

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ענ/ 706 "אלשברה"

שינוי לתכנית מתאר מס' ענ/ 125
 מחוז: חיפה
 נפה: חדרה
 המקום: באקה אלגרביה
 בעל הקרקע: נהאד עויסאת ת.ז. 021171533
 באקהאלגרביה-30100
 יוזם התכנית: נהאד עויסאת ת.ז. 021171533
 באקהאלגרביה 301000
 עורך התכנית:
 אלעמארה משרד לתכנון
 אדרי קטאוי סלים - באקה 30100
 טל- 050.5656481

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 חיפה
 29-04-2007
 15-05-2007
 נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירון
 29-04-2007
 נתקבל

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה
 06-05-2007
 נתקבל
 ת"מ מס'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון
 שינוי תכנית מתאר מס' 706/18
 הומלץ להפקדה
 בישור תוכנית
 מיום 1.6.03
 224
 2007
 מהנדס העירון

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 706/18
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11.4.06 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 706/18
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5403
 מיום 8.6.05

הודעה על אישור תכנית מס.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום

תוכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומי מספר ען/706 אלשברה" והיא מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומי מס' ען/125. התכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט (התשריט בקני"מ 1:250), ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

1.2 מסמכי התכנית:

1. תקנון/הוראות התכנית – מס' דפים : 5
2. תשריט בק"מ 1:250 שמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
3. תכנית הסדרי תנועה.

1.3 יחס לתכניות אחרות :

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ען/125 תכנית מתאר באקה אלגרביה .

1.4 זיהוי המקום :

מדרום לגרעין גוש שטח בינוי של באקה אלגרביה על דרך באקה אלשרקיייה "אלשברה" .

1.5 מטרת התכנית:

א. שינוי ייעוד שטח ציבורי פתוח לאזור מגורים משולב עם מסחר .

ב. יצירת בסיס חוקי לרישוי בניה קיימת לפי הקיים בתשריט

ג. הגדלת אחווי בניה ושינוי קווי בנין לפי הקיים בתשריט.

1.6 הקרקע הכלולה בתוכנית:

חלקה מס' 49 בגוש 8779 .

1.7 שטח התכנית :

שטח התוכנית : 412 מ"ר.

1.8 בעל הקרקע : נהאד עויסאת ת.ז. 021171533 באקה אלגרביה 30100

1.9 יוזם ומגיש התכנית: נהאד עויסאת ת.ז. 021171533 באקה אלגרביה 30100 .

1.10 עורך התכנית : אלעמארה משרד לתכנון באקה 30100 .

אדרי סלים קטאוי

טל 050.5656481

1.11 מקרא הסימונים בתשריט :

גבול התוכנית

גבול חלקה רשומה ומספרה

גבול חלקה רשומה לביטול ומספרה

גבול מגרש מוצע ומספרו

אזור מגורים ב'

אזור מגורים משולב עם מסחר

שטח ציבורי פתוח

שביל להלכי רגל

דרך קיימת / מאושרת

אזור מגורים א'

שטח למבני ציבור

פוליגון בצבע צהוב

קו בניין לבניה קיימת

מבנה קיים

מס' דרך

קו בנין

רוחב דרך

מספר שביל

קו בניין

רוחב שביל

קו כחול עבה

קו ירוק עם ספרות תחומות בעגול ירוק

קו ירוק מקוטע עם ספרות תחומות בעגול ירוק מקוטע

קו בצבע שחור עם ספרות תחומות מלבן בצבע שחור

אזור בצבע תכלת

אזור בצבע תכלת עם קווים אפורים עבים באלכסון

שטח בצבע ירוק

שטח בצבע ירוק וקווים שחורים באלכסון

שטח בצבע חום

אזור בצבע כתום

שטח בצבע חום מותחם קו חום עבה

מבנה להריסה

קו אדום רציף

פוליגון בצבע שחור

מספר ברבע עליון של עיגול

מספר ברבע צדדי של עיגול

מספר ברבע תחתון של עיגול

מספר ברבע עליון של ריבוע

מספר ברבע צדדי של ריבוע

מספר ברבע תחתון של ריבוע

2. רשימת תכליות:

2.1 אזור מגורים משולב עם מסחר:

יותר להקים בו:

- 1) מסחר בקומת קרקע בלבד.
- 2) יחידת דיור אחת בקומה השניה, עפ"י הקיים ביום הפקדת התכנית.
- 3) מוסך חניה או סככה למכוניות פרטיות.
- 4) גינה פרטית לדיירי הבית.

מבני עזר:

השימושים המותרים למבנה עזר: מחסן דירתי וחניה מקורה לרכב פרטי, מבנה העזר ישולב עם המבנה העיקרי.

- א. גודל מבנה העזר יהיה בהתאם לטבלת זכויות בניה סעיף 5 בתקנון.
- ב. יותר מבנה עזר בתחום המרווח הצדדי והאחורי הצמוד לגבול המגרש השכן לא תותר. בניית מבנה העזר בתחום קו בנין הקדמי. הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש השכן. הגג ינוקז לכיוון מגרש המבקש.
- ג. דרושה הסכמת השכן באם מבנה העזר יבנה במרווח צדדי אפס.
- ד. הקצאת מקומות חניה בגבולות המגרש תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- ה. תותר הקמת יציאה לגג ומבנה עזר על הגג בתנאי ששטחו יהיה עד 50% משטח היטל האופקי של קומת א' שמתחתיו וגובהו לא יעלה על 2.50 מ' מרצפת הגג.

