

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0834804

מתחם מגורים ומסחר 8759-34

חיפה

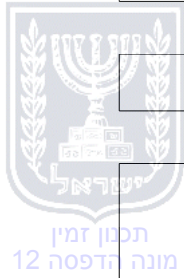
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הנה אמורה ליעל את פוטנציאל ניצול ומימוש הזכויות בשני המגרשים ובמיוחד המגרש המזרחי בצורת המשולש שניצולו ובינויו הנם מוגבלים מאוד עם קווי בניין לפי המצב המאושר, בנוסף התכנית מקודמת על מנת לאפשר בינוי מסחרי מודרני בקומת הקרקע עם קולונדה בקומות העליונות ויצירת חצרות צמודות למסחר וכ- הרחבה למרחב הציבורי הצמוד למתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם מגורים ומסחר 8759-34

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

354-0834804

מספר התכנית

3.502 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) 62, (15) א (א) 62, (16) א (א) 62, (4) א (א) 62, (5) א (א) 62, (6) א (א)

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

203381

קואורדינאטה Y

703537

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ראשי - אלקודס - עיין אלחגה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

עין אלחג'ה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8759	מוסדר	חלק		34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ענ/ 811	34/2 , 34/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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/ 811	שינוי	תכנית זו משנה את האמור בה, ואת יתר הוראות התכנית המאושרת ממשיכות לחול .	5899	1744	12/01/2009



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				עלי נאטור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עלי נאטור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	29/09/2021	עלי נאטור	12: 06 03/10/2021	נספח בינוי מעודכן	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 200	1	16/09/2021	נאאל גנאיים	12: 09 03/10/2021	נספח הסדרי תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	09/02/2020	עלי נאטור	08: 29 10/02/2020	תשריט מצב מאושר	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	סאמי זאמל אבו מוך		באקה אלגרביה	באקה אל גרבייה	(1)		04-6383677	04-6382531	emad.samii@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה מערבית - באקה אלגרביה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאמי זאמל אבו מוך		באקה אלגרביה	באקה אל גרבייה	(1)		04-6383677	04-6382531	emad.samii@gmail.com

(1) כתובת: שכונה מערבית - באקה אלגרביה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סאמי זאמל אבו מוך		באקה אלגרביה	באקה אל גרבייה	(1)		04-6383677	04-6382531	emad.samii@gmail.com

(1) כתובת: שכונה מערבית - באקה אלגרביה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עלי נאטור		אדריכל	קלנסווה	קלנסווה	9	0502211612		Alinat@gmx.li

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	פיראס אלשייך	1441	באקה אלגרביה	ערערה	(1)		050-2286848	050-2286848	
	יועץ תחבורה	נאאל גנאיים			באקה אל גרבייה	(1)				

(1) כתובת: באקה אלגרביה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

רה-ארגון מחדש לשטחי הבינוי לצורך ניצול מיטבי לשטחי הבניה בשני המגרשים המיועדים למגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק

ב. שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינו עפ"י סעיף בחוק 62 א.5

ג. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית שאישרה הועדה המחוזית עפ"י סעיף בחוק 62 א.6

ד. הוספת שטחי שירות לחניה תת קרקעית עפ"י סעיף בחוק 62 א.15

ה. הוספת זכויות בניה במגרש המיועד לבניה ברשות עירונית במגרש המאושר לפי ועדה מחוזית לבניה רוויה: עד

20% משטח המגרש או 500 מ"ר הקטן מבניהם, עפ"י סעיף בחוק 62 א.16

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ומסחר	102, 100	קו בנין עילי
יעוד	תאי שטח כפופים	קו בנין עילי
מגורים ומסחר	102	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	3,502	100
סה"כ	3,502	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	3,500.45	100
סה"כ	3,500.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	באזור זה תותר הבניה בקומת קרקע למטרות מסחריות כגון - חנויות להלבשה והנעלה, בתי קפה, מסעדות וחנויות מזון. הבניה בקומות מעל לקומת קרקע מיועדת גם לממסחר משרדים ומגורים, קומה ג מיועדת למגורים במסגרת זכויות הבניה המאושרות עפ"י תכנית זו, בקומת גג תהיה אפשרות בניה למטרות שרות באחוז שלה יעלה על 6% מהשטח המיועד למטרה עקרית. תותר בנית קומות תת קרקעיות לצורך הסדרת מקומות חניה לרכב, הבניה בקומות אלו תתאפשר גם בקו בנין 0 עם גבולות כל אחד מהמגרשים, והיא לא תחשב באחוזי הבניה העיקריים המותרים משטח המגרש.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה השימושים יהיו באישור האגף לאיכות הסביבה.
ב	הוראות בינוי 1. קומת המסחר תהיה בגובה מרבי של 6 מ'. תותר בניית גלריה במסגרת שטחי הבניה המותרים. 2. תותר בניית מרתף בקו אפס לכל החזיתות עם שמירת 15% משטח המגרש לחילול מי נגר עילי.
ג	עיצוב אדריכלי 1. הבניין יבנה ברמת גימור גבוהה תוך מתן חשיבות ל- 5 חזיתות ושימוש בחומרי גמר : אבן טבעית ניסורה, בשילוב אלומיניום, פלדה וזכוכית. 2. כל צנרת תהיה סמויה. יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה וכד', ישולבו ויוסתרו ככל הניתן כחלק מהעיצוב הכולל של הבניינים. 3. חזיתות המסחר הפונות לרחוב תהיינה מזוגגות. פתרונות השילוט יינתנו במסגרת המבנה כחלק אינטגרלי ממנו וההשתלבות עם המדרכה תהיה בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי באישור מאגד אלביאדסי

