

305943

חוק התכנון והבניה התכ"ה 1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי עירון



שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ען/475 (גת- אלמרבעה)
שינוי לתכנית מתאר מס' ג/1009 ותכנית ג/400
נפה : חדרה
באקה - ג'ת

שכונה : גת צפון (אלמרבעה)

בעל הקרקע: עירית באקה-גת ופרטיים.

יוזם התכנית:
עירית באקה-ג'ת

עורך התוכנית:
ד"ר אדר' אבורקיה זוהדי
ת.ד. 380
באקה-ג'ת טל 04-6381638
באקה אלגרביה - 30100

ועד התחבורה: ג'לאל מנסור
טירה 44915
טל-7936637-09

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 475/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5771
מיום 27.9.05

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון
שינוי תכנית מתאר מס' ען 475
הומלץ להפקדה
בישיבה מס' 167 מיום 1.9.99
מחוז חיפה
מחוזות עירון
מהנדס העיר עירון
יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 475/ג
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.5.06 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון
שינוי תכנית מתאר מס' ען 475
הומלץ למתן תוקף
בישיבה מס' 200606 מיום 28.2.08
מחוז חיפה
מחוזות עירון
מהנדס העיר עירון
יושב ראש הועדה

2007 יולי
2007 נובמבר

הודעה על אישור תכנית מס' 475/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5781
מיום 28.2.08

1. כללי

1.1 שם וחלות:

תוכנית זאת נקראת " שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ע/475 (גית-אלמרבעה) והיא תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט בקנ"מ. 1:1250, המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זאת.

1.2 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זאת מהווה שינוי לתכנית לדלהלן:
א- תוכנית מס. ג/400_ תוכנית מתאר לאזור הגלילי מחוז חיפה.
ב- תוכנית מתאר מקומית ג/1009 כפר גת שאושרה בתאריך 18.2.86 ופורסמה בילקוט הפרסומים (י.פ. 3409)
במקרה של סתירה בין אחת מתוכניות המאושרות לבין תכנית זו קובעות הוראות תכנית זו.

1.3 מסמכי התכנית:

- א- תקנון/ הוראות התכנית
- ב- תשריט בק"מ 1:1250
- ג- נספח חלוקה למגרשים (מנחה)
- ד- נספח תחבורה (מנחה)
- ה- נספח הדרך ההיקפית (מנחה).
- ו-

1.4 מטרת התוכנית:

פיתוח מתחם מגורים של כ- 120 יח"ד, הכולל מסחר ושטחי ציבור ע"י שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים, מסחר ושטחי ציבור.

1.5 הקרקעות הכלולות בתוכנית:

הקרקעות הכלולות בתוכנית ע"פ מפת גוש הן כדלקמן:
גוש : 8772 חלק מחלקות : 1,5,33
גוש : 8810 חלק מחלקה : 65
גוש : 8821
חלקות : 1 – 4, 18, 19, 21, 51
חלק מחלקות : 5, 16, 17, 20, 22, 49, 50, 52, 53, 71, 72
גוש : 8824
חלקי חלקות : 22, 23, 29, 30

1.6 שטח התוכנית:

שטח התוכנית הוא 66.455 דונם.

1.7 בעל הקרקע:

עיריית באקה-גת ופרטיים.

1.8 יוזם ומגיש התוכנית:

עיריית באקה-גת והועדה המקומית עירון.

1.9 עורך התכנית:

דר" אדרי' אבורקיה זוהדי
ת.ד. 380
באקה טל_04-6381638
באקה אלגרביה – 30100

1.10 יועץ תחבורה:

גיאלאל מנסור
טירה 44915
טל-09-7936637

מקרא הסימונים בתשריט האזורים:

פירוט הציון	שטח בד'	שטח ב %	ציון בתשריט
גבול תכנית מוצעת			קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת			קו כחול עבה מרוסק
גבול חלקה ושלמה ומספרה			קו ירוק וספרות תחומות עגול ירוק
דרך לביטול			קווים אדומים מקבילים
גבול גוש			קו משונן בצבע שחור
אזור מגורים א'	29.860	44.93%	שטח צבוע כתום
שטח למבני ציבור	8.818	12.31%	שטח צבוע חום מותחם חום
שטח ציבורי פתוח	0.600	0.90%	שטח צבוע ירוק בהיר
דרך קיימת / מאושרת	3.950	5.94%	שטח צבוע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	15.903	23.93%	שטח צבוע ורוד
חניה ציבורית	1.050	1.58%	שטח ירוק עם משבצות כאדום
אזור מסחרי משולב עם מגורים	3.074	4.63%	שטח אפור מותחם כתום
דרך משולבת	3.200	4.82%	שטח צבוע ירוק- אדום לסירוגין
קרקע חקלאית			פסי ירוק מקבילים
מספר דרך			מספר ברבע עליון של עיגול
קו בניין			מספר ברבע צדדי של עיגול
רוחב דרך			מספר ברבע תחתון של עיגול
מבנה להריסה			שטח צבוע צהוב
סה"כ שטחים לתכנון פתוח	66.455	100%	

2. רשימת תכליות:

2.1.1 אזור מגורים "א" (כתום):

מותרי להקים בו:

- בתים חד ו/או דו-משפחתי.
 - מוסך חניה או סככה למכוניות פרטיות.
 - מבני עזר לפי תכנית זו.
 - באשור של הועדה המקומית - חנות לספוק הצרכים היום - יומיים של תושבי המקום.
 - מקלטיים פרטיים.
 - גינה פרטית לדיירי הבית.
- מגורים חד ו/או דו קומתיים מותרת קומת עמודים מפולשת (2.20 מ' גובה נקי) שטח מזערי למגרש 400 מ"ר.

2.1.2 אזור מסחרי משולב עם מגורים:

יותר להקים בו בנוסף לתכליות של אזור למגורים א' :

- חנויות, בתי מלאכה לשירותים אישיים, משרדים מוסדות ציבור, מרפאות מסעדות ובתי אב.
- שטחי חניה לנייל בקומת קרקע בלבד.
- יחידות דיור בקומות מעל קומת קרקע בלבד.
- כל ההוראות וההגבלות וחלוקת זכויות יהיו עפ"י הוראות תכנית ג/1009.

2.2 שטחים ציבוריים:

2.2.1 אזור למבנה ציבור (חום מותחם חום כהה)

שירותי ציבור שכונתיים: לחינוך, בריאות, דת, חברה, תרבות, ושטחים פתוחים, גודל מגרש מזערי לא פחות מ(1) דונם, במבנים בני עד שלוש קומות.

2.2.2 שטח ציבורי פתוח

גני ומתקני משחק, גנים ציבוריים, שבילים להלכי רגל, מגרשי ספורט שכונתיים ציבוריים ומתקנים בהם לא תותר בניה כלשהי פרט למתקני הפעלת האתרים למתקני תשתית הנדסיים כמו מכון לשנאים ובוסטרים לקוי מים ומקלטיים ציבוריים.

- שטח ציבורי פתוח ע"י צמתים: באזור זה ניתן לנטוע צמיחה שטוחה שלא תסתיר שדה ראייה.
- בשטח ציבורי פתוח אחרים בנוסף לכתוב לעיל ניתן לתכנן מגרשי משחקים שכונתיים.

2.2.3 דרך משולבת :

דרך ציבורית מותרת להלכי רגל, רכב חירום וכניסת רכב לחנייה רוחב מזערי מותר 9.0 מטר, שיפוע מותר עד 15%.

2.2.4 חנייה ציבורית:

ישמש לחנית כלי רכב ותיאסר כל בניה בו למעט קווי טלפון, חשמל, מים, ניקוז וביוב.

3. הוראות כלליות:

3.1 אזור מגורים א

אחוז בנייה מרבי מותר בשיעור של 60% משטח המגרש, אחוז בנייה מותר בקומה בהתאם לטבלת זכויות של התכנית.

תותר בנייתם של שני מבנים נפרדים על מגרש ששטחו יותר מ- 600 מ"ר בתנאי שהמרחק המזערי ביניהם יהיה 6.0 מטר.

השימוש לשטחי שירות יהיה 20% משטח המגרש נטו, שטחים אלה יכללו :

מקלט ואו מרחב מוגן, חדרי מדרגות, מחסנים, מבני חניונים או שטח מבני עזר אחר. הוצאת היתר בניה מותרת באישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית, תכנית הבינוי תכלול חלוקה פנימית של המגרשים. העמדת בנינים מוצעים, גישות, שטחי בניה, גדרות וקירות תומכים. השטח למבני ציבור יירשם כמגרש אחד לאחר אישור תשריטים לצורכי רישום למגרשי המגורים.

3.2 מבנה עזר:

השימושים המותרים למבנה מחסן דירתי וחנייה מקורה לרכב פרטי ישולב עם המבנה העיקרי.

א. גודל מבנה עזר לא יעלה על 20% משטח המגרש נטו, ליחיד.

ב. גובה רום פנימי של מבנה העיקרי, במבנה ללא קומת עמודים יותר מבנה עזר בתחום המרווח, הצדדי והאחורי בצמוד לגבול המגרש השכן, לא יותר בתחום המרווח הקדמי, הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש השכן, שיפוע הגג ינוקז לכיוון מגרש המבקש.

ג. שטח החנייה יהיה עד 13 מ"ר ליחידת דור.

3.3 חלוקת המגרשים:

במסגרת תוכנית חלוקה ראשי בעל הקרקע להציע חלוקת מגרשים שונה בגבולות החלקה הרשומה בתנאים הבאים:

א- החלוקה המוצעת עפ"י הונכמה זו אינה מחייבת.

ב- שטחים לצורכי ציבור אשר הוטלו עפ"י תוכנית זאת יופרשו מאותה חלקה כחוק, יירשמו ויועברו ע"ש הרשות המקומית.

ג- לא יפגעו זכויות המעבר לכל החלקות, ותשמרנה דרכי הגישה לכל החלקות.

ד- לא ישונו הוראות השימוש המוגדרות ברשימת התכליות, והמסומנות בתשריט ונגזרות מהוראות תוכנית זאת.

ה- סמטאות ושבילים המיועדים לתנועת כלי רכב, אך אינם מסומנים בתרשים כדרך, יירשמו בתכנית החלוקה כשביל פרטי פתוח המשותף לבעלי המגרשים בחלקה, רוחב שביל זה לא יפחת מ- 4.0 מטר.

ו- חלוקת המגרש תאושר עפ"י תשריט חלוקה כחוק.

3.4 מספר מבנים מותר בחלקה / מגרש:

תורשה בנייתם של מבנים נפרדים או עם קיר משותף.

א- סך של שטחי הבנייה של כל המבנים לא יעלה על המותר בתוכנית.

ב- המרחק בין כל שני בניינים נפרדים יהיה לא פחות מ- 6 מטרים.

ג- המרווחים מדרך גובלת יהיו כמסומן בתרשים או עפ"י לוח האזורים לפי המרווח הגדול מבין הרישום.

ד- המרווחים הצדיים יהיו 3.0 מטרים או אפס בהסכמת השכן.

ה- המרווח האחורי יהיה 3.0 מטרים.

ו- כל בקשה להיתר בניה תיחתם ע"י בעל הנכס המחזיק בקרקע.

ז- מספר יחידות בניה המותרות 6 יח' לדונם.

ח- במגרשים ששטחם יותר מ 600 מ"ר מותר לבנות שני מבנים נפרדים בתנאי שהמרחק ביניהם לא

יהיה פחות מ- 6 מ'.

3.5 שטח למבנה ציבור וחינוך (חוס מותחם חוס כהה)

אחוז בניה מרבי מותר בשיעור של עד 90% משטח המגרש.
אחוז בניה מרבי מותר בקומה בשיעור של 40% משטח המגרש.
תותר בנייתם של מבנים נפרדים על מגרש אחד בתנאי שהמרחק המזערי ביניהם יהיה 8.0 מטר.
השימוש לשטחי שירות יהיה 30% משטח המגרש נטו, שטחים אלה יכללו :
מקלט ו/או מרחב מוגן, חדרי מדרגות, מחסנים, מבני חניונים או שטח מבני עזר אחר.
הוצאת היתר בניה מותנה באישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית, תכנית הבינוי תכלול חלוקה פנימית של המגרשים. העמדת בניינים מוצעים, גישות, שטחי בניה, גדרות וקירות תומכים.
השטח למבני ציבור יירשם כמגרש אחד לאחר אישור תשריטים לצורכי רישום למגרשי המגורים.

3.6 אזור מגורים משולב עם מסחר

שימושים מיוחדים :

המסחר יהיה רק בקומת קרקע והמגורים יהיה בשאר הקומות. זכויות הבניה יהיו עפ"י טבלת אזורים וזכויות בניה. זכויות הבניה למסחר עד 40% משטח המגרש סה"כ 90% לשטח עיקרי למגורים ומסחר ו- 25% לשטחי שרות.

היתרי בניה :

ינתנו על פי תכנית בנוי ופתוח מאושרת בוועדה המקומית לכל המגרש אשר תכלול פתרון גישות, אספקה ופריקה. לפי הצורך יידרשו גם תכניות וחתכים דרך המבנה כנספחים לתכנית הבנוי. תכנית הבינוי תציג הפרדה בין מגורים למסחר לעניין : כניסות למבנה, חניה, מיקלוט ואצירת אשפה.

תנאים :

- א. תברואה ובטיחות : היתרי בניה ליחידות המסחריות יותנו באישור משרד הבריאות לתנאי תברואה נאותים ומילוי דרישות כבוי אש.
- ב. חזות הרחוב : הועדה המקומית תוכל להתנות היתר בניה בעיצוב נאות של החזית המסחרית כולל חומרי הבניה הגמר והשילוט.

יציע ומרתף :

תותר קומת יציע בתוך היחידה המסחרית על פי תקנות התכנון והבניה ותותר קומת מרתף צמודה ליחידה המסחרית. המרתף יכלול מחסן ומקלט, גובהו הסופי מעל פני הקרקע לא יעלה על 0.60 מ' ויובטח בו פתרון ניקוז ואורור. גודל המרתף, ייעודו והשימושים בו על פי תכנית בנוי מאושרת.
תותר קומת מרתף המשותפת לכל הבניין לצורך חניה.

הגבלות ואיסורים :

לא ניתן להקים מחסנים סיטונאיים או קמעונאים העוסקים בחומרים דליקים או רעילים, שעלולים לסכן את בטחון הציבור ו/או בריאותו ו/או לגרום למטרד סביבתי.

4. חישוב אחוזי הבניה :

חישוב אחוזי בניה יעשה מתוך המגרש נטו לאחר ההפרשות לצורכי ציבור. חישוב שטחי בניה ואחוזי בניה יהיה כפוף לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5. תוכנית מדידה :

1. לא יוצא בתחום התוכנית היתר בניה, אלא לאחר מסירת תוכנית מדידה לכל שטח החלקה הרשומה או לאזור אחד המתוחם ע"י דרכים ו/או שימוש קרקע שונה.
2. המדידה תיערך ע"י מודד מוסמך, ותהיה חתומה ע"י כל בעלי הזכויות בקרקע.
3. הועדה המקומית רשאית לאשר סטייה בסימון המגרשים בהתאם לכתוב בסעיף 3.3 לעיל (חלוקת מגרשים).

6. - הפקעה ורישום :

השטחים שנועדו עפ"י תוכנית זאת לצורכי ציבור, יופקעו עפ"י פרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו ע"ש מועצה מקומית גת.

7. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה כחוק.

8. שטח מגרש מזערי:

לא תותר בנייתו של מבנה על מגרש, שטחו קטן מהנאמר בטבלת ההגבלות ורשימת התכליות.

9. מרווחי בנייה:

- א- מרווחי בנייה קדמיים כמפורט בתשריט ובהתאם לסעיף 3.4.ג.
- ב- מרווחים צדיים ואחוריים כמפורט בטבלת האזורים.
- ג- במגרשים פינתיים המרווחים יהיו קדמי וצידי בלבד.
- ד- למגרשים שרוחבם פחות מ- 14 מ' קו בניין בצד הארוך יהיה 2 מ'. קו בניין אפס יותר מצד אחד של המגרש בלבד כאשר יש אפשרות גישה לכל חלקי המגרש. יותר קו בניין צדדי אפס משני הצדדים בקרקה בלבד. קיר על קו בנין אפס יהיה ללא פתחי אוורור או ניקוז.

10. מקלטים /או מרחב מוגן:

פרט לבנייה קיימת, יהיה כל מבנה חייב בהקמת מקלט /או מרחב מוגן בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א 1951 על תיקוניו והתקנות שהותקנו על פיו.

11. תנאים למתן היתר למבנים קיימים ללא היתר:

- א- כל מבנה קיים חייב בהיתר כחוק.
- ב- מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תוכנית זאת חייבים בהיתר בנייה אשר בקשה בגינו תוגש לוועדה המקומית לא יאוחר מתום שישה חודשים מיום היכנס תוכנית זאת לתוקפה.
- ג- לאחר היכנס תוכנית זאת לתוקפה, תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לתת היתרי בנייה למבנים קיימים שהוקמו ללא היתר, בתנאי שהם תואמים את השימושים המותרים באזור בו הם נמצאים עפ"י תוכנית זאת.
- ה-תנאי להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הפעלת מתקני הביוב שאמורים לשרת את הישוב בפתרון קצה.

12. בניינים קיימים החורגים מהוראות התוכנית:

- א- בניינים קיימים ביום הפקדת התכנית שנמצאים באזורים המיועדים לבניה עפ"י תוכנית זאת אך חורגים מהוראות התוכנית, מבחינת שטח הבניה תכנית קרקע מותרת, ומספר קומות, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו.
- ב- בניינים קיימים כאמור אך החורגים במרווחים הצדיים, והאחורי רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה משולב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.
- ג- בניינים קיימים כנ"ל אך החורגים לקו בנין קדמי, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שרוב הבניינים הקיימים בסמוך לדרך נמצאים בקו בנין דומה ובלבד שאינם חורגים לתחום הדרך.
- ד- האמור בס' א.ב.ג. לעיל למעט מבנים קיימים על קרקע חקלאית.
- ה- הוצאת היתר בניה מכח סעיף זה כרוך בהיטל השבחה.

13. מניעת מטרדים:

כוחה של הוועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בנייה היתר לעבודה או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים.

למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה הערמת חומר עבודה, גרימת אבק עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצוין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים. תשכ"ה - 1961 ובהתאם לתקנות שהתקינו החוק הנ"ל.

14. ביצוע דרכים:

הדרכים הכלולות בתחום התוכנית בגזרת השטחים הכלולים חלוקה יבוצעו ע"י מבקש ההיתר, ועל חשבונו עפ"י תוכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

15. דרכים:

- א- בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה ע"י מבקש ההיתר, ועל חשבונו, הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת קולטי מי גשם כדרוש לניקוז הדרך.
- ב- בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה ראיה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.
- ג- הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב בצומת לא יפחת מ- 8 מטרים.
- ד- לא יותר הקמת בנין או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך בהחזקתה ובתקונה.
- ה- חרף האמור בסעיף 3.13 ד תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת ריהוט הרחוב כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.

- ו- חרף האמור בסעיף 3.13 ד יותרו קווי שירותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד') בשטח דרכים כפוף לתקנות התכנון והבנייה (עבודה ושימוש הטוענים היתר) תשכ"ז 1967.
- ז- לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה.
- ח- דרך קיימת המיועדת עפ"י תוכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים, ביטולה יותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית.
- ט- הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר עפ"י חוק לגבי קווי שירות תת- קרקעיים תעלות, גדרות או מתקנים אחרים הנמצאים בדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק, ולתקן אותם המתקנים ולהיכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.
- י- עבודות הטיה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו ע"י הועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הועדה על כך 60 יום מראש לבעלי הזכויות בקרקע העלולים להיפגע מהעבודות האמורות.
- יא- הגישה למגרש המיועד למסחר משולב עם מגורים תהיה אך ורק מדרך מס' 30 כמסומן בתשריט.
- יב- היתר סלילה יותנה באישור משרד התחבורה לנספח תנועה שיוכן ע"י מהנדס תנועה בקני"מ 250:1.

16. חנייה:

על מבקש היתר בניה להתקין על חשבון, בתחום המגרש מקומות חנייה בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

17. חשמל:

- א- 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים 2.0 מ'
- ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'
- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 21.0 מ'

הערה:

- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ב- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
- מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג- המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל על לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- ד- לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי, מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת.

18. ניקוז מי גשמים:

ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות צינורות תת-קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשיעור רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.

19. אספקת מים:

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית.

20. הרחקת אשפה:

מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

21. ביוב:

כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש היתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית, לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הפעלת מיתקן הביוב שישרת את הישוב כפתרון קצה.

22. כבוי אש:

כל היתר בניה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים, ולדרישות רשויות כיבוי אש ולאישורים.

23. גדרות לאורך גבולות צדיים ואחוריים:

גובה גדרות אלה לא יעלה על 1.80 מטר. הם יכללו במסגרת הבקשה להיתרי בניה.

24. חובת התקנת גדר קו רחוב:

- א- על מבקש היתר הבניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת, ועל חשבונו גדר על קו הרחוב המאושר עפ"י תוכנית זאת. הגדר תבוצע מבטון מצופה אבן לקט, גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מטר ולא יפחת מ- 0.6 מטרים. במגרש פינתי (הפונה לצומת) גובה הגדר לא יעלה על 0.60 ס"מ כלפי הרחוב.
- ב- בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע הוראות מיוחדות לגדרות כאשר השימוש הגבול הינו אתר לבנין ציבורי או שטח ציבורי פתוח ובלבד שהגדר תוקם בקו הרחוב המאושר. אי הקמת גדר כאמור, תהווה סטייה מהיתר הבניה.
- ג- בסמכותה של הועדה לפטור מהוראות סעיף 24. אי דלעיל במקרה של מגרש אשר חזיתו מוגדרת בתשריט כחזית חנויות.

25. מבנים להריסה:

- א. מבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט התכנית מיועדים להריסה.
- ב. במקרה של בקשה לתוספת בניה במגרש שבו מצוי מבנה אשר לא אושר כחוק והחורג במלואו או מקצתו אל תחום דרך מאושרת עפ"י תוכנית יותנה ההיתר לתוספת המבוקשת, בהריסתו ע"י מבקש ההיתר של החלק החורג לתחום הדרך.
- ג. בסמכותה של הועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום שטח ציבורי בכל עת שהדבר נדרש לפיתוח השטח הציבורי.
- ד. הריסת המבנים תבוצע לאחר הפקעת הדרך המיועדת כחוק, ולאחר מתן הועדה בכתב למשתמשים, ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד ביצוע ההריסה.

26. תנאים להוצאת היתר בניה למגורים:

- 26.1 הוצאת היתר בניה למגורים יהיה רק לאחר אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית ותכנית בינוי.
- 26.2 היתר בניה למגרש יציג את מימוש כל יח"ד במגרש.
- 26.3 רישום כל שטחי הציבור על שם הרשות המקומית.
- 26.4 חריגה מהוראות סעיף 26 מהווה סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לחוק התכנון ובניה ותקנותיו.
- 26.5 הבניה המותרת על מגרש תהיה עפ"י הנאמר ברשימת התכליות ולטבלת האזורים.

טבלת אזורים: זכויות בניה :

תאור	גודל מגרש מ"ר	אורך ש מ"ר	אחה עיקרי במגרש	בניה מותר בקומה	שטחי שירות	מס' ק'	קדמי	מרווחי אחורי	צדדי	מס' יח' דיור לדי	גובה ב- מ'
מגורי ס' א'	400	15	60% *	30%	20%	2	4 מ' או עפ"י התשריט	4	3	6 לדי	8.5
מגורי ס' א'	600	18	60% *	40%	20%	2	4 מ' או פ"י התשריט	4	3	6 לדי	8.5
מסחרי עם מגורי ס'	1000	20	90% **	40%	25%	3	עפ"י התשריט	5	3	4 יח' לדי	13.5
שטח למבני ציבור	1000	20	90% ***	40%	30%	3	4 מ' או עפ"י התשריט	5	4		13.5

- * תכסית על קרקע 40% משטח המגרש. יותר להקים שני מבנים על המגרש ששטחו יותר מ- 600 מ"ר ובתנאי שהמרחק ביניהם לא יפחת מ- 6 מ'.
- ** תכסית על קרקע 40% משטח המגרש. יותר לקים שני מבנים נפרדים על המגרש בתנאי שהמרחק ביניהם לא יפחת מ- 6 מ'.
- *** תכסית על קרקע 40% משטח המגרש. יותר לקים שני מבנים נפרדים בתנאי שהמרחק ביניהם לא יפחת מ- 8 מ'.

חתימות :

בעל הקרקע עיריית באקה-גת. ופרטיטי.	
יוזם ומגיש התכנית עיריית באקה-גת	
עורך התכנית ד"ר אדר' אבו רקיייה זוהדי	
ועדה מקומית עירון	