2.2 שטח ציבורי פתוח:

ישמש לנטיעות, רחבות ושבילים להולכי רגל. לא תותר בניית מבנים ו/או תוספת ריהוט רחוב בשטח השצי"פ שעלולים לחסום את שדה הראיה בצומת.

2.3 דרכים:

תשמש לתנועת רכב והולכי רגל. תיאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קווי חשמל, מים, טלפון וקווי ניקוז.

3. הפקעה ורישום:

א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי תכנית זו מיועדים להפקעה ירשמו ע"ש הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ ללא תמורה ובהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

4. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל כחוק.

5. הוראות בניה: טבלת זכויות בניה

האיזור	הציון בתשריט	שטח מגרש מיני	מס' קומות מקס'	אחוזי בניה עיקרי בקומת קרקע	אחוזי בניה בקומות	סה"כ אחוזי בניה	שטחי שרות	אורך חזית מיני' במ'	קדמי	צדדי	מס' יח' דיור למגרש
מגורים משולב עם מסחר	תכלת עם קווים אפורים עבים	כפי שקיים בתשריט	2	65%	65%	130%	20%	על פי התשריט	לדרכים כמסומן בתשריט לשביל 3 מטר	כמסומן בתשריט	1

6. חריגה מהוראות סעיפים 2 ו 5 תהווה סטייה ניכרת מתכנית עפ"י סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002)

7. חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרש.

8. שירותים הנדסיים:

חשמל:

א- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 תלים חשופים
 - ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
 - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו
 - בקו מתח על 400 ק"ו
- 2.0 מ'
1.5 מ'
5.0 מ'
11.0 מ'
21.0 מ'

הערה:

- במידה ובאזור הבניה 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 קטן 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- לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי, מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת.

9. אספקת מים שרברבות, ביוב וסילוק שפכים:

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

10. ניקוז:

הוועדה המקומית רשאית להורות בתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז הקרקע במגרש לגביו מוגשת בקשה להיתר.

11. ביוב:

- א- כל בנין שנבנה לאחר אישור תכנית זאת יציג פתרון לסילוק הביוב לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- ב- בעל בנין, שהוקם עד מרחק של 100 מ' מדרך 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.

12. הרחקת אשפה:

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

13. צורת חישוב שטח הבניה:

- שטח הבניה המותר יחושב בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים בתכנית ובהיתר התשנ"ב – 1992.
- שטח המגרש שממנו יחושב שטח הבניה המותר יהיה שטח המגרש נטו לאחר ההפרשות לצורכי ציבור.

14. תנאים להוצאת היתר בניה:

- א- היתרי בניה בתחום התכנית יינתן לאחר שתוכן תכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תכנית זו. תכנית זו תכלול את כל המבנים והעצמים בשטח המדידה.
- ב. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני הוועדה המקומית רק לאחר שתיחתם ע"י בעלי הנכס
- ג. הריסת המבנה בתחום הדרך.
- ד. רישום המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ע"ש הרשות המקומית.
- ה. השלמת הליך בוועדה המקומית שיסדיר אפשרות לכופר חניה.
- ו. קו מתח גבוה שבתחום התוכנית יהיה תת קרקעי, שיקוע הקו יהיה ע"י יזם התוכנית.
- ז. חריגה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת מתכנית עפ"י סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002)

15. רישוי בניינים קיימים:

- א. קו בניין לבניינים קיימים ברקע התשריט יהיה כמסומן בתשריט.
- ב. בניה חדשה או תוספת בניה לבניינים קיימים תהיה על פי הוראות תכנית זו.
- ג. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור הבניה עפ"י קווי בניין קיימים.

16. מבנים להריסה:

במקרה של בקשה לתוספת בניה במגרש שבו מצוי מבנה אשר לא אושר כחוק והחורג במלואו או מקצתו אל תחום דרך מאושרת עפ"י תוכנית יותנה ההיתר לתוספת המבוקשת, בהריסתן ע"י מבקש ההיתר של החלק החורג לתחום הדרך. בסמכותה של הועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת עפ"י תוכנית מפורטת בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך ו/או להרחבה. הריסת המבנים תבוצע לאחר הפקעת הדרך המיועדת כחוק, ולאחר מתן הודעה בכתב למשתמשים, ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד ביצוע ההריסה. קירות האבן וכל קונסטרוקציה הממוקמת בשטח תחום זכות הדרך מיועדת להריסה.

חתימות:



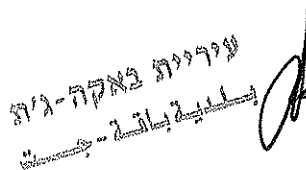
עורך התכנית:



בעל הקרקע:



יוזם התכנית:



עיריית באקה-ג'יה
מחלקת תכנון - 2012

הרשות מקומית:

הועדה המקומית: