

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0579599

הגדלת אחוזי בניה וצפיפות בניה לרווחת הדיור בבאקה אלגרביה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/11/2018

להפקיד את התכנית

15/09/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מוגשת ע"י עיריית באקה אלגרביה במטרה להגדיל את אחוזי הבנייה בייעודי המגורים א' המאושרים בעיר מ-65 אחוזים (מצב מאושר) ל-160 אחוזים כוללים וכך לשפר את רווחת הדיור ואיכות החיים לתושבים, ובנוסף, להגדיל את צפיפות יח"ד מ-6 יח"ד לדונם ל-8 יח"ד לדונם שזה מהווה תוספת לקיבולת הנומינאלית של כ-5,952 יח"ד לכלל הישוב.

תוספת יח"ד הנ"ל מקבל מענה חלקי לצורך בשטחי ציבור במסגרת הפוטנציאל הקיים והמאושר. מסמכי התכנית מנחים להשלמת שטחי הציבור במתחמים עתידיים לפיתוח.

בנוסף, נדרשות תוספות שונות בתחומים שונים של התוכניות המאושרות כגון: תוספת אחוזי בניה בשטחי ש.ב.צ. עד 170% עקרי ו עד 50% עקרי בייעוד ספורט וספורט ונופש.

(תרגום לערבית בצרופות)



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת אחוזי בניה וצפיפות בניה לרווחת הדיור בבאקה אלגרביה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0579599

4,520 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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
X קואורדינאטה	204119
Y קואורדינאטה	702887

1.5.2 תיאור מקום

העיר באקה אלגרביה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל גרביה - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כל הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8713	מוסדר	חלק		4
8750	מוסדר	חלק	4, 10-14, 20-26, 28-30, 33, 36-48	1-3, 5-9, 15-16, 18-19, 31-32, 34-35, 49
8751	מוסדר	חלק	14-15, 25-35, 40-73	1-13, 16-18, 21-24, 36-39, 74-76
8752	מוסדר	חלק	1-3, 7, 9-24, 26-54, 56, 59-61, 71, 73-75	4, 6, 8, 25, 55, 57-58, 62, 66-67, 70, 72
8753	מוסדר	חלק	7, 11-14, 16, 20-21, 23-25, 36, 38-55, 57-58, 62, 64, 68-69	1, 3, 5-6, 8-10, 15, 17-19, 22, 26-35, 37, 56, 59-61, 65-67
8754	מוסדר	חלק	1-10, 12-14, 18-28, 32, 38-47, 49-52	11, 15-17, 29-31, 33-37, 48, 53
8755	מוסדר	חלק		27
8756	מוסדר	חלק	3, 5-6, 9-10, 12-14, 16-18, 22, 24-27, 34-38, 41-54, 57-58	1-2, 4, 7-8, 11, 15, 19-21, 23, 29, 31-33, 39-40, 55-56, 59-60
8758	מוסדר	חלק	3-11, 13-15, 24-25, 27-45, 52-54, 56-63, 65-71, 73-80, 85-86, 88-89	1-2, 12, 16-23, 26, 46-51, 55, 64, 72, 81-84, 87, 90

