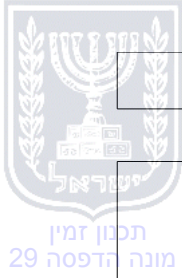


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-1003193

שכונת ח'לת זיתא-באקה אלגורבייה



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 :

23/10/2023

לאשר את התוכנית

12/12/2023



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

תחום התוכנית נמצא בלב העיר באקה אלערבייה - שכונת חילת זיתא שיוצרת מעין מובלעת חקלאית באמצע שטחים מבונים מכוח תוכניות המתאר המאושרת שחלה במקום מסי' ענ/125. במתחם קיימת בנייה צפופה המשמשת בעיקר למיגורים למרות שרוב שטח התוכנית עדיין מיועד לשימושים חקלאיים. אין ספק שקיים איחור משמעותי בשינוי יעוד המתחם והכשרת הבניה הקיימת, שגרם בין היתר לבניה לא מסודרת ואי קיום והנחת תשתיות עירוניות ונוצר מצב שהשכונה אינה עומדת במינימום הנדרש בכל שכונה עירונית מכל הבחינות. האיחור בהכנת התוכנית גורם לפתרונות תכנוניים אורבניים מאולצים בלא מעט מקרים, וזה בגלל הבניה הצפופה והספונטנית הקיימת בשטח התוכנית. בכל זאת עדיף מאוחר מאשר בכלל לא למרות האילוצים השונים. תוכנית זו עם אישורה תתן פתרונות לאישור הבניה הקיימת שלא כחוק, תספק מענה להנחת תשתיות להנאת התושבים ובעיקר תתחבר למרקם העירוני של העיר ותהיה חלק בלתי נפרד ממנו.

בתחום התכנית קיימים 245 מבנים מתוכם 90 בשטח חקלאי והיתרה 155 מבנים באזור מגורים מאושר. המבנים בתחום התכנית כוללים 800 יח"ד מתוכם 294 במבנים הנמצאים בשטח חקלאי ו 506 יח"ד במבנים הנמצאים באזור מגורים מאושר.

לעומת זאת קיבולת יח"ד המוצעת בתכנית היא 1519 בתאי השטח המיועדים למגורים ב' ו מגורים ב' עם סימון חזית מסחרית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת חילת זיתא-באקה אלגרבייה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

354-1003193

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

194.124 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	203800
קואורדינאטה Y	702250

### 1.5.2 תיאור מקום

באקה אלגרבייה-שכונת ח'לת זיתא

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

באקה אל גרבייה - חלק מתחום הרשות: באקה אל גרבייה  
ג'ת - חלק מתחום הרשות: ג'ת

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ח'לת זיתא

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8763	מוסדר	חלק	26-28, 31-37	19-20, 25, 29-30, 38, 43-45, 48, 56, 61
8764	מוסדר	חלק		39-42
8774	מוסדר	חלק	21-66, 68	5-6, 9, 13-14, 18-20, 67
8775	מוסדר	חלק		16-20, 82
8776	מוסדר	חלק		1, 5-6, 8-11, 15-16, 18-19, 21-22, 36-37
8810	מוסדר	חלק		22, 67-69, 72

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 29



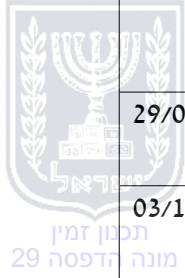
תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ענ/ 125	שינוי	שינוי יעודי קרקע ומערך דרכים	4279	1718		29/01/1995
354-0775726	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0775726 ממשיכות לחול.	9191	878		03/11/2020
354-0579599	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0579599 ממשיכות לחול.	8696	3904		17/02/2020
ענ/ במ/ 360	שינוי	שינוי יעודי קרקע ומערך דרכים	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				חאזם יונס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		חאזם יונס		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		11	01/01/2022	מודר שיד יוסף	12: 11 05/02/2023		לא
ניקוז	מנחה		17	01/01/2022	מודר שיד יוסף	10: 41 16/01/2022		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		15	13/01/2022	אייל שפירא	11: 01 16/01/2022	סקר עצים בוגרים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		2	26/07/2021	חאזם יונס	18: 51 28/07/2021		לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	05/02/2023	מודר שיד יוסף	09: 40 30/11/2023		לא
מים	מנחה	1: 1250	1	05/02/2023	מודר שיד יוסף	09: 41 30/11/2023		לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	05/02/2023	מודר שיד יוסף	09: 41 30/11/2023		לא
קומפילציה	רקע	1: 1500	1	14/01/2023	חאזם יונס	09: 42 30/11/2023	רקע תב"עות מאושרות	לא
קומפילציה	רקע	1: 1500	1	14/01/2023	חאזם יונס	09: 42 30/11/2023	רקע תכנית מתאר כוללנית באקה אלגרבייה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	14/01/2023	חאזם יונס	09: 43 30/11/2023		לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	12/11/2023	עבדלרחמן מחאמיד	09: 43 30/11/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	11/01/2023	חאזם יונס	10: 37 22/01/2023		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה עירון	ערערה	עארה		04-6351789	04-6358293	
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באקה	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6286547	077-5558290	

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה עירון	ערערה	עארה		04-6351789	04-6358293	adv_soliman@hotmail.com
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באקה	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6286547	077-5558290	Raedd@baqa.co.il

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חאזם יונס		חאזם יונס	ערערה	(1)		054-4259414		hazemyounis169@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עמאד ביאדסה	1011	0	באקה אל גרבייה	(2)		050-6349003	04-6280668	emad_zki@zahav.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	עבדלרחמן מחאמיד	107070	00	בסמ"ה	(3)		052-3789788		segma11_eng@yahoo.com
מהנדס אזרחי	מהנדס	מודר שיך יוסף	0	0	טייבה	(4)		057-7972436	057-7972436	mod12@zaha v.net.il
	אגרונום	אייל שפירא			נופית	(5)		04-9931290		eyal@agrono mist.co.il

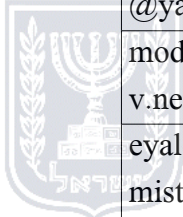
(1) כתובת: ת.ד. 1878, ערעה.

(2) כתובת: ת.ד. 1376.

(3) כתובת: מועאווייה, ת.ד. 459.

(4) כתובת: ת.ד. 19, טייבה המשולש.

(5) כתובת: ת.ד. 203.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

הסדרת בנייה במובלעת חקלאית וציפוף הבינוי בשטחי המגורים העוטפים אותה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. יצירת בסיס חוקי לרישוי מבנים קיימים בתחום התוכנית.
2. התוויית מערך דרכים ומתן פתרונות נגישות.
3. הקצאת שטחים לשימושים ציבוריים.
4. הגדלת זכויות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10 - 86, 88
מבנים ומוסדות ציבור	191, 192
שטח ציבורי פתוח	120, 121
דרך מאושרת	160 - 163
דרך מוצעת	170
דרך משולבת	140 - 157
שביל	131 - 134
רצועת תשתיות	180 - 185
בית קברות	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	בית קברות	200
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	10, 11, 14
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	162
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	12, 13, 15, 83, 84, 88
זיקת הנאה למעבר ברכב	רצועת תשתיות	184
חזית מסחרית	דרך משולבת	150, 156
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	192
חזית מסחרית	מגורים ב'	19, 21, 22, 24, 30, 38, 41, 45, 48, 76, 79
חזית מסחרית	רצועת תשתיות	79 - 86
חזית מסחרית	רצועת תשתיות	184
מבנה להריסה	בית קברות	200
מבנה להריסה	דרך מאושרת	160 - 162
מבנה להריסה	דרך מוצעת	170
מבנה להריסה	דרך משולבת	143, 147 - 149, 151 - 154, 156, 157
מבנה להריסה	מגורים ב'	13, 21, 22, 24, 30, 38, 41, 45, 48, 56, 58, 63, 66, 69, 70, 75, 76, 79, 80, 82, 83, 85, 86, 88
מבנה להריסה	רצועת תשתיות	180
מבנה להריסה	שביל	134
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	121

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	25,162	12.96
מגורים א	99,582	51.30
ש.ב.צ	3,050	1.57

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
34.17	66,330	שטח חקלאי
<b>100</b>	<b>194,124</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.32	616.48	בית קברות
13.08	25,381.76	דרך מאושרת
1.48	2,874.46	דרך מוצעת
8.03	15,595.52	דרך משולבת
2.44	4,744.16	מבנים ומוסדות ציבור
73.18	142,059.95	מגורים ב'
0.42	814.82	רצועת תשתיות
0.33	644.76	שביל
0.71	1,383.48	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>194,115.4</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א- בתי מגורים חד או דו דירתיים בקומה אחת עד חמש קומות בכל מגרש, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מבני עזר. לא יותרו שימושים חקלאיים באזורי המגורים.</p> <p>ב- בשטחי מגורים הנשענים על דרכים ברוחב 10-11 מ' לפחות, יותרו שימושים נלווים למשרדים, מסחר שכונתי, גני ילדים ופעוטונים</p> <p>ג- חזית מסחרית : תאי שטח עם סימון חזית מסחרית, תותר פעילות מסחרית בקומת הקרקע של המבנה שניתן יהיה לכלול בה חנויות לסיפוק הצרכים היומיומיים כגון מזון, הלבשה והנעלה וכו', בתי קפה, מסעדות, בתי מרקחת, מרפאות, שירותי אשנב, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מלונאות, מבני תרבות ובילוי, מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים. שימושים לגני ילדים, פעוטונים ומעונות יום ימוקמו בעורף המגרשים ולא בחזית</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	<p>1- אופי הבינוי והעיצוב האדריכלי של האכסון המלונאי יותאם לאופי הבינוי של סביבתו הקרובה וייקבע בתיאום עם הוועדה המקומית</p> <p>2- האכסון המלונאי יתוכנן בהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>3- בקשות להיתרי בנייה לשימושים שאינם מגורים יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה</p>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני חינוך, תרבות, בריאות, דת, ממשל, רווחה וספורט
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	הבניה באזור זה תהיה כמפורט להלן בטבלת זכויות והוראות הבניה .
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1- שטח זה ישמש לגן ציבורי שכולל משחקים לילדים ונוער, מתקני ספורט, מתקנים לנופש, מרגוע ונוי</p> <p>2- ביעוד זה קיימת יהיה מותר למקם מרכז איסוף אשפה</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	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>
	שטחי הדרכים יישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב.

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.5.1	שימושים
	שטחי הדרכים יישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב.
4.5.2	הוראות
א	דרכים
	אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>
4.6.1	שימושים
	שטחי הדרכים יישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב.
4.6.2	הוראות
א	דרכים
	אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
<b>4.7</b>	<b>שביל</b>
4.7.1	שימושים
	תנועת הולכי רגל, הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים. תותרנה רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות לתנועת הולכי רגל.
4.7.2	הוראות
א	דרכים
	אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
<b>4.8</b>	<b>רצועת תשתיות</b>
4.8.1	שימושים
	הנחת תשתיות עירוניות כגון: חשמל, מים, ביוב, ניקוז ותקשורת
4.8.2	הוראות
א	תשתיות
	אין לבנות ברצועת התשתית כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון וכו' , , ,
<b>4.9</b>	<b>בית קברות</b>
4.9.1	שימושים
	יעוד זה הינו מתארי ותנאי למתן היתר בניה מחייב אישור תכנית מפורטת לפי תמ"א 19 על תיקוניה
4.9.2	הוראות



4.9	בית קברות
א	בינוי ו/או פיתוח כפי שייקבע בתוכנית המפורטת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי												
		שרות	שרות		עיקרי											
3	3	3	3	2	5 (4)	21	40	380	140 (3)	80 (2)	160	400 (1)	56 - 10	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3		6 (6)	26	50	400	140 (3)	80 (2)	180	400 (5)	86 - 57	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	2	4	21	50	340	140 (3)	30	170	500 (7)	192 - 191	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
												200 (8)		בית קברות	בית קברות	

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

### הוראות טבלה 5:

א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מבנים קיימים שחורגים לעניין קווי בניין, וכל בניה חדשה תהיה במסגרת קווי הבניין המוצעים בתכנית זו וללא חריגות.

ב. לא תתאפשר תוספת זכויות בניה מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות הכלולות בתכנית זו

ג. מגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר, ניתן לבנות יותר מבניין אחד בכפוף להוראות הבניה ויתר הוראות תוכנית זו, ובלבד שישמר מרחק מינמלי של 6 מ' בין מבנים. אין בהוראה זו כל מניעה להקמת מבני עזר שהותר לפי הוראות תוכנית זו.

ד. יח"ד קטנות: תתאפשר הקמת יח"ד קטנה בכל מגרש או מבנה קיים בשטח של 80-100 מ"ר בנוסף לזכויות הבניה המוגדרות לאותו מגרש

ה. לכל יח"ד יותרו שטחי בניה למרפסות בשטח עד 15 מ"ר

ו. סה"כ קיבולת יח"ד המתאפשרת להקמה במסגרת תכנית זו הינו 1519 יח"ד

ז. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.7 לתכנית.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר.

(2) כולל קומות עמודים מפולשת בשיעור 40% שכוללת חדר מדרגות, פיר מעלית ובסיס חדר מוגן.

(3) 1- הבניה בקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא תחרוג מקווי הבניין העיליים המאושרים בתכנית זו 2- תותר בניה עד 70% משטח המגרש בכל קומה.

(4) תותר קומות עמודים מפולשת בגובה 2.20 מ', בשטח השווה לשטח התכסית המותרת.

(5) הערך מתיחס למי"ר.

(6) קומת קרקע תאפשר שימוש מסחרי או לאחד מהשימושים הנלווים למגורים עם חזית מסחרית בהיקף שטח בניה שלא יעלה 15% מסה"כ זכויות הבניה ליעוד זה.

(7) הערך מתיחס למי"ר.

(8) הערך מתיחס למי"ר, הערה: יעוד מתארי שמחייב הכנת תב"ע בהתאם להוראות תמ"א 19.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p>
6.2	הפקעות ו/או רישום
	<p>1. הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית. 2. תא שטח מס' 191 אינו מיועד להפקעה</p>
6.3	תנאים בהליך הרישוי
	<p>התנאים למתן היתר בניה יהיו כלהלן:</p> <p>א. אישור תשריט חלוקה לצורכי רישום.</p> <p>ב. תנאי להיתר ראשון בכל חלקה הינו הצגת אפשרות למימוש ומיצוי של כל יחידות הדיוור באותה חלקה וכן הצגת פתרונות נגישות, חניה וניקוז.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות שבתוקף.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה לכבישים המוצעים בתכנית יהיה פתיחת הזמנה להעתקת עמודי החשמל הממוקמים בתוואי הדרך ובצוע העתקתם בפועל.</p> <p>ח. תנאי להגשת בקשה ראשונה למידע להיתר עבור מבנה חדש בתחום התכנית הוא העברת הבקשה להתייחסות משרד הבריאות בנוגע ליכולת המט"ש לקלוט את תוספת השפכים</p> <p>ט. מגרשי גרוטאות ופסולת בשטח התכנית: במגרשים בהם מתקיים איסוף גרוטאות/פסולת וקיים חשד לזיהום קרקע, תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הגשת סקר היסטורי וקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה</p>
6.4	חשמל
	<p>איסור בניה - בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא ממרחקים המפורטים להלן, ,,</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד(תא"מ על עמוד) 2.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד צמוד למבנה 0.30 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד ; 33 ק"ו : - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד ; 33 ק"ו : - כבל אווירי מבודד(כא"מ) 2.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ מציר הקו</p>



חשמל	6.4
<p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : - 35.00 מ מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1.00 מ'</p>	
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד החשמל 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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>	

ניהול מי נגר	6.5
<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.2. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.3. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>3. היתר הבניה יציג מענה למי הנגר באופן שמרבית מי הנגר יטופלו בתחום המגרש.</p>	

פיתוח תשתית	6.6
<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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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. 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 אתה קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	



תשתיות	6.7
<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>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<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 אשהפה.</p> <p>ג. לא יוצא היתר בניה אלא אם יוצג פתרון ניקוז לאתר לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. אספקת המים תהיה ממערכת המים המרכזית של הישוב.</p> <p>אין להניח רשת צנורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה המקומית ומהוועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>ו. יש לקיים אמצעים לשימור נגר בכל מגרש בתחום תוכנית זו בהתאם להמלצות נספח הניקוז וכתנאי להיתר בניה על פי תקנון התוכנית.</p> <p>ז. יש להקפיד על הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב ובכלל זה תשטיפים בעלי פוטנציאל לזהם את הסביבה.</p>	



חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.9
<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413(בהתאם להוראות סעיף 6.3 לתמ"א 38).</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>1. נספח העצים לתכנית:</p>	

**6.10**

**שמירה על עצים בוגרים**

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.

נספח זה אינו כולל עצים בוגרים בתאי שטח ו/או חצרות בתים פרטיים, סקר עצים יידרש לעת בקשה להיתר.

2. 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.

3. נטיעת עצים חדשים:

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

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע 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.

4. 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

5. 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.

6. 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.



**6.11**

**מגבלות בניה לגובה**

א- גובה התכנית המאושר מהווה המדרגה העליונה לבניה, וכלל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

ב- במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן לפי התקן התקף בעת הבקשה להיתר אשר תועבר למערכת

<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>הביטחון</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, 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.</p> <p>ב. 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>ג. העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>הוועדה המקומית רשאית לאשר מבנים אשר חורגים לעניין קווי בניין כל עוד הם אינם חורגים למגרשים גובלים לרבות שטחים לצורכי ציבור ודרכים. כל בניה חדשה תעמוד במסגרת קווי הבניין המצוינים בטבלת הזכויות.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה. זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</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 התוכנית.</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><b>6.15</b></p>
<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התקנון והבנייה ( היתר, תנאים, ואגרות ) ( טיפול בפסולת בניין ) התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן :-</p> <p>א. 1 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה</p>	<p><b>6.16</b></p>



**פסולת בניין**

**6.16**

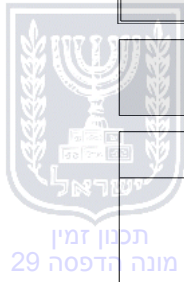
נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר .  
 א.2 - הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר , לאתר מוסדר ( אתר סילוק , אתר טיפול או תחת מעבר ) .  
 א.3 - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה ( פחות או יותר ) לאתר מוסדר , על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר , וזאת לפי מתן תעודת 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 למילויי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים . מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים . -מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית . 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 .



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית יהיה באופן מיידי, בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים.	



**7.2 מימוש התכנית**

זמן מימושה המשוער של תכנית זו הינו מיד עם אישורה

