

משרד הפנים מהדור החדש
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשנ"ט
 הפקדת התכנון מס. 360/א.ג.46
 הועדה לבניה למגורים (מס. 67)
 החליטה ביום 17.9.94 להפקיד את התכנית
 יחד הועדה לבניה
 לפורום

משרד הפנים מהדור החדש
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשנ"ט
 הפקדת התכנון מס. 360/א.ג.46
 הועדה לבניה למגורים (מס. 67)
 החליטה ביום 23.12.94 להפקיד את התכנית
 יחד הועדה לבניה
 לפורום

ח.י.פ.ז
 תכנון מקומי
 הועדה לבניה למגורים

ע.ג. 360

שינוי תכנית מתאר מ ס' ע.ג. / ב.מ. 360 / שכונת מגורים אלדרדס ואם-אלרקאקי. מערב באקה.

שינוי לתכנית מתאר ענ/125.

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

הוראות התכנית

הוראות תכנון
 אי-דן - השר

היוזם: עיריית באקה

הודעה על אישור תכנית מס. 360/א.ג.46
 מס. 784
 תאריך 25.5.00

המתכנן: אלעמארה סלזו לתכנון
 אדריכל - קטאוי
 דר. אדר. אבורק
 באקה - טכפס

הודעה על הפקדת תכנית מס. 360/א.ג.46
 מרסמת בילקוס הפרסומים מס. 4386
 ביום 28.2.96

כ ק א' - כ ל כ י :

שם וחלות:

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מס ע.נ/ב.מ/ 360 שכונת מגורים אלדרס ואם-אלרקאקי" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

מסמכי התכנית:

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

ב. הוראות התכנית.

יחס לתכניות אחרות:

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

הקרקעות הכלולות בתכנית:

8810	8774	8773	8769	8768	8765	8764	8763	8762	8759	גושים
72,21	,8-1			39	16,15,10	19-1		22		חלקות
69-67	20-14				45,43-22	45-26				שלמות
20-17	13,10,9	22,21	35	19	14-11,3	23-20	2,1	3,1	35,33	חלקי
22	33,23-21	55,24	36	29-27	21,18,17	25	17,4	12-9	41,36	חלקות
	39-36	53-48		38-31	44		18,15,14			
	167,43-41			41			27-25	21-18		
							48	32,23		

שטח התכנית : 680 דונם.

יזום התכנית : עיריית באקה

בעל הקרקע : מ. מ. באקה ובעלים שונים.

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

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' דיור מוצע כ 1400 יח'.

10. הגדרות:

חלקה - חטיבת קרקע המסומנת במפת גושים של מחלקת המדידות הממשלתית והרשומה בחלקה בלשכות 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 משולבת-דרך ציבורית משמשת מעבר להולכי רגל וכלי רכב, רוחב הדרך כמסומן בתשריט. לשאר המונחים יהיה הפירוש כפי שמופיע בחוק התכנון והבניה ובחקנות שעל פיו.

ח ל ק ב. - חלוקה לאזורים והשימושים המותרים בהם:1. שמושים באזורים בתשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	צבע אדום
דרך לביטוח	קוקו אדום באלכסון
אזור מגורים א' ;	צבע כתום
מוסד ציבורי (דתי)	צבע כתום מותחם קו חום כהה
אזור לבנייני ציבור	צבע חום מותחם קו חום כהה
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
שביל משולב להולכי רגל ולרכב	צבע ירוק מותחם קו אדום כהה
דרך משולבת לרכב והולכי רגל	צבע ירוק ואדום לסרוגין
אזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
גבול חלקה לביטוח	קו ירוק מרוסק
מבנה להריסה	צבע צהוב
חזית מסחרית	קו סגול
מתקן הנדסי	צבע צהוב עם פסים סגולים באלכסון
בית קברות קיים	צבע צהוב עם קווים ירוקים באלכסון

קו בצבע התשריט	גבול מגרש מוצע
שני קווים בצבע התשריט	גדר
צבע ירוק עם קווים אדומים באלכסון	חניה ציבורית
שטח מסומן בקווים באלכסון בצבע	
התשריט	שטח לאיחוד וחלוקה מחדש

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 תכנית תקפות באותו זמן אך הם בסטייה מהוראות תכנית זו.

יזור לבנין ציבורי :

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

יזור מגורים :

יותר להקים בו בתי מגורים ומבנה עזר בנפרד או בחלק מהמבנה העיקרי, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית. תאסר הקמת מבנים לגידול בעל חיים.

