

שנינו זמין למטרת יעילות

-- מחוז חיפה --
מרחב תכנון מקומי

עירון

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ען/694
תוספת זכויות בנייה בחלקה 26 גוש 8758 המהווה
שינוי לתכניות ען/125, ען/במ/358

המקום :- באקה אלגרבייה

בעל הקרקע :- פרטיים



יוזם התכנית :- עיריית באקה אלגרבייה

עורך התכנית :- אדריכל מוחמד תופיק
א.א.פחם - מעל בנק דיסקונט
טלפקס :- 04 - 6312752



1 - שם וחלות .
 תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ען/ 694 תוספת זכויות בנייה בחלקה 26 בגוש 8758 המהווה שינוי לתכניות ען/ 125 וען/ במ/ 358 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה .

2 - מסמכי התכנית :-

- התכנית כוללת
- א - תשריט בקנ"מ 1:1000 .
- ב - תקנון שכולל 5 דפי מלל המהוות הוראות הבנייה לתכנית .

3 - יוזם התכנית - עיריית באקה.אלגרביה .

4 - בעל הקרקע :- פרטיים .

5 - עורך התכנית :- אדריכל מוחמד תאופיק
 א.א.פחם מעל בנק דיסקונט
 טלפקס :- 6312752 - 04

6 - יחס לתכניות אחרות :-
 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ען/ 358 ב.מ , ען/ 125 - שכונת מגורים אלפסה
 צפון באקה

7 - הקרקעות הכלולות בתכנית .
 גוש :- 8758
 חלקות:- 26 - בשלמות .

8 - מטרת התכנית .
 א - תוספת זכויות בנייה .
 ב - קביעת הוראות בנייה ופיתוח .
 ג - שינוי קווי בניין לבניה קיימת .

9 - שטח התכנית .
 שטח התכנית הינו 17.616 - דונם

10 - רשימת התכליות .

- א - מגורים א :-
- 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 באשור הועדה המקומית תאסר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים .



ב – דרכים ושבילים :-

ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל , תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קוי חשמל , מים טלפון וקוי ניקוז , השבילים להולכי רגל יהיו חד סטריים והדבר יקבע בתכנית הבינוי .

ג – חנייה ציבורית :-

משמשת לכלי רכב ציבוריים ולחנייה תפעולית , תשתיות ומתקנים .

11 - היטל השבחה :-

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק .

12 - הפקעות :-

השטחים המיועדים להפקעה יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק .

13 - באור סמני התשריט :-

- 13.1 - קו כחול עבה - גבול תכנית
- 13.2 - מלבן עם נקודות בשחור - בניין קיים .
- 13.3 - צבע חום - דרך קיימת / מאושרת .
- 13.4 - ספרה ברבעים הצדדים של עגול - קו בניין מגבול הדרך
- 13.5 - ספרה ברביע התחתון של עגול - רוחב דרך .
- 13.6 - ספרה ברביע העליון של עגול - מספר דרך .
- 13.7 - קו סגול - חזית מסחרית .
- 13.8 - צבע כתום - אזור מגורים א .
- 13.9 - צבע ירוק תחום באדום - שביל להולכי רגל ולרכב .
- 13.10 - קו ירוק רציף - גבול חלקה .
- 13.11 - צבע ירוק מטוייט באדום - חניה ציבורית .
- 13.12 - שטחים חומים מותחמים חום כהה - שטח לבנייני ציבור .
- 13.13 - קו שחור - גבול מגרש .
- 13.14 - קו צהוב מקוטע - מבנה / גדר להריסה .
- 13.15 - קו כחול מקוטע - גבול תוכנית גובלת .
- 13.16 - חום תחום חום כהה - אתר לבנייני ציבור .
- 13.17 - ספרה בשני ציריים של מעוין - קו בניין .
- 13.18 - ספרה ברבע עליון של מעוין - מספר שביל .
- 13.9 - ספרה ברבע תחתון של מעוין - רוחב שביל .
- 13.20 - ספרה ברביע העליון בעגול - מס " דרך .
- 13.21 - ספרה ברביע התחתון בעגול - רוחב דרך .
- 13.22 - ספרה ברביע הצדדי בעגול - קו בניין .
- 13.23 - מספר ועגול בירוק - מספר חלקה רשומה .
- 13.24 - מספר ועגול בשחור - מספר מגרש .
- 13.25 - קו אדום מקוטע - קו בניין לבנייה קיימת .



