

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0984104

הוספת תכלית מסחר גוש 8758 חלקה 21 באקה אלגרביה

חיפה

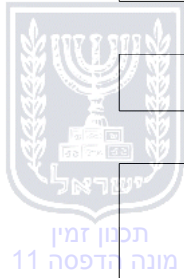
מחוז

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

מדובר בתכנית שמטרתה תוספת והמרת 25 אוז לצורכי מסחר ומשרדים והסדרת קווי בניין לאורך כל הדרך סומנה חזית מסחרית, מבוקש התאמה על ידי המרת שטח ממגורים לצורכי מסחר. במגרש קיים מבנה מגורים בעורף המגרש הכולל 2 יחידות מעל קומת עמודים המשמשת לחניה ובחלק החזיתי מוצע מסחר כהשלמה לחזית מסחרית מאושרת בתכנית המאושרת. מתוך שטחי הבניה נוצלו כיום כ 200 מ"ר נותרו כ 600 מ"ר שטחים עיקריים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת תכלית מסחר גוש 8758 חלקה 21 באקה אלגריה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

354-0984104

מספר התכנית

1.737 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) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

פסי סעיף בחוק

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 204020
 קואורדינאטה Y 703567

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלהאוא באקה אלגרביה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל גירביה - חלק מתחום הרשות: באקה אל גרביה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באקה אל גרביה	אלהודא	6	2

שכונה שכונת אלהאוא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8758	מוסדר	חלק		21-22

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 11



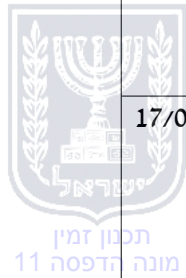
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
354-0579599	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 354-0579599. הוראות תכנית 354-0579599 תחולנה על תכנית זו.	8696	3904		17/02/2020
ענ/ במ/ 358	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ במ/ 358 ממשיכות לחול.	4884	3600		25/05/2000



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				מוחמד תופיק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד תופיק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	21/12/2022	מוחמד תופיק	19: 59 21/12/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/12/2022	מוחמד תופיק	19: 58 21/12/2022		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**תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עבד אלסלאם עלי גנאיים (1)			באקה אל גרבייה		7			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת אלהאוא באקה אלגרביה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבד אלסלאם עלי גנאיים			באקה אל גרבייה	(1)	7			

(1) כתובת: שכונת אלהאוא באקה אלגרביה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הרחבת זכויות ושטחי בניה והוספת שימוש מסחר, משרדים ותיירות במגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 20 אחוז בבניה רוויה על פי סעיף 16

שינוי קווי בניין קדמי וצדדי על פי סעיף 4

שינוי הוראות בינוי על ידי שינוי תכנית קרקע וסימון גובה כניסה קובעת בנספח הבינוי על פי סעיף 5



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	100	מבנה להריסה
דרך מאושרת	200	מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך מאושרת	200	מבנה להריסה
מגורים ב'	100	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	977.5	56.26
מגורים ב'	760	43.74
סה"כ	1,737.5	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	977.51	56.26
מגורים ב'	759.86	43.74
סה"כ	1,737.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מותר להקים בו בתי מגורים ומבנה עזר בנפרד או חלק מהמבנה העיקרי, סטודיו ו/או משרדים לבעלי מקצועות חופשים הגרים באותו בית, בנוסף לכך יותר להקים חנויות, מסחר קמעונאי לצורכי התושבים ומשרדים פרטיים באישור הוועדה המקומית, תאסר הקמתם של מבני לבעלי חיים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
בקשה להיתר תציג תכנון של המבנה על רקע פתרונות חניה בתחום המגרש הן עבור יחידות הדיוור והן עבור שימושי מסחר, משרדים ותיירות. שימושי מסחר, משרדים ותיירות יותרו עד 25% מזכויות הבניה המותרים .	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
שטחי הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, מעבר תשתיות וריהוט רחוב. יודגש כי מסמכי התכנית אינם כוללים שינויים כלשהם ביחס לדרכים מאושרות אשר נכללות בתכניות תקיפות וכי התכנית אינה מוסיפה דרכים חדשות.	
הוראות	4.2.2
תשתיות	א
אין לבנות בשטח הדרך בניה כלשהי, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז ומים, חשמל ותשתיות	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
									מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
									קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	5	(1) 16	5	70	30		30	120	760	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) מעל כניסה קובעת.

(2) כפי שמסומן בתשריט או כפי שקיים הקטן מבניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח, 1978.
2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדמיות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות העתיקות תשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה זאת במידה ויתגלו בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכנית כמקנה זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2**חשמל**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני של הקרוב ביותר של החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5.0 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לקבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.3**ניהול מי נגר**

א. השטחים המיועדים לפיתוח: השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:-

א.1 - במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם

6.3

ניהול מי נגר

- יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע .
- א.2 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי התהום .
- א.3 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .
- א.4 . התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר , בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים .
- א.5 . שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה , השהייה 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 .
- ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים
- ד. "הצגת פתרון לניקוז ולחלחול מי נגר בתחום המגרש, באופן שמרבית מי-הנגר יושהו או יוחדרו לתת הקרקע בתחום המגרש".

6.4

פיתוח סביבתי

- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
1. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
2. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5

תנאים בהליך הרישוי

- א.הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 שתכלול פיתוח, גינון, ניקוז ופתרונות חניה בתחום המגרש ולפי תקן חניה .
- ב. תכנון הדרכים והתשתיות מסביב ובקרבת המגרש.
- ג. תנאי למתן היתר הגשת תכנית בינוי שתציג מצוי זכויות בניה ויחידות על רקע פתרונות חניה בתחום המגרש.

6.6

תשתיות

- 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 קווי 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 שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה.אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.7 דרכים תנועה ו/או חניה	
החניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן חניה התקף במועד הנפקת תיק המידע	
6.8 הריסות ופינויים	
א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית . ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר . ג. היתר בניה יינתן רק לאחר הבטחת ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .	



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	

תוך 10 שנים

