשים, ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד ביצוע החריסה.

חתימות :

המתכנן :

~~אלעזר אהרן זעלימן~~
לתכנון ולבניה

היוזם :



[Handwritten signature]

בעל הנכס :

11.03.07

עבד שמאליה
מהנדס
74316
עיריית בקה-גית

הרשות המקומית :



הוועדה המקומית :

ועדה מקומית עירון
הפקדת תכנית מס' ען/מק/752
הוועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
ביום 22.5.07
מיוזם מס' 617.03
[Handwritten signature]

חודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/752
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

ועדה מקומית עירון
אישור תכנית מס' ען/מק/752
הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשינוי מס' 242
ביום 26.12.04
הנדס עירון
מ.ר. 20347
מחוקקס/עירון עירון

חודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/752
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____