

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0700625

טועמי-חלוקה חדשה בחלקות 14+15 גוש 8762

חיפה

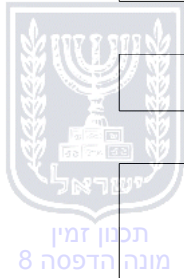
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת הוראות בדבר חלוקה ללא הסכמת הבעלים בחלקות 14+15 גוש 8762, אדמות באקה אלגריייה. החלוקה המוצעת כוללת תיקון תוואי דרך משולבת מאושר בתכנית שחלה במקום, וזאת כדי שיהיה אפשר לסלול את הדרך במלוא הרוחב המאושר על ידי הסטת התוואי ממבנים קיימים. תכנית זו משנה תכנית מאושרת מס' 354-0080036 - שכונת אלשבסייה בעיר באקה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

טועמי-חלוקה חדשה בחלקות 14+15 גוש 8762

מספר התכנית 354-0700625

1.2 שטח התכנית 5.671 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

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	203550
קואורדינאטה Y	703125

1.5.2 תיאור מקום

באקה אלגרבייה, שכונת אלשבסייה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל גרביה - חלק מתחום הרשות: באקה אל גרבייה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אלשבסייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8762	מוסדר	חלק	14-15	13

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
354-0080036	95, 93

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
354-0080036	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0080036 ממשיכות לחול.	7572	8785	22/08/2017



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				חאזם יונס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חאזם יונס		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		14	17/12/2019	מוחסן זחאלקה	13: 15 08/02/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	01/02/2020	עבדלרחמאן מחאמיד	13: 22 08/02/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/11/2018	חאזם יונס	10: 35 15/11/2018		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
	פרטי	שריף אבו טועמה			באקה אל גרבייה	(1)				shariftomy@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 3229.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באקה אלגרבייה	באקה אל גרבייה	(1)		04-6286547	077-5558290	baqa@baqa.co.il
פרטי	שריף אבו טועמה			באקה אל גרבייה	(2)				shariftomy@gmail.com

(1) כתובת: עיריית באקה אלגרבייה.

(2) כתובת: ת.ד 3229.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית באקה אלגרבייה	באקה אל גרבייה	(1)		04-6286547	077-5558290	baqa@baqa.co.il
בעלים	עבד אללה אבו טועמה				באקה אל גרבייה	(2)				shariftomy@gmail.com

(1) כתובת: עיריית באקה אלגרבייה.

(2) כתובת: ת.ד 3229.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומורשה נגישות מתו"ס	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	חאזם יונס	ערערה	(1)		04-6356660	04-6356660	hazem@netvision.net.il
	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	(2)		04-6355005		moh_zahalka@yahoo.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	עבדלרחמאן מחאמיד	107070		בסמ"ה	מועאווייה (3)				segma11-eng@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	אלשיך פיראס	1441	גאנס מדידות	באקה אל גרבייה	(4)				ganemsurvey.eng@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 486, עארה.

(2) כתובת: ת.ד. 474.

(3) כתובת: ת.ד. 459, מועאווייה.

(4) כתובת: ת.ד. 294.

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

- 1- הסדרת החזקה על הקרקע ופירוק שיתוף/חלוקה ללא הסכמת הבעלים
- 2- יצירת מסגרת תכנונית חוקית לרישוי מבנים קיימים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- חלוקה חדשה ללא הסכמה
- 2- הסדרת תוואי דרך



