

3-4484

1

5

28-09-1965
מס' 28-09-1965
מס' 28-09-1965

מ ת ו ז ת י פ ה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה

מרחב תכנון מקומי - עירון

מס' 28-09-1965
 הועדה הבין-ממשלתית לתכנון ובניה
 מחוז תל-אביב
 06-11-2003
 נ ת ק ב ל
 תיק מס' 1

שינוי תבנית מתאר מס' עו / 451
 שינוי לתכנית מתאר מקומית עו/125 ותכנית עו/במ/358 (באקה)
 (שינוי תוואי דרך מס' 71)

הינוזם : עירית באקה אלג'רביה טל/04-6381223
 הבעל : עירית באקה אלג'רביה ופרטיים.

עורך התכנית : אלעמארה לתכנון בע"מ באקה 04-6382760
 אדר' סלים קטאוי מס' רשיון 21363
 דר' אדר' זוהדי אבו רקייה מס' רשיון 40281

1. שם וחלות: א. תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מספר ען/451

שינוי תוואי דרך מס' 71

ב. התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף

ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. מסמכי התכנית:

א. תקנון/ הוראות התכנית - מס' דפים : 6

ב. תשריט ב.ק.מ. 1:1250 - 1:20000

3. מקום התכנית:

מחוז :	חיפה
נפה :	חדרה
יישוב :	באקה-אלגרביה
גוש :	8758
	8760

חלקי חלקות: מ-8 עד 19,15 -22 ; 91,90,89,30 ;

33 , 40 , 41 ;

4. שטח התכנית: : 33.690 ד'

5. א. בעלי הקרקע : עיריית באקה אלגרביה ובעלים פרטיים.

ב. יוזם התכנית: עיריית באקה אלגרביה .

6. מטרות התכנית:

שינוי יעוד מאזור למבני ציבור לאיזור מגורים ודרך ומדרג למגורים, מבני ציבור ושצ"פ.

7. יחס לתכניות אחרות:

1. על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר ען/ במ/358.

2. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ען/במ/358

8. הגדרות : ההגדרות יהיו עפ"י תכנית ען /במ/358

9. סימון איזורים ושימושים מותרים:

באור

סימון בתשריט

גבול תכנית	קו כחול
גבול גוש	קו משונו בצבע התשריט
גבול חלקה רשומה ומספרה	קו ירוק
גבול חלקה ומספרה לביטול	קו ירוק מרוסק
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
בניני ציבור	שטח צבוע חום מותחם חום כהה
דרך קיימת/ מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
שביל להולכי רגל ולרכב	שטח ירוק מותחם קו אדום עבה
דרך לביטול	שטח מקוקו בקוים באדום
שטח ציבורי פתוח	שטח ירוק
דרך משולבת	שטח חום עם פסים ירוקים לסרוגין
מס' דרך	מספר ברובע עליון של עיגול
קו בנין	מספר ברובע ימיני ושמאל של עיגול
רוחב דרך	מספר ברובע תחתון של עיגול
מס' שביל	מספר ברובע עליון של רבוע
קוי בנין	מספר ברבע ימין ורבע שמאל של רבוע
רוחב שביל	מספר ברבע תחתון של רבוע

10. שימושים מותרים:

לא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצא הקרקע או הבנין.

11. צורת הישוב שטחים:

א. בחישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין, בכל הקומות יחד, למעט שטח קומת העמודים המפולשת. ומקום חניה בין שהוא מקורה ובין שאינו מקורה.

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

ג. חישוב אחוזי הבניה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה - חישוב אחוזי בניה בתכניות ובהיתר התשנ"כ - 1992.

12. טבלת הוראות וזכויות בניה:

תאור	גודל מינ' למגרש	אורך חזית: מגרש מינ'	אחוז בנייה: מרבי מותר	שטחי שירות	מס' קומות	מרווחים קדמי	מרווחים צדדי	מרווחים אחורי
מגורים 'א'	500 מ"ר או לפי התשריט	15 או לפי שקיים	60%	5% משטח המגרש	3	כמסומן בתשריט לשביל 3 מ'	3	3
*בניני ציבור	1000 או לפי התשריט	כמסומן בתשריט	80% 40% לקומה	10%	3	כמסומן בתשריט	5	6

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

** תכסית הקרקע לא תעלה על 50%.

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

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'.

צפיפות מגורים: 6 יחידות דיור לדונם.

13. חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

14. תנאים להוצאת היתרי בניה:

א. היתרי בניה בתחום התכנית יינתן לאחר שתוכן תכנית חלוקה שתוכן 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. היתר הבניה יציג מימוש של כל יחידות הדיור והזכויות במגרש.

15. הפקעות:

השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות וכהרחבה מוצעת של דרכים קיימות. וכן השטחים המסומנים בתשריט בשטחים ציבוריים פתוחים וכמגרשים לבנינים ציבוריים, 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.

16. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

17. חלוקת חלקות קיימות למגרשי בניה:

הוועדה המקומית רשאית לאשר חלוקה שונה של החלוקות הקיימות מזו המופיעה בתשריט של תכנית המתאר בתנאי שבעלי הקרקע יגישו תשריט מתאים, ערוך ע"י מודד מוסמך. וכו' מגרש בניה יהיה בהתאם להוראות תכנית זו. לרבות גישה לכל חלקה ומגרש בניה מדרך ציבורית.

18. 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 וחומרים בהם ישתמשו, גובה גדרות וגנינון ובאישור הועדה המקומית.

ד. תכנית לפיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

19. אישור בניה חורגת קיימת:

הבניה הקיימת בתחום תכנית זו תהיה לפי המצב הקיים וכל תוספת בניה תהיה לפי הוראות תכנית זו.

הוועדה המקומית רשאית לאשר מבנים קיימים ביום הפקדת תכנית זו החורגים במרווחים צדדיים ואחורי, בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה. הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים החורגים מקו בנין קדמי, בתנאי שרוב הבנינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה.

בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים יהיו עפ"י הוראות תכנית זו. הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה על מבנים קיימים על קונטור המבנה הקיים.

כל השרותים העירוניים המקובלים (אספקת מים, ביוב והוצאות אשפה) יבוצעו ע"י הרשות המקומית, ע"פ חוקי העזר המתאימים לשביעת רצון משרד הבריאות.

הוצאות ופתוח:

הוצאות פתוח, תשתיות דרכים, שביל ציבורי וחניות, יחולו על עיריית באקה אלגרביה.

חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת ו/או בקירבת חשמל עיליים היתר בניה ינתן רק במידה והמבנה יהיה במרחק המפורט להלן בקו אנכי משוד אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של חשמל ובין 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 - 5.0 מ'
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'
- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
- 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 המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

- ד. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לפתח מילוי או פתח אורור או מרכז משאבות הדלק יהיו:

- 5 מ' מקו מתח נמוך.
- 9 מ' מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו.

- ה. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקע, מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת.

21. אספקת שרברבות, ביוב וסילוק שפנים :

אספקת מים, שרברבות, ביוב וסילוק שפנים, ניקוז מי גשמים יבוצעו בהתאם למפורט בהוראות למתקני תברואה הל"ת תשי"ט 1959 ותיקוניו, לשביעת רצון מהנדס הרשות המקומית.

22. ניקוז : במקומות הדרושים תוכן תוכנית ניקוז אשר תאושר כחוק.

2

23. ביוב : (א) כל בנין שנבנה לאחר אישור תכנית זאת יציג פתרון

לסילוק הביוב לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.

(ב) בעל בנין, שהוקם עד מרחק של 100 מ' מזרד שלארכה מותקנת רשת ביוב כללית חייב לחבר את רשת הביוב של בניינו לרשת הביוב הכללית.

(ג) כל עבודות הביוב תבוצענה עפ"י תכניות שתאושרנה כחוק.

24. מועד הביצוע : מיד עם אישור התכנית.

25. חתימות :

עורך התכנית

יוזם התכנית



22-9-03

[Handwritten signature]

הועד המקומית

הרשות המקומי

22-9-03

[Handwritten signature]

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירו

שינוי תכנית מתאר מס. 451/א

הומלץ להפקדה

בישיבה מס. 165 מיום 7.6.99

הנדס הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה השכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 451/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 25.6.03 לאשר את התכנית

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 451/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5099

מיום 4.8.02

הודעה על אישור תכנית מס. _____

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____