

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0984088

שינוי קווי בניין בגוש 8758 חלקה 21 באקה אלגרביה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

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

מדובר במגרש תבועי לפי תבוע ענ/358 צר שרוחבו כי 12 מטר או פחות שלא מתאפשרת בו בנייה סבירה לכן מבוקש הקטנת קו בניין קדמי 1 מטר בקומת קרקע ואפס ביתר הקומות כפליטה וקונזולה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין בגוש 8758 חלקה 21 באקה אלגרביה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0984088

1.2 שטח התכנית 0.422 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

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	203952
קואורדינאטה Y	703277

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת אבו אלהאוא 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			באקה אל גרביה

שכונה אבו אלהאוא

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8758	מוסדר	חלק		21

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/במ/ 358	21/3

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/02/2020		3904	8696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0579599 ממשיכות לחול.	שינוי	354-0579599
25/05/2000		3600	4884	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ במ/ 358 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ במ/ 358



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד תופיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד תופיק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 08 18/02/2022	מוחמד תופיק	18/02/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 9

**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	עבד אלסלאם גנאיים			באקה אל גרבייה	(1)	26			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונת אבו אלהאוא.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבד אלסלאם גנאיים			באקה אל גרבייה	(1)	26			

(1) כתובת : שכונת אבו אלהאוא.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עבד אלסלאם גנאיים			באקה אל גרבייה	(1)	26			

(1) כתובת : שכונת אבו אלהאוא.

**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 תופיק		מוחמד תופיק אדריכלים	אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6312049		mohndis.m@gmail.com





תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

הה ארגון מחדש למגרש הבניה לצורכי ניצול מיטבי לשטחי הבניה במגרש המיועד למגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין קדמי לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4

2. הקטנת גודל מגרשי מינמלי 422 מ"ר במקום 450 מ"ר. לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 7

3. שינוי הוראות בניוי לעניין תכסית קרקע לפי סעיף קטן 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	100

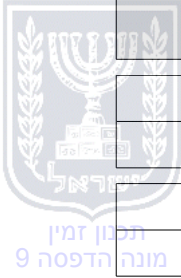
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	422	100
סה"כ	422	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	422.09	100
סה"כ	422.09	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים חד, דו או רב דירתיים בקומה אחת עד חמש קומות בכל מגרש לפי טבלת הזכויות</p> <p>ב. מבני עזר</p> <p>ג. לא יותרו שימושים חקלאיים באזורי המגורים</p> <p>ד. תותר צפיפות של 8 יחידות לדונם לפי תכנית מס' 354-0579599</p>
4.1.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לקניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת	עיקרי	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	16	3	60	30%		30%	100%	422	100	מגורים ב'

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) כמסומן בתשריט.






תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

	<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, מעקות וגדרות כפי שמופיע בנספח הבינוי וכפי שקיים, פיתוח שטח לאישור הוועדה המקומית. ב. מתן היתר בנייה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לבקשת להיתר לצורכי בנייה, תצורף תכנית פיתוח בהתאם למפורטת להלן:</p> <p>תוכניות הפיתוח תוגש, בקנ"מ 1:100 (או 1:250), ע"ג תכנית מדידה מצבית מעודכנת. במסגרת התכניות יסומנו: המבנה המוצע, קווי בנין, גבהים סופיים (כל 10 ס"מ), גבהי הכביש המתוכנן הצמוד למגרש, פתרונות הניקוז (באופן שלא יזרום אל מגרש השכן), מפלסי ומיקום חניות, תוואי קירות תומכים וקירות גדר תוך ציון גובהם, מסלעות, גדרות, מעקות, שבילים, סוגי הריצופים, כניסות ושערי כניסה לחצרות ולחניות.</p> <p>תוכנית פיתוח תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פרישות מגרשים.</li> <li>2. חתכים אופייניים של המגרש והמבנה</li> <li>3. פרישת קירות</li> <li>4. תכנית עבודות עפר</li> <li>5. פרטי פיתוח</li> </ol>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>תנאי להוצאת היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה בתוך גבול המגרש בהתאם לתקנות החנייה התשמ"ג 1983.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>א. תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור תכנית חלוקה ע"י הוועדה המקומית כנדרש בתקנות ואישור תצ"ר</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>ניקוז ומי נגר עילי</p> <p>א. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי - מיכלי אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.</p> <p>ב. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.</p> <p>ג. בכל מפעל ו/או בחצרות המפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזהמים לסביבה.</p>	<p><b>6.5</b></p>

חיזוק מבנים, תמ"א / 38	6.6
<p>א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א לחוזר מנכל משרד הפנים) עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23. יוני (2008)</p>	



פסולת בניין	6.7
<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 נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>א. 2 ? הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר ( אתר סילוק, אתר טיפול או תחת מעבר ).</p> <p>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.</p> <p>ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול ייכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי.</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהיכדר 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 פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור צחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. עבודות שאינן טעונות היתר.</p> <p>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>	



פיתוח תשתית	6.8
<p>כללי :-</p> <p>* כל התשתיות? כולל חשמל- יהיו תת-קרקעיות.</p> <p>1. מים:</p>	

<p style="text-align: right;"><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>6.8</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>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.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>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.</p> <p>3. 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>4. תנאי לקבלת היתר בניה - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>שרותי כבאות</b></p> <p>6.9</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטיים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>6.10</p> <p>לבקשת להיתר לצורכי בנייה, תצורף תכנית פיתוח בהתאם למפורטת להלן:</p> <p>תוכניות הפיתוח תוגש, בקני"מ 1:100 (או 1:250), ע"י תכנית מדידה מצבית מעודכנת. במסגרת התכניות יסומנו: המבנה המוצע, קווי בנין, גבהים סופיים (כל 10 ס"מ), גבהיי הכביש המתוכנן הצמוד למגרש, פתרונות הניקוז (באופן שלא יזרום אל מגרש השכן), מפלסי ומיקום חניות, תוואי קירות תומכים וקירות גדר תוך ציון גובהם, מסלעות, גדרות, מעקות, שבילים, סוגי הריצופים, כניסות ושערי כניסה לחצרות ולחניות.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>מקלטים</b></p> <p>6.11</p> <p>לא יוצא היתר להקמת דירת מגורים אלה אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>6.12</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6.12**

ב.לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

**הריסות ופינויים**

**6.13**

כל ההנחיות בדבר פינו והריסת גדרות / מבנים המסומנים להריסה בתכנית זו יהיו בהתאם להוראות ענ/358 מבקש ההיתר יבציע בעצמו את הפינוי ועל חשבונו .

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	ביצוע תשתיות	מנחה
4	הפקת היתרים	מנחה

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים בערך -נתון מנחה בלבד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9