

3002716

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי - מחוז חיפה
תכנית מפורטת מספר ג/1049 - כפר ביאדה

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת מס' ג/1049 - כפר ביאדה".
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי תכנית מתאר, המשנה תכנית ג/400 - תכנית מתאר לשטח הגלילי והמבטלת ג/481 תחום בניה ביאדה.

3. המקום

הכפר ביאדה שוכן צפונית מערבית לכפר אום-אל-פחם בסמוך לכביש נחל עירון.

4. הקרקעות הכלולות בתכנית

גוש 20300 חלקות:

חלקות שלמות - 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 48, 49, 50, 56.

חלק מחלקות - 28, 47, 51, 53, 57.

5. בעל הקרקע : פרטיים ומינהל מקרקעי ישראל.

6. יוזם התכנית : לשכת התכנון המחוזית, מחוז חיפה.

7. עורכי התכנית : מלכה זיבלט ומשה קומוב.

	<u>הגדרות</u>	8
שטח המסומן בתשריט בצבע, בקווקו, בקו תחום, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, לציון סווג ואופן השמוש בקרקע ובבנינים המותרים באותו איזור בהתאם ל "תכנית זו".	<u>איזור</u>	8.1
כל מבנה בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט ברזל עץ או כל חומר אחר לרכות:	<u>בנין</u>	8.2
1. כל חלק מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חבור של קבע.		
2. קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים או מיועדים לגדור או לתחום שטח קרקע או חלל.		
מבנה שמשו או אחסון וחניה	<u>בנין עזר</u>	8.3
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.	<u>החוק</u>	8.4
מערכת חדרים בעלת כניסה נפרדת המיועדת למגורי אדם לרכות חדר מגורים, מטבח וחדר שרות.	<u>יחידת דיור</u>	8.5
כמשמעותה בחוק התכנון והבניה לרכות הרחבת דרך, שביל, דרך מדרגות.	<u>דרך</u>	8.6
חטיבת קרקע המוגדרת כמפת גוש והרשומה בלשכת רשם המקרקעין בתור שכזאת.	<u>חלקה</u>	8.7
חטיבת קרקע המותחמת בתכנית זו ואשר עפ"י תכנית זו מותרת בניה בתחומה.	<u>מגרש בניה</u>	8.8
המרחק הקצר ביותר בין קו הבנין לבין גבולו הקרוב של המגרש המתיחס לדרך, או לשביל ושעורו יהיה כמסומן בתשריט.	<u>מרווח קדמי</u>	8.9
	<u>מטרת התכנית</u>	9
א. הרחבת תחום הבניה בכפר ביאדה, הסדרת השמוש והוראות הבניה בקרקעות שבו ע"י יעוד שטחים למגורים, לחקלאות ולצרכי צבור, דרכים ואתרים למבני צבור.		
ב. מתן הנחיות לחלוקת החלקות הקיימות למגרשים בהתאם ל "תכנית זו".		
	<u>שמוש בקרקעות ובבנינים</u>	10
לא ישמשו כל בנין או קרקע בתחומי "תכנית זו" לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאת הקרקע.		

11. שיטת חישוב אחוזי הבנייה

- א. אחוז הבנייה ייחוס לשטח המגרש נטו (לאחר כל ההפרשות לצרכי ציבור).
- ב. בשטח הבנייה המותר יכללו כל חלקי הבנין פרט למקלט תקני מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.

12. רשימת התכליות באיזורים וזכויות הבניה בהם:

- א. איזור מגורים 1 - צבוע בצבע כחום על גבי התשריט.
- השמושים המותרים - מגורים, מסחר, מלאכה כתית זעירה ללא שמוש במכונות מעל חצי כוח סוס.

תנאים לאיזור המגורים:

- 1. אחוז הבנייה המותר : אחוז הבנייה המותר הוא 60% ברוטו בכל הקומות אך לא יותר מ-35% בקומה.
- 2. מס' קומות מותר : תותר הקמת מבנים בני שתי קומות או קומה אחת מעל לקומת עמודים.
- 3. מס' מבנים על מגרש : במגרשים מוצעים או בחלקות רשומות שגודלן עד 750 מ"ר, תותר הקמת מבנה מגורים אחד בלבד על המגרש. במגרשים מוצעים או בחלקות רשומות שגודלם מעל ל-750 מ"ר תותר הקמת שני מבנים למגורים על מגרש אחד.

4. מרווחים ומרחק בין מבנים

- מרווח קדמי - 4 מ', צידי - 3 מ', אחורי - 5 מ'.
- במגרשים פינתיים המרווחים יהיו קדמיים וצדדיים בלבד.
- המרחק בין מבנים הבנויים על מגרש אחד או על חלקה אחת יהיה 6 מ' לפחות.

5. מבני עזר

- תותר המקתו של מבנה עזר אחד בלבד על מגרש שימש לאחסנה או חניה מקורה כחלק ממבנה המגורים או כמבנה נפרד. תותר הקמת מבנה עזר נפרד אחד בלבד לכל בנין מגורים אשר על המגרש, שטח מבנה העזר לא יעלה על 25 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.20

שטח מבנה העזר יכלול בשטח הבניה המותר.
 אסורה הקמת מבנה עזר על גבול השכן.
 מבנה העזר יבנה בתוך התחום המיועד לבניה
 על גבולו הקדמי או האחורי של המגרש.
 החניה באיזור המגורים תהיה בתוך תחומי
 המגרש בשעור של מקום חניה אחד ליחידת
 דיור.

6. חניה

ב. איזור מגורים 2 : צבוע בצבע צהוב על גבי התשריט.

השמושים המותרים

כמו באיזור מגורים 1.

אחוז הבניה המותר, גובה

הבנינים והחניה

אחוז הבניה יחושב מתוך כל חטיבת הקרקע

הצבועה בצבע צהוב ואשר איננה מחולקת למגרשים.

מרווחים

מרווחים קדמי כלפי דרך - 2 מ' משולי הדרך.

מרחק מינימלי בין בנינים - 3 מ'.

מרחק מגבול חלקה - 3 מ' (או כפי שקיים).

מספר מבנים על חלקה

תותר הקמת יותר ממבנה מגורים אחד בחלקה
 בתנאי שהמרווחים והגובה יהיו בהתאם למותר
 באיזור זה.

מבנה עזר

אסורה הקמת מבנה עזר על גבול השכן.
 בתחום המותר לבניה בתוך המגרש תותר הקמת
 מבנה עזר בתנאי שלא יעלה על 15 מ'

ג. אתרים לבניני ציבור : צבועים חום התחום בתחום כהה על גבי
 התשריט.

השמושים המותרים

בניני ציבור שאינם בעלי אופי מסחרי כגון:
 גני ילדים, מרפאה, מסגד וכו'.

60% משטח המגרש המוצע בתכנית זו.

אחוז בניה מותר

תותר הקמת מבנים בני שתי קומות.

מס' קומות

בבית הספר בלבד תותר הקמת קומה שלישית.

קדמי: 5 מ', צדדי: 4 מ', אחורי: 6 מ'.

מרווחים

מס' מכנים על מגרש : תותר הקמת יותר ממבנה צבור אחד על מגרש

בתנאי שהמרחק המזערי בין המבנים יהיה 6 מ'

חניה

: החניה לצרכי מבני הצבור תהיה בשטח מגרש הבניה

בית קברות

ד. צבוע בקווים אלכסוניים בצבע ירוק על רקע צהוב.

השמושים המותרים

: מיועד לשמושים המיועדים לקבורה בלבד. לא תותר כל בניה.

שטח חקלאי

ה. בשטח חקלאי תיאסר כל בניה.

שטח צבורי פתוח

ו. מיועד לגינות ופינות משחק לילדים, בשטח זה תיאסר כל בניה.

13. הנחיות לחלוקת השטח ולהוצאת היתרי בניה

13.1 היתרי הבניה בתחום התכנית יוצאו לאחר שתוכן תכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תכנית זו, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיישם בשטח.

13.2 השטחים לצרכי צבור (דרכים, אתרים לבניני ציבור ושטחים צבוריים פתוחים) יופקעו בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק וירשמו ללא תשלום על שם הרשות המקומית לכשתקום, ועד אז יירשמו על שם מדינת ישראל בנאמנות לרשות המקומית.

13.3 בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתיחתם ע"י בעל הנכסם הרשום של הקרקע.

13.4 לא יוצא היתר בניה לבתים שבתחום דרך מס' 3 לפני הריסת החלק שבתחום הכביש.

14. מס השבחה ייגבה כחוק.

15. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרשת מתח נמוך - 2 מטר
 בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מטר
 בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מטר.

אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל תת-קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

16. איסור בניה בתחום 100 מ' מציר הדרך ואדי ערה-עפ"י תכנית מתאר ארצית לדרכים.

בתוך תחום 100 מ' מציר דרך ואדי ערה - כמסומן בתשריט התכנית תיאסר כל בניה פרט לזו הקיימת ביום אשור התכנית.

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחה _____
 מרחב תכנון מקומי _____
 תכנית _____ מס' _____
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- _____
 מיום _____ החליטה לתת רישוי
 לתוכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחה חיפה _____
 מרחב תכנון מקומי _____
 תכנית _____ מס' _____
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- _____
 מיום _____ החליטה לתת רישוי
 לתוכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון

תפנית מס' 1049/16 פורסמה למתן תוקף בילקוט
 הרשומים מס' _____ מיום _____
 צמוד _____

רישוי מס' 1049/16 פורסמה להפקדה בילקוט
 הרשומים מס' _____ מיום _____
 צמוד _____