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8759	מוסדר	חלק	1-2, 6-16, 18, 22, 25, 29, 32, 38, 40	3-5, 17, 19-21, 23-24, 26-28, 30-31, 33, 35, 37, 39, 41
8760	מוסדר	חלק	27, 31-34, 45-47, 60-61, 68, 70-71, 73, 76-77, 80-83, 85-91, 94, 96, 100-101	24-26, 28-30, 35-36, 38-40, 44, 48, 50, 52-59, 62, 66-67, 69, 72, 74-75, 78-79, 84, 93, 95
8761	מוסדר	חלק	1-20, 23-41	21-22
8762	מוסדר	חלק	26-31	24-25, 32
8763	מוסדר	חלק	3, 7-28, 30, 35-36, 38-42, 45-47, 49-61	1-2, 4-6, 29, 31-32, 34, 37, 43-44, 48
8764	מוסדר	חלק	6, 8-10, 19, 26-33, 35-37, 41, 45-63	1-5, 7, 11-17, 20-23, 25, 34, 38-40, 42-44
8765	מוסדר	חלק	15-16, 23, 25, 28, 31, 36	1-3, 9-14, 17, 21-22, 24, 26-27, 29-30, 32-35, 37-40, 42-44
8766	מוסדר	חלק		35-36
8768	מוסדר	חלק	2-4, 7, 9, 17-21, 23-37, 39, 41	1, 5-6, 8, 10-16, 22, 38, 40, 42-44
8769	מוסדר	חלק	4, 8-12, 16, 23-27, 29, 31-33, 35, 37, 39	1-3, 5-7, 13-15, 17-22, 28, 30, 34, 36, 38, 40
8773	מוסדר	חלק		50-53
8774	מוסדר	חלק	14, 19-21, 28-30, 35-37, 42-44, 53-54, 60-61, 65-66	1-10, 13, 15-18, 22-24, 26-27, 33-34, 38-39, 41, 45-52, 55, 58, 62-64, 67-68
8775	מוסדר	חלק	1-15, 17-22, 24-25, 28, 30-32, 35-73, 75-81, 83-84	16, 23, 26-27, 29, 33-34, 74, 82, 85-86
8776	מוסדר	חלק	5-6, 10-12, 22-27, 33-34, 37-38	1-4, 7-9, 13-21, 28-32, 35-36
8777	מוסדר	חלק	1-4, 9, 12, 16-17, 21, 23-26, 33, 36, 38-40, 43-45, 47-48	5-8, 10-11, 13-15, 18-20, 22, 27-32, 34-35, 37, 41-42, 46

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8778	מוסדר	חלק	1-4, 6, 10-15, 18-19, 26, 28	5, 7-9, 16-17, 20-25, 27, 29
8779	מוסדר	חלק	1-6, 8, 11, 15-16, 18-20, 41-42, 47-48, 51-60, 63-64, 66	7, 9-10, 12-14, 17, 21-23, 25-26, 29, 31-40, 43-46, 50, 61-62, 65
8780	מוסדר	חלק	18, 24	1-2, 7, 21-23
8781	מוסדר	חלק		1-2, 9-10, 12, 16-17
8782	מוסדר	חלק	1-10, 24-56, 58-60, 62-65	11, 23, 57, 61, 66-67
8783	מוסדר	חלק	3-12, 17-21, 24, 26, 28-36, 38, 42	1-2, 13-16, 22-23, 25, 27, 37, 39-41
8787	מוסדר	חלק		4-5
8809	מוסדר	חלק		1-4
8810	מוסדר	חלק		66-67
9097	מוסדר	חלק		1

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

מנשה-אלונה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/06/2017	6714	7525	שינוי באחוזי הבניה	שינוי	354-0075739
31/12/2015	2470	7178	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0094490 ממשיכות לחול.	שינוי	354-0094490
10/02/2016	3398	7202	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0112771 ממשיכות לחול.	שינוי	354-0112771
02/04/2014	4735	6780	שינוי באחוזי הבניה	שינוי	354-0127167
09/03/2016	4281	7225	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0155689 ממשיכות לחול.	שינוי	354-0155689
15/01/2017	2400	7424	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0200014 ממשיכות לחול.	שינוי	354-0200014
12/09/2017	9315	7584	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0201798 ממשיכות לחול.	שינוי	354-0201798
07/03/2017	4238	7463	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0228270 ממשיכות לחול.	שינוי	354-0228270
05/01/2017	1411	7416	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0331447 ממשיכות לחול.	שינוי	354-0331447

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
354-0388603	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0388603 ממשיכות לחול.	7532	7065	27/06/2017
מ/ 289	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 289 ממשיכות לחול.	4890	3871	05/06/2000
מק/ ענ/ 425	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ענ/ 425 ממשיכות לחול.	4726	1771	02/02/1999
מק/ ענ/ 484	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ענ/ 484 ממשיכות לחול.	4902		13/07/2000
ענ/ 1083	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 1083 ממשיכות לחול.	6131	4579	29/08/2010
ענ/ 1165	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 1165 ממשיכות לחול.	6491	694	01/11/2012
ענ/ 1181	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 1181 ממשיכות לחול.	6499	978	19/11/2012
ענ/ 1188	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 1188 ממשיכות לחול.	6499	979	19/11/2012
ענ/ 1215 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 1215 א ממשיכות לחול.	6798	5370	11/05/2014
ענ/ 125	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 125 ממשיכות לחול.	4279	1718	29/01/1995

