

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה עירון

10-09-2008

נתקבל 1

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון "ואדי עארה"
שינוי תכנית מתאר מקומי מס" ענ/מק/ 728
חלוקה חדשה של החלקות 57, 58 בגוש 8753
ללא הסכמת הבעלים ע"פ פרק ג סימון ז'
המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס" ענ/361 ב.מ.

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
01-03-2003
נתקבל
תיק מס' _____

שינוי תכנית מתאר מקומי, מס' ענ/מק/728
חלוקה חדשה של החלקות 57, 58 בגוש 8753
ללא הסכמת הבעלים ע"פ פרק ג סימון ז'
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ענ/ 361 ב.מ.

1. שם התוכנית ותחולתה: תכנית זו תקרא " שינוי תוכנית מתאר מקומי מס' ענ/מק/728 חלוקה חדשה של החלקות 57, 58 בגוש 8753 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 : 8753
חלקות : 57, 58 (בשלמות)

3. שטח התוכנית : 11.846 ד'

4. גבלות התוכנית : כמסומן בקו כחול בתשריט .

5. יוזם התוכנית :
עבד אל רחים כיתאנה - ת"ז: 21157276
באקה אל גרבייה המישולש
טל: 04-/6384271

6. בעל הקרקע :
עבד-אל-חפיז מוחמד יחיא כתאנה - ת"ז: 2115499 באקה אל גרבייה
אחמד שיח' מוחמד יחיא כתאנה - ת"ז: 2115721 באקה אל גרבייה

7. עורך התוכנית : ענבوسی חוסני - ת"ז: 059437277
אדריכל ובונה ערים
באקה אל גרבייה
פלפון: 050-7900789

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

9. מטרות התוכנית :

- א- חלוקה חדשה של חלקות , 57 , 58 בגוש 8753 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- יצרת בסיס חוקי לרישוי מבנים קיימים ע"פ סעיפים 62א (א) (5) , ו- (9) .
- ד- שינוי גודל מגרש מינימלי ע"פ סעיף 62א (א) ס.ק. 7 וכפי שמסומן בתשריט.

10. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס'ענ/361 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/361 ב.מ. לשאר המונחים יהיה הפירוש כפי שמופיע בחוק התכנון והבניה ובתקנות שעל פיו חלק ב. -חלוקה לאזורים והשימושים המותרים בהם :

1. באור סימנים :

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

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 תכנית

תקפות באותו זמן אך הם בסטיה מהוראות תכנית זו .

3. רשימת התכליות :
התכליות באזורים השונים תהיינה ע"פי תכנית מס' ען/361 ב.מ.

4. הוראות כלליות :

על תכנית זו יחולו הוראות כלליות של תכנית מס' ען/361 ב.מ.

5. הוראות והגבלות לתכליות :

5.1 : ההוראות וההגבלות לתכליות השונות תהיינה ע"פי תכנית מס' ען/361 ב.מ.

5.2 : על אף האמור בסעיף (5.1) גודל המגרשים לבנייה יהיה כמסומן בתשריט .

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 תשכ"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, נגרר אחרי בעליה הקודם ויטל 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- תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ומס' מקומות חניה יהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התמ"ג - 1983.

9. הפקעות :

השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות וכהרחבה 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, ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והבקשה להיתר בניה .
- ג- תוגש תכנית עיצובית הכוללת קירות, גדרות והחומרים בהם ישתמשו, גובה גדרות הגינון באישור הוועדה המקומית .
- ד- תכנית לפתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה .

11. רישוי בנינים קיימים :

- א- קוי בנין לבנינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמסומן בתשריט.
 - ב- הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנינים קיימים שחורגים לענין אחוזי בנייה לקומה או תכנית 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 בנין אישור בניה ע"פי קווי בנין קיימים .

12. תנאי למתן היתרי בניה :

הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתחום הדרכים , דרכי גישה ושבילים.

13. מבנה וגדרות להריסה :

מבנים או גדרות שחורגים 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.

14. ניקוז משמר נגר

1. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :

1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות הלחול לתת הקרקע.

1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שההיתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

1.3. מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

1.4. התכנון המפורט יערך להכוננת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .

2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים – בתחום התכנית יבטיח קליטה, תהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישרים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגעים בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

3. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

15. סילוק פסולת עפר ובניה

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן :

1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת היתר.

1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר) .

1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי היתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות .

2. חובת גריסה – היתר בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

3. חציבה ומילוי – היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ובהעדר איזון

3.1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

3.2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים .

3.3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית .

הועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .

4. עבודות שאינן טעונות היתר – נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

16. מחסום פיזי בש.צ.פ. 58/11 :

ש.צ.פ. מס' 58/11 ישמש כשביל להולכי רגל ולתשתיות. לא תותר כניסה לרכב

לש.צ.פ. ותבוטח חסימת הש.צ.פ. במחסום פיזי בפני כניסה לרכב .

17. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה כחוק .

שרותים הנדסיים :

חשמל : איסור בניה בקרבה ומתחת קוי 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 ואו 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 500 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 המינמאליים מקוי 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 יאושרו היתרי בניה למבנים חדשים עד אשר יוצג הסכם לחיבור הביוב של באקה אל גרבייה למתקן מאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. לאחר הקמת רשת ביוב מרכזית חובה לכל בנין להתחבר לרשת זו, על חשבון בעלי המגרש ע"פי הנחיה ובאשור הרשות המקומית.

סילוק אשפה :

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

אספקת מים :

אספקת מים תהיה ע"י עיריית באקה אל גרבייה .

ועדה מקומית עירון
הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 728
הועדה המקומית החליטה להקטין את
שיעור מס' 2007002 ביום 21.1.07

מס' מס' 2007002
ועדה מקומית עירון
י"ר הועדה המקומית

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 728
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5649
מיום _____

הועדה המקומית עירון
אישור תכנית מס' ען/מק/ 728
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
שיעור מס' 2007002 ביום 6.7.08
י"ר הועדה המקומית
מס' מס' 2007002
ועדה מקומית עירון
י"ר הועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/ 728
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

דניאל עירון
מ.ר. 20347
מהנדס ועדת עירון

[Handwritten signature]

2007

2008

2008

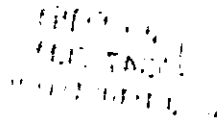
חתימות ואשורים



בעלי הקרקע :



יוזם התכנית :



עירייה :



עורך התכנית :

ועדה מקומית עירון
תקנת תכנית מס' ע/מק/ 328

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 2007002 ביום 21.1.07

(Handwritten signature)
מנהל סניף
ועדת
תכנון ובנייה עירון

הודעה על הפקדת תכנית מס' ע/מק/ 328
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5649
מיום _____

הועדה המקומית עירון
אישור תכנית מס' ע/מק/ 328
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 2008002 ביום 6.7.08
יו"ר הועדה המחוזית
תכנון ובנייה עירון
מינהל עיריית
מ.ו. 20347
מהנדס ועדת עירון

הודעה על אישור תכנית מס' ע/מק/ 328
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

(Large handwritten signature)