

הוראות התכנית

תכנית מס' 1091198-354

איחוד וחלוקה ללא הסכמה וניוד שטחי ציבור בגוש 8765 חלקה 42

חיפה

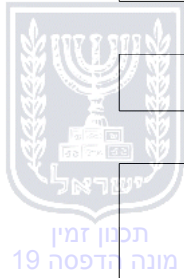
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005226288/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה רה-ארגון וחלוקה מחדש בכדי להתאים למצב קיים מזה 20 שנה וכן לחבר מערכת דרכים שתקשר בין חלקי ישוב ושכונות



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה וניוד שטחי ציבור בגוש 8765
חלקה 42

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

354-1091198

מספר התכנית

10.163 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 א (א) (1), א62 א (א) (16), א62 א (א) (2), א62 א (א) (2), א62 א (א) (4),
א62 א (א) (5), א62 א (א) (7)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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

203355

קואורדינאטה Y

702920

1.5.2 תיאור מקום

באקה אלגרביה שכונת ביר בורין

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

ביר בורין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8765	מוסדר	חלק		34, 42

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
<u>354-0579599</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0579599 ממשיכות לחול.	8696	3904		17/02/2020
<u>ענ/ במ/ 360</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ במ/ 360 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
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		17	05/03/2023	מוחסן זחאלקה	14: 35 29/01/2024	טבלאות איזון והקצאה	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	11/03/2023	מוחמד תופיק	18: 32 11/03/2023		לא
תנועה	רקע	1: 250	1	11/03/2023	יוסף מחאמיד	18: 33 11/03/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	17/05/2022	מוחמד תופיק	16: 36 08/01/2024		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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	רסמי לוטפי ביאדסי (1)			באקה אל גרבייה					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: באקה אלגרביה שכונת ביר בורין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רסמי לוטפי ביאדסי			באקה אל גרבייה	(1)				

(1) כתובת: באקה אלגרביה שכונת ביר בורין.

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
	מודד	עדנאן אגבאריה	1051		מעלה עירון	(1)				mlhndis.m@gmail.com
	שמאי	מוחסן זחאלקה	1202		כפר קרע	(2)	7			
	יועץ תחבורה	יוסף מחאמיד	48534891		אום אל-פחם	(3)				

(1) כתובת: כפר מוסמוס ת.ד. 236.

(2) כתובת: כפר קרע.

(3) כתובת: כדור.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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**

ריארגון ותכנון חלקה 42 על ידי איחוד וחלוקה והארכת דרך לצורכי התאמות בשדטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 1
2. שינוי קוו בנין לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4
3. תוספת 7 אחוז בזכויות הבניה לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 16 (2)
4. הרחבת והארכת דרך לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 2
5. שינוי הוראות בינוי על ידי שינוי תכסית לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5
6. שינוי גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 7

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	116 - 124
שטח ציבורי פתוח	400
דרך מאושרת	301
דרך מוצעת	302, 308

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	301
מבנה להריסה	דרך מוצעת	302
מבנה להריסה	מגורים ב'	116, 118, 120, 121, 123
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	400

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,361.7	13.40
מגורים א'	5,809	57.15
שביל	400	3.94
שטח ציבורי פתוח	2,593	25.51
סה"כ	10,163.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,360.81	13.39
דרך מוצעת	735.8	7.24
מגורים ב'	5,830.29	57.36
שטח ציבורי פתוח	2,237.05	22.01
סה"כ	10,163.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים חד, דו או רב דירתיים בקומה אחת עד חמש קומות בכל מגרש לפי טבלת הזכויות, ב. מבני עזר ג. לא יותרו שימושים חקלאיים באזורי המגורים ד. תותר צפיפות של 8 יחידות לדונם לפי תכנית מס' 354-0579599 -
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	פיתוח נופי וגנני ומתקני משחקים, ריהוט וספסלים, צמחיה ועצים כול נטיעות, מתקני ספורט, מעבר תשתיות תת קרקעיים תאורה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שטחי הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, מעבר תשתיות וריהוט רחוב.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	שטחי הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, מעבר תשתיות וריהוט רחוב.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר) מינימום	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	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
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'	124 - 116	400 (1)	107	30		30	60 (2)	8	17	5	1	3 (3)	3 (3)	3 (3)

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 כפי שקיים בתשריט.
(2) או כפי שקיים.
(3) על פי תשריט מצב מוצע או כפי שקיים הקטן מבניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

לבקשת להיתר לצורכי בנייה, תצורף תכנית פיתוח בהתאם למפורטת להלן:

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), 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.

תוכנית פיתוח תכלול:

1. פרישות מגרשים.
2. חתכים אופייניים של המגרש והמבנה
3. פרישת קירות
4. תכנית עבודות עפר
5. פרטי פיתוח

6.2**עיצוב אדריכלי**

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.

6.3**חניה**

תנאי להוצאת היתר בנייה הבטחת מקומות חניה בתוך גבול המגרש בהתאם לתקנות החניה התשמ"ג 1983.

6.4**ניהול מי נגר**

ניקוז ומי נגר עילי

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.

ב. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.

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.

6.5**חלוקה ו/או רישום**

א. תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור תכנית חלוקה ע"י הוועדה המקומית כנדרש בתקנות ואישור תצ"ר

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.



6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	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: 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. 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)

6.7	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 להלן :- א. 1 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. א. 2 ? הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחת מעבר). 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. ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול ייכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהיכדר איזון -יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. -מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. -מילוי באמצעות פסולת פסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור צחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ב. 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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6.8	פיתוח תשתית
	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחיה 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. 3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 4. 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 לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	1. לבקשת להיתר לצורכי בנייה, תצורף תכנית פיתוח בהתאם למפורטת להלן: א. תוכניות הפיתוח תוגש, בקני"מ 1: 100 (או 1: 250), ע"ג תכנית מדידה מצבית מעודכנת. ב. 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. 2. "תנאי להגשת בקשה ראשונה להיתר בנייה בשטח התוכנית הינו הריסת ופינוי הבינוי והפיתוח הקיימים בתחום השצ"פ".
6.11	מקלטים
	לא יוצא היתר להקמת דירת מגורים אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד.



6.12	הוראות פיתוח
	א.הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב.לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק
6.13	הריסות ופינויים
	כל ההנחיות בדבר פינו והריסת גדרות / מבנים המסומנים להריסה בתכנית זו יהיו בהתאם להוראות ענ/358 מבקש ההיתר יבצע בעצמו את הפינוי ועל חשבונו . כל בניה, פיתוח פרטי, משטחי חניה, גדרות וקירות בתחום שטחי ציבור ודרכים יהרסו ויפונו טופס 4 למבנים יוצאו לאחר פיתוח השטח הציבורי לפי תכנית הבינוי המצורפת ו/או כל תכנון נופי אחר שיערך על ידי הרשות המקומית.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הפקעות ביצוע תשתיות הוצאת היתרים	
7.2 מימוש התכנית		
תוך 10 שנים בערך -נתון מנחה בלבד		

