

5

3-4485

מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה

2003-11-11

כ ת ק ל

תיק מס'

מרחב תכנון מקומי עירוני

תכנית שינוי מתאר מקומי ע/ן 507/

המהווה שינוי לתכנית ע/ן/במ/359

הקטנת שטח לחניה ציבורית לצורך הגדלת שטח למגורים בחלקה 8 גוש 8777 בבאקה אלגרביה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירוני

שינוי תכנית מתאר מס' 507/

הומלץ להפקדה

מיום 06.2.03

171

באקה אלג'רביה

יושב ראש הועדה

הנדס הועדה

ת ק נ ו ן

היוזם : שוקי לתאם ת.ז. 023127681

באקה אלג'רביה. 30100 טל- 04-6385096

המתכנן : אדריכל קטאווי סלים

דר' אדר' אבורקיה זוהדי

באקה 30100 ת.ד. 200 רח' ראשי 06-6382760

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

אישור תכנית מס' 507/

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 25.6.03 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

מודעה על הפקדת תכנית מס' 507/

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5172

מיום 6.4.03

הודעה על אישור תכנית מס' 507/

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5262

מיום 8.1.04

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומי ענ/507" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית:

- א. התשריט ערוך בקנ"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד של התכנית.
- ב. הוראות התכנית. (5 דפים)

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה בתחומי תחולה את תכנית ענ/במ/359.

4. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש מס' : 8771 חלק מחלקה 8 -
שטח התכנית : 1255 מ"ר.

5. בעלי הקרקע : אחמד לחאם ואחרים

6. ינוזם התכנית: שוקי אחמד לחאם ת.ז 20231127681 באקה 30100
טל- 04-6385096

7. עורך התכנית: אלעמארה לתכנון בע"מ, אדריכלים ומתכנני ערים
אדר' סלים קטאני - דר' אדר' זוהדי אבורקיייה
באקה 30100 טל-- 04-6382760

8. מטרת התכנית:

- א. הקטנת שטח לחניה ציבורית לצורך הגדלת שטח למגורים.
- ב. יצירת בסיס חוקי לרישוי ההמבנה הקיים בתשריט.
- ג. קביעת תוראות בניה.

9. הגדרות: מגרש- חטיבת קרקע מוצעת לבניה עפ"י תכנית זו.

10. ביאור סימני התשריט:

סימן בתשריט	באור
קו כחול	גבול התכנית
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
מספר מותחם בעגול בצבע ירוק	מספר חלקה
שטח מנוקד מתחם קו שחור	מבנה קיים
קווים עקומים לא מקבילים	קווי גובה
שני קווים מקבילי בצבע שחור	גדר
שני קווים מקבילים מקוטעים בצבע תכלת תעלת ניקוז	מגורים א'
צבע כתום	דרך קיימת
צבע חום	שביל להולכי רגל ורכב
צבע ירוק מותחם קו אדום	חניה ציבורית
צבע ירוק וקווים אדומים באלכסון	מס' דרך
מספר ברבע עליון של עיגול	קו בנין
מספר ברבע ימיני ושמאל של עיגול	רוחב דרך
מספר ברבע תחתון של עיגול	מספר שביל
מספר ברבע עליון של רבוע	קו בנין
מספר ברבע ימיני ושמאלי של רבוע	רוחב שביל
מספר ברבע תחתון של רבוע	

Handwritten notes on the left margin.

11. תנאים לשימוש בקרקע ובבנינים:

לא ישתמשו בכל קרקע או בנין שבתחום תכנית זו לכל מטרה אלא בהתאם לרשימת התכליות המותרות באזור עפ"י תכנית זו.

12. תכליות:

12.1. באזור מגורים א' יותר להקים:

- א. בתי מגורים ומבנה עזר בנפרד או בחלק מהמבנה העיקרי, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית.
- ב. חנויות למסחר קמעונאי לצורכי התושבים ומשרדים פרטיים באזור הועדה המקומית.

ג. בתים חד משפחתיים, בתים דו משפחתיים, בית מגורים, בתים טורייסבעלי חזית אחידה, חניה וגינה פרטית לדיירי הבית.

12.2. דרכים שבילים וחניה ציבורית:

תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קווי חשמל, מים, טלפון וקווי ניקוז.

13. הוראות והגבלות לתכנית:

א. אזור מגורים א'

אורך חזית מנמלי : לפי הקיים בתשריט.

שטח מגרש מנמלי : לפי התשריט.

אחוזי בניה : סה"כ אחוזי בניה מותרים בכל הקומות 75% עיקרי.

סה"כ שטחי שירות 20% ממטרה עיקרית.

סה"כ תכסית על קרקע לא יעלה על 40% משטח המגרש.

מספר קומות מקסימלי : 3 קומות מעל קומת מרתף, קומת מרתף לא תבלוט מעל פני קרקע יותר מ 1.20 מטר.

גובה המבנה לא יעלה על 10.50 מ' מפני קרקע טבעית.

ב. מספר מבנים במגרש : מותר להקים שני מבנים נפרדים

ובתנאי שהמרחק ביניהם לא יקטן מ-5 מ'.

מספר יח' דיור 5 יח' לדונם.

קו בנין קדמי 4 מ' . קו בנין צדדי 3 מ' .

קו בנין אחורי למבנים קיימים לפי הקיים בתשריט ולבניה חדשה יהיה 4 מ'

14. מבנה יציאה לגג:

תותר הקמת מבנה יציאה לגג בתנאי ששטחו יהיה בשטח ההיטל האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו וגובהו לא יעלה על 2.40 מ' מרצפת הגג.

15. צורת חישוב שטח הבניה:

1. שטח המגרש שממנו יחושב שטח הבניה המותר יהיה שטח המגרש נטו.

2. בחישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבניה למעט קומת מרתף וקומת עמודים.

3. חישוב אחוזי בניה יהיה ע"פי תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים תשנ"ב. 1983.

16. חניה:

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

עיריית תל אביב



א. היתרי בניה בתחום התכנית יינתן לאחר שתוכן תכנית חלוקה, ערוכה ע"י מוזדד מוסמד, בהתאם להוראות תכנית זו, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח. תכנית החלוקה תהיה חתומה ע"י כל בעלי הנכס ותקצה את זכויותיהם במגרשים.

ב. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס שצוין כבעל זכויות במגרש אשר בתכנית החלוקה כאמור בסעיף א'.

18. הפקעות:

השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות וכהרחבה מוצעת של דרכים קיימות המיועדים להפקעה והשטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק.

20. אישור בניה חורגת קיימת:

הוועדה המקומית רשאית לאשר בניינים קיימים, החורגים מהוראות תכנית זו מבחינת מספר הקומות המותר, שבניתם הושלמה עד ליום 1.1.1998 ושנמצאים בתחום האזורים המיועדים לבניה, בתנאי שנפת המבנה אינו חורג מאופי הבניה בסביבה. הוועדה המקומית רשאית לאשר בניינים קיימים החורגים במרווחים צדדיים, אחורי וקדמי, בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה. ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה. כל בניה חדשה או תוספת בניה לבניינים קיימים, יהיו על פי הוראות תכנית זו.

21. מבנים להריסה:

א. במקרה של בקשה לתוספת בנייה במגרש שבו מצוי מבנה אשר לא אושר כחוק והחורג במלואו או מקצתו אל תחום שטח ציבורי עפ"י תוכנית יותנה ההיתר לתוספת המבוקשת, בהריסה ע"י מבקש ההיתר של החלק החורג לשטח ציבורי.

ב. בסמכותה של הוועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בשטח ציבורי עפ"י תוכנית מפורטת בכל עת שהזכיר דרוש לפיתוח השטח הציבורי.

ג. הריסת המבנים תבוצע לאחר הפקעת השטח הציבורי המיועד כחוק, ולאחר מתן הוועדה בכתב למשתמשים, ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד ביצוע ההריסה.

22. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

23. שירותים הנדסיים:

איסור בניה בקירבה ומתחת קוי חשמל:

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

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

ברשת מתח נמוך עם תילים חופשיים 2 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.50 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21 מ'.

הערה:

א. במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי 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.

24. ביוב מים וניקוז:

לפי הוראות תכנית מתאר באקה ען 125.

25. עתיקות:

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978.

ב. במידה וידרוש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות בדיקה/הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים.

היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת של יחידות דיור.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

חתימות:



היוזם: אהרן שאוקי, אהרן ו-2312768 - אהרן שאוקי

בעל הנכס: אהרן שאוקי, אהרן ו-2312768 - אהרן שאוקי
אהרן סולב אהרן - 576976975 - 093276975

~~אהרן זילב אהרן - 28372996 - אהרן~~
הרשות המקומית:



הנעדה המקומית:

חתימה	שם + ת"ז
	אהרן שאוקי אוהרן 2141929 - 1
	אהרן סולב אהרן 2141930 - 2
	אהרן חוסן 2141931 - 3