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ענ/ 239 / מ/ 174 / במ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 239 / מ/ 174 / במ ממשיכות לחול.	0		
ענ/ 451	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 451 ממשיכות לחול.	5262	1529	08/01/2004
ענ/ 459	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 459 ממשיכות לחול.	5663	2745	13/05/2007
ענ/ 507	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 507 ממשיכות לחול.	5262	1529	08/01/2004
ענ/ 519 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 519 / א ממשיכות לחול.	5534	3420	30/05/2006
ענ/ 546	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 546 ממשיכות לחול.	5694	3654	23/07/2007
ענ/ 580	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 580 ממשיכות לחול.	5534	3421	30/05/2006
ענ/ 645	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 645 ממשיכות לחול.	5311	3317	06/07/2004
ענ/ 694	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 694 ממשיכות לחול.	5485	1388	25/01/2006
ענ/ 963	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 963 ממשיכות לחול.	6203	2686	23/02/2011



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ענ/ במ/ 358	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ במ/ 358 ממשיכות לחול.	4884	3600	25/05/2000
ענ/ במ/ 359	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ במ/ 359 ממשיכות לחול.	4800	5482	07/09/1999
ענ/ במ/ 360	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ במ/ 360 ממשיכות לחול.	4884	3600	25/05/2000
ענ/ במ/ 361	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ במ/ 361 ממשיכות לחול.	4879	3430	14/05/2000
ענ/ מק/ 1001	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1001 ממשיכות לחול.	5968	4487	22/06/2009
ענ/ מק/ 1004 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1004 ב ממשיכות לחול.	6076	2553	12/04/2010
ענ/ מק/ 1006	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1006 ממשיכות לחול.	5880	1076	11/12/2008
ענ/ מק/ 1008	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1008 ממשיכות לחול.	6167	1341	02/12/2010
ענ/ מק/ 1013	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1013 ממשיכות לחול.	5880	1076	11/12/2008
ענ/ מק/ 1042	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1042 ממשיכות לחול.	6283	6105	18/08/2011

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ענ/ מק/ 1065	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1065 ממשיכות לחול.	6095	3261	09/06/2010
ענ/ מק/ 1091	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1091 ממשיכות לחול.	6153	825	28/10/2010
ענ/ מק/ 1093	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1093 ממשיכות לחול.	6103	3628	01/07/2010
ענ/ מק/ 1155	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1155 ממשיכות לחול.	6620	5879	02/07/2013
ענ/ מק/ 1170	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1170 ממשיכות לחול.	6952	2153	25/12/2014
ענ/ מק/ 1172	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1172 ממשיכות לחול.	6469	6263	06/09/2012
ענ/ מק/ 1230	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1230 ממשיכות לחול.	6925	1227	26/11/2014
ענ/ מק/ 1248	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1248 ממשיכות לחול.	6423	4326	30/05/2012
ענ/ מק/ 1251	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1251 ממשיכות לחול.	6500	1029	20/11/2012
ענ/ מק/ 1258	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1258 ממשיכות לחול.	6620	5878	02/07/2013

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ענ/ מק/ 536 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 536 / א ממשיכות לחול.	5389		11/04/2005
ענ/ מק/ 551	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 551 ממשיכות לחול.	5366		10/02/2005
ענ/ מק/ 578	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 578 ממשיכות לחול.	5214		12/08/2003
ענ/ מק/ 589	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 589 ממשיכות לחול.	5458		17/11/2005
ענ/ מק/ 600	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 600 ממשיכות לחול.	5161		24/02/2003
ענ/ מק/ 623	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 623 ממשיכות לחול.	5100		08/08/2002
ענ/ מק/ 689	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 689 ממשיכות לחול.	5428		22/08/2005
ענ/ מק/ 715	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 689 ממשיכות לחול.	5338	312	02/11/2004
ענ/ מק/ 728	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 728 ממשיכות לחול.	5947	3593	07/05/2009
ענ/ מק/ 734	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 734 ממשיכות לחול.	5522	2998	26/04/2006

