

הוראות התכנית

תכנית מס' 1004332-354

באקה - שכונת מרג' אלגוזלאן

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 :

01/08/2024

לאשר את התוכנית

23/09/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005157486/310>

דברי הסבר לתכנית

עיריית באקה אלגרבייה יוזמת תוכנית זו שמטרתה הרחבת אזור הפיתוח בעיר, תחום התכנית נמצא בצפון לשכונת אלשוקפאן וכלולה בתחום תכנית המתאר הכוללנית של העיר, התכנית גובלת לתכניות ענ/125 + ענ/358 + ענ/361 + ענ/745, ונמצאת בתחום שלדית (מזרח-דרום), בתחום התכנית קיימת בניה למגורים למרות שכל שטח התכנית עדין מיועד לשימושים חקלאיים, תכנית זו עם אישורה תתן פתרון לאישור הבניה הקיימת ותחבר את ההרחבה למרקם העירוני הגובל לתכנית מדרום וממערב וצפון. סה"כ מוצע בתכנית 1202 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
באקה - שכונת מרג' אלגוזלאן	ומספר התכנית	

מספר התכנית	354-1004332
-------------	-------------

שטח התכנית	166.821 דונם	1.2
------------	--------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
סיווג התכנית		

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

204850

קואורדינאטה Y

703850

1.5.2 תיאור מקום

בחלק המזרחי לעיר , צפון שכונת אלשוקפאן דרום שכונת פוקרא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה

חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

מרג' אלגוזלאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8753	מוסדר	חלק		1, 63
8755	מוסדר	חלק		6-7
8756	מוסדר	חלק	28, 30-31, 33, 59	20-21, 29, 55
8757	מוסדר	חלק	37-44	31-32, 36

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

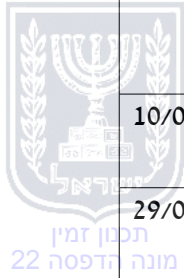
לא רלוונטי

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	פרק	תאריך
<u>400 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 400/ג .	989	607		10/01/1963
<u>125 ענ</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ענ/ 125 .	4279	1718		29/01/1995
<u>ענ/ מק/ 745</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ענ/ מק/ 745 .	5406	3067		19/06/2005
<u>354-0579599</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תוכנית 354-0579599 .	8696	3904		17/02/2020
<u>ענ/ במ/ 358</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ענ/ במ/ 358 .	4884	3600		25/05/2000
<u>ענ/ במ/ 361</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ענ/ במ/ 361 .	4879	3430		14/05/2000



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				זיאד קעדאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		זיאד קעדאן		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		4	22/08/2024	זיאד קעדאן	16: 30 24/08/2024	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	11/06/2023	זיאד קעדאן	11: 47 25/06/2023	נספח מצב מאושר	לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	22/08/2024	זיאד קעדאן	16: 30 24/08/2024	נספח השתלבות	לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	22/08/2024	זיאד קעדאן	16: 31 24/08/2024	שלדית מזרח דרום	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1000	1	22/08/2024	זיאד קעדאן	16: 31 24/08/2024	נספח נוף	לא
סביבה ונוף	רקע		31	22/08/2024	זיאד קעדאן	16: 32 24/08/2024	נספח נופי סביבתי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	22/08/2024	זיאד קעדאן	16: 32 24/08/2024	סקר עצים - תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		57	30/07/2023	איל שפירא	21: 51 30/07/2023	חוות דעת סקר עצים כולל	לא
בינוי	רקע	1: 1000	1	22/08/2024	חוסאם מגאדלה	16: 33 24/08/2024	נספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	24/08/2024	עבדלרחמן מחאמיד	21: 35 24/08/2024	נספח תנועה	לא
ביוב	רקע	1: 1250	1	09/02/2024	אברהים עתאמנה	16: 34 24/08/2024	נספח ביוב תשריט	לא
מים	רקע	1: 1250	1	09/02/2024	אברהים עתאמנה	16: 34 24/08/2024	נספח מים תשריט	לא
ביוב	רקע		13	22/08/2024	אברהים עתאמנה	16: 35 24/08/2024	נספח מים וביוב - מלל	לא
ניקוז	רקע	1: 1250	1	22/08/2024	אברהים עתאמנה	16: 35 24/08/2024	נספח ניקוז תשריט	לא
ניקוז	רקע		16	22/08/2024	אברהים עתאמנה	16: 36 24/08/2024	נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי - מלל	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (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.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זיאד קעדאן		זיאד קעדאן	ג'ת	רח 1		04-6381367		newara@012.net.il
	מודד	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	(1)		04-6283066	04-6283066	mohamed83@gmail.com
	אדריכל	חוסאם מגאדלה	86940		באקה אל גרבייה	(2)		04-6282548	04-6282548	majadla100@gmail.com
	יועץ תחבורה	עבדלרחמן מחאמיד	107070		בסמ"ה	(3)		04-6114077	04-6114077	abed7577@gmail.com
	יועץ תשתיות	אברהים עתאמנה	112410	ע.ר.ר. מהנדסים ויועצים בע"מ	באקה אל גרבייה	(4)		04-6382904	04-6382904	orr.eng@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונומיה	אגרונום	איל שפירא			נופית	(5)		04-9931290	04-9931290	eyal@agrono mist.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 5019.

(2) כתובת : אבן בטוטה 10 ת.ד. 1884.

(3) כתובת : מועאויה ת.ד. 954.

(4) כתובת : רח' אלבוסתן , ת.ד. 136.

(5) כתובת : ת.ד.203.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 הפיתוח העירוני .

2. יצירת בסיס חוקי לרישוי מבנים קיימים בתחום התכנית .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים + מגורים ומסחר + דרכים + שבילים + ש.צ.פ. + ש.ב.צ. .

2. תכנון מערך דרכים בתחום התכנית וחיבור למערך המאושר .

3. קביעת זכויות והוראות בניה בכל ייעוד .



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	12 - 18, 24 - 29, 40 - 45, 47, 48 - 50, 54, 56, 57
מגורים ג'	10, 11, 19, 20, 32, 34 - 39, 49, 55
מתקנים הנדסיים	94
שטח ציבורי פתוח	200 - 204
דרך מאושרת	1, 2
דרך מוצעת	60 - 66
דרך משולבת	70, 72, 73
שביל	80, 81
רצועת תשתיות	90 - 93
מגורים ומסחר	21 - 23, 30, 31, 33, 46
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	300
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500 - 502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	62
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	30
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	30, 31
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	202
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	16
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך מוצעת	61, 62, 64, 65
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך משולבת	73
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ב'	12, 13, 16, 25 - 27, 40
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ג'	37, 38, 49
זכות מעבר למעבר ברכב	שביל	80, 81
חזית מסחרית	מגורים ב'	50, 52
חזית מסחרית	מגורים ג'	10, 11, 55
להריסה	דרך מאושרת	1, 2
להריסה	דרך מוצעת	60 - 64, 66
להריסה	דרך משולבת	70, 72
להריסה	מגורים ב'	12, 15 - 18, 26, 27, 29, 40, 41, 45
להריסה	מגורים ג'	20, 32, 35, 36, 38, 39, 49
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	300
להריסה	מגורים ומסחר	23, 30, 46
להריסה	רצועת תשתיות	90, 93
להריסה	שביל	80
להריסה	שטח ציבורי פתוח	202, 204

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,922	1.15
מגורים ב'	1,706	1.02
שטח חקלאי	162,579	97.46
ש.צ.פ.	614	0.37
סה"כ	166,821	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,922.52	1.15
דרך מוצעת	24,576.23	14.73
דרך משולבת	2,805.66	1.68
מגורים ב'	70,662.44	42.36
מגורים ג'	35,679.3	21.39
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	649.43	0.39
מגורים ומסחר	13,196.34	7.91
מתקנים הנדסיים	240.36	0.14
רצועת תשתיות	611.25	0.37
שביל	1,564.26	0.94
שטח ציבורי פתוח	4,632.29	2.78
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	10,281.34	6.16
סה"כ	166,821.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתים חד-משפחתיים ב. בתים דו-משפחתיים ג. בתים רב-משפחתיים ד. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית וזאת בתנאי שאינה בעלת פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים. באשור של הועדה המקומית-חנות לספוק הצרכים היום יומיים של תושבי המקום, ובצמוד לדרכים. ה. פעוטונים וגני ילדים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1- הבניה באזור זה תהיה לפי הוראות הבניה בטבלת זכויות והוראות הבניה להלן. 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'. 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. 4- קומת עמודים מפולשת- תותר הקמת קומת עמודים שכוללת חלקי שירות כגון חדר מדרגות ופיר מעלית בנוסף למספר הקומות המותר. 5- יציאה לגג- תותר הקמת מבנה יציאה לגג. 6- מגרשים שרוחבם פחות מ 15 מ', קו בניין צדדי יהיה 2 מ' או 0 בהסכמת השכן.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	1- בתים חד-משפחתיים, בתים דו-משפחתיים, בתים רב-משפחתיים. 2- יותר להקים בתי מגורים כולל יחידות דיור קטנות, מבנה עזר בנפרד או כחלק מהמבנה העיקרי, שירותים ציבוריים, מסחר, וכן משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. 3- 10% מיחידות הדיור המוצעות בתוכנית זו, יהיו יחידות דיור קטנות, אשר יפוזרו באותו יחס מכל יחידות הדיור המותרות בכל תא שטח 4- חזית מסחרית- במגרשים 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 אשר תהווה מטרד סביבתי לאור התייחסות שתתקבל מצד היחידה הסביבתית. כמו כן, על מבקש ההיתר להמציא בתחום המגרש פתרונות למקומות חניה לפי התקן התקף. 5- פעוטונים וגני ילדים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1- הבניה באזור זה תהיה לפי הוראות הבניה בטבלת זכויות והוראות הבניה להלן.