14 - טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב מאושר		אזור
שטח באחוז	שטח בדונם	שטח באחוז	שטח בדונם	
63.68%	11.218	63.68%	11.218	מגורים א
28.56%	5.031	28.56%	5.031	דרך מאושרת
2.22%	0.391	2.22%	0.391	שבילים
5.54%	0.976	5.54%	0.976	חניה ציבורית
%100	17.616	%100	17.616	סה"כ

15 - זכויות והוראות בנייה .

15.1 - טבלת שטחים :-

מרווחים			אורך חזית מינימלית	אחוז בנייה כולל		מס' קומות	שטח מגרש מינ'	מס' יח' דיור לדונם	אזור
אחורי	צדדי	קדמי		שירות	עיקרי				
			ע"פ התשריט	20%	100%	**4	ע"פ התשריט	6	מגורים א
3	3	לדרכים כמסומן בתשריט לשביל 3 מטר		120%					

הערות :-

1 - תותר הקמת שני מבנים על מגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר .

* - יותרו עד 30% מתוך השטח הכולל המותר , לשימוש מסחרי (עיקרי + שירות) .

** - מתוכן שלוש קומות למגורים וקומת הקרקע לשימוש מסחרי .

15.2 - קווי בניין :-

קדמי - כמסומן ברוזיטה בתשריט .

צדדי ואחורי - 3 מ' .

קו בניין למבנים קיימים יהיה כפי שקיים וכפי שסומן בתשריט כקו בניין קיים , כל בנייה חדשה תהיה ע"פ הוראות תכנית ע/ן 358 ללא שינוי .

16 - רישוי מבנים קיימים :-

א- מבנים הקיימים ברקע התשריט החורגים מהוראות תוכנית זו לקווי בנין , או בתכנית קרקע או בכל חריגה אחרת למעט חריגה לתוך דרכים ושטחים ציבוריים , תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שהחריגה הנ"ל אינה פוגעת באופי הסביבה .

ב- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין שטחי הבנייה החורגים מהוראות תוכנית זו .



17 – צורת חישוב אחוזי הבנייה :-

חישוב אחוזי הבנייה יהיה על פי תקנות התכנון והבנייה, חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים (תשנ"ב 1992).

18 - חניה:-

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חנייה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

19 – תנאים להוצאת היתר בנייה :-

תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תשריט חלוקה לצורכי רישום ומתן התחייבות לועדה להבטחת רישומו כולל רישום זכות המעבר המשותפת.

20 - מבנים או חלקי מבנים להריסה :-

מבנים שחורגים לתחומי דרכים על פי תכנית זו מיועדים להריסה; בסמכותה של הועדה המקומית או הרשות המקומית להרוס כל מבנה הנמצא בתחום שטח ציבורי בכל עת שהדבר דרוש לפיתוח השטח בתנאי שפורסם צו להפקעת הדרך כחוק והודעה נמסרה לבעלי הזכויות בקרקע 60 יום לפני מועד ביצוע ההריסה.

21 :- תשתיות :-

ביוב :- הבקשה להיתר תכלול חיבור המבנה לערכת הביוב ופתרון לסלוק השפכים בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז :- הבקשה להיתר תכלול פיתוח וניקוז השטחים הפתוחים בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית

סילוק אשפה :- בבקשה להיתר יסומן מיקום מתקן אשפה, האשפה תסולק לאתרים המאושרים והמיועדים למטרה זו.

חשמל :-

1 - לא יינתן היתר בניה לבנין אם חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר 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 אוויריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'

הערה : במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.



2 - אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן -
 מ- 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו
 מ- 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו
 מ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור
 והסמכה מחברת החשמל ..

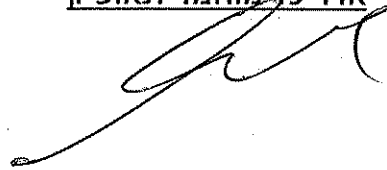
3 - המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו
 לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

מים :-

תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה חיבור המבנה למערכת המים העירונית באשור
 מהנדס המועצה המקומית

22- חתימות וחותמות .

עורך תכנית :- אדריכל מוחמד תאופיק




יוזם התכנית :- עיריית באקה אלגרביה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' 694/א

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 213 מיום 19.9.62

מנהל הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי לתכנית מפורטת מס' 694/א

הומלץ למתן תוקף

בישיבה מס' 238 מיום 5.8.64

מנהל הועדה

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

אישור תכנית מס' 694/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.2.65 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 694/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5296

מיום 11.5.64

הודעה על אישור תכנית מס' 694/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5485

מיום 25.1.66