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ענ/ מק/ 745	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 745 ממשיכות לחול.	5406	3067	19/06/2005
ענ/ מק/ 807	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 807 ממשיכות לחול.	5564	4596	13/08/2006
ענ/ מק/ 812	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 812 ממשיכות לחול.	5444		10/10/2005
ענ/ מק/ 814	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 814 ממשיכות לחול.	5402		31/05/2005
ענ/ מק/ 867	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 867 ממשיכות לחול.	5622	1371	31/01/2007
ענ/ מק/ 907	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 907 ממשיכות לחול.	5522	2999	26/04/2006
ענ/ מק/ 965	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 965 ממשיכות לחול.	5837	4255	05/08/2008
ענ/ מק/ 986	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 986 ממשיכות לחול.	6292	6491	12/09/2011
ענ/ מק/ 994	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 994 ממשיכות לחול.	6161	1126	17/11/2010
מ/ 378	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 378 ממשיכות לחול.	5924	2620	03/03/2009



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עלי נאטור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			עלי נאטור		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		7	25/02/2018	עלי נאטור	15: 44 25/02/2018	זכויות בניה מאושרות, ען-125, ענ/358, ענ/359, ענ/360, ענ/239, ענ/361	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		13	18/08/2019	עלי נאטור	12: 59 18/08/2019	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
אדריכלות	רקע	1: 1	6	18/02/2018	עלי נאטור	15: 43 21/02/2018	רשימת מפורטות מאושרות כולל צפיפות ומספר קומות	לא
אדריכלות	מנחה	1: 5000	1	26/02/2018	עלי נאטור	08: 54 26/02/2018	תשריט התכנית בקנה מידה 1: 5000 בגליון אחד	לא
אדריכלות	מנחה	1: 15000	1	21/06/2018	עלי נאטור	12: 54 21/06/2018	מצב מאושר	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	13	02/04/2019	אברהים עתאמנה	09: 23 30/04/2019	נספח ביוב - תשריט + פרשה	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	02/04/2019	אברהים עתאמנה	09: 24 30/04/2019	תשריט נספח הביוב	לא
מים	מנחה	1: 1	41	11/05/2019	סאמר דיב	15: 23 11/05/2019	נספח מים- פרשה	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	11/05/2019	סאמר דיב	15: 21 11/05/2019	תשריט נספח מים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 5000	1	15/07/2019	עלי נאטור	17: 24 15/07/2019	גליון שכבת מבני ציבור - פרוגרמה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	20/12/2018	עלי נאטור	14: 44 10/07/2019	מצב מאושר	לא

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

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עירייה עירייה		באקה אלגרביה	באקה אל גרבייה	(1)		04-6286541	077-5558297	ali@baqa.c o.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כל העיר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עירייה עירייה		באקה אלגרביה	באקה אל גרבייה	(1)		04-6286541	077-5558297	ali@baqa.co.il

(1) כתובת: כל העיר.

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
אדריכל	עורך ראשי	עלי נאטור		אדריכל עיריית באקה	קלנסווה	קלנסווה		09-8780258		Alinat@gmx. li
מהנדסים ויועצים	יועץ	סאמר דיב	102372		חיפה	הבנקים (1)		04-8662350	04-8663954	samer@ydec b.com
מהנדס מערכות תברואה	יועץ	אברהים עתאמנה	112410		באקה אל גרבייה	(2)			04-6382904	orr.eng. 2012@gmail. com



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ומתכננת ערים	אדריכל	מונא קטאוי עומר	24200525	באקה אלגרביה	זמר	(3)	5252	077-5558297		muna@baqa. co.il

(1) כתובת: הבנקים 3 חיפה.

(2) כתובת: באקה אלגרביה, ת.ד. 136.

(3) כתובת: מרגיה דרום 5252.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

הגדלת אחוזי בניה לרווחת הדיור ביעודי מגורים, ביעוד אב"צ וביעוד ספורט, בכל התחום המאושר בעיר באקה אל גרביה וכן תוספת יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בניה ביעודים (מגורים א').
2. הגדלת אחוזי בניה ביעוד מגורים ב' (ען-125).
3. תוספת אחוזי בניה בשטח למבני ציבור.
4. תוספת אחוזי בניה ביעוד שטח ספורט.
5. הגדלת אחוזי בניה ביעוד מגורים מיוחד.
6. הגדלת צפיפות מ- 6 יח"ד לדונם ל-8 יח"ד לדונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	798 - 537, 535 - 400
מבנים ומוסדות ציבור	339 - 250
ספורט ונופש	851, 850
דרך מאושרת	98 - 7
דרך משולבת	187 - 100
שביל	1136 - 900
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1728 - 1700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	7 - 22, 27, 49 - 51, 54, 58, 63, 77 - 77 91, 89, 85, 79
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	100 - 114, 116, 118 - 118, 121, 186
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	250 - 254, 256 - 256, 258 - 260, 263 - 260 279 - 275
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	400 - 440, 443, 445 - 445, 447 - 450, 452 - 452 452, 473, 474, 519 - 519, 525 - 527, 527 529, 531, 532, 534, 599 - 601, 604 - 604 607, 608, 612, 613, 617 - 617, 621 - 627, 627 747 - 747, 762, 786
הנחיות מיוחדות	שביל	900 - 912, 923, 929, 958 - 958, 962 - 962 1017 - 1026, 1028, 1136
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1700 - 1703, 1708, 1709, 1723 - 1723 1728
להריסה	דרך מאושרת	7, 8, 10, 11 - 13, 16 - 16, 21, 22, 24, 26 - 26 36 - 38, 47 - 50, 63 - 63, 65, 68, 69 - 69 71, 72, 74 - 74, 83, 85, 86, 88 - 88, 90, 92 - 92 95
להריסה	דרך משולבת	102, 104 - 104, 106, 109, 110, 114, 116 - 116 120 - 120, 125, 127, 129 - 129, 132, 137 - 137 141, 146, 149, 150, 152, 153, 155 - 155 157, 160, 164, 165, 173, 177, 181 - 181 182, 186, 187
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	277, 295, 304, 338 - 338

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
400, 402 - 405, 407 - 413, 415 - 417, 419, 420, 422, 426, 430, 431, 433, 435, 441, 445, 448, 451, 453, 458, 459, 461, 463, 472, 474, 485 - 488, 490, 494, 496 - 498, 499, 500, 503, 504, 506 - 512, 518 - 521, 523 - 525, 531, 532, 533, 534, 539 - 541, 543, 544, 546, 547, 549 - 551, 553 - 553, 555, 556, 562, 564, 569, 577, 578, 584, 585, 589, 590, 592 - 594, 596 - 596, 598 - 600, 602, 604, 605, 607 - 611, 615, 617, 619, 621 - 624, 628 - 631, 633 - 636, 639, 641, 642, 644, 646, 650, 653 - 663, 666 - 673, 675, 678, 679, 681, 682 - 687, 689, 691, 692, 694, 701 - 704, 706 - 708, 710, 711, 715, 717 - 727, 731 - 734, 736, 738, 743, 747 - 750, 752, 754, 762, 769, 773 - 778, 780 - 783, 794	מגורים ב'	להריסה
916, 918, 920, 937, 943, 952, 953, 956, 963, 966, 968, 969, 973, 977 - 981, 984, 987 - 989, 995, 997 - 1000, 1007 - 1010, 1014, 1019, 1023, 1025 - 1031, 1033, 1036, 1037, 1042, 1043, 1047 - 1049, 1056, 1058, 1062, 1070, 1074, 1075, 1077, 1080, 1081, 1083, 1092, 1098, 1110, 1112 - 1113, 1116, 1118, 1119, 1122 - 1126, 1130, 1131, 1133, 1134, 1136	שביל	להריסה
1715, 1719	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
2.14	96,645.51	דרך משולבת
15.74	710,655.51	דרכים מאושרות
68.51	3,093,814.9	מגורים א'
2.07	93,508.17	מגורים ב'
0.01	240	מגורים מיוחד

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.67	30,412.3	ספורט ונופש
2.46	110,856.48	שביל
8.41	380,000.59	שטח מבני ציבור
100	4,516,133.46	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.73	710,655.5	דרך מאושרת
2.14	96,645.51	דרך משולבת
7.66	346,076.06	מבנים ומוסדות ציבור
70.57	3,187,323.3	מגורים ב'
0.67	30,412.3	ספורט ונופש
2.45	110,856.48	שביל
0.76	34,520.27	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	4,516,489.44	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים חד , דו או רב דירתיים בקומה אחת עד חמש קומות בכל מגרש לפי טבלת הזכויות . ב. מבני עזר. ג. לא יותרו שימושים חקלאיים באזורי המגורים . ד. במגורים ב' עם חזית מסחרית , תותר הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע של המבנה בכלל זה חנויות לסיפוק הצרכים היומיומיים כגון מזון, הלבשה והנעלה .
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות כל ההוראות הן עפ"י תוכניות מאושרות החלות במקום
ב	הוראות בינוי מגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר , ניתן לבנות יותר מבניין אחד בכפוף להוראות הבניה ויתר הוראות תכנית זו, ובלבד שיישמר מרחק מינמלי של 6 מ' בין המבנים. אין בהוראה זו כל מניעה להקמת מבני עזר שהותר לפי הוראות תוכנית זו.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, והוא מיועד לצורכי חינוך, תרבות, ושרותי חירום ולמטרות ציבורית אחרות המיועדות לשימוש הקהילה, באישור הועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י תוכניות מאושרות החלות במקום
ב	הוראות בינוי הבניה באזור זה תהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה.
4.3	ספורט ונופש
4.3.1	שימושים
	מגרשי ספורט, מבני ומתקני ספורט ונופש, ומבני עזר הנדרשים לתפעולם.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	שטחי הדרכים יישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב. יודגש כי מסמכי התכנית אינם כוללים שינויים כלשהם ביחס לדרכים מאושרות אשר נכללות בתכניות תקפות וכי התכנית אינה מוסיפה דרכים חדשות.
4.4.2	הוראות
א	תשתיות

4.4	דרך מאושרת
	אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל ותקשורת.
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	שטחי הדרכים יישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב. יודגש כי מסמכי התכנית אינם כוללים שינויים כלשהם ביחס לדרכים משולבות אשר נכללות בתכניות תקפות.
4.5.2	הוראות
א	תשתיות אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל ותקשורת.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	תנועת הולכי רגל, הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים.
4.6.2	הוראות
א	תשתיות אין לבנות בשטח השביל כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל ותקשורת.
4.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	מבני כינוך, תרבות, קהילה, גינות שכונתיות .
4.7.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י תכניות מאושרות החלות במקום.
ב	הוראות בינוי הבניה באזור זה תהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת								
							עיקרי	שרות					גודל מגרש מזערי		
3	3	3	3	5	8	25360 (3)	40 (2)	160	30 (1)	30%	100%	450	400 - 535, 537 - 798	מגורים	מגורים ב'
4	4	4	4	3				50	10%	10%	30%		851, 850	ספורט ונופש	ספורט ונופש
4	4	4	4	3			50 (2)	200		30%	170%	500 (4)	250 - 339	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	3			50 (5)	200 (5)	30 (5)		170 (5)	1000	1700 - 1728	מבנים 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:

*שטח מגרש מנמלי במגורים ב' יהיה 450 מ"ר במקום 500 מ"ר.

*קווי בניין למבנים קיימים המאושרים מכוח תכניות תקפות יהיו בהתאם לתכניות התקפות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 30% שטחי שירות יהיו בקומת המרתף למטרות חניה או שירות, קומת המרתף לא תחרוג מקנטור קומת הקרקע או מקנטור הקומה שמעליה..
- (2) לפי תכנית מאושרת.
- (3) קיבולת מקסימלית ביעוד מגורים ב' בכלל הישוב עם צפיפות של 8 יח"ד לדונם.
- (4) הערך מתייחס למ"ר.
- (5) הערך יחושב ביחס ל 50% משטח המגרש.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. עם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>
<p>6.2</p>	<p>עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>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.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה. זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו עתיקות מוכרז.</p>
<p>6.3</p>	<p>דרכים וחניות</p> <p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרשים ובהתאם להוראות ותקנות התכנון והבניה לחנייה, אשר יהיו בתוקף במועד הוצאת ההיתר.</p>
<p>6.4</p>	<p>חניה</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר.</p> <p>ב. במקרה שפתרון מקומות החניה הינו מוצע בקומת המרתף, יונפק היתר רק לקומת המרתף, אחרי ביצוע קומת המרתף ואבטחת מקומות החניה הנדרשים, יונפק היתר נוסף לשאר המבנה המוצע.</p>

6.4	<p>חניה</p> <p>ג. תותר בנית קומת חניה תת-קרקעית בקונטור הבניין למטרות שירות או חניה בכל יעוד המגורים .</p>
6.5	<p>חשמל</p> <p>א. חדרי טרנספורמציה: חדרי טרנספורמציה יהיו במבנים בלבד וישולבו בפיתוח ו/או בבנין. חדרי טרנספורמציה פנימיים יוקמו בשטח התכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים בתנאי שיאושרו ע"י מהנדס העיר שאין פגיעה בחזית ואין פגיעה תחבורתית. על היזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וטיפול בהם וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה. חדרי הטרנספורמציה, בין אם יהיו בתחומי המגרש בחלקו הפתוח ובין אם יהיו בתחומי הקרקע במבנה, יועברו ע"ש חברת החשמל וירשמו בספרי המקרקעין.</p> <p>ב. איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרתם: לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 אוריים 1.5 מ' הערה: אם באזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח-על קיימים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. 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 והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
6.6	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית</p>
6.7	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>בעת הוצאת היתרי בניה ייבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413".</p>
6.8	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

פיתוח סביבתי	6.9
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>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>ג. במגרשי בניה לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנוייםמכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע</p> <p>ד. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ה. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

פיתוח תשתית	6.10
<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 קווי 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 תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

קולטי שמש על הגג	6.11
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, לרבות תכנון מסתור .</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>התנאים למתן היתר בניה יהיו כלהלן :</p> <p>א. אישור תשריט חלוקה למגרשים.</p>	

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

ב. תנאי להיתר ראשון בכל מגרש יהיה הצגת מימוש ומיצוי של כל יחידות הדיור באותו מגרש וכן הצגת פתרונות נגישות, חניה וניקוז.

ג. לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן החניה .

ד. במקרים בהם פתרון החניה המוצע הינו בקומת המרתף, יונפק היתר רק לקומת המרתף, מונה הדפסה 30 תכנון זמין מונה הדפסה 30 אחרי ביצוע קומת המרתף ואבטחת מקומות החניה הנדרשים, יונפק היתר נוסף לשאר המבנה המוצע .

ה.תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו .

ו. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100 , לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו . התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו .

ז. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין , כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) , צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות בעל היתר הבניה יעתיק , במידת הצורך , את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות .

ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל גדר או חלק בניין החורג לתחום הדרכים או שטחי ציבור אחרים .

ט. היתרי בניה יותנו בקיומה של תוכנית ביוב מאושרת כדין וקביעת שלביות ביצוע שיבטיח את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.

י. תנאי להוצאת היתר בניה למבנים חדשים הינו הצגת אפשרות למימוש שאר יחיד המותרים במגרש.

כ. היתרים הכוללים שימושים מעורבים של מסחר ומגורים יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון כרמל.

ל. אחת לחמש שנים מיום אישור תכנית זו תדון הוועדה המקומית בדוח אשר יוגש לה על ידי הרשות המקומית בו ייבחן כושר הנשיאה של התשתיות העירוניות הקיימות, בין היתר מערכות המים, הביוב, מערכת הדרכים והחניות ומבני הציבור. זאת בהתייחס למספר יחידות הדיור החדשות שניתן להן היתר מכוח תכנית זו. כמו כן ייבחן הצורך בשדרוג תשתיות אלו וייקבעו יעדים לשדרוגן בד בבד עם הגידול ביחידות הדיור החדשות הנבנות מכוח תכנית זו.

תשתיות

6.13

1.תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתיאום עם תאגיד המים והביוב "מי עירון", אישור בכתב מאת התאגיד לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.

		תשתיות	6.13
	<p>2. אחת לחמש שנים מיום אישור תכנית זו תדון הוועדה המקומית בדו"ח אשר יוגש לה על ידי הרשות המקומית בו ייבחן כושר הנשיאה של " תשתיות על ", כולל של ביוב, זאת בהתייחס למספר יחידות הדיור החדשות שניתן להן היתר מכוח תכנית זאת.</p> <p>3. "תשתיות על " של ביוב ומים אלו כוללות מערכות איסוף שפכים ראשיות, תחנת השאיבה והמט"ש, וכן מערכות אספקת מים.</p> <p>4. קבלת אישור בכתב ממשרד הבריאות לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאים אלה בכל הנוגע לביוב ומים.</p>		
		גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.14
	<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>		
		מבנים קיימים	6.15
	<p>בעת הוצאת היתרי בניה ייבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413".</p>		
		מגבלות בניה לגובה	6.16
	<p>גובה המבנים באזור שסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" לא יעלה על 15 מ' מעל פני השטח, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי הבניה. כל סטייה מגובה זה תחשב כסטייה ניכרת. יש לשמור על חיץ של 150 מ' מתוואי גדר הביטחון. באזור זה לא יוגבהו מבנים מעל הגובה המאושר בתכניות. למען הסר ספק תותר תוספת שטחי הבניה על פי הגובה המותר בתכנית. ביתרת שטח התכנית גובה הבינוי לא יעלה על 15 מ' מעל פני השטח. ככל שיידרש בינוי גבוה יותר, יועברו הבקשות להתייחסות משרד הביטחון.</p>		
		מרתפים	6.17
	<p>א. תותר הקמת קומה תת-קרקעית ביעוד מגורים למטרת חניה או מטרת שירות בלבד.</p> <p>ב. הקומה תת-קרקעית תהיה בקנטור המבנה ולא תחרוג מקווי הבניין במגרש.</p>		
		גגות	6.18
	<p>גגות :</p> <p>חזית חמישית :</p> <p>א. המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.</p> <p>ב. לא תותר התקנת תרני אנטנות על הגגות אבל תותר הקמת אנטנת צלחת.</p> <p>ג. תותר בנית בניה טכנית על הגג ובתנאי שגובהה לא חעבור את הגובה המורשה.</p> <p>ד. במידה ויותקנו קולטי שמש על הגגות יוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק</p>		

6.18	גגות
<p>אינטגרלי מאדריכלות הבניין. ה. יותר להתקין מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירת וטיהור מים.</p>	



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

6.20	הפקעות לצרכי ציבור
<p>עפ"י תוכנית זו לא יהיו הפקעות נוספות לצורכי ציבור, כל ההפקעות הן עפ"י תכניות מאושרות.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכניות חלוקה	אישור תשריטי חלוקה למגרשים שאין בהם תכניות חלוקה.
2	תכנון מערך הדרכים לרבות הסדרי תנועה בהן.	הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים לרבות הסדרי התנועה והחניה בהן.
3	שדרוג תשתיות מים וביוב	שדרוג תשתית המים והביוב בהתאם לנספחי המים והביוב שאושרו במסגרת תכנית זו ברמה שכונתית
4	הצגת מימוש ומימון של כל יחידות הדיור באותו מגרש, חניה תת-קרקעית, התחברות לתשתיות עירוניות, מנגנון לבדיקת היקף מימוש יחידות הדיור החדשות שיינתן להם היתר מכוח תכנית זו	אחת לחמש שנים מיום אישור תכנית זו תדון הוועדה המקומית בדוח אשר יוגש לה על ידי הרשות המקומית בו ייבחן כושר הנשיאה של התשתיות העירוניות הקיימות, בין היתר מערכות המים, הביוב, מערכת הדרכים והחניית ומבני הציבור. זאת בהתייחס למספר יחידות הדיור החדשות שניתן להן היתר מכוח תכנית זו. כמו כן ייבחן הצורך בשדרוג תשתיות אלו וייקבעו יעדים לשדרוגן בד בבד עם הגידול ביחידות הדיור החדשות הנבנות מכוח תכנית זו.



7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה בהדרגתיות ובשלבים לפי ממצאי בחינת כושר הנשיאה של התשתיות הקיימות אשר יבוצע בכל 5 שנים מיום אישור התכנית.