

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0410373

שכונת עויסאת אלמעסרה מערב באקה

חיפה

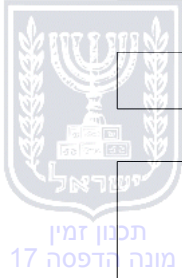
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
18/02/2019

לאשר את התוכנית
22/09/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תחום התוכנית נמצא בעיר באקה אלגירביה, שיוצר מעין מובלעת חקלאית באמצע שטחים מבוזרים מכוח תוכניות מתאר מאושרות, במתחם קיימת בניה למגורים ובחזית המתחם קיימת בניה למסחר למרות ששטח התכנית עדיין מיועד לשימושים חקלאיים, תוכנית זו עם אישורה תתן פתרונות לאישור הבניה הקיימת שלא כחוק, תספק מענה להנחת תשתיות להנאת התושבים ובעיקר תתחבר למרקם העירוני של השכונה ותהיה חלק בלתי נפרד ממנה, אחוז ההפקעה לצורכי ציבור הינו קרוב ל 40% בייעודים: דרך משולבת, דרך מאושרת, ש.ב.צ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שכונת עויסאת אלמעסרה מערב באקה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
354-0410373	מספר התכנית	
7.284 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	203440
קואורדינאטה Y	702078

1.5.2 תיאור מקום

גוש : 8774 חלקות : 11 ו 12 ברחוב ביר באקה בצדה המזרחי למכללת אלקאסמי.

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	באקה אל-גרבייה		

שכונה ביר באקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8774	מוסדר	חלק	11-12	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



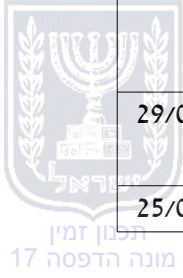
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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/ 125	שינוי	שינוי יעודי קרקע ומערך דרכים	4279	1718	29/01/1995
ענ/ במ/ 360	החלפה		4884	3600	25/05/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זיאד קעדאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זיאד קעדאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	פרוגרמה לשטחי ציבור	08: 09 25/07/2018	זיאד קעדאן	29/08/2016	4		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח ביוב מנחה	12: 17 26/07/2018	ארנון גורן	24/08/2016	1	1: 250	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי מנחה	08: 11 25/07/2018	זיאד קעדאן	24/08/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	גליון תת"ג	08: 46 04/09/2019	זיאד קעדאן	12/08/2017	1	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	גליון תצ"ר חתום מפ"י	17: 07 15/08/2019	זיאד קעדאן	26/11/2017	1	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח ניקוז מנחה	12: 16 26/07/2018	ארנון גורן	24/08/2016	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה מנחה	08: 12 25/07/2018	גסאן מזאוי	24/08/2016	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	08: 12 25/07/2018	זיאד קעדאן	10/03/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוחמד עויסאת			באקה אל גרבייה	(1)		04-6383055		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1399.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאזן עויסאת			באקה אל גרבייה	(1)		04-6044362		
פרטי	מוחמד עויסאת			באקה אל גרבייה	(2)		04-6383055		

(1) כתובת: ת.ד. ..

(2) כתובת: ת.ד. 1399.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זיאד קעדאן		זיאד קעדאן	ג'ת	רח 1		04-6381367		newara@012. net.il
	יועץ תשתיות	ארנון גורן	15262		מעברות	(1)		04-6308359	04-6308359	agoren12@ba rak.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(2)		04-6566475	04-6566475	mgassan@g mail.com

(1) כתובת : מעברות.

(2) כתובת : ת.ד. 8064.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

1. התווית מערך דרכים ומתן פתרונות נגישות .
2. הקצאת שטחים לשימושים ציבוריים .
3. יצירת בסיס חוקי לרישוי מבנים קיימים בתחום התכנית .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים , מגורים ומסחר , מבני ציבור ודרכים משולבות .
2. הסדרת בניה קיימת .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	204,104
דרך מאושרת	200,100
דרך משולבת	203,103
מגורים ומסחר	201,101
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	302

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה 2	מגורים ומסחר	201

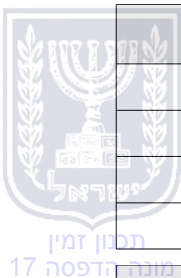
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	313.87	4.30
חקלאי	6,978.08	95.70
סה"כ	7,291.95	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	315.89	4.34
דרך משולבת	911.85	12.52
מגורים ב'	2,546.52	34.96
מגורים ומסחר	2,127.33	29.21
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,382.49	18.98
סה"כ	7,284.07	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1- בתי מגורים חד או דו דירתיים .
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטחי הדרכים יישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז, מים, חשמל וטלפון.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	שטחי הדרכים יישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז, מים, חשמל וטלפון.
4.4	מגורים ומסחר
4.4.1	שימושים
	באזור מגורים ומסחר יותרו מגורים עם עיסוקים מסחריים, יותרו עיסוקי מסחר קמעונאי לסוגיו, שירותים אישיים, שירותים משרדיים, במבנים משותפים עם מגורים.
4.4.2	הוראות
	השימושים לעיסוקים הנ"ל יעמדו במגבלות התקנות למניעת מפגעים סביבתיים לאזור המגורים.
4.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	א. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, והוא מיועד לצרכי חינוך, תרבות, לשימוש הקהילה, ובאישור הועדה המקומית. ב. שטח מיועד למשחקה, רחבות ושבילים להולכי רגל. ג. יותר שימוש לשצ"פ ומתקני משחקים והצללות.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגש תכנית פיתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה (התכנית המוגשת עם הבקשה להיתר בניה). 2. תכנית פיתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.5

- גז , כדרישת המהנדס ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבניין המצורף בתכנית .
3. הועדה המקומית רשאית להתנות את מתן רישיון הבניה בבצוע עבודות פתוח , בנית קירות מגן , הריסת מבנים קיימים וכדומה הנמצאים במגרש הבניה .
4. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב , ניקוז מים , חשמל וטלפון .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מל	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	3	3	3	3	15 (3)	7	18 (2)	40	120			30 (1)	90%	400	104, 204	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (5)	3	3	3	3	14 (7)	7	10 (6)	50	220	100%		30%	90%	900	101, 201	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3 (8)	4	3	3	3	15 (3)			40	150	40		30%	120%		302	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

מגרשים ששטחם עולה על 599 מ"ר ניתן לבנות יותר מבניין אחד בכפוף להוראות הבניה ויתר הוראות תכנית זו, ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים. אין בהוראה זו כל מניעה להקמת מבני עזר שהותר לפי הוראות תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: כולל קומת עמודים מפולשת בשיעור מקסימלי 40% ..
- (2) תתאפשר הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח המיועד למגורים, בטווח של עד 18 יח"ד ובתנאי שיוכח כי קיימים פתרונות חניה בתחום המגרש ..
- (3) מותר לפיר מעלית לבלוט 2.50 מ' מעל הגובה המקסימלי ..
- (4) תותר קומת עמודים מפולשת עד גובה 2.20 מ', בשטח שווה לשטח התכסית המותרת ..
- (5) או כפי שמוסמן בתשריט.
- (6) בכל אחד משני תאי השטח תותר בניה למטרות מסחר בקומת קרקע בשיעור 50% (התכסית) ..
- (7) מותר לפיר מעלית לבלוט 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי ..
- (8) או לפי תשריט ..

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p> <p>תכנית בינוי</p>	<p>לפני הוצאת היתרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:100 ותכלול: תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>
<p>6.2</p> <p>עתיקות</p>	<p>אם המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>
<p>6.3</p> <p>חניה</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983) או התקנות שיהיו בתוקף במועד הוצאת ההיתר .</p>
<p>6.4</p> <p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה , התשכ"ה 1965 , ללא תמורה .</p>
<p>6.5</p> <p>חשמל</p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל 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/א הקרוב ביותר של המבנה.</p>



חשמל	6.5
<p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :-20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<ol style="list-style-type: none"> כל קווי ואביזרי מי השתייה יעמדו בדרישות התקן הישראלי (לבדיקות מוצרים הבאים במגע עם מי שתייה) שיהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר. תכנון והנחת קווי מי שתייה וקווי מים שאינם לשתייה (כדוגמת קווי ביוב וקווי ניקוז) יעשו בהתאם להנחיות משרד הבריאות בנושא. סילוק שפכים יהיה על ידי התחברות למערכת הביוב המרכזית של הישוב. כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה יתקין בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעות רצון הועדה המקומית. המועצה המקומית תדאג לאיסוף אשפה. לא יוצא היתר בניה אלא אם יוצג פתרון ניקוז לאתר שביעות רצון מהנדס הועדה. 	

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>6. אספקת המים תהיה ממערכת המים המרכזית של היישוב. (אין להניח רשת צינורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה המקומית ומהועדה המקומית.</p> <p>7. על פי תכנית האב לניקוז באקה אל גרבייה, יש לבצע מתקן שאיבה למי קיץ במוצא אל נחל חדרה של צינור הניקוז אליו מתחברת מערכת הניקוז של שכונה זו.</p> <p>8. יש לקיים אמצעים לשימור מי נגר בכל מגרש בתחום תכנית זו בהתאם להמלצות נספח הניקוז וכתנאי להיתר בניה על פי תקנון התכנית.</p> <p>9. יש להקפיד על הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב ובכלל זה תשטיפים בעלי פוטנציאל לזהם את הסביבה.</p>



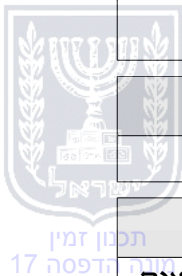
6.7	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרת) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>

6.8	ניהול מי נגר
	<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 במגרשי המגורים 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי תיהום.</p> <p>1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת קרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.5 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה 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.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



6.9	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<p>בעת הוצאת היתרי בניה ייבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.</p>

6.10	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריית התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות.</p>



6.11	פסולת בניין
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט</p>

פסולת בניין	6.11
<p>להלן:</p> <p>1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
פיתוח תשתית	6.12
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים.</p>	
קולטי שמש על הגג	6.13
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.14
<p>א. אישור תשריט לצורכי רישום.</p> <p>ב. תנאי להיתר ראשון בכל חלקה יהיה הצגת מימוש ומיצוי של כל יחידות הדיור באותה חלקה וכן הצגת פתרונות נגישות, חניה וניקוז.</p> <p>ג. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	



6.14 תנאים למתן היתרי בניה	6.14
ד. תיאום הבקשה עם רשות הכבאות . ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות שבתוקף .	

6.15 היטל השבחה	6.15
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תשריט לצרכי רישום .	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית .



פרוגרמה לשטחי ציבור

תכנית מס' 354-0410373
שכונת עויסאת אלמעסרה מערב באקה

מחוז : חיפה

מרחב תכנון : עירון

רשות מקומית : באקה אל גרבייה

ישוב : באקה אל גרבייה

שטח התכנית : 7.284 דונם

יוזם הכנית : מאזן עויסאת



Civil & Geodetic Eng.
jatt 30091 P.O.Box 864
e-mail : newara@012.net.il

תכנית מס', יו"ל, פיקוח

מהנדס בנין ומודד מוסמך
ג'ת המשולש 30091 ת.ד. 864
פל': 054-4411624 טל': 04-6381367 טלפקס: 04-6382419



עורך התכנית :

זיאד קעדאן

מהנדס בנין ומודד מוסמך

ג'ת המשולש 30091 ת.ד. 864

טל : 04-6381367 פקס : 04-6381367

Email : newara@012.net.il

מקדימה –

התכנית שבנדון הינה המשך צמוד דופן לתכנית ענ/360 ב.מ באקה אל גרבייה.

תכנית ענ/360 ב.מ הנה תכנית מפורטת וכוללנית בבאקה אל גרבייה שחלה על השטח של התכנית.

מקום התכנית הנו מבלעת חקלאית בין שטחים ציבוריים לשטחי מגורים מאושרים ע"פ תכניות שחלות על המקום .

התכנית שבנדון הינה תכנית שבאה כדי להסדיר בנייה קיימת עם הקצאה לשטחי ציבור ודרכים

ולציין שכל הקרקע שחלה בתכנית הנה בבעלות פרטית.

לציין כי התכנית שלנו מציעה סה"כ 28 יח"ד ובחלק הדרומי מסחר בקומת קרקע .



keadan ziad

Civil & Geodetic Eng.
jatt 30091 P.O.Box 864
e-mail : newara@012.net.il

תכנון, ייעוץ, פיקוח

קעדאן זיאד

מהנדס בנין ומודד מוסמך
ג'ת המשולש 30091 ת.ד. 864
פל': 054-4411624 טל': 04-6381367 טלפקס: 04-6382419

1. כללי

1.1 שנת היעד לתכנית זו 2020 .

1.2 תשריט התכנית ערוך בגיליון אחד בקנ"מ 250:1 בשטח כולל של 7.284 דונם . ע"פי הקו הכחול - גבול תכנית .

1.3 המטרה העיקרית לתכנון היא שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי למגורים ב' ומסחר . והקצאת שטחים ציבוריים כגון : מבנים ומוסדות ציבור , שטחים ציבוריים פתוחים דרכים ושבילי גישה .

1.4 לציין כי :

א- משטח התכנית מיועד למגורים ב'	34.97%	(2.547 ד')
ב- מגורים ומסחר	29.20%	(2.127 ד')
ג- שטחים פתוחים ומבני ציבור	18.97%	(1.382 ד')
ד- דרכים מוצעות ומאושרות דרכים משלבות ושבלים	16.86%	(1.228 ד')
	100%	(7.284 ד')

1.11 כל הקרקע בתחום התכנית נמצא בבעלות פרטית.

1.12 תושבי השכונה הנוכחים מקבלים שירותי בריאות וחינוך ממלכתיים במוסדות קיימים בתחום תכנית המתאר המאושרת ענ/360 ב.מ .

2. קביעת פרמטרם לצורך חישוב :

2.1 ממוצע משק בית שנקבע בתדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור ליישוב ותיק לאוכלוסייה ערבית

הנו 4 נפשות למשפחה .

2.2 הקיבולת הריאלית תהיה- בהשוואה עם ישובים אחרים בסקטור הערבי 60% מהקיבולת הנומינלית של התכנית .

2.3 בהתאם לתמ"א 35 ולפרוגרמה הכונה ע"י משרד הפנים ליישוב באקה הינה 7 יח"ד לדונם שמוזכר במשק בית בגודל 4 נפשות למשפחה .

2.4 גודל שנתון ממוצע לילדים נע בין 2.3% - 2.7% , נתון ממוצע של 2.5% לפי פרוגרמה שהוכנה ליישוב באקה אל גרבייה מטעם משרד הפנים לתכנית ענ/360 ב.מ .



3. פירוט חישובי פרוגרמה לתנית :

מס'	תאור	יח"ד	כמות	הערות
1	שטח תכנית	דונם	7.284	
2	שטח מגורים	דונם	3.735	רק מגורים
3	מס יח"ד נומינלי משוער	יח"ד	27	7 * 3.735
4	גודל אוכלוסיה נומינאלי משוער	תושבים	108	27 * 4
5	גודל אוכלוסיה ריאלי משוער	תושבים	65	108 * 60%
6	שנתון טיפוסי משוער גילאים 0-17	ילדים	2	65 * 2.5%

4. שטחים ציבורים למסדות חינוך בתחום התכנית :

שטח לבניני ציבור בגודל 1000 נותן את המענה לתכנית שלנו

5. שטח ציבורי פתוח :

$$0.390 \text{ ד' } = 6 * 65 \text{ מ"ר לכל נפש}$$

6. טבלת שטחים לשימושים ציבורים

מס'	שימוש	שטח דרוש בד'	שטח מתוכנן בד'
1	שטחים ציבוריים למסדות ציבור	1.0 ד'	תא שטח 302
2	שטח ציבורי פתוח	0.382 ד'	תא שטח 302

