

3003915

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 הפקדת תכנית מס. 361/ב/10
 הועדה לבניה למגורים (מס. 67)
 החליטה ביום 21.2.94 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה לבניה
 לכבוד

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - עירון

הודעה על הפקדת תכנית מס. 361/ב/10
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4336
 מיום 28.2.96

הועדה לבניה למגורים - מחוז

ב.ג. 361

שינוי תכנית מתאר מ ס' ע.ן. / ב.מ. / 361 שכונת מגורים
 אלשקפאן - מזרח-צפון באקה.

התכנית לעינה
 אישור

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.

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 אישור תכנית מס. 361/ב/10
 הועדה לבניה למגורים (מס. 101)
 החליטה ביום 18.11.92 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה לבניה
 לכבוד

הוראות התכנית

היוזם: עיריית באקה

המתכנן: אלעמארה לתכנון

אדריכל - קטאוי סלים

ד"ר אדר אבורקיה זוהדי

באקה, טלפקס - 06-6382760

הודעה על אישור תכנית מס. 361/ב/10
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4279
 ביום 14.5.00

1999

אפריח

1. ל ק א' - כ ל ל י :

שם וחלות:

תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר מס ע.ן/ב.מ/361 שכונת מגורים אלשקפאן מזרח-צפון 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 ען/125. במקרה של סתירה בין אחת מהתכניות הרשומות ובין תכנית זו, יקבע כאמור בתכנית זו.

4. הקרקעות הכלולות בתכנית:

גושים	8750	8752	8753	8754	8755	8756
חלקות שלמות			5-7, 11-58	5, 25-50		
חלקי חלקות	34, 49, 14, 18	74	1, 3, 4, 8, 10	1, 4, 21, 22	27	38-41, 43, 44
			59-61	24, 51, 53		53-55

5. שטח התכנית : 520.000 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 לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
- 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.
- ה. מס' יח' דיור מוצע כ 1150 יח'.

10. 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.

שביל - דרך ציבורית המשמשת למעבר הולכי רגל וכלי רכב, רוחב השביל בתכנית כמסומן בתשריט.

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.

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

1. שמושים באזורים בתשריט:

גבול התכנית	קו כחול
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
אזור מגורים אי	צבע כתום
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
שטח למבני ציבור	צבע חום מותחם חום כהה
אזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
גבול גוש	קו משונן בצבע התשריט
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מקוטע
שביל להולכי רגל ולרכב	צבע ירוק מותחם קו אדום
דרך משוללבת	פסים ירוקים ואדומים לסרוגין
דרך מוצעת או הרחבת דרך	צבע אדום
דרך קיימת	צבע חום
דרך לביטול	קווו אדום באלכסון
חניה ציבורית	צבע ירוק עם קווים אדומים באלכסון
גבול מגרש מוצע	קו בצבע התשריט
חזית מסחרית	קו סגול כהה
מבנה להריסה	צבע צהוב
גדר	שני קווים בצבע התכנית

שמוש בקרקעות ובבנינים :

א. ישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת רשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצא הקרקע או הבנין פרט ל- :

ב. לגבי קרקע או מבנים המשמשים בעת אישור תכנית זו בסטייה להוראות התכנית תפעל ועדה המקומית בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבניה התשנ"ה - 1965.

ג. האמור בסעיף 2א' כוחו יפה גם לגבי שימושים או מבנים שאושרו בדיון על פי תכניות קפות באותו זמן אך הם בסטייה מהוראות תכנית זו.

ד. לבנין ציבורי :

ו. ותר להקים בו מבנים לצרכי חינוך דת, כריאות תרבות והכל בהתאם לסעיף 188 לחוק.

ה. מגורים :

ז. ותר להקים בו בתי מגורים ומבנה עזר בנפרד או בחלק מהמבנה העיקרי, סטודיו, או זר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית בנוסף לכך יותר להקים חנויות. תסחר קמעונאי לצורכי התושבים ומשרדים פרטיים באשור הועדה המקומית. תאסר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים.

ו. מסחרית :

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

ב. משרדים ועסקים.

ג. אין הגבלה למספר חנויות או עסקים למגרש.

ז. ציבורי פתוח :

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

בשטחים שגובלים לשבילי גישה והעומק שלהם לא יותר מ 15 מ' יותר להשתמש בהם כחניה ונגישות למגרשים הגובלים בהם.

ח. 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 יהיו חד סטריים והדבר יקבע בתכנית הבינוי.

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

1. להלן טבלת הוראות הבניה לאזורים השונים:

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

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

** תכנית על הקרקע לא יעלה על 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 א' תותרנה 2 יחידות דיור למגרשים ששטחם עד 700 מ"ר .

ו- 6 יחידות דיור לדוגם 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 כולל שטח לחניה. הקמת סככה פתוחה לחניה תותר על גבול המגרש, שיפוע הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש. שטח מבנה העזר יכלל בשטחי השרות.

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 וזשטחו 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 נמו 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.

חובת התקנת גדר על קו רחוב:

על מבקש היתר הבניה להקים עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבונו, 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 סטיה מהיתר הבניה.

בסמכותה של הועדה המקומית לפטור גדר כנ"ל היתרים שיוצאו במקרה של חזית חנויות

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 לסלילת הדרך או הרחבתה בתנאי שפורסם צו להפקעת הדרך כחוק והודעה נמסרה לבעלי הזכויות בקרקע 60 יום לפני מועד ביצוע ההריסה.

תרנים לאנטנות:

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

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

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 מידרונית (חלקם האחורי נמוך מן החזית) כאשר השפוע נמשך באופן רציף מעבר לגבולותיו של המגרש יהיה ככוחה 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:

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 הוועדה המקומית.
- ב. תכנית הפתוח תכלול בתוכה שביילי גישה, פחי אשפה, כלוני 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 הוועדה המקומית.
- ד. תכנית לפתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

6. אישור בניה חורגת קיימת:

א. הוועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים, החורגים מהוראות תכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומספר הקומות המותר, שבניתם הושלמה עד ליום 1.12.96 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 כג"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. הוועדה המקומית חגבה היטל השכחה 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. הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה על מבנים קיימים על קונטור המבנה הקיים.

7. היטל השכחה:

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

ז ל ק ה' - שרותים הנדסיים:

1. חשמל: אישור בניה בקירבה ומתחת קווי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת קווי חשמל עיליים.

בקירבת קווי חשמל עיליים, ינתן 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 עמיתילים חשופים - 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים - 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 החוזב.

ניקוז:

ניקוז השטח יבוצע ע"פי תכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס הוצעה המקומית.

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת.

ביוב:

לא יוצאו היתרי בניה למבנים חדשים עד אשר יוצג ההסכם לחיבור מערכת הביוב

של באקה אל גרביה למתקן טיפול בשפכים מאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד

לאיכות הסביבה.

אשפה: סילוק אשפה וביוב יבוצע ע"י המועצה המקומית באקה אל גרביה.

מיזם: אספקת מים תהיה ע"י המועצה המקומית באקה אל גרביה.

ביצוע התכנית:

א. הגדרה לתחילת ביצוע: התחלת הבניה בהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה להוראת

שעה) התש"ן תוגדר כהשלמת ביצוע כל עבודות התשתית הכרוכות בביצוע התכנית ו

20% מהיסודות יבוצעו תוך שנתיים מיום אשר התכנית.

ב. הוצאות ביצוע התכנית יחולו על יוזמי התכנית ועל בעלי קרקעות פרטיים באמצעות המועצה המקומית באקה.

ג. איכלוס הבתים החשימים יהיה מותנה בביצוע והשלמת כל החיבורים למערכת ביוב

מרכזית.



[Handwritten signature]

יוזם התכנית:

מחבר התכנית:

אלעמארה סלזו בע"מ
משרד להנדסת בנין אדריכלות ותכנון ערים
אדר' סלים קטאוי
ד"ר אדר' זומדי אבו רקיייה
בקה אל-גרבייה פ 6382760 - 06

הוצעה המקומית:

הוצעה המחוזית: