

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ענ/1215/א

שם תוכנית: שכונת מגורים "שוקפאן ב' " באקה אלגרביה

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: עירון - ואדי עארה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>ענ/1215/א</u></p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6584</u></p> <p>ביום <u>13.4.30</u></p> </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>שרד הפנים מחוז חיפה</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס' <u>ענ/1215/א</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום <u>3.7.30</u> לאשר את התכנית.</p> <p><u>ד"ר חיים</u></p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' _____</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____</p> <p>ביום _____</p> </div>

דברי הסבר לתוכנית

תכנון שכונת מגורים חדשה כולל הקצאת שטחים לדרכים והפרשות לצורכי ציבור .
השכונה נשענת על ציר ראשי דרך מס' 5 המאושרת מול ובהמשך לשכונת מגורים קיימת.
התכנית הינה ביוזמה פרטית ובתאום עם הרשות המקומית לצורך פיתוח שכונה קיימת וחדשה
ע"י פיתוח שטחים לצורכי ציבור ופיתוח המסחר המתבקש בשכונה לאורך דרך מס' 5 .
התוכנית כוללת כ-135 יחידות דיור

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שכונת מגורים " שוקפאן ב'" באקה אלגרביה</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>40.67 דונם</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>• מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>2</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>6.1.2014</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>• תוכנית מפורטת, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, חלוקה בהסכמת בעלים</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>• ועדה מחוזית</p>			
<p>א62</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>• התוכנית נערכת בהתאם לפרק ג סימן ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עירון ואדי עארה
		קואורדינטה X	205500
		קואורדינטה Y	703200
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	באקה אלגרביה
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	התייחסות לתחום הרשות	באקה אלגרביה
		• חלק מתחום הרשות	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	באקה אלגרביה
		שכונה	שוקפאן
		רחוב	--
		מספר בית	--

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8753	• מוסדר	• חלק מהגוש		62,60

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29/01/95	4279	שינוי ממגורים למגורים מיוחד	• שינוי	ענ/125
10/1/63	989	שינוי יעוד מחקלאי למגורים ושטחי ציבור	• שינוי	ג/400
27/11/05	4467	כפיפות לעניין יעוד הקרקע פיתוח עירוני	• כפיפות	ת.מ.א 35
16/10/2012	550	כפיפות לעניין יעוד הקרקע פיתוח עירוני	• כפיפות	ת.מ.מ 6
1/11/06	696	לעניין קיום הוראות בדבר פיתוח תשתיות	• כפיפות	ת.מ.א 3/ב/34
2/7/07	1425	לעניין קיום הוראות בדבר פיתוח תשתיות	• כפיפות	ת.מ.א 4/ב/34
14/4/05	3537	לעניין קיום הוראות לחיזוק מבנים	• כפיפות	ת.מ.א 38

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		מוחמד תופיק	4.2.2014	לי"ר	21	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
		מוחמד תופיק	4.2.2014	1	לי"ר	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
		מוחמד תופיק	4.2.2014	1	לי"ר	1:500	• מנחה	נספח בינוי
		גסאן עבאלחיי	4.2.2014	1	לי"ר	1:500	• מחייב לעניין מערכת הדרכים ומנחה לעניין מיקום החניות בתוך המגרש	נספח תחבורה
		גסאן עבאלחיי	4.2.2014	1	לי"ר	1:500	• מנחה	נספח מים
		גסאן עבאלחיי	4.2.2014	1	לי"ר	1:500	• מנחה	נספח ביוב
		מחאמיד מוחמד	4.2.2014	1	לי"ר	1:500	• מנחה	נספח נופי
		מוחסן זחאלקה	4.2.2014	3			מחייבת	טבלת הקצאה
		מחאמיד חסו	4.2.2014	3			מנחה	הוראות לנספח נופי

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / חלקה (לי"ר)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה מורתגי אבו מוח' (לי"ר)	מקצוע / תואר
	--	04/6282217	0509712223	04/6382936	באקה אלגרבדיה- 264 ת.ד. ת.ד. 30100	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	023125933	שם פרטי ומשפחה מורתגי אבו מוח' (לי"ר)

1.8.2 יזם במפעל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה מורתגי אבו מוח' (לי"ר)	מקצוע / תואר
	04/6282217	0509712223	04/6382936	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	023125933	שם פרטי ומשפחה מורתגי אבו מוח' (לי"ר)

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה מורתגי אבו מוח' / פרטיים ואחרים (לי"ר)	מקצוע / תואר	בעלים
	04/6282217	0509712223	04/6382936	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>מספר זהות</td> <td>23125933</td> <td>מקצוע / תואר</td> <td>• בעלים</td> </td>	שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>מספר זהות</td> <td>23125933</td> <td>מקצוע / תואר</td> <td>• בעלים</td>	מספר זהות	23125933	מקצוע / תואר	• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה מוחמד תופיק מחאמיד (לי"ר)	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Mohndis.m@gmail.com	6312752	0526585155	046312049	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>מספר זהות</td> <td>23252968</td> <td>מקצוע / תואר</td> <td>• עורך ראשי</td> </td>	שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>מספר זהות</td> <td>23252968</td> <td>מקצוע / תואר</td> <td>• עורך ראשי</td>	מספר זהות	23252968	מקצוע / תואר	• עורך ראשי
Office_eng@hotmail.com		0505510157		שטרה	ל.ר.	שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>45364798</td> <td>מספר זהות</td> <td>מקצוע / תואר</td> <td>מורד</td> </td>	שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>45364798</td> <td>מספר זהות</td> <td>מקצוע / תואר</td> <td>מורד</td>	45364798	מספר זהות	מקצוע / תואר	מורד
Arch.h@gmail.com		0523946856	099654845	שטרה	ל.ר.	שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>34855647</td> <td>מספר זהות</td> <td>מקצוע / תואר</td> <td>• יועץ תנועה</td> </td>	שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>34855647</td> <td>מספר זהות</td> <td>מקצוע / תואר</td> <td>• יועץ תנועה</td>	34855647	מספר זהות	מקצוע / תואר	• יועץ תנועה
Moh_zahalika@yahoo.com		0505666607		שטרה	ל.ר.	שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>37546345</td> <td>מספר זהות</td> <td>מקצוע / תואר</td> <td>נוף</td> </td>	שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>37546345</td> <td>מספר זהות</td> <td>מקצוע / תואר</td> <td>נוף</td>	37546345	מספר זהות	מקצוע / תואר	נוף
		050-4416154		שטרה	ל.ר.	שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>56268162</td> <td>מספר זהות</td> <td>מקצוע / תואר</td> <td>שמאי</td> </td>	שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>56268162</td> <td>מספר זהות</td> <td>מקצוע / תואר</td> <td>שמאי</td>	56268162	מספר זהות	מקצוע / תואר	שמאי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז חיפה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

1. הקמת שכונת מגורים חדשה .
2. תכנון מתחם לצורכי ציבור.
3. פיתוח והקמת אזור מסחר ומגורים.
4. התוויית מערכת דרכים ושבילים .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים
2. שינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזור מבנים ומוסדות לצורכי ציבור ול-ש.צ.פ.
3. קביעת הוראות בניה והנחיות בינוי
4. התוויית דרכים .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		סה"כ שטח התוכנית – דונם		40.67 ד'		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		20,208	+18,114	2,094	מ"ר	מגורים
		135	114	21	מס' יח"ד	
		588	588+	---		מסחר
		2112+	2112+		מ"ר	מבנים ומוסדות
				----	מס' יח"ד	ציבור

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
לי"ר	לי"ר	100-104,110-122,124-127		מגורים א'
לי"ר	לי"ר	201		מגורים ב'
לי"ר	לי"ר	300-301		מגורים מיוחד
לי"ר	לי"ר	400		מגורים ומסחר
לי"ר	לי"ר	500		מבנים ומוסדות ציבור
לי"ר	לי"ר	800,801		שטח ציבורי פתוח
לי"ר	לי"ר	750		שביל
לי"ר	לי"ר	600,601,602,603		דרך
לי"ר	לי"ר	700		חקלאי

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
0.37	0.150	קרקע חקלאית	80.25	31.21	איזור חקלאי
28.17	11.46	מגורים א	7.89	3.49	אזור מגורים א
11.83	4.73	מגורים ב		-	-
9.78	3.98	מגורים מיוחד		-	-
4.32	1.73	מגורים ומסחר		-	-
4.27	1.76	מבנה ומוסדות ציבור		-	-
9.27	3.77	ש.צ.פ.		-	-
32.01	13.09	דרכים	11.86	5.97	דרכים
100	40.67	סה"כ	100	40.67	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	משרד, מרפאה או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בנין.

4.1.2	הוראות
א.	בינוי ופיתוח
	<ul style="list-style-type: none"> - עם הבקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית בינוי ופיתוח שתכלול הוראות מפורטות בדבר: העמדת בנינים, הסדרי חניה, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו' - לאשור הוועדה המקומית. - מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית. - תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. - התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. - כל בקשה להיתר תציג הסתרת מתקנים טכניים בחזית חמישית למבנה. - לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון, אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבניין בלבד.

4.2	שם ייעוד: מגורים ב'
4.2.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	משרד, מרפאה או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בנין וכיו"ב
4.2.2	הוראות
א.	בינוי ופיתוח
	<ul style="list-style-type: none"> - עם הבקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית בינוי ופיתוח שתכלול הוראות מפורטות בדבר: העמדת בנינים, הסדרי חניה, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו' - לאשור הוועדה המקומית. - מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית. - תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. - התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. - כל בקשה להיתר תציג הסתרת מתקנים טכניים בחזית חמישית למבנה. - לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון, אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבניין בלבד.

4.3	שם ייעוד: מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
א.	מגורים בקומות העליונות מעל קומת המסחר בתנאי כניסה נפרדת מהמסחר..
ב.	מסחר בקומות קרקע בלבד אשר כולל הייעודים הנ"ל: מסחר קמעונאי, חנויות ובתי מלאכה, זעירה לא רועשים ובלתי מזיקים עפ"י חוות דעת מהנדס הוועדה והמשרד לאיכות הסביבה, בתי קפה ומסעדות, מרפאות ומשרדים. ככל ויידרשו חצרות שרות עבור המסחר יהיה חובה להסתרתם באלמנטים ארכיטקטוניים המתאימים לאופי המבנה העיקרי. כל בקשה להיתר תציג הסתרת מתקנים טכניים עבור המבנה כחלק מחזית חמישית וכפי שיאושר על ידי הוועדה המקומית. לא תותר הצבת שלטים מוארים בשעות החשיכה על חזיתות המבנים למסחר הפונות אל מבני המגורים במגרשים גובלים, כמוכן לא תותר הצבת שלטים מוארים על גגות המבנים למסחר.
4.3.2	הוראות
א.	בינוי ופיתוח - עם הבקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית בינוי ופיתוח שתכלול הוראות מפורטות בדבר: העמדת בנינים, הסדרי חניה, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו' - לאשור הוועדה המקומית. - מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית. - תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. - התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיזון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

4.4	שם ייעוד: מגורים מיוחד
4.4.1	שימושים
	עפ"י תכנית מס' ענ/125 המאושרת
4.4.2	הוראות
	עפ"י תכנית מס' ענ/125 המאושרת

4.5	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
א.	השימושים המותרים - בניני ציבור, כדוגמת גני ילדים, או מסגד או טיפת חלב לפי בחירת הרשות המקומית במועד הוצאת ההיתרים.
ב.	בכל בנין ציבורי יותקנו מתקנים וסידורים מתאימים, המאפשרים תנועת נכים בכל חלקי הבניין.
4.5.2	הוראות
א.	ל"ר

4.6	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
.א.	יותר שטחי גינון, גנים ציבוריים, חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחקים, מתקנים לנופש מרגוע נוי וספורט, רחבות ושבילים להולכי רגל -לא תותר הנחת צוברי גז בשטחים ציבוריים פתוחים.. תנאי לפיתוח שטח ציבורי פתוח הינו הגשת תוכנית פיתוח בקני"מ 1:250 או 1:100 שתכלול: סימון גבהים סופיים, מערכת דרכים וקירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן ופרטים מיוחדים של השצ.פ, כמוכן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. -ביצוע הפיתוח יעשה על פי תוכניות הפיתוח והנוף ויתבצע כרצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים לבנייה ולביצוע הכבישים הסמוכים.

4.7	שם ייעוד: דרכים
4.7.1	שימושים
.א.	מעבר כלי רכב והולכי רגל, תשתיות ציבוריות ומתקני דרך, שילוט, תחנות אוטובוס, פיתוח גנני ונטיעות.
4.7.2	הוראות
.א.	ל"ר בתחום דרך לא תותר בנייה למעט שימושי מתקני דרך ותשתיות תת קרקעיות.

4.8	שם ייעוד: שביל
4.8.1	שימושים
.א.	מעבר הולכי רגל, תשתיות, גינון וצמחייה.
4.8.2	הוראות
.א.	ל"ר לא תותר בנייה כלשהי בתחומו.
4.9	שם ייעוד: חקלאי
4.9.1	שימושים
.א.	שימושים חקלאיים לפי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה ולפי הוראות ענ/125 החלה על השטח
4.8.2	הוראות
.א.	ע"פ הוראות ענ/125 ללא שינוי

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחרי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (באחוזים)	שטחי בניה אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	יעד		
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת							מעל לבניסה הקובעת	סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת				מעל לבניסה הקובעת	
													שטחי בניה (באחוזים)	שרות			עיקרי	שרות
3	3	3	לפי תשריט	3	+10 מ' 2.5 לעליות גג או גג רעפים	50	5	58	100	-	(1)	20%	80%	400	מגורים 'א			
3	3	3	לפי תשריט	5	+15 מ' 2.5 לעליות (גג)	50	8	38	150	-	(1)	30%	120%	700	מגורים ב'			
3	3	3	לפי תשריט	3	+10 מ' 2.5 לעליות (גג)	50	4	7	100	-	(1)	20%	80%	700	מגורים ומסחר			
				1	5	50	--	--	50	-	(1)	16%	34%					
3	3	3	לפי בתשריט	4	14	40	8	32	100	-		-	25%	100%	300,301	מגורים מיוחד		
4	4	4	לפי תשריט	3	15	40	--	--	190	190	(2)40	30%	120%	1760	מבנים ומוסדות ציבור			

1. מותר לפיר מעלית לבלוט 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי.
 2. במגרש 500 + מתחם למבני ציבור, מותר קומת חניה תת קרקעית שלא תעלה על 700 מ"ר בהתאם לקווי בנין באותו ייעוד עם אפשרות בניה בקו אפס בשתי חזיתות עפ"י תיאום עם הרשות המקומית ויועץ התחבורה.
 3. לא תותר ניוו שטחי בניה.

6. הוראות נוספות

תנאים למתן היתר בניה	6.1
<p>א. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים, פירוט בבקשה להיתר תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התוכנית הוא פיתוח מלא של תשתיות הביוב והניקוז וסלילת הכבישים כולל חובת התחברות למערכת ביוב ציבורית עד למט"ש באקה אלגרביה –גת וזאת כתנאי למתן היתר.</p> <p>ג. כחלק מהבקשה להיתר יהיה הגשת ואישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה/מלוי בתיאום עם הוועדה המקומית, הבקשה והמסמך יפרטו את היקף חומרי החפירה והמלוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה /מנחה המבטא את המשמעות הנופית סביבתית –תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>ד. הגשת ואישור של תוכנית לשטחי התארגנות ומחנות הקבלן, שטחים לעירום חומרים ושיקום נופי, דרכי גישה, גידור, אחסון חומרי בניה, אחסון כלים, תאורה, טיפול בעודפי בטון, טיפול בפסולת בניין, טיפול בפסולת מוצקה, מניעת גלישת חומרי חציבה ומלוי למגרשים גובלים, מניעת זיהום קרקע ומי תהום, מניעת רעש, מניעת זיהום אוויר, מניעת מטרדים ויזואלים, ניקוז תשטיפים, ודרכי התנועה של כלי רכב כבדים.</p> <p>ה. עם הבקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית בינוי ופיתוח שתכלול הוראות מפורטות בדבר: העמדת בנינים, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו' - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>- 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>- התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת הוועדה המקומית.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה הקמת חומת ביטון בגובה 2.5 מ במרחק של 100 מ מגדר הביטחון והטלטלית המוצבת בשטח.</p> <p>ז. המרחק מכל נקודה מגדר הביטחון והטלטלית הקיימת בשטח לגבולות המזרחיים של המגרשים 110,103,104 יהיה לפחות 100 מ.</p>	

6.2 היטל השבחה

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

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.</p>

6.4 חלוקה ורישום

- א. תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור תכנית חלוקה ע"י הוועדה המקומית כנדרש בחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 הוראות בנושא עתיקות

1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדמיות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות העתיקות תשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה זאת במידה ויתגלו בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכנית כמקנה זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.7 הוראות בנושא חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר בניה לבנין 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 החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר
אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5.0 מטר מכבלים מתח נמוך.	

אין לחפור מעל ובקרבת לקבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
 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.

חניה	6.8
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>כל מגרשי החניה המשרתים את כל סוגי התכליות ובכל שטח התוכנית, יחופו בחומרים נקבוביים וחדירים למים (ככל שאין בנוי בתת קרקע).</p> <p>במשטחי חנייה שאינם מקורים יבוצעו נטיעות של עצים בוגרים כל שיהיו לכל היתר 3 מקומות חניה במקביל או 4 מקומות חניה בניצב ברצף אחד, ובין רצף למשנהו תהיה ערוגת(אוזן) גינון להפרדה, בכל אוזן יינטע לפחות עץ בוגר אחד (להלן עץ בכיר מס' 7 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות), הנטיעות ילוו במערכת השקייה קבועה לעצים.</p> <p>נתיבי החניה לאורך דרכים יהיו לכל היותר 5 מקומות חניה לפחות במקביל או 7 מקומות חניה בניצב ברצף, ובין רצף למשנהו תהיה ערוגת גינון להפרדה שבה יינטע עץ בוגר (להלן עץ בכיר מס' 9 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות) רחב צל.</p>	

אשפה	6.9
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

הנחיות פיתוח נופי	6.10
<p>א. עבודות עפר</p> <p>ב. חובה לבצע רצועת גינון ברוחב של 1 מ' לפחות בחזית הפונה אל דרך ובחזית הגובלת בשטחי ציבור. - בעת ביצוע עבודות עפר במגרשים אין לחרוג אל תחומים גובלים ו/או תחום ש.צ.פ ואין לפגוע בצמחיה קיימת בשטחים אלו. - לאחר ביצוע עבודות עפר ו/או פיתוח יבוצע שיקום נופי עפ"י תכנון שיאושר מראש ע"י הרשות המקומית ותכלול, טיפול מדרונות, כיסוי וגינון, גריסה או סילוק עודפי עפר</p> <p>ב. גינון והשקיה</p> <p>- בעת הכנת תוכנית תיאום מערכות לרחובות תתואם תכנית השתילה של עצי הרחוב עם מערכת התשתית האחרות. לאורך המדרכות, משני צדי הדרכים בשכונה, יינטעו עצים בוגרים (להלן עץ בכיר מס' ...)</p>	

6.13 ניקוז משמר נגר

א. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :-

- 1.א - במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע .
- 2.א - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימוור וניצול מי הנגר העילי השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי התהום .
- 3.א - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .
- 4.א - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר לשטחים ציבוריים פתוחים , בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים .
- 5.א - שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .

ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה , השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים , או מתקני החדרה , השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם , כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים .

ד. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

6.14**חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה**




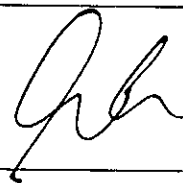
א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א לחוזר מנכל משרד הפנים"עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23. יוני 2008)

6.15**שמירה על עצים בוגרים**

ל.ר, קיים תצהיר מטעם המודד כי בתחום התוכנית לא קיימים עצים בוגרים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
03.03.14		עיריית באקה ג'ת	23125933 לי"ר	מורתגי אבו מוך	מגיש התוכנית
03.03.14		עיריית באקה ג'ת	23125933 לי"ר	מורתגי אבו מוך	יזם בפועל (אם רלבנטי)
03.03.14		לי"ר	23125933	מורתגי אבו מוך פרטיים ואחרים	בעלי עניין בקרקע
03.03.14		לי"ר	23252968	מחאמיד מוחמד	עורך התכנית