

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0775726

שכונת אבופרך שכונה מערבית באקה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/09/2020

לאשר את התוכנית

02/11/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית יזומה ע"י חלק מבעלי הקרקע והרשות המקומית של באקה אלגרייה, במטרה עיקרית הרחבת מגורים והוספת 112 יח"ד דיור למאושר שהוא 46 יח"ד על ידי שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים ב' בחלקה 13 בגוש 8774 בבאקה אלגרייה 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 לייעל 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 בייעוד 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 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שכונת אבופרך שכונה מערבית באקה
------------------------	-----------	--------------------------------

מספר התכנית	354-0775726
-------------	-------------

שטח התכנית	19.247 דונם
------------	-------------

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 ג'רביה - חלק מתחום הרשות: באקה אל ג'רביה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באקה אל ג'רביה	באקה אל-גרביה		

שכונה 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

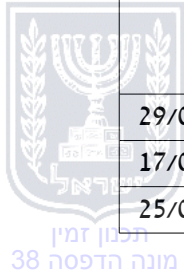
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

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

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באקה אלגרייה	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 אלגרייה	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@yoavlevy.co.il
פרטי	מויסר קעדאן			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6281778	04-6281778	muhammad@yoavlevy.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	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
מודד מוסמך	מודד	מוחמד גנאיים	1259		באקה אל גרבייה	(3)		050-7470585		
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.

(3) כתובת: רחוב ראשי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים ב' ולשטחים לצרכי ציבור.
- הגדלת אחוזי בניה למגורים.
- חלוקה למגרשי בניה.
- יצירת בסיס חוקי לבניה קיימת.
- קביעת הוראות וזכויות בניה.
- הקטנת קווי בניה לפי הקיים.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	11 - 32
מתקנים הנדסיים	500
שטח ציבורי פתוח	301, 300
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	200
דרך משולבת	35, 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	35, 34
גבול מתחם	חניון	501
גבול מתחם	מגורים ב'	11 - 32
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'	24 - 29
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	500
דרך / מסילה לביטול	שביל	33
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	27, 28
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	33
חזית מסחרית	מגורים ב'	11, 12, 23, 24
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	דרך מוצעת	200
להריסה	דרך משולבת	34
להריסה	חניון	501
להריסה	מגורים ב'	11, 14, 19, 20, 22, 23
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	35, 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

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

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	776.64	4.04
דרך מוצעת	1,885.59	9.80
דרך משולבת	298.21	1.55
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	19,246.81	100

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 תוכנית 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 בטוח 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.

4.3

שטח ציבורי פתוח

ב. מגרשי ספורט, מתקני משחק, מתקני הצללה, רחבות ושבילים ומעברים להולכי רגל ולרכבי אופניים.

4.3.2

הוראות

א בינוי ו/או פיתוח

א. אין לבנות בשטח הנ"ל כל בניה שהיא. תותר הנחת רשת ביוב, ניקוז, מים, חשמל וטלפון.
ב. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי שטחים הציבוריים המוצעים, מיועדים להריסה.

4.4

דרך מאושרת

4.4.1

שימושים

תנועת כלי רכב והולכי רגל, כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, תעלות ניקוז.

4.4.2

הוראות

א בינוי ו/או פיתוח

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.

4.5

דרך מוצעת

4.5.1

שימושים

תנועת כלי רכב והולכי רגל.
כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, תעלות ניקוז.

4.5.2

הוראות

א בינוי ו/או פיתוח

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.

4.6

דרך משולבת

4.6.1

שימושים

תנועת כלי רכב והולכי רגל.
כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, תעלות ניקוז וכדומה.

4.6.2

הוראות

א בינוי ו/או פיתוח

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.

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, 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	צידי- שמאלי	צידי- 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 למכונית 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 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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 אשר תאושר בהתאם להנחיות המרחביות שנקבעו 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 לבנינים 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

חשמל הנחיות עם חברת החשמל.	6.4
ביוב, ניקוז, מים, תברואה כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 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. ביוב: בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המגרש ובסמוך למגרש כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית. אספקת מים: - 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 הודעה של לפחות שבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בנינים 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. בתנאי התכנון הצפוני עובר קו מים של מקורות בקוטר 18 אנצ' בשלב התכנון המפורט יש להגיש תוכניות מפורטות לידי מקורות לצורך תאום תשתיות. פסולת: בתחום התכנית, במיקום שייקבע על ידי הרשות המקומית ואושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית, יוקם מרכז איסוף פסולת הכולל מתקני איסוף פסולת מסוג אחד או יותר, כגון כלי אצירה ומשטח איסוף המשמשים יותר ממבנה אחד.	6.5
ניהול מי נגר 1. בקשה להיתר הבניה תכלול פתרון לטיפול במי נגר עילי באופן שלפחות 70% מהנגר שבתחום המגרש יישאר בתחום המגרש ולא יופנה אל מחוץ לו. 2. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפתחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 2.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.	6.6



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

ניהול מי נגר	6.6
2.3. מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 2.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 2.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישרים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגעים בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 4. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 5. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.7
בעת הוצאת היתרי בניה ייבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
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 קביעת 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.	
פסולת בניין	6.9
1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה- 2005, וכמפורט להלן: 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה היתר בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ובהעדר איזון 3.1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. 3.2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. 3.3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הוועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי,	

פסולת בניין בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.	6.9
פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	6.10
פיתוח סביבתי 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 גיוון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.	6.11
פיתוח תשתית א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), 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.	6.12
תנאים למתן היתרי בניה 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 קו 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 שייאושר 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 על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה. ו. תנאי למתן היתר בניה רישום שטחי הציבור על שם הרשות המקומית או הבטחת רישומן. ז. תנאי למתן היתר בניה בתחום תאי השטח הריקים שטרם נבנו בהם ומסומן בהם עצים, הגשת תכנית סקר עצים.	6.13
הוצאות הכנת תוכנית א. בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית וביצועה על בעלי הזכויות שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם. 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	6.14

6.14	הוצאות הכנת תוכנית
	זו. ג.גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאת היתרי בנייה.

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

6.16	הפקעות לצרכי ציבור
	- 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. - תא שטח 500 שבו נמצאת תחנת מקורות לא יופקע.

6.17	הריסות ופינויים
	א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	תוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית.
--	-------------------------------