

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0737189

הקטנת קווי בניין מכללת אלקאסימי

חיפה

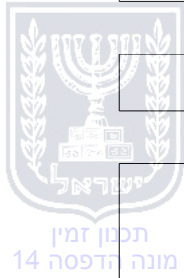
מחוז

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

העמותה הקימה מכללה ומעוניינת להסדיר קווי בניין לחלק מהמבנה ולהוסיף עוד קומה לצורך הכנסת 10 כיתות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

הקטנת קווי בניין מכללת אלקאסימי

354-0737189

מספר התכנית

5.469 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (4)

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 203352
 קואורדינאטה Y 702111

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרום מערבית באקה אלגרביה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל גרביה - חלק מתחום הרשות: באקה אל גרביה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באקה אל גרביה			

שכונה שכונה דרום מערבית באקה אלגרביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8774	מוסדר	חלק		9

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
354-0579599	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 354-0579599. הוראות תכנית 354-0579599 תחולנה על תכנית זו.	8696	3904	17/02/2020
ענ/ מק/ 1093	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1093 ממשיכות לחול.	6103	3628	01/07/2010



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				מוחמד מחמיד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד מחמיד		תשריט מצב מוצע	לא
כתב שיפוי	רקע		1	03/12/2019	מוחמד מחמיד	21: 28 03/12/2019		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	13/03/2019	שריף ראשד	20: 53 13/03/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			עמותת חוסני אלקאסימי	באקה אל גרבייה	(1)	301 א 0	04-6702470		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מכללת אלקאסימי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עמותת חוסני אלקאסימי	באקה אל גרבייה	(1)	301 א 0	04-6702470		

(1) כתובת: מכללת אלקאסימי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 14

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				עמותת חוסני אלקאסימי	באקה אל גרבייה	(1)	301 א 0	04-6702470		

(1) כתובת: מכללת אלקאסימי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד מחמיד	79493		אום אל- פחם	(1)	1 ב			mohndis.m@gmail.com

(1) כתובת: חדור.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

תוספת גובה 'ושינוי בקווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקטנת קווי בניין

2- שינוי בגובה מבנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	100

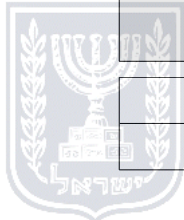
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	5,469.64	100
סה"כ	5,469.64	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	5,469.64	100
סה"כ	5,469.64	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנה ציבור, חנך, דת. בריאות ותרבות בתאם לסעיף 188 לחוק. מגרש זה אינו מיועד להפקעת
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	כל בנייני הציבור יהיו לפי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
		גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
עיקרי	שרות												
מבנים ומוסדות ציבור	5469		170%	30%	200%	50	16	3	1	(1) 7.6	(1) 7	(1) 4.2	(1) 7

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) או כמסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה בעת הוצאת היתרי בנייה כחלק מתכנית הפיתוח בבקשה להיתר יערך נספח תחבורה ערוך על ידי יועץ תחבורה לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר
6.2	חשמל
	א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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



חשמל לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)	6.2
ביוב, ניקוז, מים, תברואה 1- מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2- ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3- ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4- אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	6.3
סידורים לאנשים עם מוגבלויות קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.	6.4
פסולת בניין היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.	6.5
פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	6.6

6.7 שרותי כבאות	
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.8 תנאים למתן היתרי בניה	
1. הבקשה להיתר תיערך על רקע נספח בינוי מפורט למיצוי כל זכויות הבניה במגרש 2. נספח הבינוי יערך כעל רקע תכנית/נספח תנועה וחניה לכל שטחי הבניה המאושרים במגרש. 3. נספח התנועה והחניה יאושר על ידי יועץ תחבורה של הוועדה המקומית.	

6.9 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

תוך 5 שנים הוראה מנחה	
-----------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



כתב התחייבות לשיפוי

אני הח"מ : עמותת חסידי חוסני אלקאסימי (ער)

מספר העמדה :

כתובת : באקה אלגריה 30100

(להלן : "המשפה")

מתחייב בזאת כלפי ולטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירון ("להלן : הועדה המקומית ") כלהלן :

חובת השיפוי :

1. המשפה מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין תשלום פיצויים שהיא תחייב בהם , אם תחייב , לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה , התשכ"ה 1965 (להלן : "החוק") וזאת עקב ו/או כתוצאה מאישור תכנית מס. 354-0737189 (להלן : "התכנית").

היקף השיפוי

2. השיפוי יהיה בהיקף של 100% (מאה אחוזים) מסך הוצאות שהועדה המקומית תחייב בהם בתביעה עפ"י סעיף 197 לחוק ולדכות הוצאות משפט ושכ"ט ע"ד .
3. הוגשה לוועדה המקומית תביעה לפי סעיף 197 לחוק תודיע הועדה המקומית למשפה על הגשת התביעה ותצטרף את המשפה לתביעה עפ"י סעיף 198(א) ותאפשר למשפה לטעון את טענותיו ולהגיש עומה מטעמו , בטרם תקבל החלטה בתביעה .
4. קבעה הועדה המקומית סכום לפיצוי הגבוה מהסכום הנקוב בשומה שהוגשה מטעם המשפה , אם הוגשה , ולא הוגש ערר לוועדת הערר , יעביר המשפה לתובע את הסכום הנקוב בהחלטת הועדה המקומית .
5. הוגש לוועדת הערר ערר על החלטת הועדה המקומית ע"י הנפגע או ערר על החלטת שמאי מכריע בין אם ע"י הועדה המקומית ובין אם ע"י הנפגע , תצטרף הועדה המקומית את המשפה כצד ג' בהליך שבפני ועדת הערר .
6. הועדה המקומית תאפשר למשפה לעיין בכל חומר המצוי בידה והדרוש למשפה לצורך בדיקת התביעה וניהול הליכים משפטיים לגביה .

מועד השיפוי :

7. קבעה הועדה המקומית סכום לפיצוי ולא הוגש ערר או חויבה הועדה המקומית בתשלום פיצויים עפ"י חוק דין , החלטה סופית של ועדת הערר או של שמאי מכריע והמשפה לא ביקש לערער עליהם או שמוטלת חובה לשלם בטרם הפיכתם לסופיים , ישלם המשפה לנפגע – התובע את סכום הפיצויים שנקבע .
- לא ברצו התשלום על ידי המשפה במועד וחויבה הועדה המקומית בפיצוי בגין העיכוב , ישא המשפה גם בפיצוי זה .

جمعية اتباع حسنى القواسمي (ج.م.)
עמותת חסידי חוסני אלקאסימי (ער)

2. החלמת המשפה - מורשי החתימה

אימות החתימה ע"י עורך דין

ערר מאשר בזה ונציגות מורשי החתימה מטעם העמותה הנ"ל

אני אלקאסימי

3.12.19

תאריך

חתימת מורשי החתימה
26800.מ.מ.4

