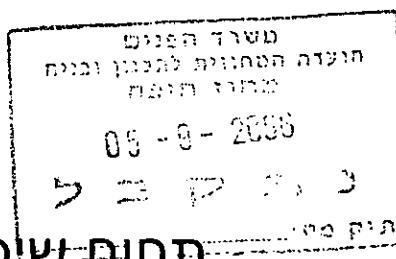


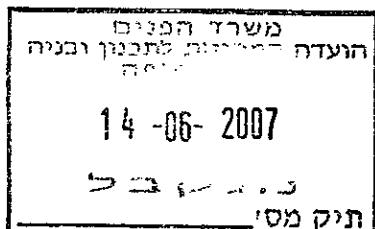
5852

25.8.06

-- מחוז חיפה --
מרחב תכנון מקומי
עירון
תחום שיפוט מוניציפלי באקה אלגרביה



שני תכנית מתאר מקומי מס"ע/546
 שני עוד קרקע משטח חקלאי למגורים
 שני לתוכנית מתאר מס"ע/ב מ/ 358
 באקה אלגרביה

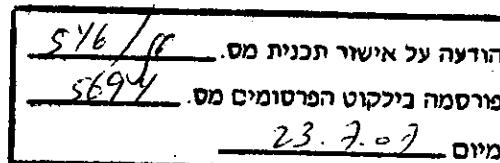
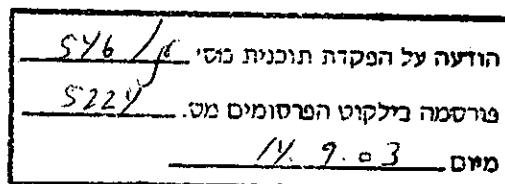
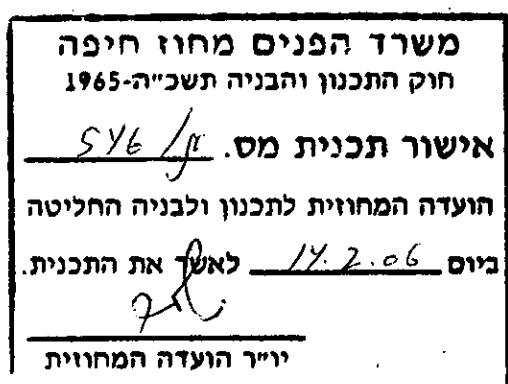


המקום :- צפון באקה אל גרביה

בעל הקרקע :- בולבול תאופיק ואחרים

יום התכנית :- בולבול תאופיק

עורך התכנית :- אדריכל מוחמד תאופיק
 מעלה בנק דיסקונט
 א.א.פ.ח.מ 30010
 טל': 04-6312752



שניי תכנית מתאר מוקומי מס" ענ/ 546
 שניי יעוד קרקע משטח חקלאי למגורים
 שניי לתוכנית מתאר מס" ענ/ במ/ 358
 באקה אלגרביה

1 : - שם וחולות : - התכנית תקרה שניי תכנית מתאר מוקומי מס' ענ/ 546 שניי יעוד קרקע מחקלאי למגורים והתוויות שבילים משולבים ומהווה שניי לתוכנית המתאר ענ/ במ/ 358 והוא תחול על השטח המותחים בהן כחול בתשריט המצורף .

2: - משמעות התכנית :

- א- תשריט בקנה"מ 1:500
- ב- הוראות התכנית כוללות 6 דפי מלל .
- ג- טבלאות איזון והקצאה מחייב .
- ד- נספח תחבורה מונחה .

3 : - ויזם התכנית : -בולבול תאופיק – באקה אלגרביה .

4 : - בעל הקרקע : - בולבול תאופיק – אחרים – באקה אלגרביה .

5 : - עורך התכנית : - אדריכל מוחמד תאופיק מחAMYD
א-א- פחם מעלה בנק דיסקונט טלפון : 6312752 - 04

6 : - יחס לתכניות אחרות : -תכנית זו מהווה שניי לתוכנית המתאר מס" ענ/ במ/ 358 באקה אלגרביה

7 : - מטרות התכנית : - מטרת התכנית הינה :

- א- שניי יעוד קרקע משטח חקלאי למגורים .
- ב- שניי מערך השבילים והתוויות שבילים משולבים .
- ג- הגדלת שטח לבנייני ציבור .
- ד- חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים .

8 - שטח התכנית : שטח התכנית הכלול בתחום הקוו הכחול הינו 15.343 דונם .

9 - הקרקעות הכלולות בתחום התכנית :
גוש – 8760 – חלקה – 54 .

10 : - באור סימני התשריט :

- 1 - קו כחול עבה רציף – גבול תכנית .
- 2 - שטח צבוע צבע חום בהיר – דרך קיימת – מאושרת
- 3 - שטח צבוע בצבע אדום עם פסים ירוקים – דרך משולבת מוצעת
- 4 - שטח צבוע בצבע חום עם פסים ירוקים – דרך משולבת מאושרת
- 5 - שטח צבוע בצבע כתום – מגוריים א
- 6 - שטח צבוע בצבע חום מותחן בחום כהה – אתר לבנייני ציבור
- 7 - קווים אלכסוניים ירוקים – שטח חקלאי
- 8 - קו שחור רציף – גבול מגרש
- 9 - ספרה בריבוע צדדי בעגול / מעוין – קו בניין מגבול הדרך / דרך משולבת
- 10 - ספרה בריבוע התחרתון בעגול / מעוין – רוחב הדרך / דרך משולבת
- 11 - ספרה בריבוע העליון בעגול / מעוין – מספר דרך / דרך משולבת
- 12 - קו ירוק רציף – גבול חלקה רשומה
- 13 - קו כחול מקוטע – גבול תכנית מאושרת .
- 14 - קו שחור מקוטע – גבול מגרש לביטול .
- 15 - קו ירוק עם משולשים – גבול גוש .
- 16 - קווים אלכסוניים בשחור – זכות מעבר משותפת .
- 17 - קו ירוק מקוטע ועגול מוקו – גבול ומספר חלקה לביטול .
- 18 - עגול ירוק רציף הכלול בתוכו מספר – מספר חלקה .
- 19 - עגול בצבע שחור רציף הכלול בתוכו מספר – מספר מגרש .
- 20 - קו צהוב מקוטע – מבנה או גדר להריסה .
- 21 - קו אדום רציף עבה – קו בנייה לבנייה קיימת .
- 22 - קו אדום מקוטע עבה – קו בניין לבנייה מוצעת .
- 23 - מלבן הכלול נקודות בשחור – מבנה קיים .

11 : - רשימת תכליות :

- א- אזכור מגוריים
יותר להקים בו בתים מגוריים ומבנה עזר בנפרד או בחלק מהמבנה העיקרי , סטודיו , או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית , תיאסר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים .

ב- שטח לבנייני ציבור .

יותר להקים בו מבנים לצורכי חינוך , דת , בריאות , תרבות , והכל בהתאם לסעיף 188 לחוק .

ג- דרכי ושבילים :

ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל . תיאסר כל בנייה בשטח הנ"ל למעט העברת קו חשמל , מים טלפון וקווי ניקוז .

12 : - הוראות בנייה וזכויות הבניה :

- 12.1 - אופן חישוב שטחי הבניה יהיה בכפוף לתיקון 33 לחוק , ע"פ תקנות חישוב שטחים - 1992 .

12.2 - טבלת זכויות הבנייה

קו בניין			מבנה במטרים	גובה שנתית עיקרי	שירות	קרקע	תכסית	אחוז בבנייה שנתה עיקרי	אורך חזית מינימלי	שטח מגרש מי'ן	שטח מגרש מי'ן	יעוד
קדמי		צדדי										
4	3	10 מ' <td>מסומן בתשריט</td> <td>5% מן שטח המגרש</td> <td>40%</td> <td>75%</td> <td>15 מ'</td> <td>450 מ"ר</td> <td>מגורים</td> <td>א'</td>	מסומן בתשריט	5% מן שטח המגרש	40%	75%	15 מ'	450 מ"ר	מגורים	א'		
6	5	10 מ' <td>מסומן בתשריט</td> <td>10% מן שטח המגרש</td> <td>70%</td> <td>100%</td> <td>כמסומן בתשריט</td> <td>1000 מ"ר</td> <td>בניינִי ציבור</td> <td>60 יחידת דירות</td>	מסומן בתשריט	10% מן שטח המגרש	70%	100%	כמסומן בתשריט	1000 מ"ר	בניינִי ציבור	60 יחידת דירות		

12.3 - מספר מבנים יחידות דירות במגרש:

12.3.1 – מס' יחידות הדירות יהיה 6 יחידות דירות לדונם ובכך בתחום התכנית
モוטר כ-6 יחידת דירות.

12.3.2 – בחלוקת או מגרשים ששטחים מעל 700 מ"ר תותר הקמת שני מבנים
ובתנאי שהמרחק ביניהם לא יקטן מ – 6 מ".

12.4 - שטחי שירות:

תותר הקמת שטחי שירות בשיעור של עד 5% משטח המגרש, שטחי השירות יהיו
חלק מהמבנה העיקרי.

12.5 - קומת עמודים:

במקומות שבהם שיפוע הקרקע מעל 20% תותר הקמת קומת עמודים בנוסף
למספר הקומות המותר, גובה קומת העמודים לא עליה על 2.2 מ"
שטח זה לא כולל בחישוב השטחים המותרים.

12.6 - יציאה לגג

תותר הקמת מבנה יצאה לגג בכל האזוריים בתנאי שגובהן לא עולה
על 2.2 ושטחו לא עולה על שטח החצר האופקי של חדר המדרגות שמתוחתיו
תקרת המבנה תהיה בשיפוע המקביל למלון המדרגות, שטח הגג כאשר אין
עליו בנייה נוספת מלבד היציאה לא כולל בחישוב שטח הבניה.

12.7 – למגרש מס' (54 / 19) תהיה זכות מעבר ברוחב 4 מ' מעל פni למגרש מס'
(54 / 20) ומה↙ר המוצע ברוחב 4 מ' המקביל למגרשים מס' 54/18 , 54/19 .

12.8 – תנאי להוצאה היתר בניה למגרש 20 / 54 תהיה רישום זכות המעבר בלשכת
רשום מקרקעין.

12.9 - תנאים למתן היתר בנייה ולהריסת המבנים המסומנים להריסה :-

- 1 - התcheinות ל�建ת הביזוב העירונית .
- 2 - תנאי למתן היתר בנייה למוגורים יהיה הריסת המבנים / חלקו מבנים בתוארי דרכים ו/או בשטחים למוסדות ציבור ורישום שטחי הציבור על שם הרשות המקומית .
- 3 – תנאי להריסת המבנים המסומנים להריסה רישום בפועל של השטחים המיועדים לצורכי ציבור והדרכים על שם הרשות המקומית .

13 - צורת חישוב שטח הבניה :-

צורת חישוב שטח הבניה תהיה ע"פ תיקן 33 לחוק וע"פ תקנות 1992 .

14 - חנייה

מוקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה שייהה תקין בעת הגשת בקשה היתר בנייה .

15 - גובה התקנת גדר על קו רחוב :-

על מבקש היתר להקים עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבונו , גדר בגובה שלא יפתח מ- 60 ס"מ על קו הרחוב .
בסמוכות הוועדה המקומית לקבוע הוראות של גובה וחומרי בנייה اي הקמת גדר כאמור תהוו סטייה מהיתר הבניה .
במגרשים ליד צמתים גובה הגדר לא עלתה על 80 ס"מ .

16 - תנאים נוספים למתן היתר לבניה :-

16.1 - היתר בנייה - האיתר בנייה בתחום התכנית ינתן לאחר אישור תוכנית חלוקה התואמת לתכנית זו , שתוקן ע"י מודד מוסמך ולאחר הבחתת רישום החלוקה בלשכת רשם המקרקעין .

הבקשה להיתר תציג מימוש אפשרי לכל יחידות הדירות המותרות בתחום – 16.2 .
המגרש .

16.3 - ביצוע בפועל של כל הפקעות שבתחום התכנית .

16.4 - לא ינתן היתר לבניה בתחום התכנית אלא לאחר תחילת הפעלתו של המט"ש בפועל וכי סטייה מההוראות תוכנית זו תהוו סטייה ניכרת .

17 - הפקעות :-

השטחים המסומנים בתשריט כדריכים קיימות ומוצעות וכהרבה מוצעת של דרכים קיימות וכן השטחים המסומנים בתשריט כשטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים לבנייני ציבור מיועדים להפקעה , יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו- 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 .

18 - חלוקת של חלוקות קיימות למגרשי בנייה :-

הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקה שונה של החלוקות הקיימות מזו המופיעות בתשריט של התכנית בתנאי שבבעל הקרקע יגשים תשריט מתאים עורך ע"י מודד מוסמך , וב└בד שמדובר בנייה יהיו בהתאם להוראות תוכנית זו לרבות גישה לכל חלקה ומגרש בנייה מدرיך ציבורית .

19 - עיצוב ארכיטקטוני :-

א. כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח .

ב. תכנית הפתוח תכלול שבילי גישה , פחי אשפה , בלוני גז , קירות תומכים ותהוו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה .

ג. תוגש תכנית עיצובית הכלולה קירות , גדרות וחומרים בהם ישמשו גובה גדרות וגינון באישור הוועדה המקומית .

ד. תכנית לפתח המגרש תהוו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה

20 - היטלי השבחה :-

היטלי השבחה יגבה כחוק .

21 - תשתיות - ביוב מים וניקוז וסילוק אשפה :-**21.1 - כל התשתיות יהיו תת קרקעיות .****21.2 – ביוב :-**

סילוק הביוב של המבנים יהיה על ידי התחברות לרשות הביוב של הרשות המקומית ע"פ תכנית מאושרת ע"י הרשות המוסמכת .

21.3 – מים :-

ספקת מים למבנים תהיה מרשות המים של הרשות המקומית ועל פי היתר מהועדה המקומית .

21.4 – ניקוז :-

א. הוועדה המקומית רשאית להורות בתנאי למתן היתר בניה שיזובטח ניקוז הקרקע במגרש שלגביו מוגשת בקשה להיתר , כموון רשאית היא למנוע הקמת גדר בין מגרשים אשר עלולה לגרום להפרעה לזרימה חופשית של הנגר העילי מיגנים ינוקזו אל הכבש הקרוב או אל קולtan מערכת תעלת .

ב. אין לניקוז מי גשמי מגגונים , מרפומות ומדניות בזרבוביות אלא בצנורות מרזבינים סמיומים .

ג. פתרון הניקוז יהיה על פי תכנית מאושרת על ידי רשות הניקוז .

21.5 – סילוק אשפה :-

כל בעל מגרש בניין וכל המבקש היתר יתקין במגרשו מתקן לאחסן אשפה לשבעות רצון הרשות המקומית סילוק האשפה יעשה על ידי הרשות המקומית .

22 - רישיון מבנים קיימים :-

א. בינויים קיימים ואשר הוחל בבניתם לפני אישור התכנית והחוරגים בקוי בניין, מפ' קומות אחוזי בנייה ובכל חריגה מהוראות התכנית למעט בנייה בתוך הדריכים והשטחים הציבוריים רשאית הוועדה לאשרם ובתנאי שאינם חורגים מօפי הסביבה.

ב. בנייה חדשה או תוספת בנייה לבינויים קיימים תהיה ע"פ הוראות תכנית זו. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בנייה ע"פ קווי בניין קיימים.

23 - חשמל :-

1 - לא ניתן היתר בנייה לבניין אם חלק ממנו מתחת לקו חשמל עליים. בקרבת קו חשמל עליים, ניתן היתר בנייה רק למרחקים המפורטים מטה. מקום אכן משוכן אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט /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 גובה 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 הבניה ישנו קו מתח עליון / מתח על בניינים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2 - אין לבנות מבנים מעל לככלי חשמל תת-קרקעיים ולא למרחק הקטן -

מ- 3.0 מ' מככלי מתח עליון עד 160 ק"ו

מ- 1.0 מ' מככלי מתח גובה עד 33 ק"ו

מ- 0.5 מ' מככלי מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת ככלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל ..

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

24 - טבלת שטחים :

		מצב מזעך		אזור
		שטח בדונם	שטח באחוז	שטח באחוז
%64.98	9.971	%33.91	5.204	מגורים
%25.59	3.927	%8.76	1.345	drocis
-----	-----	%49.10	7.534	חקלאי
%9.41	1.445	%8.23	1.260	אתר לבנייני ציבור
%100	15.343	%100	15.343	סה"כ

2. חתימת המתכנן
ADR" תומך תאופיק

25 - חתימות :-
1. חתימת המבקר

4. חתימת הוועדה המקומית

3. חתימת הוועדה המקומית