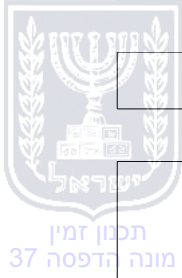


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0791665

**באקה אלגרבייה- שכונה צפון מזרחית**



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 :

09/05/2022

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

02/08/2022

י"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

עיריית באקה אלגריייה יוזמת תוכנית זו שמטרתה הרחבת אזור הפיתוח בעיר, הקצאת קרקע מיועדת למגורים ומסחר ושימושים ציבוריים נלווים. התוכנית תאפשר מתן ליגליזציה של הבניה הקיימת הלא חוקית שבתחום התוכנית.

יוזמה זו הינה חלק מיוזמות דומות נוספות בתחום שיפוט העיר, שבוודאות יהיו חלק ניכר ממתן פתרונות דיור, תעסוקה ופיתוח סוציאקונומי בעיר.

קיבולת יח"ד בתחום התכנית הינה 512 יח"ד כש- 482 בייעוד מגורים ב' (מתוכן כ- 48 יח"ד קטנות) ו- 30 בייעוד מגורים ומסחר. כמו כן התכנית מאפשרת הקמת שטחי מסחר בתאי השטח המסומנים בחזית מסחרית ובתחום ייעוד מגורים ומסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	באקה אלגרבייה-שכונה צפון מזרחית
מספר התכנית	354-0791665	
שטח התכנית	105.991 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	ל"ר	
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	204600
קואורדינאטה Y	704300

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונה צפון מזרחית-באקה אלגריייה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל גירביה - חלק מתחום הרשות: באקה אל גרבייה

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון מזרחית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8756	מוסדר	חלק		1, 7, 56
8757	מוסדר	חלק	29-30	13-17, 20, 25-28, 31-33, 36, 46

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/01/1963		607	989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 400
25/05/2000		3600	4884		ללא שינוי	ענ/ במ/ 358



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 17 29/05/2022	חאזם יונס	21/02/2022	1		רקע	הפקעות לצרכי ציבור
לא		09: 33 11/06/2022	חאזם יונס	20/06/2021	1	1: 1000	מחייב	מגבלות בניה לגובה
לא	שלדית מזרח-דרום	09: 34 11/06/2022	חאזם יונס	16/10/2020	1	1: 1500	מנחה	קומפילציה
לא		09: 30 11/06/2022	חאזם יונס	16/10/2020	1	1: 1500	מנחה	קומפילציה
לא		09: 28 11/06/2022	חאזם יונס	05/04/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא		09: 33 11/06/2022	חאזם יונס	20/06/2021	1	1: 1000	רקע	בינוי
לא		11: 58 25/06/2021	חאזם יונס	12/06/2021	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		11: 49 11/06/2022	עבדלרחמאן מחאמיד	26/07/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		17: 42 12/06/2022	מודר שיד יוסף	12/06/2022	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא		16: 27 24/10/2020	מודר שיד יוסף	01/10/2020	7		מנחה	ביוב
לא		17: 43 12/06/2022	מודר שיד יוסף	12/06/2022	1	1: 1250	מנחה	מים
לא		16: 28 24/10/2020	מודר שיד יוסף	01/10/2020	7		מנחה	מים
לא		17: 46 12/06/2022	מודר שיד יוסף	12/06/2022	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא		12: 11 25/06/2021	מודר שיד יוסף	01/10/2020	14		מנחה	ניקוז
לא		12: 55 14/06/2022	סלימאן ושאחי	24/06/2021		1: 1250	מנחה	חשמל
לא		12: 14 25/06/2021	סלימאן ושאחי	29/08/2019	3		מנחה	חשמל
לא		09: 41 11/06/2022	חסן מחאמיד	02/09/2019	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא		11: 08 24/10/2020	חסן מחאמיד	08/07/2019	12		מנחה	סביבה ונוף
לא		09: 27 11/06/2022	עמאד מואסי	02/09/2019	1	1: 625	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 18 29/10/2020	פח'רי נעאמני	20/09/2019	26		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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 (1)		עיריית באקה אלגרבייה	באקה אל גרבייה			04-6286500	077-5558290	baqa@baqa. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית באקה אלגרבייה.

