

משרד הפנים מנהל הימיה
 חוק הליכי הכנון ובניה (הוראת שעה) התשנ"ט 1999
 אישור תכנית מס. 322, 1/16
 גובה לבניה למגורים (מס.) 6
 החליטה ביום 21.7.94 להפקיד את התכנית
 יו"ר הועדה לבניה
 למגורים

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - עירון

הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה
 ידעה על הפקדת תכנית מס. 322, 1/16
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 247, 16
 מיום 27.7.94

שינוי תכנית מתאר מס' ע.נ. / ב.מ. / 358 שכונת מגורים

אלכסה צפון באקה.

התכנית טעונה
 אישור השר

שינוי לתכנית מתאר ענ/125

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

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשנ"ט 1999
 אישור תכנית מס. 322, 1/16
 הועדה לבניה למגורים (מס.) 101
 החליטה ביום 18.11.94 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה לבניה למגורים

הוראות היתכנות
 ה י ו ז מ : ע י ק

המתכנן : אלעמארה לתכנון בעמ

אדריכל - קטאוי סלים

דר. אדר. אבורקיה זיהדי

באקה - טלפקס 60-6382760

הודעה על אישור תכנית מס. 322, 1/16
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 4284
 מיום 25.5.99

1999

אפריכ

ח כ ק א י - כ ל ל י :

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר מט ע.נ/ב.מ/358 שכונת מגורים אלכסה צפון-באקה והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית:

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

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/400, תכנית מתאר לשטח הגנילי 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:

8751	8768	8762	8761	8760	8759	8758	8756	8754	8713	גושים
	11-1			40, 34-31, 27-24	29-1	90-1	19-1	20-6		חלקות שכמות
	43			67, 61, 60, 48-45	40-37		27-22	52		
	44			91-75, 73-70, 68			56, 32			
				100, 96-93			60, 59			
										חלקי חלקות
75		7	38, 1	36, 35, 30, 29, 28			21, 20	5, 4, 3	4, 1	
		28-25	5-3	92, 44, 41, 39, 38			34, 33	31-28		
		33	10-7	74, 69, 62, 59-52			48, 47	53		

5. שטח התכנית : 1150 דונם

6. יוזם התכנית : עיריית באקה

7. בעל הקרקע : עיריית באקה ובעלים שונים.

8: עורך התכנית : אלעמארה לתכנון בעמ

אדר. סלים קטאוי את דר. אדר. א. זוהדי באקה 06-6382760

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 לרשויו הבנינים הקיימים בתחום התכנית.
- ה. מס' יח' דיוור מוצע כ 2300 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.

שביט - דרך ציבורית המשמשת למעבר הולכי רגל וכלי רכב, רוחב השביט בתכנית כמסומן בתשריט.

דרך משולבת-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
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	צבע אדום
דרך לביטול	קוקוו אדום באלכסון
אזור מגורים אי	צבע כתום
אזור מגורים מיוחד (שיכון לזוגות צעירים)	צבע כתום מותחם קו כתום כהה
שטח מוסד ציבורי	צבע כתום מותחם קו חום כהה
אזור לבניני ציבור	צבע חום מותחם קו חום כהה

שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
מרכז עסקים ראשי (מ"ער)	פסים אפור על רקע אפור בהיר
שביל משוכב	צבע ירוק מותחם קו אדום כהה
דרך משולבת	פסים אדומים וירוקים לסרוגין
אזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
גבול מגרש מוצע	קו לפי צבע התשריט
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
מבנה להריסה	צבע צהוב
חזית מסחרית	קו סגול
גבול מגרש מוצע	קו בצבע התשריט
גדר	שני קווים בצבע התשריט
חניה ציבורית	צבע ירוק עם קווים אדומים באלכסון
מספר דרך	ספרה ברבע עליון של עיגול
מרווח קדמי	ספרה בשני רבעים ציריים של עיגול
רוחב דרך	ספרה ברבע תחתון של עיגול
מספר שביכ	ספרה ברבע עליון של מרובע
מרווח קדמי	ספרה בשני רבעים ציריים של מרובע
רוחב שביכ	ספרה ברבע תחתון של מרובע

2. השימוש בקרקעות ובבניינים :

לא יישמש 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 כאמור 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 והכל בהתאם לסעיף 188 לחוק.

איזור מגורים:

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

איזור מגורים מיוחד (שיכון לזוגות צעירים):

היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בנוי למגרש שתאושר על ידי הועדה המקומית. התכנית תפרט נגישות, חניה, צפיפות, מספר קומות וקווי בנין. הצפיפות לא תעלה על 8 יחידות דיור לדונם.

שטח למוסד: שטח המיועד לבנין בית ההסתדרות ומועדון תרבותי השטח אינו מיועד להפקעה.

חזית מסחרית:

- א. חנויות ובתי מלאכה בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שהועדה המקומית תאשר שאינן מהוות מטרד לאיזור בו נמצאת חזית החנויות.
- ב. משרדים ועסקים.
- ג. אין הגבלה למספר חנויות או עסקים למגרש.

מע"ר:

יותר להקים בו בנינים כמו באיזור מגורים א', בנייני ציבור, מועדונים, אולמות שמחות ובתי עסק מכל סוג בתנאים דלהלן:

- לדעת הועדה המקומית: א. אינם מהווים מטרד ע"י גרימת רעש, אבק, עשן, ריח, או מטרדים אחרים שאינם אופייניים לאזור מסחרי המשמש לציבור הרחב.

שטח 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.

דרכים ושביכים:

ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קווי חשמל, מים טלפון וקווי ניקוז. השביכים 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 מיני למגרש	אורך חזית מגרש מיני	אחוז בניה מרבית מותר	שטחי שירות	מס' קומות	מרווחים קדמי צדדי אחורי
מגורים א	500 מ"ר או לפי התשריט	15 או לפי התשריט	30% בקומת קרקע ** 20% בקומות סה"כ 60%	5% משטח המגרש	3	3 3 בתשריט *** לשביכ 3 מ'
מגורים מיוחד	לפי התשריט	לפי התשריט	100% בכל הקומות	10%	1 5	3 בתשריט
*בנייני ציבור	500 או לפי התשריט	כמסומן בתשריט	80% 40% לקומה	10%	3	5 בתשריט
מע"ר ****	750 או לפי שקיים	לפי שקיים	120% 25% לקומה	10%	4	4 בתשריט או 0

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

** תכנית הקרקע 40%.

*** למגרשים שרוחבם פחות מ 14 מ' קו הבנין בצד הארוך יהיה 2 מ'.

**** קו בנין אפס יותר מצד אחד של המגרש בלבד כאשר יש אפשרות גישה לכל חלקי המגרש יות קו בנין צדדי 0 משני הצדדים בקי קרקע בלבד. קיר על קו בנין אפס יהיה ללא פתחי אורזור או ניקוז.

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 לדונם 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 בפניה 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 מבניה העזר יכלל בשטח 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 ושטחו לא יעלה על שטח החוץ 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) ואחוזי 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. חנייה:

א. החנייה בכל האזורים תהיה בתחומי המגרש.

ב. מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והכנייה להתקנת מקומות חנייה) התשמ"ג - 1983 או כל תקנה שתהיה בתוקף בזמן מתן היתר בניה.

10. 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 תהווה סטייה מהוראה ארכיטקטונית.

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 לסליכת 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 לאנטנות לגובה העולה על 9 מטר מעל מפלס הגג.

ח ל ק די - 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.

2. הפקעות:

השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות וכרחבה מוצעת של דרכים קיימות, ולכן השטחים המסומנים בתשריט כשטחים ציבוריים פתוחים וכמגרשים לבניני צבור, מיועדים להפקעה, יופקעו בהתאם לטעיפים 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 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.

3
2

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 לכך 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, בלונזי 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 בניינים 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 בניינים קיימים החורגים במרווחים צדדיים ואחוריים, בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה, ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה. הוועדה המקומית רשאית לאשר בניינים קיימים כנ"ל החורגים מקו בנין קידמי, בתנאי שרוב הבניינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה. הקלה במספר קומות ואחוזי הבניה ניתנים לאישור במסגרת הקלה.

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

8. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק, יהיה בסמכותה של הוועדה המקומית לגבות היטל השבחה גם לגבי בניינים קיימים שעבורם יוצא היתר בניה בליעבר אם הדבר עומד בהוראות תוספת שלישית החוק.

ז ל ק ה' - שרותים הנדסיים:

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 עם תילים 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 לכנות 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 להפזר מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור

והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו

לאחר תיאום וקביעת הנוויה עם חברת החשמל.

ד. עמודי חשמל שימצאו בתחום הכביש יקב ממוש התכנית יועברו על חשבון

יוזם ו/או מבצעי התכנית לקו רחוב חדש.

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 אלא לאחר שיוצג הסכם שנחתם לחיבור מערכת

הביוב של באקה אלגרביה למתקן טיפול בשפכים מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד

לאיכות הסביבה.

4. אשפה: סילוק אשפה יבוצע ע"י המועצה המקומית.

5. מים: אספקת מים תהיה ע"י המועצה המקומית באקה אלגרביה.

6. 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 שלוש שנים וחצי מיום אישור התכנית.

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

המועצה המקומית באקה.

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

מרכזית.

ח ת י מ ו ת



[Handwritten signature]

יוזם התכנית:



[Handwritten signature]

הרשות המקומית:

מחבר התכנית:

אלעמארה סלזו בע"מ
משרד להנדסת בנין אזרחי ותכנון ערים
אדריכלים קטאוי
ד"ר אדריכל זוהדי אבו רקיה
בקה אל-גרבייה פ 6382760 - 06

הועדה המחוזית: