

חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965



מרחב תכנון מקמי עירון

שינוי תכנית מתאר מס' ענ/ 645
 הקטנת אחוז הפקעה
 המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ענ/ב.מ/358

הוראות התכנית

היוזם: זיאד נמר עויסאת ת"ז : 5940915.
 בקה אל גרבייה 30100
 הבעלים: זיאד נמר עויסאת ואחרים.
 בקה אל גרבייה 30100

עורך התכנית: אדריכל נגיואן זחאלקה
 אדריכל מ.ר. – 82171
 בקה אל גרבייה מיקוד 30100 טלפקס 04-6281416

מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון מקומי עירון

1. שם וחלות :

- א. תכנית זו תקרא : " שינוי תכנית מתאר מס' - ע.ן/645 , הקטנת אחוז הפרשה לצורכי ציבור , בחלק מחלקה 44 גוש 8758 .
ב. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. מסמכי התכנית :

- א. תקנון/הוראות התכנית - מס' דפים : 5 .
ב. התשריט ערוך בקני"מ 1000 : 1 ומהווה חלק בלתי נפרד של התכנית.

3. יחס לתכניות אחרות :

- א.תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ע.ן / ב.מ / 358 . במקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו.

4. מקום התכנית :

מחוז :	חיפה
נפה :	נפה
ישוב :	בקה אל-גרבייה
גוש :	8758
חלקי חלקה :	6,7,44

5. שטח התכנית : 130 8. ד'

6. מטרת התכנית :

1. הקטנת אחוז הפרשה לצורכי ציבור בחלק מחלקה 44 בגוש 8758 .
2. שינוי יעוד חלק משטח לבנין ציבורי לשטח מגורים א'.
3. חלוקה חדשה למגרשי בניה.
4. קביעת הוראות בניה בתכנית.

7. הגדרות :

- ההגדרות יהיו עפ"י תכנית מפורטת מס' ען / במ / 385 .
- חלקה** - חטיבת קרקע המסומנת במפת גושים של מחלקת המדידות הממשלתית והרשומה בחלקה בלשכת רשם המקרקעין.
- מגרש** - חטיבת קרקע מוצעת לבינה 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 לאשר המונחים יהיה הפירוש כפי שמופיע החוק התכנון והבניה ובתקנות שעל פיו.

8. סימון אזורים ושימושים מותרים :

סימון בתשריט	באור
קו כחול	גבול התכנית
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו משונן בצבע התשריט	גבול גוש
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
קו בצבע התשריט	גבול מגרש מוצע
צבע כתום	אזור מגורים א'
צבע חום מותחם קו חום כהה	אזור לבנייני ציבורי
צבע ירוק מותחם קו אדום	שביל להולכי רגל ולרכב.
צבע חום	דרך קיימת או מאושרת
צבע חום וירוק לסירוגין	דרך משולבת
ספרה ברבע עליון של מעויין	מספר שביל
ספרה ברבעים צדדים של מעויין	מרווח קדמי

רוחב שביל
מספר דרך
מרווח קדמי
רוחב דרך
בית קיים
מספר חלקה רשומה
מספר מגרש

ספרה ברבע תחתון של מעויין
ספרה ברבע עליון של עיגול
ספרה ברבעים צדדיים של עיגול
ספרה ברבע תחתון של עיגול
שטח מנוקד
מספר בצבע ירוק מוקף עיגול שחור
מספר עם קו נטוי

9. השימושים המותרים והוראות הבניה :

השימושים המותרים והוראות הבניה באזורים שונים שבתחום התכנית זו יהיו עפ"י הוראות תכנית מתאר מס"ע/במ/358.

השימוש בקרקעות ובבניינים :

לא יישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצא הבנין או הקרקע פרט ל-:

1. 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.
2. 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.

10. רישומת התכליות:

התכליות המותרות באזורים השונים תהיינה ע"פי תכנית ע"ב.מ/358.

11. הוראות כלליות:

על תכנית זו יחולו הוראות כלליות של תכנית ע"ב.מ/358.

12. חלוקה חדשה:

- א. התכנית ערוכה כתכנית חלוקה חדשה בהסכמה על פי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ג. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קו רחובות וגבולות המגרשים כמתואר בתשריט.
- ד. על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

13. רישום:

- א. המגרשים המוצעים על פי תכנית זו ירשמו על שמות בעלי החלקות הרשומות בהתאם לטבלאות הקצאה שבתכנית.
- ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זו מיועדים להפקעה לפי סעיף 17 להלן ירשמו על שם עיריית בקה אלגורבייה שהם פנויים מכל מבנה ד"ור וחפץ ללא תמורה ובהתאם לפרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה 1965.

14. הוראות הבניה לאזורים שונים

א- טבלת הוראות הבניה לאזורים השונים:

תאור	גודל מני' למגרש מ"ר	אורך מגרש מני'	חזית אחוז מרבי מותר	שטחי שרות	מס' קומות	מרווחים
מגורים א'	כמסומן בתשריט	16 מ'	** 60% 30% לקומה	10%	2	קדמי: כמסומן בתשריט צדדי: 3 **** אחורי: 4 ****
* בניני ציבור	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	100% לשימוש עיקרי	10%	3	קדמי: כמסומן בתשריט צדדי: 5 אחורי: 6

15. צורת חישוב שטח הבניה :

1. שטח הבניה המותר ייחשב בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה(חישוב שטחים ואחוז בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.
2. שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש נטו לאחר ההפרשות לצורכי ציבור.

16. חניה :

מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה .

17.הפקעות :

השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות וכרחבה מוצעת של דרכים קיימות וכן השטחים המסומנים בתשריט וכמגרשים לבנייני ציבור מיועדים להפקעה , יופקעו בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית כחוק .

18. עיצוב ארכיטקטוני:

- א. תוגש תכנית פתוח המצורפת לתכנית בנוי לאשור הועדה המקומית .
- ב. תכנית הפתוח תכלול שבילי גישה, פחי אשפה, בלוני גז, קירות תומכים, ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבניין והבקשה להיתר בניה .
- ג. תוגש תכנית עיצובים הכוללת קירות, גדרות והחומרים בהם ישתמשו, גובה גדרות, וגינון ובאישור הועדה המקומית .

19. היטל השבחה

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

20. שירותים הנדסיים :

20.1 חשמל : אישור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, ובקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה .
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ' .
ברשת מתחת 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 שרות עד 300 מטר) - 11.0 מ' .
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שרות עד 500 מטר) - 21.0 מ' .

הערה:

- במידה ובאישור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שרות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. 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.
3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

20.2 ביוב:

לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר שתאושר תכנית ביוב לכל שטח התכנית . התכנית תאושר ע"י משרד הבריאות, העיריה והועדה המקומית . לאחר הקמת הביוב המרכזי יחויבו כל כל בעלי הבתים הקיימים להתחבר לביוב המרכזי על חשבונם ובהתאם לתכנית הביוב המאושרת והוראות מהנדס העיריה .

20.3 אשפה:

מקום המכלים לאיסוף אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

20.4 מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית על פי הנחיות מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

20.5 תיקון השטח יבוצע עיפי תכנית ניקוז שתאשר עיי מנהדס הועדה המקומית. לא ינתן היתר בניה בטרכ
היבט זה ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת.

21 תנאים למתן היתר בנייה :

היתר הבנתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה ביצוע בפועל של הפקעת כל השטח הציבורי הכלול בתכנית.

חתימות :
חתימת עורך התכנית :
מנהדס אדריכל, מ.ר. 82171
14.4.04

חתימת היוזם :

ח' סאג לזר נמ
5940915 .ס.ח

14/4/04

חתימת מנהדס
מנהדס אדריכל ומודד מספר
1014 מ.ר.

חתימת מנהדס
מנהדס אדריכל ומודד מספר
1014 מ.ר.

חתימת מנהדס
מנהדס אדריכל ומודד מספר
1014 מ.ר.

14.4.04



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

645/פ
חתימת תכנית מס. 645/פ

ביום 21.1.04 לאשר את התכנית.

3.6.04

645/פ
5265
10.7.03

645/פ
5311
6.7.04