

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0827931

מואסי-מבנה מגורים ומסחר

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 :

11/10/2021

לאשר את התוכנית

10/11/2021

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

על התכנית המוצעת חלה תכנית מתאר באקה ענ/125, ובהתאם הקרקע מיועדת למגורים א' עם הזכויות והוראות הבניה המאושרות בתכנית המתאר של העיר. לאחרונה אושרה תוכנית מס' 354-0579599 להגדלת זכויות בניה בכל העיר באקה, ובין היתר גם הקרקע הכלולה בתחום תוכנית מוצעת זאת. בעלי החלקה יוזמים תכנית חדשה זו, והמטרה הגברת זכויות בניה והעלאת פוטנציאל השימוש בקרקע, במיוחד למטרות מגורים שיכולים לתת מענה לצרכי המשפחה ליחידות דיור בעתיד הקרוב. התכנית המוצעת מבקשת לשנות את יעוד הקרקע ממגורים א' למגורים ומסחר, והוספת בניה כמתואר בנספח הבינוי המצורף, שהוא הבסיס לקביעת זכויות והוראות בניה חדשים. לתכנית מצורף נספח חניה שמציע פתרונות חניה בתחום המגרש. גבול התכנית נקבע לפי תשריט חלוקה מס' 113598 מאושר בוועדה המקומית בישיבה מס' 156 מיום 7.6.1998, והתכנית חלה על מגרש מס' 44/3 וחלק ממגרש 44/5 המסומן כשביל.

מסגרת הבניה בקומת מרתף לצורך חניה תואמה עם חפירת קרקע המגרש במפלס כ מינוס 3 מטר לעומת מפלס הדרך וקירות תמך קיימות שיוצרות מסגרת לקרקע, השימוש בקומה זו יהיה אך ורק למטרות חניה, חדר מדרגות+פיר מעלית ומחסן. נתונים כמותיים בתוכנית:

מגורים מאושר	466 מ"ר
תוספת מגורים מוצעת	767 מ"ר
סה"כ מגורים בתוכנית	1233 מ"ר
מס' יח"ד מאושר	5
תוספת יח"ד מוצעת	4
סה"כ יח"ד בתוכנית	9
מסחר מוצע בתוכנית	265 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0827931

1.2 שטח התכנית 0.893 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	204150
קואורדינאטה Y	702425

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אלתקווא, מרכז העיר

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			

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8775	מוסדר	חלק		44

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

לא רלוונטי

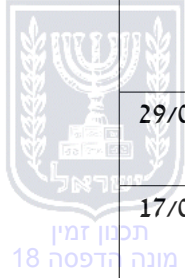
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	תוכנית 354-0827931 מחליפה את תוכנית ענ/125	4279	1718	29/01/1995
354-0579599	החלפה	תוכנית 354-0827931 מחליפה את תוכנית 354-0579599	8696	3904	17/02/2020



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
בינוי	מנחה	1: 200	1	27/10/2021	חאזם יונס	12: 51 27/10/2021		לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	08/08/2020	חאזם יונס	11: 26 10/08/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	23/01/2021	עבדלרחמאן מחאמיד	19: 10 04/04/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/01/2020	חאזם יונס	12: 35 18/01/2020		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	מוחמד מואסי			באקה אל גרבייה	(1)			04-6381156	mwassi.co@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3369, באקה אלגרבייה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד מואסי			באקה אל גרבייה	(1)			04-6381156	mwassi.co@hotmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 3369, באקה אלגרבייה.

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
אדריכל, מו רשה נגישות מתו"ס	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	חאזם יונס	ערערה	עארה (1)		04-6356660	04-6356660	hazemyounis169@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אוס גאנס	1577	גאנס מדידות	באקה אל גרבייה	(2)		050-2286848		ganemsurvey. eng@gmail.c om
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	עבדלרחמאן מחאמיד	107070		בסמ"ה	מועאווייה (3)		052-3789788		segma11- eng@yahoo.c om

(1) כתובת: ת.ד. 486, עארה.

(2) כתובת: ת.ד. 294, באקה אלגרבייה.

(3) כתובת: ת.ד. 459, מועאווייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

הגדלת זכויות והוראות בניה מותרות למתן מענה יחידות דיור לצורכי משפחות יוזמי התכנית ולאפשר שימוש מסחרי שכונתי בקומת קרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד קרקע ממגורים א' למגורים ומסחר.

2- הגדלת אחוזי בניה ל- 269.20% , מספר קומות ל- 6 , במבנה יותרו 9 יח"ד

3- הגדרת קומת קרקע במבנה לשימוש מסחרי.

4- הסדרת חניה במגרש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
שביל	20	זיקת הנאה למעבר ברכב
מגורים ומסחר	10	להריסה
		להריסה
		מבנה להריסה
		קו בנין תחת/ תת קרקעי
		קו בנין תחת/ תת קרקעי
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
20	שביל	זיקת הנאה למעבר ברכב
10	מגורים ומסחר	להריסה
20	שביל	להריסה
10	מגורים ומסחר	מבנה להריסה
10	מגורים ומסחר	קו בנין תחת/ תת קרקעי
20	שביל	קו בנין תחת/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	776	86.90
שביל	117	13.10
סה"כ	893	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	717.57	80.35
שביל	175.54	19.65
סה"כ	893.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	השימוש בקומת קרקע יהיה עבור מסחר ותעסוקה בלבד. באזור זה תותר הבניה בקומת קרקע למטרות מסחריות כגון חנויות להלבשה והנעלה, בתי קפה, מסעדות וחנויות מזון. הבניה בקומות מעל לקומת קרקע מיועדת למגורים וחניה בקומה תת קרקעית. מיקום קומת המסחר יחויב בקומת הקרקע בלבד. תתאפשר בניית מרפסת לכל יח"ד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1- היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח. 2- מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הבינוי והסדרי התנועה ע"י הוועדה המקומית, ופתרון להתחברות למערכת הביוב המרכזית. 3- הבנייה במגרש תהיה על פי תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 שתציג מיצוי זכויות הבניה במגרש. התכנית תציג מפלסים סופיים, פתרון חנייה, חיבור לתשתיות מים ביוב וניקוז, קירות תומכים, מתקני אשפה, תאורה ומתקנים הנדסיים. 4- פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד מעורב זה. 5- תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 6- היתרים בקומת המסחר יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה. 7- החזית המסחרית תהיה שקופה ורציפה ככל הניתן ותהיה נסוגה כך שתרחיב את המדרכה ב-5 מ' ותהיה במפלס המדרכה. החזית המסחרית תתוכנן כארקדה.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	א. תנועת כלי רכב והולכי רגל ב. תותר הנחת תשתיות עיליות ותת קרקעיות של ביוב, ניקוז, מים, חשמל וטלפון
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. לא תותר בניה כלשהי בתחום הדרך למעט מתקני דרך

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
								גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	שרות			
קדמי תכנון	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	מעל הכניסה הקובעת										
	(1)				48.14	48.14		80.2	265	717	10	מסחר	מגורים ומסחר	
	(1)			6 (2)	22.6	12	9		352	1233	717	10	מגורים ומסחר	
								89.1	638.6 (3)		717	10	חניון	מגורים ומסחר

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- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי הבניין בכל הצדדים יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע של התכנית.

(2) לא כולל מעקות ויציאה לגג.

(3) חניון תת קרקעי, חדר מדרגות, פיר מעלית ומחסן.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	- כל בקשה להיתר חייבת להציג נספח תנועה ונספח נופי בהתאם לנקבע בתכנית זו. - תנאי להיתר הריסת הבינוי הקיים והחומות הקיימות במגרש - תנאי להיתר הצגת עקרונות פיתוח נופי בחזית ברחוב לאורך כל המגרש - תנאי למתן היתר בניה יהיה שהתכנון ילווה ביועץ תנועה. - תנאי למתן היתר בניה יהיה להכין ולאשר תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית. - תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אשור תכנית בינוי ופיתוח המגרש על ידי הוועדה המקומית, התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לשימושים בקומת המסחר, אישור חברת החשמל, אישור שירותי כבאות, אישור פיקוד העורף, אישור הרשות המקומית להתחברות למערכת הביוב ואישור מסמך לטיפול בפסולת בניין. - היתרים בקומת המסחר יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה. - תנאי למתן היתר בניה הנו הותרת שטח פנוי מבינוי למטרת חלחול בהיקף של לפחות 15% משטח המגרש באמצעות שטח פנוי מבינוי או לחלופין מתקני חלחול.
6.3	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים הציבוריים בתחום התוכנית יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק, וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה
6.5	חשמל
	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 מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת 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 הקו מהתיל 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'



חשמל	6.5
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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי 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' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי 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.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
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 צינורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה המקומית ומהוועדה המקומית.	
ניהול מי נגר	6.7
1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% 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 דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.	
פיתוח תשתית	6.8
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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי	

6.8 פיתוח תשתית	6.8
המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.	
6.9 פסולת בניין	6.9
א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים , ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן :- 1. א - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה , הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר . 2. א - הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר , לאתר מוסדר (אתר סילוק , אתר טיפול או תחת מעבר) . 3. א - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר , על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר , וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות . ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר , בהיקף מוערך של 50% או יותר , בהתאם לסוג הפסולת . ג. חציבה ומילוי . היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי . בהיעדר איזון , יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים . מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים . -מילוי באמצעות פסולת יבשה אינטרית . הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה . ד. עבודות שאינן טעונות היתר . נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה , חפירה , כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות .	
6.10 חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.10
בעת הוצאת היתרי בניה ייבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413 .	
6.11 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.11
א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. 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.	
6.12 פיקוד העורף	6.12
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.13 שרותי כבאות	6.13
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	
6.14 עתיקות	6.14
1- השטח המסומן בתשריט 0או שפרטיו מפורטים להלן) 2188/0 "באקה-אלערבייה" י"פ: 1091 עמ" 1409 מיום :	

6.14

עתיקות

18/05/1964 הינו/הינם אתר/י עתיקות מוכר/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

2- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

3- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות(פיקוח: חיתוכי בדיקה: חפירת בדיקה: חפירת הצלה), ייבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשמ"ט-1989, תכנון זמין, תמונה הדפסה 18, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או מחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע

6.15

מגבלות בניה לגובה

1- לא נדרש סימון יום לילה

2-גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה וכלל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים

3- במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית-יש להגיש בקשה נפרדת למעב"ט. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 וכל שינוי בבקשה הנ"ל יובא לאישור מעב"ט.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן מימושה המשוער של תוכנית זו הינו 5 שנים ממועד תחילתה