

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0670398

שינוי יעוד מגרש 116 ממגורים למסחר, רח' אברהם שפירא, אור עקיבא



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
01/07/2019

לאשר את התוכנית
17/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המגרש נשוא התכנית נמצא ברחוב אברהם שפירא, בחלקו הצפון - מזרחי של הישוב. תכנית ש/934 שאושרה לתוקף בשנת 2011 שינתה את יעוד הקרקע מתעשייה למגורים. במגרש 116 הנמצא בתחום התכנית קיימים מבנים המשמשים למסחר ולפיכך תכנית זו משנה את ייעוד הקרקע במגרש זה ממגורים ב' למסחר, ואת השצ"פ לדרך. בתכנית התקפה מותרים 1,440 מ"ר שטח עיקרי. תכנית זו מוסיפה 300 מ"ר שטח עיקרי בתת הקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד מגרש 116 ממגורים למסחר, רח' אברהם שפירא, אור עקיבא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
353-0670398	מספר התכנית	
1.468 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יישובי הברון
קואורדינאטה X	193245
קואורדינאטה Y	712410

1.5.2 תיאור מקום

בחלקו הדרומי של רחוב אברהם שפירא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור עקיבא - חלק מתחום הרשות: אור עקיבא

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אור עקיבא	שפירא אברהם		

שכונה מגור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10629	מוסדר	חלק		49

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
ש/ 934	116

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/02/2011	2687	6203	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 934 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 934
14/04/2013	4037	6575	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 930. הוראות תכנית ש/ מק/ 930 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 930



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסנת אולצוור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסנת אולצוור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 44 03/01/2019	אסנת אולצוור	03/01/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	13: 03 25/07/2018	אחלאם יעקוב	25/07/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	13: 02 25/07/2018	אסנת אולצוור	25/07/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	יוסף עוזי חכם			אור עקיבא	שכ נוח אלון	234	052-8857900		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף עוזי חכם			אור עקיבא	שכ נוח אלון	234	052-8857900		osnat@tao-arc.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אסנת אולצוור	109410	טאו אדריכלות	זכרון יעקב	(1)		04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033	אדם הנדסה	כפר קרע	(2)		052-7724445		ahlam.yakub@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8522116	04-8520166	ramzi883@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 643.

(2) כתובת: ת.ד. 699.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

שינוי ייעוד הקרקע במגרש 116 ממגורים ב' למסחר ומשצ"פ לדרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי יעוד קרקע.

(ב) קביעת זכויות בניה.

(ג) קביעת הוראות בניה.



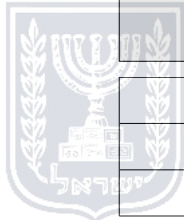
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

יעוד	תאי שטח
מסחר	116
דרך מוצעת	303

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,352	92.10
שטח ציבורי פתוח	116	7.90
סה"כ	1,468	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	116.56	7.94
מסחר	1,351.84	92.06
סה"כ	1,468.41	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	שמוש מסחר קמעונאי כגון חנויות, מסעדה, בית קפה, סופרמרקט, בנק, סניף דואר, מרפאות, משרדים, אחסנה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א) החזית המזרחית והדרומית יטופלו כחזיתות ראשיות. ב) עיצוב המבנה החדש יתוכנן תוך התחשבות במבנה הקיים ויחופה בציפויים קשיחים ועמידים בכפוף לאישור מוקדם של מה"ע או מי מטעמו. ג) לא יותרו פתחים ומתקנים טכניים בחזיתות הדרומית והמערבית הנמצאות בקו בנין "0". ד) תותר בניה בקו בנין "0" בחזיתות הדרומית והמערבית בקומת הקרקע בלבד. הקומה שמעליה תהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות מגבולות המגרש. ה) לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים. ו) מתקני עזר, מתקני אחסון ומערכות טכניות יהיו נסתרים וימוקמו עד כמה שניתן על הגג. אם אין אפשרות ייצבעו בצבעים ניטרליים המשתלבים עם עיצוב המבנה, יותקנו בחזית המבנה שאינה פונה לרחוב או לשצ"פ ויוסתרו ע"י גינון או קיר מסתור המותאם לחומרי הגמר של הבניין. ז) יש להמנע מהפניית דלתות מחסנים או פתחי שחרור עשן אל עבר חזיתות ראשיות. ח) ארובות אוורור של קומות תת קרקעיות לא יופנו למדרכה. ט) שילוט ייקבע בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מיסעות, מדרכות, גינון, תשתיות, תאורה, חניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בתחום תא שטח 303 תשולב נטיעת עצים בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
1.5 (4)	0 (3)	0 (3)	3	1	2	10	80	230	3114	(2) 870	(1) 300	504	1440	1352	116	מסחר

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח לאחסנה.

(2) מתוכם 600 מ"ר לחניה.

(3) בקומת הקרקע. 3 מ' לקומה מעל.

(4) 4.9 מ' ליזכות הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בגבולות המגרש ע"פ תקן החניה שיהיה בתוקף בזמן היתרי הבניה.														
6.2	חשמל	<p>(1) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>ב. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <table border="0"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')</td> <td>20.0 מ' מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')</td> <td>35.0 מ' מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</td> <td>1.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> </table> <p>ג. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>ד. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>(2) המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>(3) תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להתייעצות עם איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'	בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים	2.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו	5.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו	מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'															
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים	2.0 מ'															
בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו	5.0 מ'															
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו															
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו															
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'															
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'															
6.3	ניהול מי נגר	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. בתא שטח 116 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>														
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38	א) היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.														
6.5	פסולת בניין	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														

פסולת בניין	6.5
<p>להלן:</p> <p>(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>(1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>(1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>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.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>(א) תנאי להיתר בניה והיתר לחפירה יהיה עריכת סקר קרקע שיוגש להתייחסות המשרד להגנת הסביבה ואישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת טיפול/פינוי בכל הקרקעות המזוהמות בכל תחום התכנית.</p> <p>(ב) תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מול איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין מניעת מטרדים כלפי ייעודי קרקע סמוכים.</p> <p>(ג) תנאי להיתר בניה יהיה כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית.</p> <p>(ד) תאושר תכנית בינוי אשר תציג ותתייחס למיצוי פוטנציאל הבניה במגרש, ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תערך בקני"מ 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שמושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח.</p> <p>(ה) תנאי למתן היתר בניה יהיה העתקת קווי החשמל מצפון לתכנית למרחקים הנדרשים בהתאם לקבוע בסעיף 6.2 לעיל.</p>	

תשתיות	6.7
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>(א) ביוב</p> <p>(1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד</p>	

<p>תשתיות</p> <p>6.7</p> <p>הבריאות.</p> <p>(2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>(ב) מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>(ג) הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>(ד) תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>(ה) מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>(ו) 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.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
<p>היטל השבחה</p> <p>6.8</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>6.9</p> <p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