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ומסחר	100	2761	4420	745		(1) 4528	(2) 351	75	4	15	3	2	0	0 (3)	3	5
מגורים ומסחר	102	741	737	140		469	182.2	75	2	13.5	4	1	3	3	3	(4) 2

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה מיועד לשתי קומות תת קרקעיות לצורך הסדרת מקומות החניה.
- (2) כולל שטח שירות תת קרקעי לצורך מקומות החניה.
- (3) תנאי שלא תהיה חזית מסחרית..
- (4) קו בניין קדמי לרחוב אלקודס בקומת הקרקע יהיה 2 מ' בתנאי שקומת כניסה תהיה בגובה 6 מטר, ובשאר הקומות העליונות תותר בניה בקו אפס -0.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

הוראות כלליות :

על תכנית זו יחולו ההוראות הכלליות שנקבעו בתוכניות ע/ן 125 + ע/ן 811 לא תותר פתיחת חלונות ו/או פתחים כלפי מגרש 100 לאורך כל צירו המערבי של המבנה הקיים במגרש 34/4.

הוראות והגבלים לתכליות :

על תכנית זו יחולו ההוראות הכלליות שנקבעו בתוכניות ע/ן 125 + ע/ן 811. גודל המגרשים לבניה יהיו כמסומן בתכנית זו.

6.2**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

הבניה באזור זה תהיה לפי קווי הבניין המוצעים בתכנית זו ומסומנים ברקע התשריט. כל בניה חדשה ו/או תוספת בניה לבניינים קיימים תהיה ע"פי הוראות ע/ן 811. כל בקשה להיתר חייבת להציג נספח תנועה ולקיים את הוראות התקן לגבי מקומות חניה. בכל פעם שמוגשת בקשה להיתר בניה בכל אחד מהמגרשים המסומנים ברקע תכנית זו, תהיה חובה הכנת תכנית בינוי שתכלול כל בניה קיימת בחלקה בקני"מ 250 : 1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה של שטח הבניה החורג מהוראות תכנית זו זכות מעבר ברוחב 6 מ' כמסומן בתשריט התכנית תובטח לצורך גישה לשני המגרשים הגובלים. תנאי למתן היתר בניה לשימושים עפ"י תכנית זו יהיה רישום זכות מעבר כאמור בלשכת רשם המקרקעין.

כל בקשה להיתר חייבת להציג נספח נופי בהתאם לנקבע בתכנית ע/ן 811 תכנית פיתוח המגרש תוגש לידי הוועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר עבור כל אחד מהמבנים נשוא התכנית. התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי של התכנית. תנאי למתן טופס 4 למבנים מוצעים יהיה השלמת עבודות פיתוח המגרש והגינות הנופי בהתאם לנספחי התכנית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט לרמפות המציג שיפועים ומעברי שיפוע בהתאם להנחיות לתכנון חניונים של משרד התחבורה.

תכנית מדידה :

היתרי בניה בתחומי התכנית יוצאו על סמך תכנית מדידה, מפות מצביות טופוגרפיות של השטח, ערוכות ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תכנית מאושרת כחוק.

צורת חישוב שטח בניה :

שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש נטו, לאחר הפחתת כל ההפרשות לצרכי ציבור. חישוב שטח הבניה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה "חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים " .

6.3**חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום שטח המגרש.



6.4	איכות הסביבה
	כללי: השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים ואחרים. ביוב: יהיה ע"י התחברות לביוב ציבורי בלבד תוך שמירה על הוראות המשרדים האחראיים. ניקוז: א. יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי-זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. ב. נגר עילי: ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו. 6.10.4 תברואה: בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהום.
6.5	ניקוז
	העשרת מי תהום בתכנית מפורטת יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
6.6	ביוב
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה קבלת חו"ד לשכת הבריאות נפת נתניה לתכנון מערכת הביוב תוך עמידה בדרישות מחמירות לתחום רגיש מבחינה הידרולוגית
6.7	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק " בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.9	פיתוח סביבתי
	תנאי להיתר בניה ? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הועדה המקומית. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.

6.10 קולטי שמש על הגג	
בגגות שטוחים או רעפים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	

6.11 שרותי כבאות	
תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.	

6.12 תשתיות	
בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאבזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.	

6.13 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תכנית	
2	הפקת היתר בהתאם	
3	ביצוע תשתיות	
4	ביצוע מרתפי חניה והבטחת מקומות חניה מתאימים	
5	השלמת שאר חלקי המבנים	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית