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10, 20 - 22
דרך מאושרת	50
דרך מוצעת	40, 41
דרך משולבת	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	50
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	30
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	10, 20, 21
חזית מסחרית	מגורים ב'	10, 20
להריסה	דרך מאושרת	50
להריסה	דרך מוצעת	40
להריסה	דרך משולבת	30
להריסה	מגורים ב'	10, 20
מבנה להריסה	דרך משולבת	30
מבנה להריסה	מגורים ב'	20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	1,201	21.18
מגורים ב'	4,470	78.82
סה"כ	5,671	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	183.58	3.24
דרך מוצעת	136.69	2.41
דרך משולבת	887.6	15.65
מגורים ב'	4,463.61	78.70
סה"כ	5,671.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים חד או דו דירתיים בקומה אחת עד שלוש קומות בכל מגרש. מבני עזר. לא יותרו שימושים חקלאיים באזורי המגורים. ב. חזית מסחרית : במבנים הגובלים בצד המזרחי של דרך מס' 4, תותר הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע של המבנה שניתן יהיה לכלול בה חנויות לסיפוק הצרכים היומיומיים כגון מזון, הלבשה והנעלה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר, ניתן לבנות יותר מבניין אחד בכפוף להוראות הבניה ויתר הוראות תוכנית זו, ובלבד שיישמר מרחק מינמלי של 6 מ' בין מבנים. אין בהוראה זו כל מניעה להקמת מבני עזר שהותר לפי הוראות תוכנית זו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטחי הדרכים יישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטחי הדרכים יישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	שטחי הדרכים יישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת							ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי											שרות
מגורים ב'	מגורים ב'	10, 20, 21, 22	400	90 (1)	70 (2)	160	40	23	5 (3)	13	3 (4)	3	3	3	3 (5)	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: בתאי שטח הגובלים עם דרך מס' 4 שכוללים יעוד חזית מסחרית, תותר בהם בניה למטרות מסחר בקומת קרקע.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: כולל קומת עמודים מפולשת בשיעור מקסימלי 40% שכוללת חדר מדרגות ובסיס המרחב המוגן..
- (3) באזורי מגורים א מאושרים בתוכנית מס' ע/125 תותר צפיפות של 6 יח"ד לדונם.
- (4) תותר קומת עמודים מפולשת עד גובה 2.20 מ', בשטח שווה לשטח התכסית המותרת..
- (5) או לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
6.2	איחוד וחלוקה	תנאי למתן היתר אישור תצ"ר על ידי הוועדה המקומית.
6.3	טבלאות איזון והקצאה	תשלומי האיזון ישולמו בהתאם לחוק כמפורט בטבלאות האיזון, המהוות חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
6.4	הפקעות ו/או רישום	השטחים הציבוריים בתחום התוכנית יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק, וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה.
6.5	רישום שטחים ציבוריים	השטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי תוכנית זו מיועדים להפקעה לפי סעיף 24 להלן, ירשמו על שם הרשות המקומית באקה אלגריביה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ ללא תמורה ובהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. המגרשים המוצעים ירשמו על שם בעלי החלקות הרשומות.
6.6	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.
6.7	זכויות בניה מאושרות	שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש נטו, לאחר הפחתת כל ההפרשות לצורכי ציבור. חישוב שטח הבניה יהיה ע"פי תקנות התכנון והבניה תשנ"ב 1992.
6.8	תנאים למתן היתרי בניה	התנאים למתן היתר בניה יהיו כלהלן: א. אישור תצ"ר. ב. תנאי להיתר ראשון בכל מגרש יהיה הצגת פתרונות נגישות, חניה וניקוז. ג. היתרי בניה יותנו בקיומה של תוכנית ביוב מאושרת כדן וקביעת שלביות ביצוע שיבטיח את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
6.9	מבנים קיימים	א. קווי בנין לבניינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמסומן בתשריט. ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר בניינים קיימים שחורגים לעניין אחוזי בניה לקומה או תכנית ובלבד שינקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק. ג. בנייה חדשה או תוספת בנייה לבניינים קיימים תהיה ע"פי הוראות תוכנית זו. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בנין קיימים.
6.10	טופוגרפיה/תוכנית מצבית	חובת הכנת תוכנית מדידה: לא יוצא בתחום התוכנית היתר בניה, אלא לאחר מסירת תוכנית מדידה לכל שטח המגרש בתחום התוכנית. המדידה תערך ע"י מודד מוסמך, חתומה ע"י כל בעלי

טופוגרפיה/תוכנית מצבית	6.10
זכויות במקרקעין, ותפרט את הדרכים ואת שטחי הציבור.	
חשמל	6.11
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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. מציר הקומה התיל הקיצוני 2.25 מ' 2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 1.75 מ' 1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 6.50 מ' 8.50 מ' 5.00 מ' - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח 13.00 מ' 20.00 מ' 9.50 מ' - ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.	
פיתוח תשתית	6.12
א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. 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. ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים	

6.12 פיתוח תשתית והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה.אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.	6.12
6.13 ניהול מי נגר 1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1.1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 1.2. 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. 1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחיה 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. 3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.	6.13
6.14 חומרי חפירה ומילוי תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) 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, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.	6.14
6.15 חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413(בהתאם להוראות סעיף 6.3 לתמ"א 38).	6.15
6.16 ביוב, ניקוז, מים, תברואה א. סילוק שפכים יהיה על ידי התחברות למערכת הביוב המרכזית של הישוב. ב. כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה יתקין בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעות רצון הוועדה המקומית. המועצה המקומית תדאג לאיסוף אשפה. ג. לא יוצא היתר בניה אלא אם יוצג פתרון ניקוז לאתר לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. ד. אספקת המים תהיה ממערכת המים המרכזית של הישוב. אין להניח רשת צנורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה המקומית ומהוועדה המקומית. ה. על פי תוכנית האב לניקוז של באקה אל גרבייה, יש לבצע מתקן שאיבה למי קיץ במוצא אל נחל חדרה של צינור הניקוז אליו מתחברת מערכת הניקוז של שכונה זו. ו. יש לקיים אמצעים לשימור נגר בכל מגרש בתחום תוכנית זו בהתאם להמלצות נספח הניקוז וכתנאי להיתר בניה על פי תקנון התוכנית. ז. יש להקפיד על הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב ובכלל זה תשטיפים בעלי פוטנציאל לזהם את הסביבה.	6.16

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

6.18 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	
א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.	



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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר	
2	ביצוע הפקעות ורישום	
3	ביצוע תשתיות	
4	הנפקת היתר	

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

3 שנים מיום אישור התכנית	
--------------------------	--