זית מסחרית :

1. חנויות ובתי מלאכה בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שהועדה המקומית תאשר שאינן מהוות מטרד לאיזור בו נמצאת חזית החנויות.
2. משרדים ועסקים.
3. אין הגבלה למספר חנויות או עסקים למגרש.

שח ציבורי פתוח :

תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט מתקני ספורט ומשחקים, ומקלטים, בשטחים שגובלים לשבילי גישה והעומק שלהם לא יותר מ 15 מ' יותר להשתמש בהם כחיה ונגישות למגרשים הגובלים בהם.

זרכים ושכילים:

ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל . תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט קווי חשמל , מים , טלפון וקווי ניקוז . השכילים להולכי רגל ורכב יהיו חד סיטריים והדבר יקבע בתכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית .

וטח למוסד דתי :

יותר להקים בו מוסדות לפטרות ציבוריות כגון מבנים לחנוך ותרבות דתי , מסגדים , ומעונות לתמידים . יכול שיהיו נושאים רווחים , שטח המגרש אינו מיועד להפקעה .

טח למתקנים הנדסיים : יותר להקים בו :

- א. מבני אחזקה לרשות המקומית .
- ב. תחנות טרנספורמציה ותחנות שאיבה .
- ג. מקלטים ציבוריים .

כ ק ג . - הוראות הבניה באזורים השונים :

. להלן טבלת הוראות הבניה לאזורים השונים :

תאור	גודל מינ' למגרש	אורך חזית מגרש מינ'	אחוז בניה מרבי מותר	שטחי שירות	מס קומות	מ ר ו ח	
						צדדי	אחורי
אזורים א	500 מ"ר או לפי התשריט	15 או לפי התשריט	30% בקומה קרקע ** 20% לקומה סה"כ 60%	5%	3	כמסומן בתשריט *** לשביל 3 מ'	3
מוסד	לפי התשריט	כמסומן בתשריט	80% 40% לקומה	10%	3	כמסומן בתשריט	4
בנייני ציבור	1000 או לפי התשריט	כמסומן בתשריט	80% 40% לקומה	10%	3	כמסומן בתשריט	5

כל מבני ציבור יהיו על פי חכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

* תכנית המירבי על הקרקע לא יעלה על 40%.

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

ל 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'.

ל מספר יחידות דיור במגרש:

באזור מגורים אי תותרנה 2 יחידות דיור למגרשים ששטחם עד 700 מ"ר .

ו- 6 יחידות דיור לדוגם למגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר .

ל 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 מבני העזר יכלל בשטחי השרות.

ל 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' .

ל 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 .

ל 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 .

גובה קומת מגורים:

גובה מקסימלי של קומת מגורים יהיה 3.2 מ'.

חנייה:

- א. החנייה בכל האזורים תהיה בתחומי המגרש.
 ב. מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) 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 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 תהווה סטייה מהיתר הבניה.

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

1. 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.

1. תרנים לאנטנות:

אין להתקין תורן לאנטנות 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.

דיוור 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 הדיוור 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.

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.

עיצוב ארכיטקטוני:

- א. תוגש תכנית פתוח המצורפת לתכנית בנוי לאשור הוועדה 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 וגיגיון ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. תכנית לפתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

גישור בניה חורגת קיימת:

א. הוועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים, החורגים מהוראות תכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומספר הקומות המותר, שבניתם הושלמה עד ליום 1.12.1996 ושנמצאים בתחום האזורים המיועדים לבניה, בתנאי שנפח המבנה אינו חורג מאופי הבניה בסביבה. הוועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים החורגים במרווחים צדדיים ואחוריים, 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 זומה. הקלה במספר הקומות ובאחוזי הבניה ניתנים לאישור במסגרת הקלה.

ב. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטחי הבניה החורגים מהוראות תכנית זו ת 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.

היטל השבחה:

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

ק"ה - שרותים הנדסיים:חשמל: איסור בניה בקירבה ומתחת קוי חשמל:

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

בקירבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך לקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2 מ"י
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים - 1.5 מ"י
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 9.5 מ"י

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

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

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.

ביוב:

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים עד אשר יוצג ההסכם לחיבור מערכת הביוב של באקה אלגרביה למתקן טיפול בשפכים מאושר עלידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

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

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

ביצוע התכנית:

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

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 בבצוע והשלמת כל החיבורים למערכת ביוב מרכזית.

ת ת י פ ו ח



[Handwritten signature]

יוזם התכנית:



[Handwritten signature]

הרשות המקומית:

מחבר התכנית:

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

הוועדה המחוזית: