

-- מחוז חיפה --
מרחב תכנון מקומי
עירון

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
05-0-2006
נ. י. ק. ל.
תיק מס.

תחום שיפוט מוניציפלי באקה אלגרביה

שנוי תכנית מתאר מקומי מס" ען/ 546
שנוי יעוד קרקע משטח חקלאי למגורים
שנוי לתכנית מתאר מס" ען/ ב מ/ 358
באקה אלגרביה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
חיפה
14-06-2007
נ. י. ק. ל.
תיק מס.

- המקום :- צפון באקה אל גרביה
- בעל הקרקע :- בולבול תאופיק ואחרים.
- יוזם התכנית:- בולבול תאופיק
- עורך התכנית :- אדריכל מוחמד תאופיק
מעל בנק דיסקונט
א.א.פחם 30010
טל' : 6312752 - 04

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 546/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14.2.06 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 546/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5224
מיום 14.9.03

הודעה על אישור תכנית מס. 546/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5694
מיום 23.7.07

שנוי תכנית מתאר מקומי מס"ע/ 546
 שנוי יעוד קרקע משטח חקלאי למגורים
 שנוי לתכנית מתאר מס"ע/ במ / 358
 באקה אלגרביה

1 - שם וחלות :- התכנית תקרא שנוי תכנית מתאר מקומי מס"ע/ 546 שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים והתווית שבילים משולבים והמהווה שינוי לתכנית המתאר ען/ במ/ 358 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף .

2: - מסמכי התכנית :

א- תשריט בקנ"מ 1:500

ב- הוראות התכנית שכוללות 6 דפי מלל .

ג- טבלאות איזון והקצאה מחייב .

ד- נספח תחבורה מנחה .

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

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

5 - עורך התכנית :- אדריכל מוחמד תאופיק מחאמיד

א-א- פחם מעל בנק דיסקונט טלפקס : 6312752 - 04

6 - יחס לתכניות אחרות :-תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר מס"ע/ במ / 358 באקה אלגרביה

7 - מטרות התכנית :- מטרת התכנית הינה :

א- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי למגורים .

ב- שינוי מערך השבילים והתווית שבילים משולבים .

ג- הגדלת שטח לבנייני ציבור .

ד - חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים .

8 - שטח התכנית:- שטח התכנית הכלול בתחום הקו 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 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 - מגורים א
 - 6 - שטח צבוע בצבע חום מותחם בחום כהה - אתר לבנייני ציבור
 - 7 - קווים אלכסונים ירוקים - שטח חקלאי
 - 8 - קו שחור רציף - גבול מגרש
 - 9 - ספרה ברביע צדדי בעגול / מעויין - קו בניין מגבול הדרך / דרך משולבת
 - 10 - ספרה ברביע התחתון בעגול / מעויין - רוחב הדרך / דרך משולבת
 - 11 - ספרה ברביע העליון בעגול / מעויין - 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 אלכסונים בשחור – זכות מעבר משותפת .
 - 17 – קו ירוק מקוטע ועגול מקוקו – גבול ומספר חלקה לביטול .
 - 18 – עגול ירוק רציף הכולל בתוכו מספר – מספר חלקה .
 - 19 – עגול בצבע שחור רציף הכולל בתוכו מספר – מספר מגרש .
 - 20 – קו צהוב מקוטע - מבנה או גדר להריסה .
 - 21 - קו אדום רציף עבה - קו בניין לבנייה קיימת .
 - 22 - קו אדום מקוטע עבה - קו בניין לבנייה מוצעת .
 - 23 - מלבן הכולל נקודות בשחור - מבנה קיים .

11 - רשימת תכליות :-

א- אזור מגורים
יותר להקים בו בתי מגורים 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- דרכים ושבילים :-

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

12 - הוראות בנייה וזכויות הבנייה :-

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

12.2 - טבלת זכויות הבנייה .

קו בניין			גובה מבנה במטרים	שטחי שרות	תכסית קרקע	אחוז בנייה שטח עיקרי	אורך חזית מינימלי	שטח מגרש מינ'	יעוד
אחורי	צדדי	קדמי							
4	3	כמסומן בתשריט	10 מ' מפני קרקע סופית	5% משטח המגרש	40%	75%	15 מ'	450 מ"ר	מגורים א'
6	5	כמסומן בתשריט	10 מ' מפני קרקע סופית	10%	70%	100%	כמסומן בתשריט	1000 מ"ר	בניי ציבור

12.3 - מספר מבנים יחידות דיור במגרש:-

12.3.1 – מס' יחידות הדיור יהיה 6 יחידות דיור לדונם ובכך בתחום התכנית מותר כ-60 יחידות דיור .

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

12.4 :- שטחי שרות :

תותר הקמת שטחי שרות בשיעור של עד 5% משטח המגרש , שטחי השרות 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 יעלה על 2.2 מ" שטח זה לא יכלל בחישוב השטחים המותרים .

12.6 - יציאה לגג

תותר הקמת מבנה יציאה לגג בכל האזורים בתנאי שגובהן לא יעלה על 2.2 ושטחו לא יעלה על שטח החתך האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו תקרת המבנה תהיה בשיפוע המקביל למהלך המדרגות , שטח הגג כאשר אין עליו בנייה נוספת מלבד היציאה לא יכלל בחישוב שטח הבנייה .

