

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0775726

שכונת אבופרך שכונה מערבית באקה

חיפה

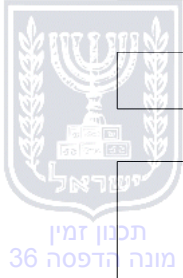
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית יזומה ע"י חלק מבעלי הקרקע והרשות המקומית של באקה אלגרבדיה, במטרה עיקרית הרחבת מגורים והוספת 73 יח"ד דיור למאושר שהוא 35 יח"ד על ידי שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים ב' בחלקה 13 בגוש 8774 בבאקה אלגרבדיה וחלוקה למגרשי בניה. תחום התכנית מהווה מובלעת חקלאית באמצע שטחים מבוניים מכוח תכניות אחרות מאושרות. רצון היוזם לשינוי היעוד בא לצורך התאמת התכנון למרקם התכנון העירוני באזור לרבות הצורך ליעל את השימוש בקרקע והקצאת קרקע שניתן להקים עליה יחידות דיור לסיפוק הצרכים לשכונה ולספק לצעירים חסרי דיור הזקוקים להקים בתי מגורים בהתאם להוראות הדין וכן יצירת בסיס חוקי לבניה הקיימת ללא היתר. במצב קיים ולפי הזכויות והחזקה בשטח, קיימים מגרשים שחלק מהם נמצא ביעוד חקלאי והתכנית באה להסדיר חלוקה בין הבעלים לפי הזכויות והחזקה בשטח ומסדירה קרקע לבניה על מגרשים עלפי החוק.

שטח התכנית חולק ל- 2 מתחמי תכנון:

- מתחם מס' 1- המסומן כמתחם לאיחוד וחלוקה וטבלאות האיזון וההקצאה המצורפות לתכנית זו חלים רק לגבי מתחם זה;
- מתחם מס' 2- שלא חל לגביו הסימון לאיחוד וחלוקה וטבלאות האיזון וההקצאה, ולא חל לגביו יתר הוראות התכנית הנוגעות לעניין האיחוד והחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת אבופרך שכונה מערבית באקה

354-0775726

מספר התכנית

19.247 דונם

1.2 שטח התכנית

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 לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	203503
קואורדינאטה Y	702145

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא בצד המערבי של הישוב באקה אלגרבייה

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 מערבית - באקה אלגרבייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8774	מוסדר	חלק	13-14, 20	15-16

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ענ/במ/ 360	15 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



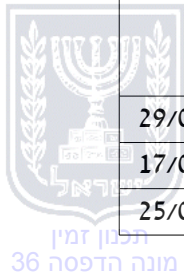
תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/01/1995	1718	4279		החלפה	ענ/ 125
17/02/2020	3904	8696		החלפה	354-0579599
25/05/2000	3600	4884		החלפה	ענ/ במ/ 360



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סלים קטאוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סלים קטאוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון והקצאה	13: 16 11/05/2020	עדאלה גבאלי	20/04/2020	21		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	פרוגרמה	09: 57 12/02/2020	סלים קטאוי	12/01/2020	3		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח סקר עצים	08: 57 18/02/2020	עלאא אבוריא	10/01/2020	1	1: 500	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	14: 07 25/02/2020	זאהר זידאן	23/02/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	08: 57 25/02/2020	סלים קטאוי	06/02/2020	1	1: 1250	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



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		עיריית באקה אלגרבייה	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6383019	04-6383069	baqa@baqa. co.il
	פרטי	סמיר ביאדסה			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6281778	04-6281778	muhammad @yoavlevy. co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באקה אלגרבייה	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6382519	04-6383069	baqa@baqa.co.il
פרטי	סמיר ביאדסה			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6281778	04-6281778	muhammad@yoavle vy.co.il
פרטי	מויסר קעדאן			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6281778	04-6281778	muhammad@yoavle vy.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סלים קטאוי		סלים קטאוי	זמר	זמר		09-8743019		alamarasalim@yahoo.com
מהנדס ויועץ סביבתי	יועץ סביבתי	עלאא אבוריא	119833		סחינין	סחינין (1)		077-4303482	077-4303482	rayaala@gmail.com
שמאית מקרקעין	שמאי	עדאלה גבאלי	1132		טייבה	(2)		09-7991810	09-7991810	aida_jab@inter.net.il
מהנדס ויועץ תחבורה	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	118890		באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-8408446	04-8408446	nael@siam-eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1527.

(2) כתובת: ת.ד. 86.



משרד תכנון ופיקוח
מנהל תכנון ופיקוח
36 הדפסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים ב', לדרכים, לשבילים והקצאת קרקע לצרכי ציבור וחלוקה למגרשי בניה.
- ב. תוספת שטחי בניה למגורים.
- ג. הגדלת זכויות בניה ביעוד מגורים.
- ד. הסדרת בניה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים ב' ולשטחים לצרכי ציבור.
- ב. הגדלת אחוזי בניה למגורים.
- ג. חלוקה למגרשי בניה.
- ד. יצירת בסיס חוקי לבניה קיימת.
- ה. קביעת הוראות וזכויות בניה.
- ו. הקטנת קווי בניה לפי הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	32 - 11
מתקנים הנדסיים	500
שטח ציבורי פתוח	301, 300
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	200
דרך משולבת	34
שביל	33
חניון	501
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	100
גבול מתחם	דרך מוצעת	200
גבול מתחם	דרך משולבת	34
גבול מתחם	חניון	501
גבול מתחם	מגורים ב'	32 - 11
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	500
גבול מתחם	שביל	33
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	301, 300
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	100
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	29 - 24
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	500
דרך / מסילה לביטול	שביל	33
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	28, 27
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	33
חזית מסחרית	מגורים ב'	24, 23, 12, 11
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	דרך מוצעת	200
להריסה	דרך משולבת	34
להריסה	חניון	501
להריסה	מגורים ב'	23, 22, 20, 19, 14, 11
להריסה	שטח ציבורי פתוח	300
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	34
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	32 - 11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	301, 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	776.64	4.04
דרך משולבת	1,089	5.66
מגורים א'	5,729	29.77
מתקנים הנדסיים	786.86	4.09
קרקע חקלאית	8,145	42.32
שביל	67	0.35
שטח ציבורי פתוח	2,653	13.78
סה"כ	19,246.5	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	776.64	4.04
דרך מוצעת	2,026.13	10.53
דרך משולבת	157.67	0.82
חניון	160.39	0.83
מגורים ב'	13,373.41	69.48
מתקנים הנדסיים	809.62	4.21
שביל	113.14	0.59
שטח ציבורי פתוח	730.94	3.80
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,098.87	5.71
סה"כ	19,246.82	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים, בתים חד או דו משפחתיים, בתים טוריים בעלי חזית אחידה. משרד, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית. יותר להקים חנות לספוק הצרכים היומיומיים של תושבי המקום. ב. בקומת קרקע המסומנת כחזית מסחרית בתאים מס' 11, 12, 23, 24 יותרו חנויות לצורכי מסחר שכונתי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגשת כניית פתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה (התכנית המוגשת עם הבקשה להיתר בניה) 2. תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, צריף זמני וכיו"ב, כדרישת המהנדס ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבנין המצורפת להיתר. 3. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש ערבויות מתאימות על מנת להבטיח ביצוע נאות של עבודות פיתוח המגרש. 4. הועדה המקומית רשאית להתנות את מתן רשיון הבניה בבצוע עבודות פתוח, בניית קירות מגן, הריסת מבנים קיימים וכדומה הנמצים במגרש הבניה. 5. מעקות מעל גגות שטוחים 1. כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות יהיה מוקף מעקה בטוחן שגובהו אינו פחות מ-110 ס"מ. 6. מתקנים על הגג לא יוצב על כל גג שום מתקן, אנטנה או כל מתקן אחר, אלא בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית. 7. על בית אחד תותקן אנטנה/צלחת לוויין אחת בלבד, אשר תשרת באופן מרוכז את כל דיירי הבית.
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	השטח ישמש לתחנה לאספקת מים של חברת מקורות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. מתקן הנדסי למערכות מים לפי תכנית בינוי. ב. התכנית תכלול הנחיות מיוחדות הנוגעות לנוף ולסביבה ולרבות היקף עבודות עפר וכד'. ג. בבקשה להיתר הבניה תנתן התייחסות לתחנת מקורות כמקור רעש ויסופקו פתרונות למניעת רעש בהתאם לצורך. ד. יש לשמור על דרכי גישה לתחנה.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. גינון מדשאות ונטיעות עצים.

<p>4.3 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>ב. מגרשי ספורט, מתקני משחק, מתקני הצללה, רחבות ושבילים ומעברים להולכי רגל ולרכובי אופניים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. אין לבנות בשטח הני"ל כל בניה שהיא . תותר הנחת רשת ביוב, ניקוז, מים, חשמל וטלפון. ב. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי שטחים הציבוריים המוצעים, מיועדים להריסה.</p>	
<p>4.4 דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>תנועת כלי רכב והולכי רגל, כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית כגון : תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, תעלות ניקוז .</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. ב. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.</p>	
<p>4.5 דרך מוצעת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>תנועת כלי רכב והולכי רגל. כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית כגון : תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, תעלות ניקוז .</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. ב. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.</p>	
<p>4.6 דרך משולבת</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>תנועת כלי רכב והולכי רגל. כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית כגון : תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, תעלות ניקוז וכדומה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. ב. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.</p>	



4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	שביל עם זיקת הנאה לרכב ישמש לתנועת רכב והולכי רגל . תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קוי חשמל , מים, טלפון וקוי ניקוז .
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ששביל עם זיקת הנאה לרכב. אין לבנות בשטח השביל כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי השבילים הקיימים והמוצעים, מיועדים להריסה.
4.8	חניון
4.8.1	שימושים
	חנית כלי רכב ותנועת הולכי רגל ופתוח נופי.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אין לבנות בשטח החניון כל בניה שהיא, פרט בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי החניונים הקיימים מיועדים להריסה.
4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	א. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, והוא מיועד לצרכי חינוך, תרבות, לשימוש הקהילה. ב. רחבות ושבילים להולכי רגל ומתקני משחקים והצללות.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגש תכנית פתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה(התכנית המוגשת עם הבקשה להיתר בניה). 2. תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, כדרישת המהנדס ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבניין המצורפת להיתר. 3. הועדה המקומית רשאית להתנות את מתן רישיון הבניה בבצוע עבודות פיתוח, 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.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(6) 5	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(2) 1	(5) 4	(4) 15	(3) 3	40	(2) 40		40	(1) 120	368.5	11	מגורים ב'	
(6) 5	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(2) 1	(5) 4	(4) 15	(7) 4	40	(2) 40		40	(1) 120	553	12	מגורים ב'	
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(2) 1	4	(4) 15	(3) 8	40	(2) 40		40	120	998	13	מגורים ב'	
3	3	3	3	(2) 1	4	(4) 15	(3) 7	40	(2) 40		40	120	850	14	מגורים ב'	
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(2) 1	4	(4) 15	(3) 4	40	(2) 40		40	120	487	15	מגורים ב'	
3	3	3	3	(2) 1	4	(4) 15	(3) 6	40	(2) 40		40	120	696.6	16	מגורים ב'	
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(2) 1	4	(4) 15	(3) 4	40	(2) 40		40	120	538.2	17	מגורים ב'	
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(2) 1	4	(4) 15	(3) 3	40	(2) 40		40	120	390	18	מגורים ב'	
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(2) 1	5	(4) 18	(3) 8	40	(2) 40		40	150	773.3	19	מגורים ב'	
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(2) 1	4	(4) 15	(3) 5	40	(2) 40		40	120	665.4	20	מגורים ב'	
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(2) 1	4	(4) 15	(3) 3	40	(2) 40		40	120	364	21	מגורים ב'	
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(2) 1	4	(4) 15	(3) 12	40	(2) 40		40	120	1329	22	מגורים ב'	
(6) 5	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(2) 1	(5) 4	(4) 15	(8) 7	40	(2) 40		40	(1) 120	795.5	23	מגורים ב'	
5	3	3	3	(2) 1	(5) 4	(4) 15	(7) 4	40	(2) 40		40	(1) 120	564	24	מגורים ב'	
3	3	3	3	(2) 1	4	(4) 15	(3) 4	40	(2) 40		40	120	437.5	25	מגורים ב'	
3	3	3	3	(2) 1	4	(4) 15	(3) 4	40	(2) 40		40	120	460.6	26	מגורים ב'	
3	3	3	3	(2) 1	4	(4) 15	(3) 4	40	(2) 40		40	120	497	27	מגורים ב'	
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(2) 1	4	(4) 15	(3) 4	40	(2) 40		40	120	467.6	28	מגורים ב'	
3	3	3	3	(2) 1	4	(4) 15	(3) 4	40	(2) 40		40	120	450.5	29	מגורים ב'	
3	3	3	3	(2) 1	4	(4) 15	(3) 4	40	(2) 40		40	120	452.8	30	מגורים ב'	
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(2) 1	4	(4) 15	(3) 5	40	(2) 40		40	120	631.8	31	מגורים ב'	
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(2) 1	4	(4) 15	(3) 5	40	(2) 40		40	120	603	32	מגורים ב'	
(6) 5	(6) 4	(6) 4	(6) 4	1	1	4		40		40		20	809.62	500	מתקנים הנדסיים	
4	4	4	4		3	13		30				(9) 200	1100	400	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. סה"כ שטח התאים 11 עד 32 הוא 13,373 מ"ר

ב. סה"כ שטח המגורים בתכנית 13,486 מ"ר

ג. גודל מגרש מינימאלי הוא 400 מ"ר או כמסומן בתשריט או בחלקה רשומה

ד. במגרשים ששטחם גדול מ-700 מ"ר מותר לבנות 2 מבנים. מרחק המינימאלי ביניהם יהיה 6מ'.

ה. במגרש פנימי באזור מגורים ב', המרווחים יהיו צדדיים בלב

ו. במקרה שעומק החלקה הרשומה או המגרש המוצע קטן מ-13 מ', תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר קו בנין קדמי שלא יקטן מ-3מ' ומרווח אחורי שלא יקטן מ-2 מ

ז. באזור מגורים ב' תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר מרווחים צדדיים שלא יקטנו מ-2מ'. בחלקות רשומות או במגרשים מוצעים אשר רוחב חזיתם קטן מ-15מ'.

ח. מבנה עזר שהוא מבנה חניה למכוננית אחת לא יעלה על 20 מ"ר.

ט. שטח תא 33 (113 מ"ר) שהוא השלמה למגרשים הגובלים שבחלקות 15 ו 16

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מגורים עם חזית מסחרית מותר מסחר בקומת קרקע בלבד שטח שלא יעלה על 30% משטח עיקרי.

(2) תותר הקמת מרתף לצורכי חנייה ואחסנה דירתית בשיעור של 40% משטח המגרש.

(3) לפי 8 יח"ד לדונם.

(4) מותר לפיר מעלית לבלוט 2.50 מ' נעל הגובה המקסימלי.

(5) קומת הקרקע תשמש למסחר.

(6) או לפי הקיים בתשריט.

(7) לפי 8 יח"ד לדונם.

(8) 8 יח"ד לדונם.

(9) 50% מהשטח ישמש למבני ציבור ו 50% מהשטח ישמש כשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1

**הוראות לתכניות מחוזיות
סימון בתשריט : גבול מתחם**

התכנית כוללת שני מתחמים

- מתחם מספר 1 שכולל חלקות 13 ו-14 בגוש 8774 מיועד לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה
- מתחם מספר 2 שכולל חלקה מספר 20 וחלק מחלקות 14 ו-15 בגוש 8774 לא נכלל באיחוד וחלוקה.

6.2 עיצוב אדריכלי

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.3 דרכים וחניות

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף במועד מתן ההיתר.

6.4 חשמל

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: 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 לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

- א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.00 מ'
- ב. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.00 מ'
- ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ'
- ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו
- ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.00 מ' מציר הקו
- ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת 1.00 מ'
- ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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>ביוב:</p> <p>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 המגרש ובסמוך למגרש כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים. לפחות 15% משטח המגרש יותרו חדירי מים לכל עומק הקרקע. היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי,</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>אספקת מים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. - אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבניינים 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 הוועדה של לפחות שבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בניינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה. - לא ייחפר באר או בור מים, ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת הוועדה המקומית. <p>בתואי התכנון הצפוני עובר קו מים של מקורות בקוטר 18 אנצ' בשלב התכנון המפורט יש להגיש תוכניות מפורטות לידי מקורות לצורך תאום תשתיות.</p> <p>הרחקת אשפה:</p> <p>מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p>	
6.6	תקשורת
	<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</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

<p>תקשורת</p> <p>המקומית.</p>	<p>6.6</p>
<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>בעת הוצאת היתרי בניה ייבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.7</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות הבאות: א. בתא שטח המסומנים בהם "עץ/קבוצת עצים לשימור", הם יטופלו במסגרת מתן היתר בניה לפי קיבעת מהנדס הוועדה וליווי אגרונום. ב. בתא שטח המסומנים בהם "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", תנאי למתן היתר בניה, כי העצים הנ"ל יועתקו לאחר קבלת היתר וקבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>	<p>6.8</p>
<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.9</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>6.10</p>
<p>פיתוח תשתית</p> <p>א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ב. 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. ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנית בינוי שתראה מיצוי הזכויות בתחום תאי השטח שטרם נבנו בהם, ואילו לגבי תאי שטח שיש בהם מבנים קיימים הצגת אפשרות מיצוי הבניה הקיימת כפי שנקבע בטבלה 5. ב. תנאים 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 המגרש ובסמוך למגרש כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ג. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם לפי הצורך והעניין, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. ה. בצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך כך ותנאי למתן היתר בניה הוא בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותוכניות מפורטות לפתרון ביוב שאישורו</p>	<p>6.12</p>

6.12 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה רישום שטחי הציבור על שם הרשות המקומית.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה בתחום תאי השטח הריקים שטרם נבנו בהם ומסומן בהם עצים, הגשת תכנית סקר עצים.</p>	

6.13 הוצאות הכנת תוכנית	
<p>א. בהתאם לסעיף 12)69 לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית וביצועה על בעלי זכויות שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם.</p> <p>ב. הוצאת הכנת התוכנית כוללות את שכר עורכי התוכנית, יועצים שונים, שמאים, מודדים וכל הוצאה אחרת שיוזמי התוכנית ו/או עיריית באקה אל גרביה נשאו בעריכתה וביצועה של תכנית זו.</p> <p>ג. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאת היתרי בנייה.</p>	

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

6.15 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>- השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p> <p>- תא שטח 500 שבו נמצאת תחנת מקורות לא יופקע.</p>	

6.16 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 התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	תוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית. היתר בניה ראשון בתחום ייחשב כמימוש התוכנית.

7.2 מימוש התכנית
תוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית.