

# חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה

04-12-2000

בתקבל  
תיק מס'

מחוז חיפה

## מרחב תכנון מיקומי-עירוני

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ע.ג/811  
 "עין אלחג'ה"  
 חלוקה חדשה ושינוי יעוד ממגורים א' למגורים ומסחר  
 בחלקה 34 גוש 8759  
 באקה אלגרבייה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירוני

שינוי תכנית מתאר מס' 811/א

הומלץ להסדרה

בישיבה מס' 2005006 חיום 16.6.05

הנדס שרון  
מ.ד. 20347

מחוז חיפה  
יו"ר ועדה  
מחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 811/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5777

מיום 20.2.08

עורך התכנית :

חאזם יונס - אדריכל ומתכנן ערים  
 ת.ד. 486, עארה 30025  
 טל: 04-6356660, פקס: 04-6358002  
 E-mail: hazem@netvision.net.il

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

אישור תכנית מס' 811/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 18.6.08 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 811/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5897

מיום 18.6.08

תאריך: .....

## מחוז חיפה

### מרחב מקומי עירון

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ע.נ/ 811, "עין אלחג'ה"  
חלוקה חדשה ושינוי יעוד ממגורים א' למגורים ומסחר בחלקה 34 גוש 8759  
המהווה שינוי לתוכנית המתאר מס' ע.נ/ 125

1. שם וחלות : תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ע.נ/ 811 "עין אלחג'ה", חלוקה חדשה ושינוי יעוד ממגורים א' למגורים ומסחר בחלקה 34 גוש 8759, המהווה שנוי לתכנית המתאר מס' ע.נ/ 125.
2. המקום : שטח מוניציפלי עיריית באקה אלגרב'יה, כניסה צפונית לעיר.
3. שטח התכנית : שטח התכנית הוא 5.748 דונם.
4. השטחים הכלולים בתכנית : גוש 8759 חלק מחלקה 34 בשלמות
5. יוזם התכנית : חסן שרפי / באקה אלגרב'יה 30100 / טל' 054-6350335
6. בעל הקרקע: חסן שרפי ואחרים / באקה אלגרב'יה 30100 / טל' 054-6350335
7. עורך התכנית : חאזם יונס - אדריכל, ת.ד. 486, עארה 30025, טל: 04-6356660
8. גבולות התכנית : כמסומן בתשריט המצורף בקו כחול עבה, התוחם שטח של 5.748 דונם, הנמצאים בבאקה אלגרב'יה.
9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר מס' ע.נ/ 125, שפורסמה להפקדה ב"פ מס' 3759 מיום 18.4.90 ופורסמה למתן חוקף ב"פ מס' 4279 מיום 29.1.95.
10. מסמכי התכנית :
  - א. תקנון זה אשר מפרט ומגדיר את הוראותיה והגבליה של התכנית.
  - ב. התשריט המצורף אשר בקנה מידה 1:500.
  - ג. טבלת הקצאות ואיזון ערוכות ע"י שמאי מקרקעין מוסמך.
  - ד. נסח רישום מקרקעין.
  - ה. הסכמי מכר מקרקעין
  - ו. תשריט מדידה אשר מפרט את מספר הגוש והחלקה הכלולים בתחום התוכנית והחלוקה למגרשים.
  - ז. נספח תנועה מחייב והסדרת חניות.
  - ח. נספח בינוי מחייב בכול המגרשים בתחום התוכנית.
  - ט. נספח פיתוח נופי מחייב.
11. מטרת התכנית :
  - א. חלוקה חדשה בחלקה 34 גוש 8759 הכלולים בתחום התוכנית ללא הסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ו' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ע"פי סעיף 62 א' (א) סעיף קטן (1).

- ב. שינוי יעוד חלק מהחלקה ממגורים א' למגורים ומסחר .  
 ג. הגדלת אחווי בניה ומספר קומות .  
 ד. יצירת בסיס חוקי לרישוי מבנה קיים .  
 ה. הקטנת קו בנין ע"פי סעיף 62א(א)4 .  
 ו. שינוי בגודל מגרש מינימלי ע"פי סעיף 62א(א)7 .

12. מקרא הסימונים בתשריט :

- גבול התכנית ..... קו כחול עבה  
 גבול נוש ..... קו עם משולשים שחורים  
 גבול חלקה רשומה ומספרה ..... קו מסומן בירוק עם מספר בעגול  
 גבול מגרש ומספרו ..... קו שחור ומספר מורכב  
 אזור מגורים ומסחר ..... אזור צבוע כתום ואפור בפסים אלכסוניים לסירוגין  
 קו בנין ..... קו אדום מקוטע  
 דרך מאושרת ..... אזור צבוע חום  
 זכות מעבר משותפת ..... פסים שחורים אלכסוניים  
 שטח ציבורי פתוח ..... אזור צבוע ירוק  
 אזור צבוע צהוב ..... גדרות להריסה  
 דווקה: מספר ברביעי עליון של עגול בצבע שחור ..... מספר דרך  
 מספר ברביעים צדדיים של עגול בצבע אדום ..... קווי בנין  
 מספר ברביעי תחתון של עגול ..... רוחב דרך

13. טבלת שטחים :

יעוד	שטח ברונם	אחוז
מגורים ומסחר	4.117	71.63
דרכים	1.237	21.52
ש.צ.פ	0.394	06.85
סה"כ	5.748	100.00

14. רשימת התכליות :

- 14.1 - מגורים ומסחר : באזור זה תותר הבניה בקומת קרקע למטרות מסחריות כגון - חנויות להלבשה והנעלה , בתי קפה , מסעדות וחנויות מזון . הבניה בקומות מעל לקומת קרקע מיועדת למגורים . בקומת גג תהיה אפשרות בניה למטרות שרות באחוז שלא יעלה על 6% מהשטח המיועד למטרה עיקרית . תותר בנית קומה תת קרקעית לצורך הסדרת מקומות חניה לרכב, הבניה בקומה זו תתאפשר בקו בנין 0 עם גבולות כל אחד מהמגרשים, והיא לא תחשב באחוזי הבניה העיקריים המותרים משטח המגרש .  
 14.2 - דרכים : התכליות יהיו ע"פי ההוראות שנקבעו בתוכנית מתאר מס' ע.1/125 .  
 14.3 - ש.צ.פ : התכליות יהיו ע"פי ההוראות שנקבעו בתוכנית מתאר מס' ע.1/125 .

15. הוראות כלליות :

- 15.1 - על תוכנית זו יחולו ההוראות הכלליות שנקבעו בתוכנית מס' ע.1/125 .  
 15.2 - לא תותר פתיחת חלונות ו/או פתחים כלפי מגרש 34/2 לאורך כל צידו המערבי של קמבנה הקיים במגרש 34/4 .

16. הוראות והגבלים לתכליות :

- 16.1 - על תוכנית זו יחולו ההוראות וההגבלים לתכליות שנקבעו בתוכנית מס' ע.1/125 .  
 16.2 - על אף האמור בסעיף 15.1 , גודל המגרשים לבניה יהיו כמסומן בתוכנית זו .

16.3 - למרות האמור בסעיף 15.1, התנאים לרישוי בנינים קיימים יהיו כמפורט בסעיף 17 להלן.

#### 17. תנאים למתן היתר בניה :

17.1 - בנינים קיימים שבניתם הושלמה עד ליום הפקדת התוכנית ושנמצאים בתחום אזורי המיועדים לבניה אך חורגים מהוראות תוכנית זו מבחינת מרווחים, תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשרם בחנאי שהמבנה אינו חורג מאופי הבניה בסביבה.

בנינים קיימים כנ"ל החורגים במרווחים צדדיים ו/או אחוריים, תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשרם בחנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.

17.2 - הבניה באזור זה תהיה לפי קוי הבנין המסומנים ברקע התשריט.

17.3 - כל בניה חדשה ו/או תוספת בניה לבנינים קיימים תהיה ע"פי הוראות תוכנית זו.

17.4 - כל בקשה להיתר חייבת להציג נספח תנועה ולקיים את הוראות התקן לגבי מקומות חניה.

17.5 - בכל פעם שמוגשת בקשה להיתר בניה בכל אחד מהמגרשים המסומנים ברקע תוכנית זו, תהיה חובה הכנת תוכנית בינוי שתכלול כל בניה קיימת החלקה בקנה מידה 1:250.

17.6 - הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטח הבניה החורג מהוראות תוכנית זו.

17.7 - זכות מעבר ברוחב 6 מ' כמסומן בתשריט התוכנית תובטח לצורך גישה לשני המגרשים הגובלים. תנאי למתן היתר בניה לשימושים ע"פי תוכנית זו יהיה רישום זכות מעבר כאמור בלשכת רשם המקרקעין.

17.8 - כל בקשה להיתר חייבת להציג נספח תנועה ונספח נופי בהתאם לנקבע בתוכנית זו.

17.9 - תוכנית פיתוח המגרש תוגש לידי הוועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר עבור כל אחד מהמבנים נשוא התוכנית. התוכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי של התוכנית.

17.10 - תנאי למתן טופס 4 למבנים המוצעים יהיה השלמות עבודות פיתוח המגרש והגיוון הנופי בהתאם לנספחי התוכנית.

17.11 - תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט לרמפות המציג שיפועים ומעברי שיפוע בהתאם להנחיות לתכנון חניונים של משרד התחבורה.

17.12 - כתנאי למתן היתרי בניה ייהרס חלק המבנה החורג מקו הבנין הדרומי כלפי חלקה 35. במידת הצורך יותרו חיווקים קונסטרוקטיביים לקיר התומך הקיים.

17.13 - תנאי להיתר בניה למבנה הקיים הוא חסימת הפתח הזמני לחניון הקיים וביצוע הכניסה לחניון התת-קרקעי ע"פי המוצע בתוכנית.

#### 18. תוכנית מדידה :

היתרי בניה בתחומי התוכנית יוצאו על סמך תוכנית מדידה, מפות מצביות טופוגרפיות של השטח, ערוכות ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תוכנית מאושרת כחוק.

#### 19. צורת חישוב שטח בניה :

שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש נמו, לאחר הפחתת כל ההפרשות לצרכי צבור. חישוב שטח הבניה יהיה ע"פי תקנות התכנון והבניה "חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992".

#### 20. חלוקה חדשה :

20.1 - תוכנית זו ערוכה ע"פי פרק ג' סימן ז' לחוק.

20.2 - גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והררכים הקבועים בתוכנית זו מיועדים לביטול.

20.3 - השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד, וגבולות המגרשים המוצעים יהיו כמתואר בתשריט.  
20.4 - על יוזם התוכנית להכין תוכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רישום מקרקעין.

21. רישום :

21.1 - השטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי תוכנית זו מיועדים להפקעה לפי סעיף 24 להלן, ירשמו על שם הרשות המקומית באקה אלגריבייה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ ללא תמורה ובהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965.  
21.2 - המגרשים המוצעים ירשמו על שם בעלי החלקות הרשומות.

22. קביעת תשלומים לפי סעיף 122(3) לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965 :  
תשלומי האיזון ישולמו בהתאם לחוק כמפורט בטבלאות האיזון, המהוות חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

23. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. 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 החיל 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 גבה עד 33 ק"ו ..... 5.0 מ'

בקו מ.ע עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') ..... 11.0 מ'

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') ..... 21.0 מ'

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבל 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 גבה 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 יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

שינויים במערכות חשמל שהעתקתן תדרש עקב בצוע התוכנית יבוצעו על חשבון יוזמי התוכנית ובתיאום מוקדם עם חברת החשמל.

24. הפקעה ורישום :

השטחים הציבוריים בתחום התוכנית יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה.

25. מקלטים :

לא יוצא היתר בניה אלא בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית.

26. היטל השבחה :

היטל השבחה בנין השבחה לפי תוכנית זו יגבה כחוק.

27. ניקוז מי גשם :  
ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות חלחול טבעי, ניקוז זורמה באמצעות תעלות עיליות ובצינורות תת קרקעיים ע"פי תכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ותבוצע לשביעות רצונו.

28. הוראות לניקוז משמר מי נגר עילי בהתאם לסעיפים 23,24 בתמ"א 34 ב3 :  
א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:  
א.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדרי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.  
א.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.  
א.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.  
א.4 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.  
א.5 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.  
ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

29. אספקת מים :  
אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית.

30. הרחקת אשפה :  
סידורי ריכוז האשפה והרחקתה ייקבעו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

31. ביוב :  
כל בניה בתחום התוכנית חייבת להתחבר למערכת הביוב המרכזית של העיר.

32. גדרות להריסה :  
הגדרות המסומנות להריסה בתחום המגרש יסומנו להריסה בבקשה להיתר בניה.

33. עתיקות :  
33.1 - כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.  
33.2 - במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות(פיקוח,חיתוכי בדיקה,חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית,חפירת הצלה). יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.  
33.3 - במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.  
33.4 - היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

33.5 - אין רשות העתיקות מחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

34. חניה :

34.1 - סידור החניות יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983" או כל תקנה שתהיה בתוקף בזמן מתן היתר בניה.

34.2 - חובת הבעלים ו/או יומי הבניה בכל אחד מהמגרשים התקנות מקומות חניה בהתאם לטבלת החניות שבנספח התנועה.

35. טבלת ההוראות וההגבלים לתכליות :

מגורים ומסחר			שימוש עיקרי
כפי שמסומן בתשרים			גודל מגרש
כפי שמסומן בתשרים			קווי בנין
34/4	34/2	34/1	מס' מגרש
150.50%	142%	79.50%	% בניה עיקרי
39%	27%	19%	% בניה שירות עילי
60%	82.20%	63.40%	% בניה שירות חת קרקעי
63%	50%	32%	חכסית קרקע
לפי נספח בינוי	לפי נספח בינוי	לפי נספח בינוי	גובה בניה*
1 (חניה)	1 (חניה)	1 (חניה)	מס קומות חת קרקעיות
סה"כ 4	סה"כ 5	סה"כ 4	מס קומות מעל פני הקרקע
ק"ק - מסחר 253.29 מ"ר	ק"ק - מסחר 1134.00 מ"ר	ק"ק - מסחר 189.54 מ"ר	
ק' א+ב - מגורים 670.86 מ"ר	ק' א+ב+ג-מגורים 2739.00 מ"ר	ק' א+ב - מגורים 404.08 מ"ר	
ק' גג - שירות מכני 45.43 מ"ר	ק' גג- שירות מכני 153.00 מ"ר	ק' גג-שירות מכני 17.00 מ"ר	
2	15	4	מס יח"ד

זכויות בניה במגרשים

\*גובה הבניה כולל את הבניה בקומה רביעית שתשמש כיציאה מחדר מדרגות למשטח הגג, ואכן תשמש לבניה למטרות שרות מכני לבנין באחוז שלא יעלה על 6% ממטרה עיקרית, ובניתם תהיה צמודה לחדר המדרגות. גובה הבניה הנמדד אינו כולל חלקי גג משופעים.

**חתימות**

יזום התכנית חסן שרפי

בעלי הקרקע חסן שרפי

עורך התוכנית חאוס יונס - אדר'

חאוס יונס  
אדריכל ומתכנן ערים  
מ.ר. 41091