**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)	04-6286500	077-5558290	baqa@baqa.co.il

(1) כתובת: עיריית 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		חאזם יונס	ערערה	עארה (1)		054-4259414	04-6356660	hazem@netvi sion.net.il
מודד מוסמך	מודד	עמאד מואסי	1169	מואסי עמאד	באקה אל גרבייה	(2)		04-6381391	04-6381391	emawassi1@ gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	עבדלרחמאן מחאמיד	107070	מחאמיד עבדלרחמאן	בסמ"ה	(3)		052-3789788		sigma11- eng@yahoo.c om
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	מודר שיד יוסף	112257	מ.ס.ה. מהנדסים יועצים	טייבה	(4)		054-6909008		mod12@zaha v.net.il
מהנדס חשמל	מהנדס	סלימאן ושאחי	00	סלימאן ושאחי מהנדסים ויועצים בע"מ	עכו	דרך החרושת (5)	8	04-9913446	04-9919156	info@sw- eng.co.il
	יועץ נופי	חסן מחאמיד	39741		בסמ"ה	(6)		050-3066667		arch.hasan@ gmail.com
שמאי חקלאי מוסמך	אגרונום	פחירי נעאמני	52		נצרת	(7)		052-3860140	04-6460701	fn@bezeqint. net

(1) כתובת: ת.ד. 486, עארה.

(2) כתובת: ת.ד. 3045.

(3) כתובת: מועאווייה, ת.ד. 459.

(4) כתובת: ת.ד. 19.

(5) כתובת: ת.ד. 425.

(6) כתובת: מועאווייה, שכונה מערבית.

(7) כתובת: ת.ד. 2434.



מנהל הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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- הרחבת אזור הפתוח העירוני
- 2- הכללת מבנים למרחב העירוני המאושר

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד קרקע מחקלאי לפתוח שכולל מגורים, מגורים ומסחר, שטחים ציבוריים ודרכים
- 2- תכנון מערך דרכים במתחם וחיבור למערך המאושר
- 3- קביעת זכויות והוראות בניה בכל ייעוד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10 - 28, 200
מבנים ומוסדות ציבור	100 - 103
שטח ציבורי פתוח	30 - 42
דרך מאושרת	50
דרך מוצעת	60, 61
דרך משולבת	71
שביל	70, 72, 73
רצועת תשתיות	90
מגורים ומסחר	80

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	60
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	12
דרך / מסילה לביטול	רצועת תשתיות	90
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	60, 61
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	26, 27
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	70, 72, 73
חזית מסחרית	דרך מוצעת	60
חזית מסחרית	מגורים ב'	17, 18
להריסה	דרך מוצעת	60, 61
להריסה	דרך משולבת	71
להריסה	מגורים ב'	15, 16, 21, 23
להריסה	שביל	70
להריסה	שטח ציבורי פתוח	32, 34, 38, 42
מבנה להריסה	דרך מוצעת	60
מבנה להריסה	מגורים ב'	12
מבנה להריסה	רצועת תשתיות	90
מבנה להריסה	שביל	70
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	31

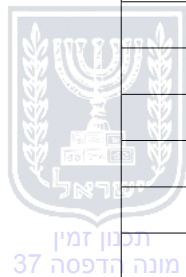
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,030	0.97
שטח חקלאי	104,963.81	99.03
סה"כ	105,993.81	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.97	1,030.1	דרך מאושרת
24.20	25,653.09	דרך מוצעת
0.61	641.42	דרך משולבת
4.30	4,559.97	מבנים ומוסדות ציבור
56.73	60,130.66	מגורים ב'
3.67	3,889.19	מגורים ומסחר
0.75	794	רצועת תשתיות
1.45	1,539.83	שביל
7.32	7,756.56	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>105,994.81</b>	<b>סה"כ</b>

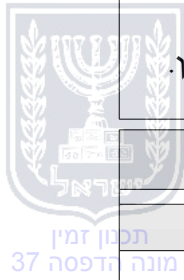


**4. יעודי קרקע ושימושים**

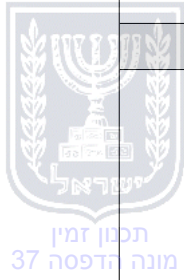
<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1- יותר להקים בתי מגורים כולל יחידות דיור קטנות, מבנה עזר בנפרד או כחלק מהמבנה העיקרי, שירותים ציבוריים, מסחר, וכן משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>2- 10% מיחידות הדיור המוצעות בתוכנית זו, יהיו יחידות דיור קטנות, אשר יפוזרו באותו יחס מכל יחידות הדיור המותרות בכל תא שטח</p> <p>3- חזית מסחרית- בתאי שטח מס' 17-18 אשר קו הדרך מסומן בקו סגול, המגדיר חזית מסחרית, יותר שימוש מסחרי כדלקמן: מסחר, שירותים אישיים, מלאכה צרכנית, בתי קפה, מועדונים, מזנונים ומסעדות, שירותי מנהל אזרחי. לא תותר פעילות מסחרית אשר תהווה מטריד סביבתי בהתאם לאישוד היחידה הסביבתית. שטח המסחר המקסימלי המותר יהיה כשטח תכנית הקרקע המותרת ביעוד זה, ועל מבקש ההיתר להמציא בתחום המגרש פתרונות למקומות חניה לפי התקן התקף.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1- הבניה באזור זה תהיה לפי הוראות הבניה בטבלת זכויות והוראות הבניה להלן.</p> <p>2- על כל מגרש בניה תותר הקמת מבנה מגורים אחד. בחלקות ששטחם מעל 700 מ"ר, תותר הקמת שני מבנים בתנאי שהמרחק ביניהם לא יהיה קטן מ 6 מ'.</p> <p>3- מבנה עזר- מבנה העזר יהיה חלק מהמבנה העיקרי או בנפרד צמוד לגבול האחורי, או בפינה של הגבול האחורי או הצדדי של המגרש. מבנה עזר צמוד לגבול המגרש, שיפוע הגג יהיה לכיוון המגרש של בעל המבנה. הקמת סככה פתוחה לחניה תותר בגבול המגרש בתנאי ששיפוע הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>4- קומת עמודים מפולשת- תותר הקמת קומת עמודים שכוללת חלקי שירות כגון חדר מדרגות ופיר מעלית בנוסף למספר הקומות המותר.</p> <p>5- יציאה לגג- תותר הקמת מבנה יציאה לגג.</p> <p>6- מגרשים שרוחבם פחות מ 15 מ', קו בניין צדדי יהיה 2 מ' או 0 בהסכמת השכן.</p> <p>7- לא קיימת חובת שמירת מרחק מתחנת השאיבה הזמנית והתת קרקעית</p>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	הבניה ביעוד זה תוקצה למעונות יום, גני ילדים, מרכז יום לקשיש ומועדון נוער
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>א. הבניה באזור זה תהיה כמפורט להלן בטבלת זכויות והוראות הבניה .</p> <p>ב. חובה להכין ולאשר תכנית בינוי בכל תא שטח ביעוד זה.</p>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שימושים עיקריים:</p> <p>1- גינון ונטיעות, שטחים טבעיים.</p> <p>2- מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, ריהוט גן, פיתוח נופי</p>



<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<p>ב- שימושים משניים :</p> <p>1- הצללות</p> <p>2- שבילים ומעברים</p> <p>3- מרכזים לחלוקת דואר</p> <p>4- מתקנים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למחזור</p> <p>5- מתקני ויסות/השהיה/איגום למי נגר</p> <p>6- תשתיות תת קרקעיות</p> <p>7- חניה לטובת השצ"פ</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א. שטח זה לא ישמש לבניה ו/או כל מטרה שאינה כלולה בפירוט השימושים המותרים לעיל.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. תנועת כלי רכב והולכי רגל ב. הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. תנועת כלי רכב והולכי רגל ב. הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. תנועת כלי רכב והולכי רגל ב. הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
<b>4.7</b>	<b>שביל</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. תנועת הולכי רגל
	ב. הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים.
	ג- שבילים שכוללים סימון זיקת הנאה למעבר ברכב, תותר בהם תנועת כלי רכב פרטיים
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א. אין לבנות בשטח השביל כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.



<b>4.8</b>	<b>רצועת תשתיות</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	באזור זה מותר למקם מערכות, ציוד ומתקנים נלווים להפעלת ותחזוקת תשתיות עירוניות.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1- תיאסר כל בניה ושימוש שאינם מותרים ע"פי התכליות המאושרות. 2- העירייה תנקוט בכל אמצעי הבטיחות להבטחת שילוב מערכות הנדסיות שונות במתחם 3- העירייה תדאג לשיקום ותחזוקת השטח לאחר ביצוע עבודות תשתית
<b>4.9</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. באזור מגורים ומסחר יותרו מגורים עם עיסוקים מסחריים בקומת קרקע. יותרו עיסוקי מסחר קמעונאי לסוגיו, שירותים אישיים, שירותים משרדיים, במבנים משותפים עם מגורים. השימושים לעיסוקים כנ"ל יעמדו במגבלות התקנות למניעת מפגעים סביבתיים לאזור המגורים.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> א- פתרון הבינוי בשלב ההיתר יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה, וכן בשטח המגרש בחזית הפונה לרחוב תהיה זכות מעבר לציבור ב- לא קיימת חובת שמירת מרחק מתחנת השאיבה הזמנית והתת קרקעית



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי					גודל מגרש מוחלט		
3	4	3	3 (3)	3 (2)	12 (1)	8	478	40	10	100	250	28 - 10	מגורים ב'	מגורים ב'	
0	3	2	3	4 (2)	16 (1)	10	4	55	20	200	250	200	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	4	4	4	3 (5)	13	8	30	40	100	20	120 (4)	250	80	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
4	4	4	4	3 (5)	13			40	50	20	100	1000	103 - 100	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4			20		5	15	794	90	רצועת תשתיות	רצועת תשתיות

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- גובה מבנים בכל האזורים לא יחרוג מהגבלות גובה בניה של משרד הביטחון והמופיעות בטבלה לעיל
- ב- גובה הבניה המצוין בטבלה הוא גובה המבנים הנמדד ממפלס פני הקרקע הטבעיים עד גובה המבנה המצוין בטבלה, הכניסה הקובעת תהיה מפני קרקע טבעיים
- ג- כל חריגה מהגובה הקבוע בעמודת הגובה בטבלה יחייב אישור משרד הביטחון
- ד- ייעוד מגורים ב' בתאי שטח 17-18 בהם סומנה חזית מסחרית- יותרו שימושים בהתאם לסעיף 4.1.1.3 ושטח הבניה לשימושים אלה יהיה 40% - כאחוז תכנית הבניה, במסגרת קומת קרקע.
- ה- שטח הבניה 4711 מ"ר למטרות מסחר בתאי שטח 17+18, 1553 מ"ר למטרות מסחר בתא שטח 80
- ו- 10% מיחידות הדיור המוצעות בתוכנית זו, יהיו יחידות דיור קטנות, אשר יפוזרו באותו יחס מכל יחידות הדיור המותרות בכל תא שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל קומת עמודים מפולשת.
- (2) תותר קומת עמודים מפולשת בגובה רום 2.20 מ'.
- (3) קווי בניין בתא שטח מס' 23 יהיו 2 מ' בכל הצדדים.
- (4) 40% למטרות מסחר בקומת קרקע, 80% למגורים בקומות א+ב.

