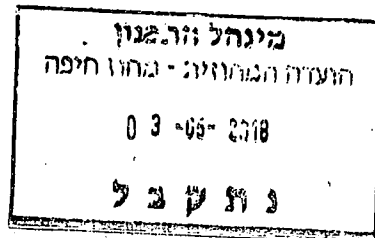


חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי עירון



שינוי תכנית מתאר מקומי מסי ען/מק/918
חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים של חלקה 7 בגוש 8768 בבאקה אלגרבייה.
המהווה שינוי לתכנית מסי ען/במ/358

מחוז : חיפה
מקום : באקה אלגרבייה

היוזם : דר' פהים עתאמנה - ת.ז. 056267008 באקה אלגרביה 30100

- בעלי הקרקע : עתאמנה חוסני סעיד .ת.ז. 2117359
- עתאמנה מוחמד סעיד .ת.ז. 02173570
- עתאמנה וליד .ת.ז. 58541061
- עתאמנה פהים .ת.ז. 056267008
- עתאמנה רסמי .ת.ז. 55770283
- עתאמנה אברהמים .ת.ז. 27596543
- עתאמנה מנאל .ת.ז. 313715724
- עזבון המנוח עתאמנה אחמד סעיד .ת.ז. 2117356
- עזבון המנוח מוחמד סעיד עתאמנה .ת.ז. 2117358

עורך התכנית : אלעמארה בע"מ לתכנון

אדריכל קטאוי סלים מסי רשיון 21363
זמר-38828 ת.ד. 3270
נייד - 050-5656481

הועדה המקומית לעירון 918
אישור תכנית מסי ען/מק/918
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
ביום 8.12.15
אישור התכנית
עו"ד ע"ד ע"ד
מסארווה יו"ר
הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון

הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון
ואדי עארה

שינוי תכנית מתאר מס' 918/271/16
354-

הוחלט להפקיד
271 11 105 מיום 2015 01 10

בישיבה מס' 2015 01 10
הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון
מנהלסג הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון
עו"ד ע"ד ע"ד
מסארווה יו"ר
הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון

תאריך 26.2.2018

הודעה על אישור תכנית מס' 354
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מתאריך _____

הודעה על הפקדת תכנית מס' 354
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מתאריך _____

1. שם וחלות:

- א- תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ען/מק/918" חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים של חלקה 7 בגוש 8768 בבאקה אלגרבייה.
ב- התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול עבה רצוף, על גבי התשריט. התשריט בקנ"מ 1: 500 אשר מצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג-

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- טבלת הקצאה ואיזון שמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
ה- נספח תנועה ותחבורה שמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3. מקום התכנית: מחוז : חיפה
נפה : חדרה
יישוב : באקה אלגרבייה

4. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש : 8768
חלקה : 7 בשלמות

5. שטח התכנית: 13.200 דונם

6. מטרת התכנית:

- א. חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים של חלק מחלקה 7 בגוש 8768 בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. עפ"י סעיף 62 א. א. ס.ק. 1.
ב. הקטנת קווי בנין עפ"י סעיף 462 א. א. ס.ק. 4.
ג. הגדלת שטחים לצורכי ציבור – שבילים.
ד. יצירת בסיס חוקי לרישוי בניינים קיימים.

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: דר' פהים עתאמנה ת.ז. 056267008 - באקה אלגרבייה.

9. בעלי הקרקע: עתאמנה חוסני סעיד ת.ז. 2117359

עתאמנה מוחמד סעיד ת.ז. 02173570
עתאמנה וליד ת.ז. 58541061
עתאמנה פהים ת.ז. 056267008
עתאמנה רסמי ת.ז. 55770283
עתאמנה אברהים ת.ז. 27596543
עתאמנה מנאל ת.ז. 313715724
עזבון המנוח עתאמנה אחמד סעיד ת.ז. 2117356
עזבון המנוח מוחמד סעיד עתאמנה ת.ז. 2117358

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

11. ביאור סימני התשריט:

סימון בתשריט

באור	
גבול התכנית	קו כחול עבה רצוף
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
גבול גוש	קו משונן בצבע התשריט
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מרוסק
גבול מגרש	קו שחור
גבול מגרש מקורי לביטול	קו שחור מקוטע
דרך לביטול, שביל לביטול	קווים אדומים באלכסון
זיקת הנאה לרכב	קווים אדומים לסירוגין באלכסון
אזור מגורים א'	אזור בצבע כתום
דרך מאושרת / קיימת	שטח בצבע חום בהיר
דרך מוצעת/הרחבת דרך	שטח בצבע אדום
שביל להולכי רגל ולרכב	שטח בצבע ירוק מותחם קו אדום עבה
להריסה	שטח בצבע צהוב
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 בניין	מספר ברבע צדדי של ריבוע
רוחב שביל	מספר ברבע תחתון של ריבוע
קו בנין מוצע	קו אדום מרוסק
קו בנין לבנין קיים	קו אדום רציף
שביל להולכי רגל	צבע ירוק כהה
שביל להולכי רגל עם זיקת הנאה לרכב	צבע ירוק כהה עם קווים אדומים לסירוגין באלכסון

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:

- הוראות הבניה באזורים השונים בתחום התכנית תהיינה ע"פי הוראות תכנית מס' ען/במ/358.
- על אף האמור בסעיף א' התנאים לרישוי בנינים קיימים יהיו כמפורט בסעיף 23 להלן.
- על אף האמור בסעיף א' גודל המגרשים יהיה כמסומן בתשריט.
- תנאי להוצאת היתרי בניה מותנה בביצוע אי בנינו מרכזי בכביש מס' 716 בתוך טקומי כפי שמופיע בנספח התנועה.

15. הוראות כלליות:

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

16. חלוקה חדשה:

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

17. צורת חישוב שטח הבניה:

- שטח הבניה המותר ייחשב בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים התשנ"ב – 1992.

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

18. רישום:

- א. כל שטחי הציבור (דרכים ושבילים) המיועדים לצרכי ציבור והכלולים באיחוד וחלוקה, ירשמו ע"ש הרשות המקומית לפי טבלאות האיזון וההקצאה.
- 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. 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:

שטחי ציבור שאינם באיחוד וחלוקה – יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין.

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 התשמי"ג 1983 ושינויים להן מעת לעת.

23. רישוי בנינים קיימים:

- א. קווי בניין לבנינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמסומן בתשריט.
- ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנינים קיימים שחורגים לעניין אחוזי בניה לקומה או תכסית קרקע ובלבד שננקטו צעדים ע"פ סעיף 149 לחוק.
- ב. בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים תהיה על פי הוראות תכנית זו.
- ד. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור הבניה עפ"י קווי בניין קיימים.

24. 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים	2.0 מ'
ברשת 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 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 לבנינים אלא בעזרת כבל תת – קרקעי, מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת.

25. אספקת מים שרברבות, ביוב וסילוק שפנים:

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

26. ניקוז:

הוועדה המקומית רשאית להורות בתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז הקרקע במגרש לגביו 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, 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.

28. מבנים להריסה:

במקרה של בקשה לתוספת בניה במגרש שבו מצוי מבנה אשר לא אושר כחוק והחורג במלואו או מקצתו אל תחום דרך מאושרת עפ"י תוכנית יותנה ההיתר לתוספת המבוקשת, בהריסתן ע"י מבקש ההיתר של החלק החורג לתחום הדרך. בסמכותה של הוועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת עפ"י תוכנית מפורטת בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך ו/או להרחבה. הריסת המבנים תבוצע לאחר הפקעת הדרך המיועדת כחוק, ולאחר מתן הודעה בכתב למשתמשים, ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד ביצוע ההריסה. תנאי למתן היתר בנייה בכל תאי השטח הגובלים בתא שטח 112/7 (שביל עם זיקת הנאה)- יהיה הריסת הבניה שבוצעה בתחום הציבורי הנ"ל.

29. דרכים ושבילים:

יוזם התכנית ישא בהוצאות ביצוע השביל במגרש 112/7 והקיר התומך המתחייב מביצוע השביל. הכניסה והיציאה לשביל הנ"ל מדרך מס 716 יהיו לפי נספח החניה המאושר ע"י משרד התחבורה.

30. תנאים להוצאת היתרי בניה:

1. תנאי להוצאת היתרי בניה מותנה בביצוע אי בנוי מרכזי בכביש מס' 716 בתוך עקומה כפי שמופיע בנספח התנועה.
2. על מבקש היתר בניה להתקין על חשבונו בתחום המגרש מקומות חניה בשעורים כמפורט בתקנות התכנון והבניה התשמ"ג 1983 ושינויים להן מעת לעת.

31. תנאי לפתוח חלק משיל מערבי:

תנאי להיתר בניה פיתוח חלק הצפוני של דרך הגישה המערבית יפותח כשצ"פ (השביל להולכי רגל בלבד שבמגרש מס 112/7 בחלקו הצפוני יפותח כ- ש.צ.פ.).

חתימות:

המתכנן:

משרד תכנון ערים ואדריכלות
אד. קסארי סג"מ מ.ר.
0505656481
21363

היוזם:

בעלי הנכס:

הרשות המקומית:

הוועדה המקומית: