

סידור הפנים מהזו היפה
 חוק היכוי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 אישור תכנון מס. 359
 הודעה לפניה לפרסומים (מס. 103)
 החליטה ביום 14.11.96 לאשר את התכנית.
 יו"ר תכנון לבניה
 לכהן

אשרור הפנים מהזו היפה
 חוק היכוי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 הפקדת תכנון מס. 359
 הודעה לפניה לפרסומים (מס. 103)
 החליטה ביום 14.11.96 להפקיד את התכנית.
 יו"ר תכנון לבניה
 לכהן

הודעה לבניה למגורים - מחוז חיפה

ע.ג. 359

שינוי תכנית מתאר מס' ע.ג. / ב.מ. 359 שכונת מגורים

אלמוארס - דרום-מערב באקה.

שינוי לתכנית מתאר ענ/125

תוכנית זו אושרה עלפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראות חוק זה חלות על תכנית זו.

התכנית טעונה
 אישור - השר

הוראות התכנית

היוזם: עיריית יב אקה-ה
 הודעה על אישור תכנית מס. 359
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום

המתכנן: אלעמארה לתכנון

אדריכל - קטאוי סלים

דר' אדר אבורקיה זוהדי

באקה, טלפקס - 60-382760

הודעה על הפקדת תכנית מס. 359
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4456
 מיום 14.11.96

1999

אפריכ

חלק א' - כללי:

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר מס ע.נ/ב.מ/359 שכונת מגורים אלמוארס דרום-מערב באקה והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית:

- א. התשריט ערוך בקנ"מ 1:1250, 1:5000 ומהווה חלק בלתי נפרד של התכנית.
- ב. הוראות התכנית.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/400, תכנית מתאר לשטח הגליכי של מחוז חיפה. ומשנה תכנית מתאר ענ/125. במקרה של סתירה בין אחת מהתכניות הרשומות ובין תכנית זו, יקבע כאמור בתכנית זו.

4. הקרקעות הכלולות בתכנית:

גושים	8774	8775	8776	8777	8778	8779	8780	8810
חלקות שלמות			38-1	48-1	20-1	29, 28	24, 7	
חלקי חלקות	24, 23, 18	25, 23-20			21	12-8, 2, 1	6, 5, 3-1	, 22
	29, 27	82, 81				65, 44	23, 11, 8	69-67
	68-64							72

5. שטח התכנית : 538.000 ד'

6. יוזם התכנית : עיריית באקה

7. בעל הקרקע : עיריית באקה ובעלים שונים.

8. עורך התכנית : אדר. סלים קטאוי את דר. אדר. א. זוהדי באקה 06-382760

9. מטרת התכנית :

- א. שינוי יעוד אדמה חקלאית להרחבת שטחי הבניה למגורים בכפר תוך הקצאת שטחים לאתרים לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
- ב. התווית רשת דרכים בעיר הכוללת הרחבת דרכים קיימות וקביעת דרכים חדשות.
- ג. קביעת הוראות בניה באיזורים השונים בתכנית.
- ד. יצירת אפשרות חוקית לרשוני הבניינים הקיימים בתחום התכנית.
- ה. מס' יח' דיור מוצע כ 1230 יח'.

10. הגדרות:

- חלקה - חטיבת קרקע המסומנת במפת גושים של מחלקת המדידות הממשלתית והרשומה בחלקה בלשכת רשם המקרקעין.
- מגרש - יחידת קרקע שנקבעה בתכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד או איחוד וחלוקה או בתשריט חלוקה או אחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין בין אם מותרת בה בניה ובין אם לא.
- דרך - כהגדרתה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.
- שביל להולכי רגל - מיועד לתנועת להולכי רגל בלבד.
- דרך משוללבת-
- דרך ציבורית משמשת מעבר להולכי רגל וכלי רכב, רוחב הדרך כמסומן בתשריט לשאר המונחים יהיה הפירוש כפי שמופיע בחוק התכנון והבניה ובתקנות שעל פיו.
- תעלת ניקוז - שטח מיועד לניקוז מי גשם והיא מהווה חלק משטח ציבורי פתוח, בנייני ציבור ודרך או שביל.

ח ל ק ב. - חלוקה לאזורים והשימושים המותרים בהם:

1. באור סימנים:

גבול התכנית	קו כחול
גבול ת.ב.ע. מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
גבול גוש	קו משונן בצבע התשריט
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מקוטע
גבול מגרש מתוכנן	קו בצבע התשריט
אזור מגורים א'	צבע כתום
שטח למבני ציבור	צבע חום מותחם קו חום כהה
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
שטח חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
חזית מסחרית	קו סגול
דרך קיימת	צבע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	צבע אדום
דרך לביטול	קווים אדומים באלכסון.
דרך משולכת	צבעים ירוקים ואדומים לסרוגין
שביל להולכי רגל וכלי רכב.	צבע ירוק מותחם קו אדום
להריסה	צבע צהוב
גדר	שני קווים מקבילים בצבע התשריט
תעלת ניקוז	שני קווים כחולים מרוסקים מגבילים
חניה ציבורית	צבע ירוק עם קווים אדומים באלכסון
מספר דרך	ספרה ברובע עליון של עיגול
מרווח קדמי	ספרה בשני רבעים ציריים של עיגול
רוחב דרך	ספרה ברובע תחתון של עיגול
מס' שביל	ספרה ברובע עליון של מרובע
מרווח קדמי	ספרה בשני רבעים ציריים של מרובע
רוחב שביל	ספרה ברבע תחתון של מרובע

2. השמוש בקרקעות ובבנינים :

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 בסטייה 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 בדין על פי תכניות תקפות באותו זמן אך הם בסטייה מהוראות תכנית זו.

איזור לבנין ציבורי :

יותר להקים בו מבנים לצרכי חינוך דת, בריאות תרבות והכל בהתאם לסעיף 188 לחוק.

איזור מגורים :

א. יותר להקים בו בתי מגורים ומבנה עזר בנפרד או בחלק מהמבנה העיקרי, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית.

ב. הועדה רשאית לאשר חנויות קיימות שמטרתן למסחר קמעונאי לצורכי התושבים ומשרדים פרטיים באזור הועדה המקומית.

תאסר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים.

חזית מסחרית :

א. חנויות ובתי מלאכה בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שהועדה המקומית תאשר שאינן מהוות מטריד לאיזור בו נמצאת חזית החנויות.

ב. משרדים ועסקים.

ג. אין הגבלה למספר חנויות או עסקים למגרש.

שטח ציבורי פתוח :

תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט מתקני ספורט פתוחים ומשחקים, ומקלטים ציבוריים בתנאי שתהיה להם גישה מדרך ציבורית.

דרכים ושבילים :

ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קווי חשמל, מים, טלפון וקווי ניקוז. השבילים להולכי רגל ורכב המחברים בין שני דרכים יהיו חד סטריים והדבר יקבע בתכנית הבינוי. התעלה תהיה סגורה או פתוחה.

תניה ציבורית :

ישמש לחנית כלי רכב ותאסר בו כל בניה למעט קווי ביוב, ניקוז, תקשורת וקווי חשמל.

תעלת ניקוז :

לא יותר בו כל שימוש מלבד ניקוז מי גשם . תותר כניסת כלי עבודה לעבודות ניקוי ושיפוץ קרקעית ודפנות . מתחת כל דרך ו/או שביכ נבנה מעביר מים בנפח מתאים .

ח ל ק ג . - הוראות הבניה באזורים השונים:

1. להלן טבלת הוראות הבניה לאזורים השונים:

תאור	גודל מינ'	אורך חזית	אחוז בניה	שטחי שירות	מס' :	מרווחים
למגרש מ"ר	מגרש מינ'	מרבית מותר	קומ' :	קדמי	צדדי	אחורי
מגורים 500 או לפי	15 מ' :	30% בקומת	5% :	כמסומן	3	3
א	התשריט	או לפי	קרקע **	משטח	בתשריט ***	
	התשריט	20% בקומות	המגרש	לשביכ		
		סה"כ 60%		3 מ' :		
*בניני 1000 או	כמסומן	80%	10% :	כמסומן	5	6
ציבור לפי התשריט	בתשריט	40% לקומה		בתשריט		

* כל מבני ציבור יהיו על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית .

** תכנית הקרקע 40% .

*** מגרשים שרוחבם פחות מ-15 מ' קו צד יהיה 2 מ' או 0 בהסכמת השכן .

2. מספר מבנים על מגרש:

בחלקות או מגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר תותר הקמת שני מבנים ובתנאי שהמרחק בין

המבנים לא יקטן מ- 6 מ' .

3. מספר יחידות דיור במגרש:

באזור מגורים אי תותרנה 2 יח' דיור למגרשים ששטחם פחות מ- 700 מ"ר .

ו - 6 יח' דיור לדונם למגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר .

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 כולל שטח לחניה. הקמת סככה פתוחה לחניה תותר על גבול המגרש, שיפוע הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש. מבני העזר יכללו באחוזי הבניה לשרות.

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. חישוב שטח הבניה תעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב אחוזי בניה)

התשנ"ב - 1992.

ב. שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.

8. גובה קומת מגורים: גובה מקסימלי של קומת מגורים יהיה 3.2 מ'.

9. חניה:

א. החניה בכל האזורים תהיה בתחומי המגרש.

ב. מס' מקומות החניה יהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות

חניה) התמ"ג - 1983 או כל שינוי תקף בזמן הוצאת היתר בניה.

10. חובת התקנת גדר על קו רחוב:

על מבקש היתר הבניה להקים עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבוננו, גדר שלא יפחת גובהה מ 60 ס"מ על קו הרחוב. בסמכות הועדה המקומית לקבוע הוראות של גובה וחומרי בניה. אי הקמת גדר כאמור תהיה סטייה מהיתר הבניה. בסמכותה של הועדה המקומית לפטור גדר כנ"ל היתרים שיוצאו במקרה של חזית חנויות

11. מבנה להריסה:

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

12. תרנים לאנטנות:

אין להתקין תורן לאנטנה לגובה העולה על 9 מטר מעל מפלס הגג.

ח ל ק ד' - תנאים נוספים למתן היתרי בניה:

1. היתרי בניה :

- א. היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית חלוקה ערוכה על ידי מודד מוסמך, בהתאם להוראות תכנית זו, אשר תאושר ע"י הועדה 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 הועדה המקומית רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום כבעל זכויות במגרש אשר בתכנית החלוקה כאמור בסעיף א'.
- ג. תכנית לפתוח המגרש מהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.
- ד. היתרי בניה בשטחים שלא מחולקים למגרשי בניה יוצאו רק לאחר שתוגש תכנית מפורטת שתסדיר את חלוקת השטח למגרשים למגורים.
- ה. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים $3/2, 3/3, 3/4$, שבגוש (8776 ח' 3, 4) אלא לאחר שהמגרשים הנ"ל יחולקו בצורה שונה בהתאם לתשריט חלוקה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

2. הפקעות:

השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות וכהרחבה 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 מידרונתית (חלקם 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 קרקע. בתנאי כלהלן:
- א. שמספר יחידות הדיור למגרש יהיה בהתאם למצוין בטבלת החלוקה לאזורים וזכויות הבניה.
 - ב. רצפת הכניסה או הקומה המפולשת 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, ויכלל בשטח הבניה המותר.
 - ד. יובטחו סדורי ביוב וניקוז מתאימים.

4. חלוקה של חלקות קיימות למגרשי בניה:

- א. הוועדה המקומית רשאית לאשר חלוקה שונה של החלקות הקיימות מזו המופיעה בתשריט של תכנית זו בתנאי שבעלי הקרקע יגישו תשריט מתאים, ערוך ע"י מודד מוסמך, גודל מגרשי בניה יהיה בהתאם להוראות תכנית זו, לרבות גישה לכל חלקה ומגרש בניה מדרך ציבורית, ובהסכמת כל בעלי החלקות.

5. עיצוב ארכיטקטוני :

- א. תוגש תכנית פתוח המצורפת לתכנית בנוי לאשור הועדה המקומית.
- ב. תכנית הפתוח תכלול בתוכה שבילי גישה, פחי אשפה, בלוני גז, קירות תומכים ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי בעת הבקשה להיתר בניה.
- ג. תוגש תכנית עיצובית הכוללת קירות, גדרות והחומרים בהם ישתמשו, גובה גדרות וגינון ובאישור הועדה המקומית.
- ד. תכנית לפתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

6. אישור בניה חורגת קיימת:

- א. הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים, החורגים מהוראות תכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומספר הקומות המותר, שבניתם הושלמה עד ליום 1.12.96 ושנמצאים בתחום האזורים המיועדים לבניה, בתנאי שנפח המבנה אינו חורג מאופי הבניה בסביבה. הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים החורגים במרווחים צדדיים ואחוריים, בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה, ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה. הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים כנ"ל החורגים מקו בנין קידמי, בתנאי שרוב הבנינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה. הקלה במספר קומות ובאחוזי הבניה ניתנים לאישור במסגרת הקלה.

- ב. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטחי הבניה החורגים מהוראות תכנית זו בכל מקרה של אישור בניה חריגה, כאמור בסעיף א'.
- ג. בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים יהיו ע"פ הוראות תכנית זו. הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה על מבנים קיימים על קונטור המבנה הקיים.

7. היטל השבחה:

- היטל השבחה יגבה כחוק, יהיה בסמכותה של הועדה לגבות היטל השבחה גם לגבי בנינים קיימים שעבורם יוצא היתר בניה בדיעבר אם הדבר עומד בהוראות תוספת שלישית החוק.

ח ל ק ה' - שרותים הנדסיים:

1. חשמל: איסור בניה בקירבה ומתחת קווי חשמל:

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

ברשת מתח נמוך עמילים חשופים - 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 9.5 מ'.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

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 המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. עמודי חשמל שימצאו בתחום הכביש עקב ממוש התכנית יועברו על חשבון יוזמי ו/או מבצעי התכנית לקו הרחוב.

2. ניקוז:

ניקוז השטח יבוצע ע"פי תכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת.

3. ביוב:

לא יוצאו היתרי בניה למבנים חדשים עד אשר יוצג הסכם לחיבור מערכת הביוב של באקה אלגרביה למתקן מאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. יותר המשך השימוש בבורות סופגים עד הקמת רשת ביוב מרכזית. לאחר הקמת רשת ביוב מרכזית חובה לכל בנין להתחבר לרשת זו, על חשבון בעלי המגרש ע"פי הנחיה ובאשור הרשות המקומית. מתן היתרי בניה ינתנו בהוצאת מכתב לתחילת ביצוע של מתקן טיהור שפכים.

4. אשפה: סילוק אשפה וביוזב יבוצע ע"י עיריית באקה אלגרביה.

5. מים: אספקת מים תהיה ע"י עיריית באקה אלגרביה.

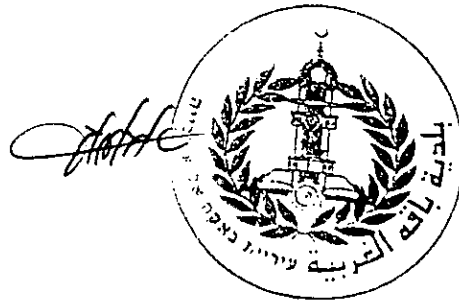
6. ביצוע התכנית :

- א. הגדרה לתחילת ביצוע : התחלת הבניה בהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן תוגדר כהשלמת ביצוע כל עבודות המשתית הכרוכות בביצוע התכנית ו 20% מהיסודות יבוצעו תוך שנתיים מיום אשור התכנית.
- ב. הוצאות ביצוע התכנית יחולו על יוזמי התכנית ועל בעלי קרקעות פרטיים באמצעות עיריית באקה.
- ג. איכנוס הבתים החדשים יהיה מותנה בבצוע והשלמת כל החיבורים למערכת ביוזב מרכזית.

ח ת י מ ו ת



* יוזם התכנית:



* הרשות המקומית:

מחבר התכנית:

אלעמארה סלזו בע"מ
 משרד להנדסת בנין אדריכלות ותכנון ערים
 אדר' סלים קטאו
 ד"ר אדר' זוהדי אבו רקיה
 בקה אל-גרבייה ☎ 6382760 - 06

הועדה המחוזית: