

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0993873

הגדלת אחוזי בניה - חלק חלקה 49 בגוש 8773

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2024

לאשר את התוכנית

23/01/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

לצורך מימוש פוטנציאל מיטבי למגרש בייעוד אזור מלאכה ואחסנה ובהתאם לצרכים מיקומיים / איזוריים וכן בהתאמה למגמות תכנית המתאר הכוללנית לישוב שאושרה להפקדה, מקודמת תכנית זו ע"י בעלי הקרקע ובתיאום עם הועדה המקומית והעירייה במטרה לשדרג את זכויות הבניה שיאפשרו ניצול ובינוי אידאלי ככל האפשר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 354-0993873

הגדלת אחוזי בניה - חלק חלקה 49 בגוש 8773

שטח התכנית	4 דונם	1.2
------------	--------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	203000
קואורדינאטה Y	702350

1.5.2 תיאור מקום

שכונת דרדס טיון - מערבית הישוב באקה אלגריבה , מחלף כביש מס' 6 באקה-גת , איזור תיאטרון עירוני באקה .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל ג'ריבה - חלק מתחום הרשות : באקה אל ג'ריבה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באקה אל ג'ריבה	אלראזי	13א	8

שכונה דרדס-טיון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8773	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
ענ/ 125	5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
ענ/ 125	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ענ-125 ומתאימה את הייעוד לייעודי מבא"ת המעודכנים	4279	1718		29/01/1995
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010



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				עלי נאטור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עלי נאטור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	24/07/2023	עלי נאטור	10: 02 25/07/2023	נספח בינוי מעודכן -24-07-2023	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	24/07/2023	אברהמים עתאמנה	10: 00 25/07/2023	נספח תנועה וחניה מעודכן -24-07-2023	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	12/07/2021	עלי נאטור	12: 32 14/07/2021		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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מהדי אבו מוך (1)		מ.א.ר שמש) (1995 בע"מ	באקה אל גרבייה					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : באקה אלגרביה 30100.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מהדי אבו מוך		מ.א.ר שמש) (1995 בע"מ	באקה אל גרבייה	(1)				Alinatalinat@gmail.com

(1) כתובת : באקה אלגרביה 30100.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עלי נאטור		אדריכל	קלנסווה	קלנסווה	9	050-2211612		Alinatalinat@gmail.com
	מודד	אאוס גאנס	1577		באקה אל גרבייה	(1)		077-2009115		Ganemsurvey.eng@gmail.com
	יועץ תחבורה	אברהמים עתאמנה	19711979		באקה אל גרבייה	(2)		04-6383514		ibraheem@rasmieng.co.il

(1) כתובת : באקה אלגרביה ת.ד. : 294.

(2) כתובת : באקה אלגרביה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הקמת מתחם משולב למסחר ולשירותי בריאות פרטיים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מלאכה ואחסנה ליעוד מסחר ותעסוקה .
2. קביעת אחוזי בניה לשימוש עקרי, שרות עילי, שירות תת-קרקעי
4. הוספת שימוש מרפאות לתכליות המותרות .
5. הוספת שימוש בתים סיעודיים לתכליות המותרות .
6. קביעת הוראות וזכויות בניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	100

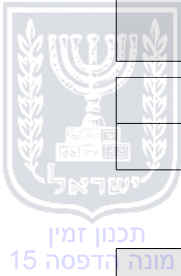
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה ואחסנה	4,000	100
	4,000	100
סה"כ		

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	4,012.82	100
	4,012.82	100
סה"כ		



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	1. מסחר, שירותי בריאות ציבוריים, מרפאות. 2. משרדים ותעסוקה לסוגיה שאינה גורמת מטרד לסביבה 3. מלונאות שירותי תיירות. 4. מבני תרבות ובילוי. 5. שימושים ציבוריים משולבים, מעונות יום, גני ילדים, מרפאות, שירותי דת.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. מסחר בקומת הקרקע יהיה כלפי הצירים הראשיים 2. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית שתערך בהתאם לדרישות. 3. השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה בסעיפים 6.4 (איכות סביבה) 6.10 (קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה) 4. החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18	75	380	150 (1)		35	195	4000	100	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2) 4	3	3	4	2	5			3680 (5)			14 (4)	78 (3)	4000	100	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)								5520 (8)			21 (7)	117 (6)	4000	100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה

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) שטחי שירות תת קרקעיים יהיו למטרת החניה במרתף.
- (2) קו הבניין התת-קרקעי הקדמי למרתף יהיה 4.0 מ' ובפינה הצפונית מזרחית, יהיה 3.70 מ'.
- (3) שימושםסחרי יהיה בשתי הקומות הראשונות , 39% עקרי לכל קומה ו - 7% שירות לכל קומה.
- (4) 7% לכל קומת מסחר.
- (5) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 1840 מ"ר לכל קומה , סה"כ 3680 מ"ר כולל ב 2 קומות.
- (6) תעסוקה תהיה בקומות ב, ג, ד, 39% עקרי לכל קומה + 7% שירת לכל קומה.
- (7) לקומות ב, ג, ד.
- (8) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 1840 מ"ר לכל קומה, סה"כ 5520 מ"ר ב- 3 קומות ..

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

הוראות בינוי ועיצוב יהיו בהתאם להוראות מרחביות של הוועדה המרחבית .

6.2**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

1. כל בקשה להיתר חייבת להציג נספח תנועה ולקיים את הוראות התקן לגבי מקומות חניה:
2. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה של שטח הבניה החורג מהוראות תכנית זו.
3. תכנית פיתוח המגרש תוגש לידי הוועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר עבור כל אחד מהמבנים נשוא התכנית. התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי של התכנית.
4. תנאי למתן טופס אכלוס למבנים מוצעים יהיה השלמת עבודות פיתוח המגרש והגינון הנופי בהתאם לנספחי התכנית.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט לרמפות המציג שיפועים ומעברי שיפוע בהתאם להנחיות לתכנון חניונים של משרד התחבורה.

6.3**חניה**

1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
2. החניה תהיה בתחום שטח המגרש.
3. 2 הקומות התת-קרקעיות - מרתפי חניה- הינם מיועדים למקומות חניה לכל השימושים .

6.4**איכות הסביבה**

- א. איכות אויר וריחות

מערכות האוורור של הבניין יכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומעקום פליטת מזהמים מהחניון, ממערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור), ומשימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות (כגון בתי אוכל)

ריחות ומזהמי אויר ינותבו דרך פירים בתוך המבנים אל הגגות.

מיקום פתחי האוורור של החניון ומיקום פתחי ארובות של עסקים בעלי פוטנציאל למטרדי ריח יהיה על הגגות, 2 מ' מעל הנקודה הגבוהה במבנה .

בבקשה להיתר יפורטו אמצעים למניעת זיהום אויר ומטרדי ריח כתוצאה מתהליכי יצור , מערכות דלק ואנרגיה, אחסנה, שינוע ותנועת רכב .
- ב. פסולת

מתחם האשפה יהיה בגודל מתאים ותשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור , חדר / מתחם האשפה יתוכנן באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים.
- ג. חומרים מסוכנים

בשטח המתחם המוצע לא תותר אחזקת חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק, מלבד חומרים

6.4	איכות הסביבה בכמות מעבדתית לצורך מוסדות רפואה . השפעת השימוש בחומרים מסוכנים לא יחרגו מתחום העסק / מכון / מעבדה בהם מתקיים השימוש . ד. בקשה להיתר בניה תועבר להתייחסות איגוד ערים ואיכות הסביבה.
6.5	ביוב תנאי למתן היתרי בניה יהיה קבלת חו"ד לשכת הבריאות נפת נתניה לתכנון מערכת הביוב תוך עמידה בדרישות מחמירות לתחום רגיש מבחינה הידרולוגית
6.6	ניקוז העשרת מי תהום בתכנית מפורטת יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש . השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
6.7	פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.8	פיתוח סביבתי 1.תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח . 2. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית. 3. בקשה להיתר בניה תועבר להתייחסות איגוד ערים ואיכות הסביבה .
6.9	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה 1. לא יותרו שימושים הגורמים מטרדים כל שהם, העלולים להפריע לשימוש המוצע בתכנית זו ובכלל המתחם המיועד למסחר ותעסוקה. 2. רעש בעת עבודות הבניה א. ציוד הבניה בתחום התכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט 1979 ב. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992 ג. מפלסי רעש מצידוד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979 , לא יעלו על המפלסים המרביים שבתקנות למניעת מפגעים . ד. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות עפר לא תעלה על הערכים המותרים על פי תקן DIN 4150



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.9**

3. מניעת זיהום אויר וסביבה בעת הבניה.

א. דרכי העפר והערמות יורטבו באופן קבוע , במשך העבודות למניעת מטרדי אבק.

ב. יש לכסות ערמות עפר וחומרים אחרים המתפזרים ברוח.

ג. קידוחים ייעשו עם אמצעים למניעת פיזור אבק.

ד. יש לכסות את ארגז המטען של משאיות היוצאות עמוסות מן האתר או מגיעות אליו.

4. שפך ועודפי קרקע

א. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע באזור אחר שאינו מיועד לכך.

ב. במידת האפשר, יעשה שימוש בחומרים הניתנים לשימוש חוזר, כגון עודפי קרקע של אדמה מקומית.

ג. חובת סילוק פסולת בניין לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בנין מאושרים כחוק.

ד. לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים .

קולטי שמש על הגג**6.10**

בגגות שטוחים או רעפים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

שרותי כבאות**6.11**

תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

תשתיות**6.12**

כתנאי למתן היתר בניה ואישו אכלוס יהיה ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

שלביות :

1.תנאי להיתר בניה יהיה השלמת תכנון הדרך והתשתיות מצפון.

2. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע של הדרך והתשתיות.

מרתפים**6.13**

1. מרתפים ישמשו לחניה תת קרקעית בהתאם לנדרש בתקנות.

2. מיקום המרתפים יתוכנן כך שתתאפשרנה נטיעות וגינון בקדמת המגרש.

3. קו הבניין תת-קרקעי הקדמי למרתף יהיה בהתאם לטבלת זכויות הבניה בסעיף 5.1 להוראות התכנית .

6.14

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם

	6.14
מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבטחת התחברות לתשתיות העירוניות לאחר השלמת ביצוען	1. סיום תכנון הדרך והתשתיות, מזרחית וצפונית למתחם . 2. ביצוע והשלמת תשתיות ודרך צפונית
2	הוצאת היתר בניה ואישורי הגופים המוסמכים למסמכי התכנון.	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית

