

התכנית טעונה
אישור השר

מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מרחב תכנון מקומי - עירון
מרחב תכנון מקומי מנשה - אכונה
הועדה לבניה כמגורים - מחוז חיפה

הודעה על הפקדת תכנית מסל/א-239/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5831
מיום 3.1.91

הודעה על אישור תכנית מסל/א-239/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4466
מיום 12.12.96

תכנית מפורטת מ / 174 - ע.ן. / 239 (ב.מ.)
שינוי מתאר מקומי

שכונת מגורים צפון-מערב באקה
תוכנית זו אושרה עכפי חוק הליכי תכנון (הוראת שעה)
התש"נ 1990 והוראות חוק זה חלות על תכנית זו.

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"נ 1990
הפקדת תכנית מס. 999/א-239/א
הועדה לבניה למגורים (מס. 3)
החליטה ביום 9.9.96 להפקיד את התכנית.
יו"ר הוועדה לבניה
למנהל

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"נ 1990
הפקדת תכנית מס. 999/א-239/א
הועדה לבניה למגורים (מס. 94)
החליטה ביום 2.9.97 לאשר את התכנית.
יו"ר הוועדה לבניה
למנהל

היוזם: מ.מ. באקה

המתכנן: אדריכל - קטאוי סלים

טל. 09-643019

06-382760

אוקטובר 1996

חלק אי - כללי :

תוכן:

תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מ/174 - ע.נ/239 באקה אלגרביה, (שכונת מגורים כפר-מערב באקה). והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית מסליל התכנית:

התשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד של התכנית. הוראות התכנית.

חוק לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/400, תכנית מתאר לשטח הגלילי של מחוז חיפה. + תנ"ן. ע"ן/125. הקרקעות הכלולות בתכנית:

גושים					
8759	8765	8766	8787	8768	8769
חלקות שלמות					
.....					
חלקי חלקות					
.....					
35, 34	23, 22, 16, 3-1 39-37, 32, 31	51, 36, 35	4 1	17-1240.....	40-1
שטח התכנית: 264.780 ד'					

מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד אדמה הקלאית להרחבת שטחי הבניה למגורים, בכפר תוך הקצאת שטחים לאתרים לבניני ציבור.
- ב. התווית רשת דרכים בכפר הכוללת הרחבת דרכים קיימות וקביעת דרכים חדשות.
- ג. קביעת הוראות בניה באיזורים השונים בתכנית.
- ד. יצירת אפשרות חוקית לרשוי הבנינים הקיימים בתחום התכנית.

הגדרות:

- חלקה - חטיבת קרקע המסומנת במפת גושים של מחלקת המדידות הממשלתית והרשומה בחלקה בלשכת רשם המקרקעין.
- מגרש - חטיבת קרקע מוצעת לבניה עפ"י תכנית זו.
- שביך - דרך ציבורית המשמשת למעבר הולכי רגל וכלי רכב, רוחב השביך בתכנית כמסומן בתשריט.
- לשאר המונחים יהיה הפירוש כפי שמופיע בחוק התכנון והבניה ובתקנות שעל פיו.

1. שמושים באזורים בתשריט:

<u>סימן בתשריט</u>	<u>באזר</u>
קו כחול	גבול התכנית
צבע חום	דרך קיימת או מאושרת
צבע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
קוקוו אדום באלכסון	דרך לביטוח
צבע כתום	אזור מגורים א'
צבע כתום מותחם קו כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
צבע חום מותחם קו חום קהה	אזור לבניני ציבור
צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
צבע ירוק עם פסים אדומים באלכסון	דרך גישה שביכ ציבורי
צבע צהוב	להריסה

2. השימוש בקרקעות ובבנינים:

לא ימשש 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. מקום אשר בעת כניסת תכנית זו לתוקף משתמשים בקרקע או בבנין שימוש שאינו תואם את רשימת התכליות לאותו אזור יהיה כוחו של האמור בפרק ז' לחוק יפה לגביו.

ב. היתר בניה להקמת מבנה שאינו תואם את רשימת התכליות לאותו אזור, ואשר הוצא לפני כניסת תכנית זו לתוקף, ושהינו בתוקף, יהיה כוחו של האמור בפרק ז' לחוק יפה לגביו.

איזור לבנין ציבורי:

יותר להקים בו מבנים לצרכי חינוך דת, בריאות תרבות ושרותים ציבוריים דומים. איזור מגורים א' :

יותר להקים בו בתי מגורים, מבנה עזר בבנין נפרד או בחלק מהמבנה העיקרי,

סטודיואו חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית בנוסף לכך יותר לה

חנויות למסחר קמעונאי לצורכי התושבים ומשרדים פרטיים באשור הועדה המקומית.

תאסר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים.

איזור מגורים מיוחד (שיכון לזוגות צעירים):

יוקצו מגרשים לבניית דירות לזוגות צעירים. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בנו למגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית ותכלול נגישות, חניה, צפיפות, מספר הקומות וקו הבניה ייקבעו בתכנית הבנוי. הצפיפות לא תעלה על 8 יח' דיור לדונם.

שטח ציבורי פתוח:

תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט מתקני ספורט, משחקים, בריכות שחיה ומקלטים.

דרכים ושבילים:

ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל, תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט קווי חשמל, מים, טלפון וקווי ניקוז.

ח.ל.ק. ג. - הוראות הבניה באזורים השונים:

1- להלן טבלת הוראות הבניה לאיזורים השונים:

מ ר ו ח י מ			מס קומי מותר	אחוז בניה ברטו בכל הק' (20% לקומה)	אורך חזית מ'ני	שטח מגרש מיני	תאור
אחורי	צדדי	קדמי					
4	3	כמסומן בתשריט	3	** 60%	16	450 מ"ר	מגורים א
4	3	כמסומן בתשריט	4	** 80%	לפי התשריט	לפי התשריט	מגורים מיוחד
6	5	כמסומן בתשריט	3	80%	כמסומן בתשריט	500 או לפי התשריט	*בנייני ציבור

* כל מבני ציבור יהיו על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
 ** תכנית הקרקע לא תעלה על 40% משטח-המגרש.

2. מספר מבנים על מגרש:

בחלקות או מגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר תותר הקמת שני מבנים ובתנאי שהמרחק בי המבנים לא יקטן מ-6 מ' באזור מגורים אי ולא יקטן מ-8 מ' באזור מגורים מיוחדים.

3. מספר יחידות דיור במגרש:

באזור מגורים אי תותרנה 3 יחידות דיור במבנה, (למגרשים ששטחם עד 700 מ"ר).

ו- 6 יחידות דיור במבנה (למגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר).

מספר המבנים המותר בהתאם לסעיף 2 לעיל.

4. מבנה עזר:

תותר הקמת מבנה עזר בשטח של עד 5% משטח המגרש. מבנה עזר יהיה חלק מהמבנה

העיקרי או ימוקם צמוד לגבול האחורי או בפינה של הגבול האחורי או הצדדי של

המגרש. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.2 מ' ושיפוע הגג לגבי מבנה שעל הגבול

יהיה לכיוון המגרש של בעל המבנה, שטח מבנה העזר לא כולל שטח לחניה. הקמת

סככה פתוחה לחניה תותר על גבול המגרש, שיפוע הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.

5. קומת עמודים:

במקומות שבהם שיפוע הקרקע מעל 30% תותר הקמת קומת עמודים בנוסף למספר הקומות

המותר. גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.2 מ'.

6. יציאה לגג:

תותר הקמת מבנה יציאה לגג בכל האזורים בתנאי שגובה המבנה לא יעלה על 2.20

ושטחו לא יעלה על שטח החתך האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו תקרת המבנה תהיה

בשפוע המקביל למהלך המדרגות. שטח הגג כאשר אין עליו בניה נוספת מלבד היציאה,

לא יכלל בחישוב שטח הבניה.

7. צורת חישוב שטח הבניה:

א. בחישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבניין, כולל מרפסות מקורות וחדרי מדרגות

מכוסים גג פרט למרפסת גג ומקלט תקני מינימלי ומבני עזר.

ב. במקום שמותרת בניית קומת עמודים לא יחשב השטח המפולש של העמודים בחישוב

אחוזי הבניה.

ג. שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש נמו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.

8. גובה קומת מגורים:

גובה מקסימלי של קומת מגורים יהיה 3.2 מ'.

9. חנניה:

- א. החניה בכל האזורים תהיה בתחומי המגרש.
- ב. באזור מגורים שיעור החניה יהיה 1 מקום חניה לכל יחידת דיור.
- ג. בביה"ס החניה תהיה בשיעור של 1 מקום חניה לכל כיתה.
- ד. החניה תהיה ע"פי תקן ארצי שיהיה בתוקף ביום מתן היתרי בניה.

10. חובת התקנת גדר על קו רחוב:

- א. על מבקש היתר להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבוננו, גדר על קו הרחוב המאושר על-פי תכנית זו.
- ב. אי הקמת גדר כאמור תהווה סטייה מהיתר הבניה.
- ג. הגדר תבוצע מבטון מצופה באבן לקט, גובה הגדר לא יעלה על 1.50 מטרים ולא יפחת מ-0.60 מטרים. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע הוראות מיוחדות לגדרון היכן שהשימוש הגובל הינו אחר לבנין צבורי או שטח צבורי פתוח, ובכבד שתוקם הגדר על קו הרחוב המאושר.
- ד. יותרו פתחים בגדר, ברוחב שלא יעלה על 4 מטרים, כשם כניסת כלי-רכב לחני פרטית במגרש.
- ה. בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף - קטן אי היתרים שיוצאו על של חזית חנויות.

11. בניה במגרשים איריגולאריים:

- בחלקות ו/או במגרשים המוצעים בתכנית זו שעומק המגרש קטן מ-15 מטר תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר קו בנין קדמי 2.0 מטר ומרווח אחורי שלא יקטן מ-2.0 מטר במידה והמרחק בין הבנינים קטן מ-4 מ' לא תאשר הועדה המקומית פתיחת פתחים השכן אך היא רשאית כאשר בניה בקו אחורי אפס.

ח ל ק די - תנאים נוספים למתן היתרי בניה:

1. היתרי בניה :

א. היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית חלוקה שתוכן על ידי מודד מוסמך, בהתאם להוראות תכנית זו, אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית כחוק ותיושם בשטח. תכנית החלוקה תהיה חתומה ע"י כל בעלי הנכס ותקצה את זכויותיהם במגרשים. תכנית זו תכלול את כל המבנים והעצמים בשטח המדידה.

ב. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני הוועדה המקומית רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום כבעל זכויות במגרש אשר בתכנית החלוקה כאמור בסעיף א'.

ג. היתרי בניה עבור בנינים חדשים לא יוצאו אלא לאחר תחילת העבודות להקמת מתקן הטיהור הראשי (התחלה בשטח).

2. הפקעות: השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות ובהרחבה מוצעת של דרכים קיימות, וכן השטחים המסומנים בתשריט כשטחים ציבוריים פתוחים וכמגרשים לבניני צבור מיועדים להפקעה, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו וירשמו על שם הרשות המקומית כחוק.

3. דיור בקומה שמתחת לקומת קרקע:

במגרשים בעלי טופוגרפיה מידרונית (לחקם האחורי נמוך מן החזית) כאשר השפוע נמשך באופן רציף מעבר לגבולותיו של המגרש יהיה בכוחה של הוועדה המקומית להתיר בניה של שטח מגורים נוסף בקומה שמתחת לקומת הקרקע. בתנאי כלהלן:

א. שמספר יחידות הדיור למגרש יהיה בהתאם למצוין בטבלת החלוקה לאגורים וזכויות הבניה.

ב. רצפת הכניסה או הקומה המפוכשת לא תהיה גבוהה יותר מאשר 80 ס"מ מעל הגובה הממוצע של הדרך בחזית המגרש.

ג. השטח הבנוי הנוסף בקומה לא יעלה על 60% משטח הבניה המותר בקומה.

ד. יובטחו סדורי ביזב וניקוז מתאימים.

4. חלוקה של חלקות קיימות למגרשי בניה:

הוועדה המקומית רשאית כאשר חלוקה שונה של החלקות הקיימות מזו המופיעה בתשריט של תכנית זו בתנאי שבעלי הקרקע יגישו תשריט מתאים, ערוך ע"י מודד מוסמך, גודל מגרש בניה יהיה בהתאם להוראות תכנית זו, לרבות גישה לכס חלקה ומגרש בניה מדרך ציבורית.

בניית פתוח המגרש:

- א. תוגש תכנית פתוח ביחד עם תכנית בנוי לאשור הועדה המקומית.
- ב. תכנית הפתוח תכלול שכילי גישה, פחי אשפה, בלוני גז, קירות תומכים ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבנין והבקשה להיתר בניה.
- ג. תוגש תכנית עיצובית הכוללת קירות, גדרות והחומרים בהם ישתמשו, גובה גדרות הגיבון במגרש.

ישור בניה חורגת קיימת:

- א. הוועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים, החורגים מהוראות תכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומספר הקומות המותר, שבניתם הושלמה עד ליום 1.10.88 ושנמצאים בתחום האזורים המיועדים לבניה, בתנאי שנפח המבנה אינו חורג מאופי הבניה בסביבה. הוועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים החורגים במרווחים צדדיים ואחורי, בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה, ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה. הוועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים כנ"ל החורגים מקו בנין קידמי, בתנאי שרוב הבנינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה.
- ב. הועדה המקומית תגבה היטל על שטחי הבניה החורגים מהוראות תכנית זו בכל מקרה של אישור חריגה, כאמור בסעיף א'.
- ג. כל בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים יהיו ע"פ הוראות תכנית זו. מבנים שחורגים לתחומי דרכים עלפי תכנית זו מיועדים להריסה. בסמכותה של הועדה המקומית או המועצה המקומית להרוס כל מבנה הנמצא בתחום דרך בכל עת שהדבר דרוש לסלידת הדרך או הרחבתה בתנאי שפורסם צו להפקעת הדרך כחוק והודעה לבעלי הזכויות בקרקע 60 יום לפני מועד ביצוע ההריסה.

היטל השבחה:

היטל השבחה בתחומי התכנית יגבה כחוק.

ל ק ה' - שרותים הנדסיים:

חשמל: איסור בניה בקירבה ומתחת קוי חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת קוי חשמל עיליים.
- ב. בקירבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך לקרקע בין התיכ הקיצוני והקרוב של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מ'.

בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'.

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מ'.

- ג. עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הכביש עקב ביצוע התכנית יועתקו וזאת על חשבון היוזמים ובתיאום מראש עם חברת החשמל.

ביוב ואשפה:

- א. יותר המשך השימוש בכורות סופגים עד הקמת רשת ביוב מרכזית. לאחר הקמת רשת ביוב מרכזית חובה לכל בניין להתחבר לרשת זו על פי תכנית ביוב מאושרת כחוק.
- ב. סילוק אשפה וביוב יבוצע ע"י המועצה המקומית באקה אלגרביה.

מים:

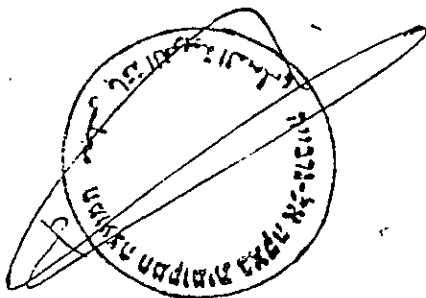
אספקת מים תהיה ע"י המועצה המקומית באקה אלגרביה.

דרכים:

דרכים מס' 1, 6, 61, 63 יבוצעו תוך שנתיים מאשור תכנית זו.

תקופת בצוע:

- א. יבצעו תשתיות דרכים, רשת הביוב והמים הנכללות בתכנית זו ו- 20% מיסודות המבנים תוך שלוש שנים מאשורה.
- ב. הוצאות ביצוע התכנית יחולו על יוזמי התכנית ועל בעלי קרקעות פרטיים ומנהל מקרקעי ישראל באמצעות המועצה המקומית באקה.



משרד להנדסת בנין אדריכלות
 ותכנון ערים
 אדריכלים קטאני
 אדריכלות חזית ארבע קומות
 באקדמיה אל גרבייה אלסקה. 05-382260