(5) תותר הקמת קומה תת קרקעית בגובה רום 2.20 מ' למטרות שירות.






תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



## 6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>1- מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה. 2-מגרשי חנייה : א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחננו בצל). ב.כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי תכנית זו מיועדים להפקעה וירשמו על שם הרשות המקומית באקה אלגרבייה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ ללא תמורה ובהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p><b>6.3 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאים למתן היתר בניה יהיו כלהלן : א. אישור תשריט חלוקה לצורכי רישום. ב. היתרי בניה יותנו בקיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין וקביעת שלביות ביצוע שיבטיח את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות שבתוקף. ה. תנאי למתן היתר בניה לכבישים המוצעים בתכנית יהיה פתיחת הזמנה להעתקת עמודי החשמל הממוקמים בתוואי הדרך ובצוע העתקתם בפועל. ו. היתרים לשימוש מסחרי יועברו להתייחסות איגוד ערים. ז. כל היתר בניה יחויב באישור מהנדס העיר לנושא שימור מי נגר. ח. כתנאי להיתר בניה ראשון בתחום התוכנית, יבוצעו קידוחי חלחול בתאי שטח 33-30 ובכל השטחים הציבוריים הפתוחים ומבני הציבור, על מנת להפחית את כמויות הנגר היוצאות משטח התוכנית. שטחים ציבוריים פתוחים יתוכננו לקליטת והשהיית נגר. ט. בהתאמה לשלביות ביצוע התוכנית, 150 היתרים ראשונים יחויבו רק באישור מהנדס העיר לנושא הניקוז ושימור מי נגר, ולא יהיו כפופים לשאר ההתניות באותו נושא י. על כל היתר אחרי 150 היתרים ראשונים יחול התנאי לביצוע כל רכיבי מערכת הניקוז המוצעים בנספח הניקוז כולל אלה שנמצאים מחוץ לתחום התוכנית</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p><b>6.4 מבנים קיימים</b></p> <p>א. קווי בנין לבניינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמסומן בתשריט. ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר בניינים קיימים שחורגים לעניין אחוזי בניה לקומה או תכסית ובלבד שינקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק. ג. בנייה חדשה או תוספת בנייה לבניינים קיימים תהיה ע"פי הוראות תכנית זו. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בניין קיימים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>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</p>	<p><b>6.5</b></p>

6.5	חשמל
	<p>מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>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'</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 1.75 מ' 1.50 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 6.50 מ' 8.50 מ' 5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח 13.00 מ' 20.00 מ' 9.50 מ'</p> <p>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 גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>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.</p>

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. סילוק שפכים יהיה על ידי התחברות למערכת הביוב המרכזית של הישוב.</p> <p>ב. כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה יתקין בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעות רצון הוועדה המקומית. המועצה המקומית תדאג לאיסוף אשפה.</p> <p>ג. לא יוצא היתר בניה אלא אם יוצג פתרון ניקוז לאתר לשביעות רצון מהנסד הוועדה המקומית.</p> <p>ד. אספקת המים תהיה ממערכת המים המרכזית של הישוב. אין להניח רשת צנורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה המקומית ומהוועדה המקומית.</p>

6.7	פיתוח תשתית
	<p>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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל</p>

פיתוח תשתית	6.7
<p>העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	



תשתיות	6.8
<p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד לשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	





חומרי חפירה ומילוי	6.9
<p>תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.10
<p>בתחום התכנית יוצב מתקן לאצירת פסולת, מיקום מתקן הפסולת ייקבע בהתייעצות עם מהנדס הרשות והוועדה המקומית, בעת מימוש התכנית</p>	

ניהול מי נגר	6.11
<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>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.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים</p>	



	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.11</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p>ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה 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.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4- שימור מי נגר (אלמנטים להפחתת נגר עילי)</p> <p>א. הבנוי לעומת הפנוי יש להקציב לפחות 20% אחוז משטח המגרש לקליטת מי גשם.</p> <p>ב. הפיכת מגרשים לאגני היקוות בעזרת גדר בנייה ניתן להפוך המגרש ל"מיקרו אגן", הקולט ומחדיר לקרקע את רוב מי הגשם, הן אלה היורדים על חלקו החדיר והן אלה היורדים על חלק האטום (הגג, הרצפות החשופות והחנויות). בתנאי שיחובר לחלק החדיר. יש לתכנן את שיפוע הקרקע אליה כהלכה.</p> <p>ג. תכנון החצר והגינה במגרש הבנוי כך שיחדירו את כל מי הגשם היורדים על המגרש בשעת סופה, לפיכך יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה (הימנעות מערבוב חומר בנייה, מהידוק מיותר וכו'), מיקום שטחים מרוצפים וחדירים בהתייחס למרזבים היורדים מן הגג, שימוש בחומרים חדירים לריצוף בחצר, תכנון קפדני של שיפועי המשטחים האטומים והחדירים, תוספת של אדמת גן מעורבת בטוף בעובי 50 ס"מ לפחות ותכנון נאות של צמחיית הגן. שטח זה יהווה 20% לפחות משטח המגרש והוא יקרא "שטח ירוק מונמד" בו יבוצעו קידוחי החלחול והגלישות אל קו הכביש השטח הציבורי. מיקום המרזבים יותאם למקום "השטח הירוק המונמד".</p> <p>ד. שימוש בחומרי סלילה וריצוף חדירים למים מומלץ להשתמש בחומרים ומתקנים היכולים לשמש למטרה זו. כגון האספלט הנקבובי (ה"שקטי"), אבנים משתלבות, משטחי חניה מכוסים חצץ או טוף, בשלמותם או בחלקם, וכן כאלה הבנויים משילוב של פסים אטומים וחדירים.</p>	
	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<b>6.12</b>
	<p>חיזוק מבנים קיימים: היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 2413.</p>	
	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.13</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p>	

6.13

שמירה על עצים בוגרים

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע ( חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים ) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

7. שטחים ציבוריים פתוחים :

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא

באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

8. רחבות\* עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

\*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי , לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי , המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

9. מגרשי חנייה :





<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור); יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
<p align="center"><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p align="center"><b>עתיקות</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>1- השטח המסומן בתשריט 0או שפרטיו מפורטים להלן) 7404/0 "מצר" י"פ: 4786 עמ" 4870 מיום: 19/07/1999; 30400/0 "מצר (מערב)" י"פ: 5204 עמ" 3381 מיום: 09/07/2003 הינו/הינם אתרי/עתיקות מוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות(פיקוח: חיתוכי בדיקה: חפירת בדיקה: חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>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</p>	
<p align="center"><b>מגבלות בניה לגובה</b></p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>
<p>1- עקב פגיעה באנטרסים ביטחוניים, אין לבנות בגובה החורג מן המגבלות כפי שמסומנות בנספח מגבלות הבניה לגובה שהינו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2- כל סטייה מהגובה המותר במסמך זה תהווה סטייה ניכרת אלא אם התקבל אישור מראש</p>	

## מגבלות בניה לגובה

6.18

- בכתב מנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית חיפה.
- 3- מכשול זה אינו דורש סימון יום/לילה
- 4- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכלל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- 5- במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתי"י 5139. אין ודאות שבקשה זו תאושר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## ביצוע התכנית

7.

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הנפקת 150 במידי לאחר אישור התוכנית	קיום הוראות התוכנית
2	הנפקת היתרים	ביצוע מערכת הניקוז עד למורד נחל מאור

### 7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התוכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37