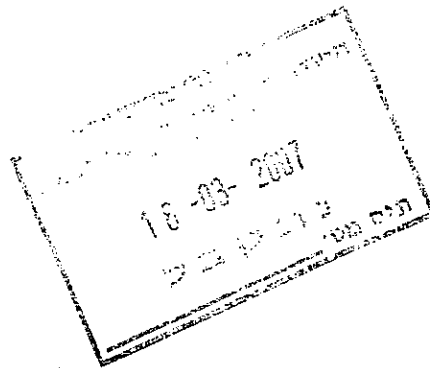


3005481



29.10.06

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירון

27-02-2007

נתקבל 1

-- מחוז חיפה -- מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מס' ענ / 459
ביטול דרך והגדלת שטח למבנה ציבור
באקה אל גרביה - ג'ת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' ענ / 459

הומלץ למתן תוקף

238 מיום 5/8/04

מחוז חיפה

מחוז מס' 20847

יושב ראש הוועדה

מהנדס העיר

המקום :- באקה אל גרביה

בעל הקרקע :- פהמי אבו מוך - באקה אל גרביה

יוזם התכנית :- פהמי אבו מוך - באקה אל גרביה

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 459/ע

פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 5599

מיום 23.5.04

עורך התכנית :- אדריכל מוחמד תופיק
א.א.פחם - מעל בנק דיסקונט
טלפקס : 6312752 - 04

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 459/ע

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 5.7.06 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' ענ / 459

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 160 מיום 29/11/98

מחוז חיפה

מחוז מס' 20847

יושב ראש הוועדה

מהנדס העיר

הודעה על אישור תכנית מס' 459/ע

פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 5663

מיום 13.5.07

1 - שם וחלות .
תוכנית זו תקרא שינוי תוכנית מתאר מקומי מס' ענ/ 459 ביטול דרך והגדלת שטח למבנה ציבור בבאקה אל גרביה - ג'ת .

2 - מסמכי התכנית :-
התכנית כוללת - תשריט בקנ"מ 1:500 ודפי מלל המהוות הוראות הבנייה לתכנית ,
ונספח תחבורה מנחה .

3 - יוזם התכנית - פהמי אבו מוך - באקה אל גרביה - 6370285 - 04 - 727607 - 050
ת"ז - 055850400

4 - בעל הקרקע :- פהמי אבו מוך - באקה אל גרביה - 6370285 - 04 - 727607 - 050
ת"ז - 055850400

5 - עורך התכנית :- אדריכל מוחמד תאופיק
א.א.פחם מעל בנק דיסקונט
טלפקס - 6312752 - 04

6 - יחס לתכניות אחרות :-
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ענ/ 125 תכנית מתאר באקה אל גרביה .

7 - הקרקעות הכלולות בתכנית .
גוש :- 8759
חלקות:- 31 וחלק מחלקות 30 , 36 ,
מקום:- באקה אל גרביה - ג'ת .

8 - מטרת התכנית .
א- ביטול דרך והגדלת שטח למבני ציבור .
ב- יצירת בסיס חוקי לרישוי למבנים הקיימים .
ג- קביעת הוראות בנייה.

9 - שטח התכנית .
שטח התכנית הינו 8.38 - דונם

10 - רשימת התכליות .
10.1 - אתר לבנייני ציבור - מבנה לחינוך , תרבות , דת , שמשרת את כלל הציבור .
10.2 - אזור מגורים - א - בתי מגורים , חד או דו או תלת משפחתיים במבנים נפרדים או מחוברים , כאשר בכל מגרש תותר הקמת שני מבנים .
10.3 - שביל הולכי רגל :- מעבר להולכי רגל ולתשתיות עירוניות , בתחום שביל זה לא תותר תנועת כלי רכב .
10.4 - שטח ציבורי פתוח - שטח המיועד לגינון , פיתוח , מתקני משחקים , ותשתיות עירוניות .
10.5 - דרך :- מעבר לרכב , מתקני דרך ותשתיות עירוניות .

11 - זכויות והוראות בנייה .
זכויות והוראות הבנייה באזור המיועד למגורים ולאחר למבנה ציבור יהיה בהתאם לטבלה המצורפת בסעיף מס' 17 .

12 - היטל השבחה :-
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק .

13 - חנייה

מקומות החנייה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החנייה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בנייה .

14 - הפקעות :-

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיף 189,188 לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק .

15 - באור סמני התשריט :-

- 15.1 - קו כחול עבה - גבול תכנית .
 15.2 - קו ירוק רציף עם מספר - גבול ומספר חלקה רשומה .
 15.3 - אזור בצבע כתום - אזור מגורים א .
 15.4 - מלבן הכולל בתוכו נקודות - מבנה קיים .
 15.5 - שטח בצבע חום - דרך קיימת .
 15.6 - שטח בצבע ירוק - שטח ציבורי פיתוח .
 15.7 - שטח בצבע חום ומותחם חום כהה - שטח לבנייני ציבור .
 15.8 - שטח בצבע ירוק תחום אדום - שביל הולכי רגל .
 15.9 - ספרה בחלק צדדי בעגול - קו בניין מגבול הדרך .
 15.10 - ספרה בחלק התחתון בעגול - רוחב דרך .
 15.11 - ספרה בחלק העליון בעגול - מספר דרך .
 15.12 - קו אדום - קו בניין מוצע .
 15.13 - קו שחור עם מספר - גבול ומספר מגרש .
 15.14 - קו צהוב מקוטע - מבנה / גדר להריסה .
 15.15 - קו ירוק מקוטע עם מספר בעגול - גבול ומספר חלקה רשומה לביטול .
 15.16 - ספרה ברביע התחתון במעוין- רוחב שביל .
 15.17 - ספרה ברביע הצדדי במעוין- קו בניין שביל .
 15.18 - ספרה ברביע העליון במעוין- מס' שביל .

16 - טבלת שטחים :-

ממצב מוצע		ממצב מאושר		הייעוד
שטח באחוז	שטח בדונם	שטח באחוז	שטח בדונם	
70.62%	5.918	64.27%	5.386	אזור מגורים
13.00%	1.09	25.06%	2.10	דרך מאושרת
3.28%	0.275	-----	-----	שביל הולכי רגל
2.13%	0.179	2.13%	0.179	שטח ציבורי פתוח
10.97%	0.888	8.54%	0.715	שטח לבנייני ציבור
100%	8.38	100%	8.38	סה"כ

17 – טבלת זכויות בנייה ::

יעוד	תכנית קרקע	גובה מבנה	גודל מגרש מינימאלי	מס' קומות	שטחי בנייה מותרים		קווי בניין		
					עיקרי	שירות	קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א	50%	8.5 מ' מפני קרקע סופית	450	2	60%	10% הכולל חנייה מקורה + ממ"ד + מחסן דירתי	כמסומן בתשריט	3	3
אתר לבנייני ציבור	50%	12 מ' מפני קרקע סופית	ע"פי התשריט	3	100%	10%	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט

- * - מס' יחידות הדיור המותר הינו 5 יחידות דיור לדונם .
 * - סה"כ מספר היחידות בתחום התכנית – כ- 29 יחידות .

18 – רישוי מבנים קיימים ::

מבנים קיימים ואשר בנייתם הושלמה עד לתאריך הפקדת תכנית זו ואשר חורגים מהוראות תכנית זו לעניין קווי בניין, מספר קומות, מספר יחידות, רשאת הועדה המקומית לאשרם בתנאי שאינם חורגים לתוך דרכים ושטחים ציבוריים .

19 – תנאים למתן היתר ::

- א - אישור תשריט חלוקה תואם להוראות תכנית אשר יערך על ידי מוסמך ויאושר ע"י הועדה המקומית
 ב - תנאי להוצאת היתר בנייה בשטח התכנית יהיה רישום שטחי הציבור המוצעים בתכנית על שם הרשות המקומית .

20 – חלוקה חדשה ורישום ::

- א - גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו מיועדים לביטול .

- ב - השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד וגבולות המגרשים המוצעים יהיו כמתואר בתשריט .

- ג - יחזמי התכנית יכינו תוכנית חלוקה אשר תועבר לרישום בלשכת רישום מקרקעין .
 ד - השטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי תוכנית זו מיועדים להפקעה ירשמו על שם עיריית באקה אל גרבייה – ג'ת כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, וחפץ ללא תמורה .

21 – מבנים או חלקי מבנים שמיועדים להריסה ::

מבנים שחורגים לתחומי דרכים על פי תכנית זו מיועדים להריסה, בסמכותה של הועדה המקומית או הרשות המקומית להרוס כל מבנה הנמצא בתחום הדרך בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך בתנאי שפורסם צו להפקעת הדרך כחוק והודעה נמסרה לבעלי הזכויות בקרקע 60 יום לפני מועד ביצוע ההריסה .

22 - ביוב מים וניקוז וסילוק אשפה :-

22.1 - ביוב :-

סילוק הביוב של המבנים יהיה על ידי התחברות לרשת הביוב של הרשות המקומית ע"פ תכנית מאושרת ע"י הרשות המוסמכת .

22.2 - מים :-

אספקת מים למבנים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית ועל פי היתר מהועדה המקומית .

22.3 - ניקוז :-

א. הועדה המקומית רשאית להורות בתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז הקרקע במגרש שלגביו מוגשת בקשה להיתר , כמוכן רשאית היא לא להתיר הקמת גדר בין מגרשים אשר עלולה לגרום להפרעה לזרימה חופשית של הנגר העילי מי הגשמים ינוקזו אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת תעול .

ב. אין לנקז מי גשמים מגגונים , ממרפסות ומאדניות בזרבוביות אלא בצנורות מרזבים סמויים

ג. פתרון הניקוז יהיה על פי תכנית מאושרת על ידי רשות הניקוז .

22.4 - סילוק אשפה :-

כל בעל מגרש בנוי וכל מבקש היתר יתקין במגרשו מתקן לאחסון אשפה לשביעות רצון הרשות המקומית
סילוק האשפה ייעשה על ידי הרשות המקומית .

23 - חשמל :-

1 - לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי 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 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 ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים 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

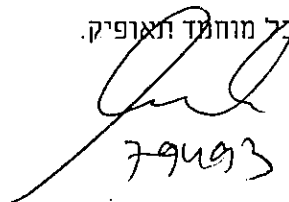
מ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסמכה חברת החשמל .

3 - המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

22 - חתימות וחתימות

עורך תכנית :- אדריכל מוחמד מאופיק.



79493

בעל הקרקע :- פהמי אבו מוך .



יחם התכנית :- פהמי אבו מוך .

