

# תוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי עירון  
תכנית מתאר מקומית - באקה אל גרביה ע/ן 125

## פרק א - הוראות כלליות

- (1) התכנית:  
תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מקומית, באקה אל גרביה מס' ע/ן 125".
  - (2) התשריט:  
התשריט המצורף לתכנית זו בקנ"מ 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
  - (3) תחולת:  
התכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה.
  - (4) יחס לתכניות אחרות:  
    - (א) תוכנית זו אינה מבטלת תוכניות מפורטות ותשריטי חלוקה מאושרים. בכל מקום שהוראות תוכנית זו מוסיפות על הוראות קיימות בתוכניות מאושרות אך ללא סתירה ביניהן יהיו הוראות תוכנית זו עדיפות.
    - (ב) מקום שיש סתירה בין זכויות בניה שנקבעו בתוכניות מפורטות לבין האמור בתוכנית זו יהיו זכויות הבניה בתוכניות המפורטות המאושרות עדיפות.
    - (ג) בכל מקום שיש סתירה בייעוד הקרקע בין תוכנית זו ובין הקבוע בתוכנית מפורטת יהיה ייעוד הקרקע שנקבע בתוכנית זו עדיף.
    - (ד) תכנית זו בתחום תחולתה מבטלת את תכנית מס' ג/400, תכנית מתאר לשטח הגלילי של מחוז חיפה ואת תכנית S/15, תכנית מתאר אזורית לשומרון (שנוי) 1946.
    - (ה) תכנית זו מהווה שינוי לתוכניות הבאות:  
 ג/483 - תחום בניה באקה אל גרביה.  
 ג/799 - תכנית מתאר לאיזור תעשיה הדרומי בבאקה.  
 ג/655 - תכנית בית הספר.  
 ג/1068 - תכנית מע"ר.  
 ג/430 - תכנית איזור תעשיה מערבי.  
 ע/ן 116 - תכנית מוסדות ציבור ומגורים; בית ההסתדרות.  
 ע/ן 126 - ייעוד שטח למבנה ציבור ולמגורים בגוש 8765.  
 ע/ן 181 - כביש ראשי באקה.
- (ו) לגבי תכנית ג/483, אחוזי הבניה יישארו בתקפם, יתר ההוראות בטלות ויחולו במקומן הוראות תכנית זו.
- (5) המקום : באקה אלגרביה
  - (6) הקרקע הכלולה בתכנית :  
 הגושים : 8750, 8751, 8754, 8758, 8759, 8761 עד 8764, 8768, 8774 עד 8780, 8782, 8783 בשלמות.  
 חלקים מהגושים : 8713, 8752, 8753, 8756, 8757, 8760, 8765, 8769, 8772, 8773, 8781, 8810.
  - (7) יוזם התכנית : מועצה מקומית באקה אלגרביה
  - (8) עורך התכנית : פ' דרנל - אדריכל  
 רח' כרמייה 5 ירושלים

פרק ב - פרשנות

(9) הגדרות:

בתכנית זו יהיו להגדרות הנאות להלן, הפרושים שבצידן אלא אם כן יחייב הכתוב פרוש אחר.

(10) בעל:

"בעל", כהגדרתו בחוק.

(11) איזור:

"איזור", פירושו: שטח קרקע שצויין בתשריט בצבע מיוחד, בקיווקוו או תיחום כדי לציין את היעוד, השימוש או ההגבלות שנקבעו בהתאם לתכנית זו.

(12) תכלית:

"התכלית" "שימוש מותר" פירושו: התכלית שלה נועד איזור, קרקע או בנין, בהתאם לתכנית מתאר זו.

(13) בנין:

כמוגדר בחוק התכנון והבניה 1965, סעיף 1.

(14) בית מגורים:

"בית מגורים", פירושו: בנין המשמש או שנבנה או הוכשר לשמש למגורים בלבד, פרט לבתי מלון ופנסיונים או בתי הבראה ונופש אשר לא ייחשבו כבניני מגורים.

(15) בית עסק:

"בית עסק", פירושו: בנין כולו או אותו חלק ממנו, המשמש להפקת רווחים בדרך של מסחר או שירותים לקהל.

(16) בנין ציבורי:

"בנין ציבורי", פירושו: בנין שהוא משמש לאחת מהמטרות כאמור בסעיף 188 לחוק.

(17) בנין תעשייה:

"בנין התעשייה", פירושו: בנין שאושר ומשמש כולו או חלקו למטרות תעשייה.

(18) בנין מלאכה:

"בנין מלאכה", פירושו: בנין שאושר ומשמש כולו או חלקו לעשיית מלאכה.

(19) בנין אחסנה:

"בנין אחסנה", פירושו: בנין שאושר ומשמש כולו או חלקו לאחסנה.

(20) חנות:

"חנות", פירושה: כל בנין או חלק ממנו שאושר ומשמש למטרת מסחר.

(21) מבנה עזר:

כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (תוספת שלישית).

(22) קומת עמודים:

"קומת עמודים", פירושה: קומה א' הניצבת על הקרקע שריצפתה נשענת על עמודים בנויים חלקית, כפי שמפורט בפרק הדרן ב - "בניה על גבי עמודים".

(23) קומה מפולשת:

"קומה מפולשת", פירושה: קומת עמודים שאין בה כל מבנה, להוציא מקלט ומבני עזר.

(24) קומה א':

"קומה א'", פירושה: הקומה הראשונה שגובה הרצפה שלה הוא מעל או בגובה מפלס הכניסה (או מעל לקומת עמודים).