12.7 – למגרש מס' (54 / 19) תהיה זכות מעבר ברוחב 4 מ' מעל פני מגרש מס' (54 / 20) ומהשרוול המוצע ברוחב 4 מ' המקביל למגרשים מס' 54/18 , 54/19 .

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

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

- 1 - התחברות למערכת הביוב העירונית .
- 2 - תנאי למתן היתר בנייה למגורים יהיה הריסת המבנים / חלקי מבנים בתוואי דרכים ו/או בשטחים למוסדות ציבור ורישום שטחי הציבור על שם הרשות המקומית .
- 3 - תנאי להריסה המבנים המסומנים להריסה רישום בפועל של השטחים המיועדים לצורכי ציבור והדרכים על שם הרשות המקומית .

13 - צורת חישוב שטח הבנייה :-

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

14 - חנייה .

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

15 - חובת התקנת גדר על קו רחוב :-

על מבקש היתר להקים עד תום הבנייה המבוקשת ועל חשבונו , גדר בגובה שלא יפחת מ- 60 ס"מ על קו הרחוב .
בסמכות הועדה המקומית לקבוע הוראות של גובה וחומרי בנייה אי הקמת גדר כאמור תהווה סטייה מהיתר הבנייה .
במגרשים ליד צמתים גובה הגדר לא יעלה על 80 ס"מ .

16 - תנאים נוספים למתן היתר לבנייה :-

16.1 - היתר בנייה: א-היתר בנייה בתחום התכנית יינתן לאחר אישור תכנית חלוקה התואמת לתכנית זו , שתוכן ע"י מודד מוסמך ולאחר הבטחת רישום החלוקה בלשכת רשם המקרקעין .

הבקשה להיתר תציג מימוש אפשרי לכל יחידות הדיור המותרות בתחום -16.2 המגרש .

ביצוע בפועל של כל ההפקעות שבתחום התכנית .-16.3

16.4 - לא ינתן היתר לבנייה בשטח התכנית אלא לאחר תחילת הפעלתו של המט"ש בפועל וכי סטייה מהוראות תכנית זו תהווה סטייה ניכרת .

17 - הפקעות :-

השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות וכהרחבה מוצעת של דרכים קיימות וכן השטחים המסומנים בתשריט כשטחים ציבוריים פתוחים וכמגרשים 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 המופיעה בתשריט של התכנית בתנאי שבעלי הקרקע יגישו תשריט מתאים ערוך ע"י מודד מוסמך , ובלבד שמגרשי בנייה יהיו בהתאם להוראות תכנית זו לרבות גישה לכל חלקה ומגרש בנייה מדרך ציבורית .

19 - עיצוב ארכיטקטוני :-

- א. כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח .
- ב. תכנית הפתוח תכלול שבילי גישה , פחי אשפה , בלוני גז , קירות תומכים ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה .
- ג. תוגש תכנית עיצובית הכוללת קירות, גדרות וחומרים בהם ישתמשו גובה גדרות וגיבון באשור הועדה המקומית .
- ד. תכנית לפתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה

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 לרשת הביוב של הרשות המקומית ע"פ תכנית מאושרת ע"י הרשות המוסמכת .

21.3 - מים :-

אספקת מים למבנים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית ועל פי היתר מהועדה המקומית .

21.4 - ניקוז :-

- א. הועדה המקומית רשאית להורות בתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז הקרקע במגרש שלגביו מוגשת בקשה להיתר , כמוכן רשאית היא למנוע הקמת גדר בין מגרשים אשר עלולה לגרום להפרעה לזרימה חופשית של הנגר העילי מי הגשמים ינוקזו אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת תעול .
- ב. אין לנקז מי גשמים מגגונים , ממרפסות ומאדניות בזרבוביות אלא בצנורות מרזבים סמויים .
- ג. פתרון הניקוז יהיה על פי תכנית מאושרת על ידי רשות הניקוז .

21.5 - סילוק אשפה :-

כל בעל מגרש בנוי וכל מבקש היתר יתקין במגרשו מתקן לאחסון אשפה לשביעות רצון הרשות המקומית

סילוק האשפה ייעשה על ידי הרשות המקומית .

22 - רישוי מבנים קיימים :-

א. בנינים קיימים ואשר הוחל בבניתם בטרם אישור התכנית והחורגים בקווי בניין, מס' קומות אחוזי בנייה ובכל חריגה מהוראות התכנית למעט בנייה בתוך הדרכים והשטחים הציבוריים רשאית הועדה לאשרם ובתנאי שאינם חורגים מאופי הסביבה.

ב. בנייה חדשה או תוספת בנייה לבנינים קיימים תהיה ע"פי הוראות תכנית זו. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בניין קיימים

23 - 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.

24 - טבלת שטחים :

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

2. חתימת המתכנן
אדר" מרמז תאופיק

25 - חתימות :-

1. חתימת המבקש

4. חתימת הועדה המחוזית

3. חתימת הועדה המקומית.