

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1235530

הקטנת קו בניין לרחבת סיבוב זלפה

חיפה

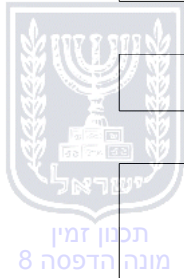
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005317306/310>

דברי הסבר לתכנית

היזם מחזיק בחלק מהחלקה למגרש לגביו ניתן היתר בניה בכדי לאפשר ניצול מיטבי על ידי בניית עוד מבנה בחלק האחורי מבקש הקטנת קו בנים לרחבת סיבוב בכדי להגדיל אפשרות הקמת עוד מבנה בעורף התוכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקטנת קו בניין לרחבת סיבוב זלפה
1.1	מספר התכנית	354-1235530
1.2	שטח התכנית	1.231 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
כן		
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
מקומית		
לפי סעיף בחוק		
62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (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

218079

קואורדינאטה Y

717025

1.5.2 תיאור מקום

זלפה שכונה מזרחית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה עירון - חלק מתחום הרשות : מעלה עירון

נפה

חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעלה עירון			

שכונה

זלפה שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20422	מוסדר	חלק		3-4

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



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/ 121	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 121 ממשיכות לחול.	5663	2744		13/05/2007



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
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/10/2023	מוחמד תופיק	15: 57 07/09/2024		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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	עמאד נזמי מחמיד (1)			מעלה עירון					mhndis.m@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: זלפה שכונה מזרחית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמאד נזמי מחמיד			מעלה עירון (1)					mhndis.m@gmail.com

(1) כתובת: זלפה שכונה מזרחית.

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)			050-6487512		

(1) כתובת: מוסמוס.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

שינוי קו בנין לרחבת סיבוב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4

שינוי הוראות בינוי ותכסית קרקע לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5

שינוי גודל מגרש מינמלי לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

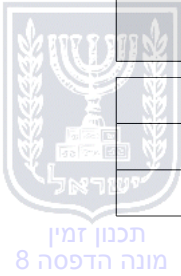


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך מאושרת	200



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	460	37.37
מגורים א'	771	62.63
סה"כ	1,231	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	460.16	37.37
מגורים ב'	771.33	62.63
סה"כ	1,231.49	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	באזור מגורים "ב", יותרו מגורים וחנויות לשרות הצרכנים היומיומיים של תושבי השכונה כולל משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
	מגורים בבתי דירות נפרדים או טוריים, רב משפחתיים, מבנים בני שלוש קומות מרבי, שלוש קומות מגורים ללא עיסוקים, יכול שיבנו מעל קומת עמודים מפולשת בגובה מירבי של 2.20 מ או שתי קומות מגורים מעל קומת עיסוקים בגובה של 3.60 נטר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, חנייה, גינון, הנחת תשתיות קוויות ומבני דרך כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה רוחב מזערי של דרך 8 מ או כפי שקיים בתכנית
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	1. בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו, הן של קטע מהדרך הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר 2. בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע קווי בניין מיוחדים במגרשים פינתיים כדי להבטיח שדה ראיה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך 3. הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב הצומת לא יפחת מ 8 מ. 4. בסמכותה של הוועדה המקומית לסלול דרך או להתיר סלילת דרך ברובחב הקטן מזה המוראה בתשריט 5. לא יותרו הקמת בניין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך בתחזוקתה ותיקונה 6. חרף האמור בסיף 5 דלעיל, בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרות ריהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות. 7. חרף האמור בסעיף 5 יותרו קווי תשתיות למיניהם, חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', בשטח דרכים כפוף לתקנות תכנון והבניה 8. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר 9. דרך קיימת המיועדת על פי תכנית זו לביטול לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית 10. הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הוועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על פי חוק לגבי קווי שרות תת קרקעיים תעלות גדרות או מתקנים אחרים הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהיכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה נחסה או בוטלה 11. עבודות ההטיה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על ידי הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך 60 יום מראש לבעלי הזכויות בקרקע העלולים להיפגע מהעבודות האמורות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
1	3	3 (2)	3 (2)	3	12	6	60			100%	30%	771 (1)	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) במקרה של חלוקת משנה גודל מגרש עד 300 מר.

(2) או אפס בהסכמת שכן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

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 בניו פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- א.2 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שהייתם 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.

- ג. 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.
- ד. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

6.2

ניקוז

- 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 קוי 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.

6.3

פיתוח סביבתי

- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

6.4

תנאים בהליך הרישוי

- א. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים, פירוט בבקשה להיתר תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין



תנאים בהליך הרישוי	6.4
וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'. ב. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התוכנית הוא פיתוח מלא של תשתיות הביוב והניקוז וסלילת הכבישים. ג... אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש כולל דרכי גישה וחניה . ד.תנאי למתן היתר אישור תוכנית בינוי שתכלול הצגת מלוא הזכויות והיחידות על רקע פתרונות חניה .	
כתב שיפוי	6.5
היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין כל תשלום שהוועדה המקומית תתחייב לשלם, בעקבות אישור או ביצוע תכנית זו. להבטחת התחייבותו יפקיד היזם בידי הוועדה התחייבות בנוסח שתקבע הוועדה.	
חומרי חפירה ומילוי	6.6
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 הבנין 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 . הוועדה 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 .	
דרכים תנועה ו/או חניה	6.7
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	

6.8	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.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	הגשת תשריט חלוקה תואם לת.ב.ע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שני בערך, מועד מנחה בלבד