(25) קומה עליונה:

"קומה עליונה", פירושה: הקומה הגבוהה ביותר בבנין.

(26) דרך:

כהגדרתה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות שבילים ודרכים קיימות בגוש שטח בנוי צפוף למרות שאינן מסומנות בתשריט תכנית זו.

(27) רוחב דרך:

"רוחב דרך", פירושו: המרחק בין קווי הדרך, הנמדד בניצב לקו של אמצע הדרך, במקום שהדרך כוללת מדרכה כמסומן בתשריט, יכלול הרוחב גם את המדרכה.

(28) קוו דרך:

"קוו דרך", פירושה: הקו המגדיר את גבולות הדרך.

(29) חזית מגרש:

"חזית מגרש", פירושה: צלע מגרש או חלקה הגובל עם הדרך.

(30) גובה הבנין:

"גובה הבנין", פירושו: המרחק האנכי המדוד ממיפלס פני הקרקע בכניסה הקובעת לבנין ועד לשיא הגג.

(31) מרווח:

"מרווח", פירושו: כפי שנקבע בתקנות התכנון והבניה.

(32) קו בנין:

"קו בנין", פירושו: קו ביחס לכל דרך מוצעת, או גבולשמעבר לו אין הבנין יכול לבלוט.

(33) שטח מגרש:

"שטח מגרש", פירושו: שטח הקרקע שגבולותיו הוגדרו בתכנית מאושרת או בתשריט חלוקה.

(34) שטח מגרש מינימלי:

"שטח מינימלי", פירושו: השטח המועט ביותר למגרש שבתחומיו מותר לבנות לפי התכנית.

(35) אחוז בניה:

"אחוז בניה", פירושו: שטח הבנין ביחס לשטח המגרש מחושב בחלקי מאה, בהתאם להוראות סעיף הנקרא "שטח הבנין".

(36) שטח הבנין:

"שטח הבנין", פירושו: סיכום השלכתה האופקית של כל הקומות של הבנין פחות כל השטחים המותרים לניכוי.

(37) צפיפות:

"צפיפות", פירושה: מספר יחידות דיור למגרש, או לדונם קרקע.

(38) מגרש בניה:

"מגרש בניה", פירושו: חלקה רשומה או מגרש רשום או מגרש שאושר בתשריט חלוקת קרקע לפני אישור תוכנית זו.

(39) תשריט חלוקת קרקע:

"תשריט חלוקת קרקע" פירושו: תשריט ערוך על ידי מודד מוסמך לצורך רישום הקרקעות ולצורך הוצאת היתרי בניה ע"י הועדה המקומית.

(40) תכנית:

"תכנית", פירושה: המוגדר בחוק.

(41) החוק:

"החוק", פירושו: חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, או כל תיקון וחוק הבא במקומו.

(42) ועדה מחוזית:

"ועדה מחוזית", פירושה: הועדה המתוזזת לתכנון ולבניה מחוז חיפה.

(43) פרוש הציונים:

הציונים המפורטים להלן הם של הסימנים בתשריט של תכנית זאת ופרושם כרשום בצידם.

#### פרוש הציון

שטח עליו חלה התכנית.

גבול תכנית בתוקף.

דרכים קיימות או מאושרות.

#### ציון בתשריט

(1) שטח מותחם קו כחול

(2) שטח מותחם קו כחול מרוסק

(3) שטחים שצבעם חום

- 4) שטחים שצבעם אדום
- 5) ספרה ברבע העליון של המעגל
- 6) ספרה ברבע התחתון של המעגל
- 7) ספרות ברבעים הצדדיים של המעגל
- 8) שטחים שצבעם כתום
- 9) שטחים שצבעם תכלת
- 10) שטחים שצבעם אפור מותחם סגול
- 11) שטחים שצבעם פסים אפור על רקע אפור בהיר.
- 12) שטחים סגולים מותחמים סגול כהה
- 13) קו סגול
- 14) שטחים שצבעם ירוק
- 15) שטחים בסגול ללא תיחום
- 16) שטחים חומים מותחמים חום כהה
- 17) שטחים שצבעם פסים ירוקים
- 18) שטחים צהובים עם פסים ירוקים אלכסונית שתי וערב.
- 19) שטחים מקווקוים אדום אלכסונית
- 20) שטחים מקווקוים ירוק אלכסונית
- 21) שטחים שצבעם צהוב לימון
- 22) שטחים שצבעם כתום מותחם חום
- 23) שטחים שצבעם ירוק מותחם חום כהה
- 24) שטחים שצבעם ירוק מותחם אדום מרוסק
- 25) שטחים שצבעם צהוב עם פסים סגולים אלכסונית
- 26) שטחים שצבעם כתום מותחם כתום כהה
- דרכים מוצעות והרחבות דרכים מוצעות
- מספר הדרך.
- רוחב הדרך.
- קו בנין בחזית המגרש.
- איזור מגורים א'.
- איזור מגורים ב'.
- תחנת תידלוק.
- מרכז עסקים ראשי (מע"ר)
- איזור מלאכה
- חזית מסחרית.
- שטח פתוח ציבורי.
- איזור תעשייה.
- שטח לבנייני ציבור.
- אזור חקלאי.
- בתי קברות
- דרכים לביטול.
- דרכים להולכי רגל.
- בנין קיים להריסה.
- שטח למוסד.
- שטח ספורט.
- חניה ציבורית.
- שטח למתקנים הנדסיים.
- אזור מגורים מיוחד.

פרק ז - דרכים וחניה

44) דרכים:

א) בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבוננו הן של קטע הדרך ו/או השביל הגובל במגרש והן של תיבור קטע זה אל הדרך הסלולה הקרובה ביותר.

ב) בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קו בנין מיוחדים במגרשים פינתיים כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.

- (ג) הרדיוס של קשת בהצטלבות קוי רחוב בצומת לא יפחת מ - 8 מטרים.
- (ד) בסמכותה של הועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך ברוחב הקטן מזה המוראה בתשריט.
- (ה) לא יותרו הקמת בנין או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקתה ובתיקונה.
- (ו) חרף האמור בסעיף קטן ה' לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת ריהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- (ז) חרף האמור בסעיף קטן ה' לעיל, יותרו בשטחי דרכים קוי שרותים למיניהם, כגון חשמל, מים, ביוב ותקשורת, בקווים עיליים או תת - קרקעיים, הכל לפי הענין המקצועי, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושמוש הטעונים היתר), תשכ"ז - 1967.
- (ח) לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית בכורח הדבר.
- (ט) דרך קיימת, המיועדת על - פי תכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים, ביטולה בפועל יותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית.
- (י) הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא יפגע בזכויות הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית ו/או כל גוף אחר המוכר על פי חוק לגבי קוי שרות תת - קרקעיים, תעלות, גדרות או מתקנים אחרים הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם מתקנים ולהכנס לשם כך אל תחום הדרך המבוטלת כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.
- (יא) עבודות הטייה, חסימה או בטול דרך יבוצעו על - ידי הרשות המקומית או הועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך בכתב; לפחות 60 יום מראש, לבעלי הזכויות בקרקע העלולים להפגע מהעבודות האמורות.
- (יב) לאחר ביצוע הדרכים מס' 79 ומס' 71 יבנה בדרך מס' 1 אי תנועה מול דרך מס' 708 שימנע פניות שמאלה מהדרכים הנ"ל.
- (יג) בכל מקרה של בנינים קיימים בקו בנין קידמי אפס, בקטע דרך, לא יפחת רוחב המדרכה בקטע האמור מ - 2.5 מ'.

#### (45) חניה :

- 1) על מבקש היתר בניה להתקין על חשבוננו, בתחום המגרש, מקומות חניה בשעורים המפורטים בלוח שבהמשך פרק זה.
- 2) בעת חישוב מספר מקומות החניה לפי הלוח שבהמשך, יעוגל כל חלק של מקום חניה ליחידה השלמה הקרובה, כל שטחי הבניה בלוח הינם שטחים ברוטו. מקומות החניה התפעולית באים כתוספת למקומות החניה הדרושים לרכב פרטי.
- 3) לגבי תכליות שלא נכללו בלוח, רשאית הועדה המקומית לקבוע את מספר מקומות החניה הדרושים.
- 4) בסמכותה של הועדה המקומית לחייב התקנת מקומות חניה נוספים, מעל למתחייב מהשעורים שבלוח.
- 5) שעורי החניה שבלוח יחולו על תוספות בניה למבנה קיים, אולם הועדה המקומית תתנה היתר לתוספת בניה בהתקנת מקומות חניה גם עבור המבנה הקיים - הכל במדת האפשר ובהתחשב בתנאי המקום.

6) בסמכותה של הועדה המקומית להוציא היתר בניה שלא בהתאם ללוח שעורי החניה בהמשך נספת זה רק אם יקבע מהנדס הועדה, כי התנאים הפיזיים ו/או התפעוליים במגרש או בסביבתו המיידית אינם מאפשרים התקנת מקומות חניה בשעור הנדרש.

7) במקרה של מתן פטור על פי סעיף קטן 6 לעיל תנהג הועדה המקומית כאמור בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה); תשמ"ג - 1983 (להלן: "תקן חניה ארצי"), סעיף 2(ב) לתוספת.

תניה תפעולית	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל:	התכלית
אין	דירה	מגורים בית בודד בית דו - משפחתי בית משותף
אין	40 מ"ר	חנויות עד 200 מ"ר
מקום למשאית לכל 300 מ"ר	30 מ"ר	חנויות מעל ל -200מ"ר
לפי החלטת הועדה המקומית, אך לא פחות מ-5 מקומות למשאיות.	לפי תקן החניה הארצי	חנויות ומרכזי קניות מעל ל -2,000 מ"ר
אין	30 מ"ר	שרותי אשנב -דאר בנקים וכד'
אין	40 מ"ר	משרדים מעבדות, תעשיה עתירת מדע
אין	10 מ"ר מהשטח המיועד לקהל	מסעדות, בתי -קפה מועדונים.
אין	10 מקומות ישיבה	בתי קולנוע, אולמי בידור, אולמי כינוס
מקום לאוטובוס לכל 300 מקומות ישיבה	10 מקומות ישיבה	מתקני ספורט למופעים צבוריים(איצטדיון וכד')
אין	500 מ"ר	גן צבורי
לפי תקן החניה הארצי	לפי תקן החניה הארצי	בית -עלמין
מקום לאוטובוס לכל 6 כתות	חדר	בתי -ספר יסודיים ועל יסודיים
אין	75 מ"ר אולמות קריאה	ספריה
מקום אחד לאמבולנס	0.5 חדר	מרפאה
מקום אחד לאמבולנס מקום אחד למשאית	6 מטות	בית-אבות, מוסד סיעודי
מקום למשאית לכל 400 מ"ר	50 מ"ר	תעשיה ומלאכה עד 2,000 מ"ר



התכלית	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל:	חניה תפעולית
תעשייה ומלאכה מעל ל' 2,000 מ"ר	לפי תקן החניה הארצי	לפי החלטת הועדה המקומית, אך לא פחות מ-4 מקומות למשאיות
אחסנה*	300 מ"ר	מקום למשאית לכל 100 מ"ר
מוסך	לפי תקן החניה הארצי	אין

\* מחסנים ששטחם פחות מ- 200 מ"ר, אשר צמודים לשימוש מסחרי, ייחשבו לצורך חישוב דרישות החניה כשטח מסחרי לכל דבר.

#### (46) חובת התקנת גדר על קו רחוב :

(א) על מבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבונו, גדר על קו הרחוב המאושר על - פי תכנית זו.

(ב) אי הקמת גדר כאמור תהיה סטיה מהיתר הבניה.

(ג) הגדר תבוצע מבטון מצופה באבן לקט, גובה הגדר לא יעלה על 1.50 מטרים ולא יפחת מ-0.60 מטרים, בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע הוראות מיוחדות לגדרות היכן שהשימוש הגובל הינו אתר לבנין צבורי או שטח צבורי פתוח, ובלבד שתוקם הגדר על קו הרחוב המאושר.

(ד) יותרו פתחים בגדר, ברוחב שלא יעלה על 4.0 מטרים, לשם כניסת כלי - רכב לחניה פרטית במגרש.

(ה) בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף - קטן א' היתרים שיוצאו במקרה של חזית חנויות.

#### (47) לוחות מודעות ופרסומת:

לא יוקמו לוחות מודעות או שלטים לפרסומת לאורך הדרכים בלי הסכמה בכתב מאת הרשות המקומית.

פרק ו - נקוז, תעול, ביוב, אספקת מים ותשמל

#### (48) ניקוז:

במקומות הדרושים תוכן תוכנית ניקוז אשר תאושר כחוק.

#### (49) אספקת שרברבות, ביוב וסילוק שפכים:

אספקת מים, שרברבות, ביוב וסילוק שפכים, נקוז מי גשמים יבוצעו בהתאם למפורט בהוראות למתקני תברואה הל"ת תשי"ט 1959 ותיקוניו, לשביעת רצון מהנדס הרשות המקומית.

#### (50) ביוב:

(א) כל בנין שנבנה לאחר אישור תוכנית זאת יציג פתרון לסילוק הביוב לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית, בהתאם לתקנות המים, מניעת זיהום מים (בורות ספיגה, בורות רקב), התשנ"ב - 1992.

ב) בעל בנין, שהוקם עד מרחק של 100 מטר מדרך שלארכה הותקנת רשת ביוב כללית חייב לתכנן את רשת הביוב של בניינו לרשת הביוב הכללית.

ג) כל עבודות הביוב תבוצענה עפ"י תוכניות שתאושרנה כחוק.

#### 51) בניה בקירבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת ו/או בקירבת קווי חשמל עיליים, היתר בניה ינתן רק במידה והמבנה יהיה במרחק המפורט להלן בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קוי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'.  
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 8 מ'.

לא ינתן היתר בניה בקירבת ומעל כבלי חשמל תת קרקעיים קיימים במרחקים הקטנים מהנקובים לעיל, פרט למקרים יוצאי דופן ובהסכמה מפורשת של חברת החשמל ועל פי תנאים שהיא תקבע.

#### פרק ז - חלוקה לאזורים:

##### א) שימוש בקרקעות ובניינים:

52) קביעת התכליות:  
לא יישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באזור המסומן בתשריט אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי אותו איזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, פרט ל -:

א) מקום שבו משתמשים, בעת אישור תכנית זו, בקרקע או בבנין, שימושים כלשהם, שאינם מוזכרים ברשימת התכליות לגבי אותו איזור שבו הם נמצאים, תוכן לגביהם רשימת שימושים חורגים כאמור בפרק ז' לחוק

##### 53) מקומות בנייה:

אין להקים בנין בכל מקום שאינו מגרש בניה.

##### 54) מספר בתים:

מותר להקים רק בית אחד על כל מגרש, במגרשים ששטחם מעל ל - 700 מ"ר תותר הקמת שני בתים על מגרש ובלבד שיישמרו המרווחים המפורטים בטבלה והמרחק בין הבניינים יהיה 6 מטר לפחות.

##### 55) חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות:

לא ייפתחו שום חנות או בית מלאכה ולא יעסקו בשום מלאכה או תעשייה, אלא במקום שאושר לתכלית זו בתכנית.

##### ב) מגרשי בניה, בתים ומבני עזר:

##### 56) שטח מינימלי:

מגרש בנייה באחד מהאזורים המפורטים בלוח החלוקה לאזורים בטור "האיזור" יהיה שטחו לא פחות מהשטח שנקבע בטור "שטח מגרש מינימלי" של הלוח, בצד אותו אזור.

57) אחוז בניה מכסימלי של מגרש :

לא יבנה כל בית בכל אזור מהאזורים השונים המפורטים בטור "האזור" של לוח החלוקה לאזורים, אלא כדי אותו אחוז בניה מכסימלי הרשום בטור "אחוז בניה מכסימלי"; של הלוח, בצד אותו האזור, בתנאי כי:-

א) בחישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין כולל מרפסות מקורות וחדרי מדרגות מכוסי גג פרט למרפסת גג ומקלט תקני מינימלי ומבני עזר.

ב) גודל מבני העזר יהיה בהתאם למופיע בטבלה.

ג) במקום שמותרת בניית קומת עמודים לא יחשב השטח המפולש של קומת העמודים בחישוב אחוזי הבניה .

58) מבני עזר:

א) מקומם וצורתם של מבני העזר יקבע בבקשה להיתר שתוגש לוועדה המקומית.

ב) מותר להקים מבנה עזר על הגבולות הצדדים והאחוריים של המגרש, או כחלק מהבנין העיקרי.

ג) מקום חניה למכונית פרטית או חניה מקורה מותר שתוקם על גבול המגרש הצדדי, בחזית המגרש, על קו הרחוב.

ד) מבנה עזר אשר יוקם על גבול מגרש שכן, לא יקבע בו כל פתחים, לא יקבעו שיפועים בגגו ולא ינוקזו מים או שופכין ודולחין לכוון המגרש השכן, כמו כן לא יעבירו דרך המגרש השכן שום צנרת מים או קווי חשמל או טלפון אל מבנה העזר.

ג) קווי בניה ומרווחים

59) מרווח מינימלי:

לא יוקם כל בית במגרש בניה, הנמצא באחד האזורים המפורטים בטור "האזור", של לוח החלוקה לאזורים אלא בהתאם למרווחים המינימליים כפי שמצויין בלוח החלוקה לאזורים.

60) מרווח צדדי בבניה עם קיר משותף:

בבניה עם קיר משותף על שני מגרשים, יהיה קו הבנין המינימלי הצדדי 4.0 מ'.

61) רוחב מינימלי של חזית מגרש:

לא תאושר תכנית חלוקה קרקע באזור מן האזורים השונים המסומנים בטור הראשון של לוח החלוקה לאזורים, אלא תוך התחשבות ברוחב מינימלי של חזית מגרש הרשום בטור השישי בצד האזור המתאים של לוח החלוקה.

ד) גובה הבניינים

62) גובה הבתים:

לא יוקם שום בית באזור מן האזורים השונים, המסומנים בטור הראשון של לוח החלוקה לאזורים, במספר קומות העולה על המותר, מהמסומן בטור 4 של הלוח בצד אותו אזור.

63) גובה קומות:

גובה קומה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

64 מספר קומות :

מספר הקומות בבנין יהיה בהתאם ללוח החלוקה לאזורים ויכלול את קומת העמודים .

(ה) צפיפות :

65 צפיפות:

לא יוקם בית באזור מן האזורים השונים, המפורטים בטור הראשון של לוח החלוקה לאזורים, אלא בהתאם למספר הדירות המכסימלי למגרש, המסומן בטור של הלוח בצד אותו אזור.

(ו) רשימת התכליות

66 הוראות:

הועדה המקומית תאשר בקשות להיתרי בניה, בכל אזור מן האזורים, כמסומן בתשריט, בהתאם לרשימת התכליות דלהלן:

67 רשימת התכליות:

(א) אזור מגורים א'

- 1) בתים חד - משפחתיים.
- 2) בתים דו - משפחתיים.
- 3) בתי מגורים.
- 4) בתים טוריים בעלי חזית אחידה.
- 5) משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותו הבית.
- 6) באישור הועדה המקומית חנות לספוק הצרכים היומיומיים של תושבי המקום

(ב) אזור מגורים ב'

כמו באזור מגורים א'.

(ג) אזור מגורים מיוחד

בתי מגורים בצפיפות של עד 8 יח"ד לדונם כפוף להגבלות מרווחים ואחוזי בניה בטבלא. היתר בניה באזור זה יוצא רק לאחר אישור תכנית בינוי כוללת לכל השטח.

(ד) מע"ר

1) כמו באזור מגורים א'.

2) בנייני ציבור.

3) מועדונים.

4) בתי עסק מכל סוג בתנאים דלהלן:

לדעת הועדה המקומית

- (א) אינם מהווים מטרד ע"י גרימת רעש, זיהום אויר, מים ומטרדי ריח או מטרדים אחרים, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה או איגוד ערים לאיכות סביבה.
- (ב) אינם מהווים סכנה לבריאות הציבור ולבטיחותו.

(5) אולמות שמחות במבנים סגורים.

(6) מלאכה צרכנית, (תיקון מוצרים ביתיים, כגון מכשירי חשמל למניהם), בתנאים דלהלן:

לדעת הועדה המקומית

(א) אינם מהוים מטרד ע"י גרימת רעש, זיהום אוויר ומים או מטרדי ריח או מטרדים אחרים באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה או איגוד ערים לאיכות סביבה.

(ב) אינם מהוים סכנה לבריאות הציבור הרחב.

(7) משרדים, ובנקים.

(8) מקלטים ציבוריים.

(ה) אזור מלאכה:

(1) ישמש למלאכות כגון, מוסכים, מסגריות, נגריות, ובתי מלאכה לתיקון כלים מיכניים.

(2) בניני אחסנה ושווק.

(3) אולמות שמחות.

הועדה המקומית תדרוש ממבקשי ההיתר דוח השפעות סביבתיות הנובעות מהשימוש המבוקש, וזאת כתנאי למתן היתר בניה.

(ו) שטח לתחנת תידלוק:

מבנים ומתקנים על פי סווג התחנה בהתאם לתמ"א 18.

(ז) שטח למוסד:

מוסדות למטרות ציבוריות יכול שיהיו נושאים רווחים, שטח המגרש אינו מיועד להפקעה.

(ח) שטח למתקנים הנדסיים:

(1) מבני אחזקה לרשות המקומית,

(2) תחנות טרנספורמציה ותחנות שאיבה

(3) מקלטים ציבוריים.

(ט) אזור תעשייה:

(1) כל השימושים המותרים באזור מלאכה

(2) מפעלים לעיבוד חומרי גלם והפיכתם למוצרים מוגמרים.

(3) בתי עסק ומסחר בשטח שמעל ל- 300 מ"ר.

(4) תחנות תידלוק כפוף להוראות תמ"א 18.

הועדה המקומית תדרוש ממבקשי ההיתר דו"ח השפעות סביבתיות הנובעות מהשימוש המבוקש, וזאת כתנאי למתן היתר בניה.

(י) שטח לבנייני ציבור:

(1) בניינים ציבוריים.

(2) גינות ציבוריות.

(3) רחובות להולכי רגל.

(4) מתקני נופש, מרגוע, נוי וספורט.

(5) מקלטים ציבוריים.

(6) תחנות טרנספורמציה ותחנות שאיבה.

י"א) שטח ציבורי פתוח:

- 1) גנים ציבוריים, חורשות, ושדרות.
- 2) מגרשי ספורט ומשחקים.
- 3) מתקני ספורט.
- 4) מתקנים לנופש, מרגוע ונוי.
- 5) בתי שימוש ציבוריים.
- 6) מתקני מים, ביוב, תעול נקוז, מתקני חשמל וטלפון.
- 7) אמפיתאטרון פתוח, בימות להופעות, מתקני תאורה וכדומה.
- 8) רחבות, ושבילים להולכי רגל.
- 9) תחנות טרנספורמציה ותחנות שאיבה.

י"ב) שטח ספורט:

- 1) מגרשי ספורט ובריכות שחיה, מבנים ומתקנים הכרוכים בהם.
- 2) מתקנים לנופש, מרגוע ונוי.
- 3) רחבות ושבילים להולכי רגל, חניות.
- 4) מקלטים ציבוריים.
- 5) תחנות טרנספורמציה ותחנות שאיבה.

י"ג) בתי קברות:

מבנים ומתקנים הקשורים ישירות לקבורה.

י"ד) אזור חקלאי:

מבנים ומתקנים הקשורים ישירות לעיבוד וייצור חקלאי בהתאם לתוספת הראשונה לחוק.

ז) תכנון צורת הבנינים והמראה החיצוני:

68) תכנית פתוח המגרש:

א) בקשר עם כל תכנית בנין או תשריט בנוי או כל תכנית אחרת כדרישת המהנדס, תוגש תכנית פתוח מגרש.

ב) תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון גינה, שטחי משחק, חניה, מקום לפחי אשפה, בלוני גז, כדרישת המהנדס, ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבנין המצורפת להיתר.

ג) הועדה המקומית רשאית להתנות את מתן רשיון הבניה בכצוע עבודות פתוח בנית קירות מגן, הריסת מבנים קיימים וכדומה הנמצאים במגרש הבניה.

69) תוכנית עיוב אדריכלי:

הועדה המקומית רשאית לדרוש תוכנית עיוב ולהורות בדבר תאום תוכנית של בנין לרבות הנספחים, הקירות, הגדרות והחמרים בהם ישתמשו, וכן בדבר גובה הגדרות והגגות, עצים ושיחים בין קו הבנין לקו הדרך, ולכל הקשור בעיוב האדריכלי של הרחוב או הסביבה.

70) מעקות מעל גגות שטוחים:

כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות, יהיה מוקף מעקה בטחון שגובהו אינו פחות מ- 110 ס"מ.

71) מתקנים על הגג:

א) לא יוצב על כל גג שום מוט, תורן של רדיו או טליוויזיה, דוד שמש או כל מתקן אחר שלא אושר ע"י הועדה המקומית.

ב) על בית אחד תותקן אנטנה אחת בלבד אשר תשרת באופן מרוכז את כל דיירי הבית.

#### 72) קולטי שמש על הגג:

הצבת קולטים לדודי שמש בגגות שטוחים מותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, בגגות משופעים מותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).  
הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה המקומית.

#### פרק ח - היטל השבחה והפקעות:

#### 73) הפקעות:

השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות וכהרחבה מוצעת של דרכים קיימות, וכן השטחים המסומנים בתשריט כשטחים ציבוריים פתוחים וכמגרשים לבניינים ציבוריים, מיועדים להפקעה, בהתאם לסעיפים 189/188 לחוק, יופקעו ויורשמו על שם המועצה המקומית כחוק.

#### 74) היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות החוק.

#### פרק ט - תנאים למתן היתר בניה:

א) היתרי בניה בתחום התוכנית יינתנו לאחר שתוכן תוכנית מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תוכנית זו אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח.

ב) בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע, או המחזיקים החוקיים.

ג) בחלקות רשומות שהשטח המיועד לבניה (לרבות שטחי ציבור), מעל 5.0 דונם רשאית הועדה המקומית להתיר חלוקת הקרקע והקמת יותר ממבנה אחד ובלבד שיתקיים אחד התנאים הבאים:

- 1) שיעור ההפרשה לצורכי ציבור מהשטח האמור לעיל 25% לפחות.
- 2) תכנית הקרקע הקיימת אינה מאפשרת הפרשה סבירה לצורכי ציבור.
- 3) קיים תשריט חלוקה מאושר על ידי מוסדות התכנון.

ד) בחלקות רשומות שהשטח המיועד לבניה לרבות שטחי ציבור שלא מתקיים לגביהן אחד התנאים דלעיל, מותר להקים מבנה אחד בלבד. הקמת יותר ממבנה אחד מחייבת אישור תוכנית מפורטת שכוללת הפרשות לצורכי ציבור.

#### 75) בנייה עם קיר משותף והתנגדויות:

א) כוחה של הועדה המקומית - עפ"י אישור מיוחד - יהיה להתיר או לחייב הקמת בניינים בעלי קיר משותף, בתנאי שיקויים אחד מן התנאים הבאים:

- 1) המגרש שלגביו יינתן היתר כזה, יהיה בעל חזית שאורכה פחות מ- 15 מטר, או שהמגרש גובל עם מגרש אחר שחזיתו פחות מ- 15 מטר, והמגרש השכן הוא מגרש פנוי (לא מבונה) או שקיימים עליו מבנים המיועדים להריסה.

2) אם לדעת הועדה המקומית הדבר מאפשר ניצול סביר של המגרשים לצורכי בנייה.

- (3) אם אושר תשריט בינוי הקובע הקמת בניינים בעלי קיר משותף.
- (4) אם קיימת הסכמת בעלי המגרשים הגובלים.
- (5) אם לדעת הועדה המקומית אין אפשרות אחרת לבנות על המגרשים.
- (6) אם לדעת הועדה המקומית הדבר דרוש לעיצוב ותאום אדריכלי של הרחוב.
- (ב) הועדה המקומית תדון ותאשר בנייה עם קיר משותף רק עפ"י תוכנית המראה את חזיתות שני הבניינים.

(76) תנאי אישור סופי:

הועדה המקומית תדרוש את העברת המקרקעין המיועדים להפקעה בהיתר הבניה.

(77) אישור בניה חורגת קיימת:

(א) הועדה המקומית רשאית לאשר בניינים קיימים, החורגים מהוראת תוכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומספר הקומות המותר, שבנייתם הושלמה עד ליום 3.6.88 ושנמצאים בתחום האיזורים המיועדים לבניה, בתנאי שנפת המבנה אינו חורג מאופי הבניה בסביבה. הועדה המקומית רשאית לאשר בניינים קיימים כנ"ל החורגים במרווחים צדדיים ואחורי, בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה, ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.

הועדה המקומית רשאית לאשר בניינים קיימים כנ"ל החורגים מקו בנין קידמי, בתנאי שרוב הבניינים הקיימים באותה דרך, נמצאים בקו בנין דומה.

(ב) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטחי הבניה, החורגים מעבר למצוין "בטבלת חלוקה לאיזורים וזכויות בניה", בכל מקרה של אישור חריגה כאמור בסעיף א'.

(ג) כל בניה חדשה או תוספת בניה לבניינים קיימים יהיו על פי הוראות תוכנית זו.

(ד) מבנים להריסה :

(1) בכל מקרה של בקשה לתוספת בניה במגרש שבו מצוי מבנה אשר לא אושר כחוק והחורג במלואו או בחלקו אל תחום דרך מאושרת עלפי תכנית זו יותנה ההיתר לתוספת המבוקשת בהריסה ע"י מבקש ההיתר החלק החורג אל תחום הדרך .

(2) בסמכותה של הועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת עלפי תכנית זו בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך ו/או להרחבתה ובלבד שמולאו הוראות סעיף קטן 3 דלהלן .

(3) הריסת המבנים תבוצע לאחר הפקעת שטחי הדרך כחוק ולאחר מתן הודעה בכתב למשתמשים ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד ביצוע ההריסה .

(78) בטיחות הטיסה:

- (א) על שטח תכנית זו מוטלות הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה.
- (ב) לא יינתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 15 מ', בתחום תכנית זו אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.
- (ג) יש לתאם כל תכנית מפורטת בתחום תוכנית זו עם מינהל התעופה האזרחית לפני הפקדתה.
- (ד) לא יינתן אישור לתכנית מפורטת ו/או היתר בניה לאתר סילוק אשפה מכל סוג שהוא בתחום תכנית זו אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.



78) קו בנין מבית עלמין:

78.1) על אף האמור בלוח החלוקה לאזורים; קו הבנין מגבול בית עלמין לבניני ציבור או לבתי מגורים לא יפתחו מהמפורט להלן:

קו בנין									חלקה	גוש	גליון מס'
למבנים קיימים	לבניני ציבור				לבתי מגורים						
	מגבול דרומי	מגבול צפוני	מגבול מערבי	מגבול מזרחי	מגבול דרומי	מגבול צפוני	מגבול מערבי	מגבול מזרחי			
כפי שקיים				19		10	10	3	25	8750	6
"								5	27	8750	6
"						10	14	12	32	8750	6
"					10	8		5	35	8750	6
"					6	6	6	6	44	8763	5
"				45	60				41	8765	1
"		20	4			20	12	12	23	8782	6

78.2) קו הבנין למבנים שנבנו כחוק לפני אישור תכנית זו (שאינם מסומנים ברקע התשריט), ואשר אינם מקיימים את הוראות סעיף 78.1 דלעיל יהיה כפי שקיים.

78.3) במסגרת פיתוח בית העלמין תטע הרשות המקומית פס ירק ברוחב 5 מ' בהיקף בית העלמין.

טבלת שטחים:

40.50%	2345.0 דונם	מגורים (א)
2.0%	" 106.0	מרכז עסקים (ב)
36.81%	" 2120.0	אזור חקלאי (ג)
0.35%	" 18.2	אזור מלאכה (ד)
1.15%	" 66.8	אזור תעשייה (ה)
3.80%	" 220.0	שטח לבנייני ציבור (ו)
1.40%	" 83.0	שטח ציבור פתוח (ז)
0.90%	" 54.0	שטח ספורט (ח)
0.60%	" 35.0	בתי קברות (ט)
0.02%	" 1.6	מתקנים הנדסיים (י)
12.1%	" 699.0	דרכים ושבילים (יא)
0.05%	" 3.0	חנייה ציבורית (י"ב)
0.30%	" 20.0	שטח למוסד (י"ג)
0.02%	" 1.0	תחנת תידלוק (י"ד)
100.00%	5773.6 דונם	סה"כ



הערות	מס' בניינים מכסימי במגרש	מס' יחיד מכסימי לדונם	מס' אחורי במ' לדונם	צדדי	מרווחים מנימליים במ' לדונם	מרווחים קדמי	אורך חזית מינ' במטר	מכסימי סה"כ	בניה בקומות	אחוז בקומת קרקע	מס' קומות מכסמלי	שטח מגרש מנימלי	ציון בתשריט	האזור
	1	-	4	4	4	כמסומן בתשריט	20 מ'	80	30	30	3	500 או 500 כפי שקלים	חום מוחתם בקו חום כהה	שטח לבני נני ציבור
תותר הקמת מבנים ומתקנים המשוריים ישירות לעיבוד הוייצור חקלאי	-	-	4	4	5 או 5 כמסומן בתשריט	-	-	-	-	-	1	1000 או כפי שקלים	קווים אלכסוניים ירוקים	אזור חקלאי
	* עפ"י חוכנית בניי	-	6	4	4	כמסומן בתשריט	כפי שקלים	15	15	15	1	1000 או כפי שקלים	ירוק	שטח ציבורי פתוח
	* עפ"י חוכנית בניי	-	6	4	4	כמסומן בתשריט	20	25	10	15	2		ירוק מוחתם בקו חום כהה	שטחי ספורט
	* עפ"י חוכנית בניי	-	4	4	4	כמסומן בתשריט	20	80	30	30	3	500 או כפי שקלים	כתום מוחתם בקו חום כהה	שטח מוסדות
	1	-	-	-	-	-	-	כפי שקלים 3%	-	כפי שקלים 3%	1	כפי שקלים	צהוב עם קווים אלכסוניים ירוקים	שטח בית קברות
לפי האיזור בו נמצאת חזית החניות														
הכל בהתאם ל- ח.מ.א 18 חוכנית מאתר ארצית לתחנות תדלוק.	* עפ"י חוכנית בניי	-	5	4	4	כמסומן בתשריט	40	40	15	30	8	2500 או כפי שקלים	אפור מוחתם בסגול כהה	שטח מיוחד לתחנת תדלוק
	* עפ"י חוכנית בניי	-	5	4	4	כמסומן בתשריט	כפי שקלים	50	20	30	8	כפי שקלים	צהוב עם קווים אלכסוניים בסגול	מתקנים הנדסיים

תוכנית הבנוי תאשר על ידי הועדה המקומית כחנאי מוקדם לדיון בבקשה להיתר באזור זה.

טבלת גושים וחלקות הכלולים בתכנית:

חלק מחלקה	חלקה	גוש
3 13 15 16 44	14 43 - 17 45	8765
37	36 - 3 40 - 38	8769
1 2 3 9 10 11 17 18 29 30	8	8772
40 49 56	48 - 41 54 - 50	8773
15 1 2	14 - 9 18 - 16	8781
69 70	23 - 15 68 - 66 72	8810

חלק מחלקה	חלקה	גוש
1		8713
6 - 5 67 - 63 70 72	4 - 1 62 - 7 75 - 73	8752
1 6 - 4 10 - 8 60 - 59 62 65	7 58 - 11 64 - 63 69 - 66	8753
6 - 1 12 - 10 15 - 14 20 - 19 22 29 33 - 31 56 - 55 59	13 18 - 16 54 - 34 57 58	8756
4 - 2 7 22 46	5 6	8757
16 - 7 23 - 18 92	91 - 24 101 - 93	8760

ת א ר י ד	ח ת י מ ה
	בעלי הקרקע
	מועצה מקומית באקה אל גרביה
	<u>יוזם ומגיש התכנית</u> מועצה מקומית באקה אל גרביה
	<u>עורך התכנית</u> פלקס דרנל אדריכל ובונה ערים רח' כרמיה 5 ירושלים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירו

שינוי תכנית מתאר מס' 125-11

הומלץ למתן תוקף

23.8.90 מיום 91

בישיבה מס' 44  
הינדל שרף  
מ.ר. 20347

יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירו

שינוי תכנית מתאר מס' 125-11

הומלץ להפקדה

20.4.86 מיום 44



בישיבה מס' 44  
הינדל שרף  
מ.ר. 20347

יושב ראש הועדה

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

125/90 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הוזליטה  
 ביום 18.7.91 לאשר את התכנית.

י"ץ הועדה המחוזית      היוע"ל לתכנון

125/90 הודעה על הפקדת תכנית מס.  
8759 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
 מיום 18.4.90

125/118 הודעה על אישור תכנית מס.  
4279 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
 מיום 29.1.95