

3000329851-1

תכנית מס': 354-0255794 - שם התכנית: הגדלת אחוזי בניה בתא מספר 10 בחלקה 22 גוש 8758 בבאקה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה
 2-2-12-2716
 נתקבל

תכנית מס' 354-0255794

הגדלת אחוזי בניה בתא מספר 10 בחלקה 22 גוש 8758 בבאקה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המחוזית החליטה ביום:
 9.11.16
 לאשר את התכנית
 5.1.17
 תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 ביום _____

דברי הסבר לתכנית

בעלי הקרקע יוזמים תכנית זו על מנת לפתור בעיית חוסר בדיור. בגלל המצב הכלכלי וחוסר הדיור והקרקע בישוב באקה הם יוזמים תכנית להגדלת אחוזי בניה והוספת יח"ד אחת, מ-7 יח"ד (לפי המאושר) ל-8 יח"ד, בקומה נוספת מעל המבנה הקיים כדי לתת מענה לקליטת הבן החסר דיור בתוך המשפחה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת אחוזי בניה בתא מספר 10 בחלקה 22 גוש 8758 בבאקה
		מספר התכנית	354-0255794
1.2	שטח התכנית		1.148 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עירון
	קואורדינאטה X	204100
	קואורדינאטה Y	703721

1.5.2 תיאור מקום המקום נמצא בחלק הצפוני של הישוב באקה אלגרבייה (שכונת גנאיים) בצד המערבי לשכונת לאלבסה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל גרבייה - חלק מתחום הרשות: באקה אל גרבייה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באקה אל גרבייה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8758	מוסדר	חלק		22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ענ/ 451	שינוי	הוראות כלליות של תכנית ענ/ 451 תחולנה על תכנית זו.	5262	1529	08/01/2004
ענ/ במ/ 358	שינוי	הוראות כלליות של תכנית ענ/ במ/ 358 תחולנה על תכנית זו.	4884	3600	25/05/2000

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן						מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		18/12/2016	10/01/2016	1	1:250	מנחה	בינוי
לא		18/12/2016	01/01/2016	1	1:1000	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באקה	גרבניה	באקה אל	באקה אל	באקה אל-גרבניה	באקה אל-גרבניה		04-6383519	04-6383069	
פרטי	מוחמד גנאיים	מוחמד גנאיים				באקה אל	באקה אל	אבו אלהאואה	אבו אלהאואה		04-8386349	04-8386349	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, מוחמד גנאיים			באקה אל	אבו אלהאואה		04-8386349	04-8386349	
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באקה	גרבניה	באקה אל-גרבניה		04-6383519	04-6383069	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות רשות מקומית			עיריית באקה	באקה אל	באקה אל-גרבניה		04-6383519	04-6382069	
בעלים	גאסר גנאיים		אלגרבניה	גרבניה	אבו אלהאואה		04-8386349	04-8386349	
בעלים	גאסר גנאיים			גרבניה	אבו אלהאואה		04-8386349	04-8386349	

תכנית מס': 354-0255794 - שם התכנית: הגדלת אחוזי בניה בתא מספר 10 בחלקה 22 גוש 8758 בבאקה

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-8386349	04-8386349		אבו אלהאזה	באקה אל גרבייה			מוחמד גנאים	בעלים
	04-8386349	04-8386349		אבו אלהאזה	באקה אל גרבייה			נאסר גנאים	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
alamarasalim@yahoo.com	09-8743019	09-8743019		ביר א סכה (1)	זמר		21363	סלים קטאוי	עורך ראשי	אדריכל
	04-6283066	04-6283066		באקה אל-גרבייה	באקה אל גרבייה		1259	מוחמד האשם גנאים	מודד	מודד

(1) כתובת: ת.ד. 3270.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תיכנונית לתוספת יחידת דיור והגדלת אחוזי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגלת אחוזי בניה שטח עיקרי מ- 60% ל-150% ושטחי שירות מ-5% ל-30%.
2. שינוי יעוד ממגורים אי למגורים בי.
3. שינוי והקלות בקווי בניין.
4. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-7 ל-8.
5. הגדלת מס קומות מ 3 ל-4 קומות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.148	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	464	464
מגורים (יח"ד)	יח"ד	7	+1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	688.2	+1,032.3
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	סה"כ מוצע בתוכנית
		מתארי	מפורט
			464
			8
			1,720.5

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	10	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
-	מגורים ב'	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,148	100
סה"כ	1,148	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,147.25	100
סה"כ	1,147.25	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	כל השימושים יהיו לפי תכנית ענ/במ/358.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	הוראות בניה של תכנית ענ/במ/358 לגבי מגורים ב חלות על תכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	קו בניה (מטר)		מספר קומות	מספר יחיד גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעות (מטר)	מספר יחיד/ד גובה מעל הכניסה הקובעות (מטר)	מספר יחיד/ד	מספר יחיד/ד	תכנית (מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
		סה"כ שטחי בניה	שרות							עיקרי					
(1) 4	(1) 3	(1) 3	(1) 3	4	13.5	8	40	180	150	1147	10	מגורים ב'			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין הוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבניים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
 (1) או לפי הקיים בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	כתנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יש לפעול על פי כל התנאים והוראות תכנית ענ/במ/358 למעט אלו ששונו בתכנית זו.
6.2	חשמל
	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מהתיל הקיצוני מציר הקו</p> <p>-----</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 5.00 6.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח - 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם - 20.00 מ'</p> <p>המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p>
6.3	ניקוז
	ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.

<p>6.3</p>	<p>ניקוז</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר. בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
<p>6.4</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, הרחקת אשפה</p> <p>ביוב:</p> <p>כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית, לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הפעלת מיתקן הביוב שישרת את הישוב כפתרון קצה.</p> <p>ניקוז:</p> <p>ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.</p> <p>אספקת מים:</p> <p>- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבנינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית. - שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס. - לאחר קבלת הודעה של לפחות שבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בנינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה. - לא יחפר באר או בור מים, ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת הוועדה המקומית. הרחקת אשפה: מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p>
<p>6.5</p>	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p>6.6</p>	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<p>6.7</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. כתנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יש לפעול על פי כל התנאים והוראות תכנית ענ/במ/</p>

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>358 למעט אלו ששוננו בתכנית זו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>4. לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הפעלת מיתקן הביוב שישרת את הישוב כפתרון קצה.</p> <p>6. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> <p>7. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>

6.8	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.9	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בניה	

7.2 מימוש התכנית

--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית באקה אלגרבייה 500213541	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: מוחמד גנאיים שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: מוחמד גנאיים שם ומספר תאגיד:	סוג: בעל זיכיון	תאריך: חתימה:
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית באקה אלגרבייה 500213541	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית באקה אלגרבייה 500213541	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: גאסר גנאיים שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יאסר גנאיים שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מוחמד גנאיים שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נאסר גנאיים שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: סלים קטאוי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

יריית באקה אלגרבייה
עיריית באקה אלגרבייה
אדריכלות וזכרון ערים

אלעמאר סלים
בע"מ
ת.מ.ס. 514070095