4.2

מגורים ג'

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'.	
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.	
4- קומת עמודים מפולשת- תותר הקמת קומת עמודים שכוללת חלקי שירות כגון חדר מדרגות ופיר מעלית בנוסף למספר הקומות המותר.	
5- יציאה לגג- תותר הקמת מבנה יציאה לגג.	
6- מגרשים שרוחבם פחות מ 15 מ', קו בניין צדדי יהיה 2 מ' או 0 בהסכמת השכן.	

4.3

מתקנים הנדסיים

4.3.1	שימושים	
	מבנים ומתקנים למערכות תשתית המים, החשמל, הביוב, אסוף אשפה והתקשורת כדומה.	
4.3.2	הוראות	
א	בינוי ו/או פיתוח	יותר לשלב בכל אתר למתקן הנדסי מערכות למתקנים לצרכים שונים בהתחשב בבדיקת התאמות והפרעות אפשריות ותוך תיאום וחלוקה ביניהם.

4.4

שטח ציבורי פתוח

4.4.1	שימושים	
	א. שימושים עיקריים:	
	1- גינון ונטיעות, שטחים טבעיים.	
	2- מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, ריהוט גן, פיתוח נופי	
	ב- שימושים משניים:	
	1- הצללות	
	2- שבילים ומעברים	
	3- מרכזים לחלוקת דואר	
	4- מתקנים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למחזור	
	5- מתקני ויסות/השהיה/איגום למי נגר	
	6- תשתיות תת קרקעיות	
	7- חניה לטובת השצ"פ	
4.4.2	הוראות	
א	בינוי ו/או פיתוח	א. שטח זה לא ישמש לבניה ו/או כל מטרה שאינה כלולה בפירוט השימושים המותרים לעיל.

4.5

דרך מאושרת

4.5.1	שימושים	
	תנועת כלי רכב והולכי רגל ב. הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים.	



4.5	דרך מאושרת
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים תנועת כלי רכב והולכי רגל ב.הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים תנועת כלי רכב והולכי רגל ב.הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
4.8	שביל
4.8.1	שימושים 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.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אין לבנות בשטח השביל כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
4.9	רצועת תשתיות
4.9.1	שימושים באזור זה מותר למקם מערכות, ציוד ומתקנים נלווים להפעלת ותחזוקת תשתיות עירוניות.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 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
4.10	מגורים ומסחר
4.10.1	שימושים א. באזור מגורים ומסחר יותרו מגורים עם עיסוקים מסחריים בקומת קרקע ובקומה א . יותרו עיסוקי מסחר קמעונאי לסוגיו , שירותים אישיים, שירותים משרדיים, במבנים משותפים עם



מגורים ומסחר	4.10
מגורים. השימושים לעיסוקים כנ"ל יעמדו במגבלות התקנות למניעת מפגעים סביבתיים לאזור המגורים. ב. פעוטונים וגני ילדים .	
הוראות	4.10.2
בינוי ו/או פיתוח א- פתרון הבינוי בשלב ההיתר יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה, וכן בשטח המגרש בחזית הפונה לרחוב תהיה זכות מעבר לציבור	א
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.11
שימושים	4.11.1
1. מסגד . 2. מגורים . 3. פעוטונים וגני ילדים .	
הוראות	4.11.2
בינוי ו/או פיתוח 1. להיתר בניה תוכן תכנית בינוי ופתוח למגרש ולכל הבניה הקיימת והמוצעת תוך הסדרת מקומות החניה למגורים בנפרד ולמוסדות הציבור בנפרד .	א
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.12
שימושים	4.12.1
אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, והוא מיועד לצרכי חינוך, תרבות, דת, ספורט ונופש, רווחה, ממשל וחירום.	
הוראות	4.12.2
בינוי ו/או פיתוח א. הבניה באזור זה תהיה כמפורט להלן בטבלת זכויות והוראות הבניה . ב. חובה להכין ולאשר תכנית בינוי בכל תא שטח ביעוד זה. ג. פיתוח השטח יכלול שטחים פתוחים .	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מתא שטח)			תכסית (מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
			גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		קדמי
מגורים ב'	24, 18 - 12 - 40, 29 - 48, 47, 45, 54 - 50, 57, 56	350	120	30	(1) 30	50	707	10	(2) 22	(3) 6	1	3	3	3	(4) 4	(5) 16	
מגורים ג'	19, 11, 10, 34, 32, 20, 49, 39 - 55	400	140	40	(6) 70	50	357	10	(2) 22	(3) 6	1	3	3	3	(4) 4	(5) 16	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	300	600	(7) 200	40	(6) 70	50	6	10	(2) 22	6	1	3	3	3	(4) 4	(5) 16	
מגורים ומסחר	21 - 23, 33, 31, 30, 46	400	(8) 190	40	(6) 70	50	132	10	(2) 22	6	1	3	3	3	(4) 4	(5) 16	
מתקנים הנדסיים	94	200	30			30	0	0	3.5	1	0	1	1	1	3		
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	502 - 500	1000	(9) 200	40	(6) 70	50			(2) 22	6	1	3	3	3	(4) 4		

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- גובה מבנים בכל האזורים לא יחרוג מהגבלות גובה בניה של משרד הבטחון והמופיעות בטבלה לעיל .

ב- כל חריגה מהגובה הקבוע בטבלה יחייב אישור מעהב"ט .

ג- בתאי שטח 10 ו- 55 בייעוד מגורים ג' סומנה חזית מסחרית יותרו שימושים בהתאם לסעיף 4.2.1.4 ויחול עליו הוראה 4.10.2 ושטח הבניה לשימושים אלה יהיה 50% - כאחוז תכסית הבניה במסגרת קומת הקרקע .

ד- בתאי שטח 50 ו- 52 בייעוד מגורים ב' סומנה חזית מסחרית יותרו שימושים בהתאם לסעיף 4.2.1.4 ויחול עליו הוראה 4.10.2 ושטח הבניה לשימושים אלה יהיה 50% - כאחוז תכסית הבניה במסגרת קומת הקרקע .

ה- 10% מיחידות הדיור המוצעות בתוכנית זו, יהיו יחידות דיור קטנות, אשר יפוזרו באותו יחס מכל יחידות הדיור המותרות בכל תא שטח .

ו- קווי בניין למגרשים צרים שרוחבם קטן מ 16 מ' יהיה 2 מ' , או 0 בקו בניין צדדי בהסכמת השכן .

ז- קו בניין למבנה קיים (לפני הפקדת התכנית) יהיה קונטור המבנה הקיים .

ח- סה"כ 1202 יח"ד בתכנית .

ט- קו בניין צדדי מרצועת תשתיות יהיה 1.5 מ' .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) המרתף יהיה בקנטור קומת הקרקע.

(2) כולל מעקות ויציאה מחדרי מדרגות.

(3) בנוסף תותר קומת עמודים בגובה רום 2.20 מ'.

(4) או לפי המסומן בתשריט.

(5) לכל יח"ד.

(6) המרתף ישמש לחניית רכב בלבד.

(7) עד 100% משטח עיקרי למגורים , עד 100% משטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור.

(8) עד 150% משטח עיקרי למגורים , עד 20% משטח עיקרי למסחר ועד 20% משטח עיקרי לתעסוקה , המסחר יהיה בקומת קרקע בלבד , מותר משרדים בקומה א' .

(9) בשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור השטחים הפתוחים יהיו 40% משטח המגרש והשטח המיועד למבני ציבור יהיה 60% משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
6.2	עתיקות
	1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 030400/ "מצר (מערב) " י"פ : 5204 עמ" 3381 מיום : 09/07/2003 ; 7404/0 "מצר" י"פ : 4786 עמ" 4870 מיום 19/07/1999 ; 7408/0 "עין בדוסה" י"פ : 4786 עמ" 4871 מיום : 19/07/1999 ; לא פורסם 64618/0 מצר הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/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), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4 . 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. 5 . היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6.3	תשתיות
	"מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן : א. במגרש עצמאי המיועד לשטחים ציבוריים פתוחים. ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ג. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ד. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ה. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים".
6.4	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.

6.4	ניהול מי נגר
	1.2. 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. 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, 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. 3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5	הפקעות ו/או רישום
	1. השטחים הציבוריים בתחום התוכנית יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק, וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה.

6.6	חשמל
	א. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני מגורים. ב. באיסור בניה בקרבת מתקני חשמל : לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, תעסוקה ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן : 1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 3.0 מ'. 2. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד (תאם על עמוד) מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 2.0 מ'. 3. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד צמוד למבנה מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 0.3 מ'. 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 5 מ'. 5. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 2 מ'. 6. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו מציר הקו 20 מ'. 7. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מציר הקו 35 מ'. 8. כבלי חשמל מתח נמוך מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 0.50 מ'. 9. כבלי חשמל מתח גבוה מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 3 מ'. 10. כבלי חשמל מתח עליון מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן בתאום עם חברת חשמל. 11. ארון רשת מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 1 מ'. 12. שנאי על עמוד מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 3 מ'. ג. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים



6.6	חשמל
	מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין על התשתית לבין חברת החשמל . בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלל הוראה , הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל . 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל . 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין . 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 תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית .



6.7	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.

6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות הבניה מותנה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

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

6.10	פיתוח תשתית
	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 והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.



6.10 פיתוח תשתית ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.	6.10
6.11 תנאים בהליך הרישוי תנאים למתן היתר בניה יהיו כלהלן : 1- תנאי למתן היתר בשטחים שמצפון לדרך מס' R84 הינו רישום של השטחים הציבוריים בתוכנית על שם הרשות המקומית. 2- תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח מס' 46,49,50,54,55,57,502 הינו הכנת תכנית בינוי לכל תא השטח המראה חלוקה עקרונית ומתן גישה למגרשים הפוטנציאליים, וכן מיצוי מלא של זכויות הבנייה ויחידות הדיור. 3- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 300 הינו הכנת תכנית בינוי המראה מיצוי מלא של כל זכויות הבניה ויחידות הדיור במגרש, והתייחסות למאפייני הבינוי הקיים מבחינת שימוש המגורים, יח"ד הקיימות והמוצעות ומבחינת השימוש למסגד. 4- תנאי למתן היתר בניה בחלקה שבתחומה מוצעת הפקעה הינו רישום של השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית. 5- תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי לכל תא שטח המראה חלוקה עקרונית ומתן גישה למגרשים הפוטנציאליים וכן מיצוי מלא של כל זכויות הבניה ויחידות הדיור במגרש, וכן הצגת פתרונות נגישות, חניה וניקוז. 6- כל בקשה להיתר בניה הכוללת חריגה מגובה הבינוי המאושר תועבר לתיאום עם מעהב"ט. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. 7- תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 36, 37, 46 הוא הריסת אורוות הסוסים בחלקה 41 בגוש 8757. 8- 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. 9- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 10- תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות שבתוקף. 11- תנאי למתן היתר בניה לשימושים שאינם מגורים הינו תיאום הבקשה עם איגוד ערים לאיכות הסביבה. 12- תנאי למתן היתר בניה לכבישים המוצעים בתכנית יהיה העתקת התשתיות וכח המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים שיאושר עפ"י דין אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. 13- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מסויים הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה והשייכת לבעל המבנה נשוא ההיתר. 14- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו אישור תשריט חלוקה או תוכנית איחוד וחלוקה.	6.11
6.12 שמירה על עצים בוגרים 1- נספח העצים לתכנית : 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. 2- עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט	6.12

6.12

שמירה על עצים בוגרים

שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .

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 מפקיד 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 :



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.12

שמירה על עצים בוגרים

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:

כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככים.

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.

6.13

שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

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.

6.15

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מסוים הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה השייכת למגרש נשוא ההיתר.

6.16

מבנים קיימים

הוועדה המקומית רשאית להסדיר מבנים קיימים התואמים ייעוד הקרקע המוצע ככל שאינם חורגים לשטחים ציבוריים או לדרכים מבחינת קווי בניין ותכסית. עם זאת, כל בנייה חדשה תהיה לפי קווי הבניין המפורטים בטבלה 5".

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להגשת בקשה להיתר לעד 500 יח"ד קיימות ומתוכננות.	מימוש שטחי הבינוי ייעשה בד בבד עם מימוש שטחי הציבור והתשתיות הנדרשות לפי עניין.
2	תנאי להגשת בקשה להיתר ליח"ד 501 עד 1202 (קיבולת התכנית) קיימות ומתוכננות	ביטול תחנת השאיבה הזמנית וביצוע קו ביוב גרביטציוני המחבר את שפכי מזרח באקה

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		אלג'רביה אל תחנת שאיבה מס' 8 .

7.2 מימוש התכנית

זמן מימושה המשוער של תוכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה .

