

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/05/2024

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

15/07/2024

תכנית מס' 354-1122225

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

שדרוג מרכז ביר בורין - באקה 10-43-8765

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005245380/310>

דברי הסבר לתכנית

לאחר שנתגלו בשטח התכנית מפלס מי תיהום גבוהים ביחס לאיזור, נפסלה האפשרות להקמת מרתפי חניה במגרש נשוא תכנית זו, לאור זאת, קומת הקרקע תשמש (בחלקה הגדול) לחניה ומקומות החניה הנדרשים ימוקמו מעל הקרקע, כמעין פיצוי עבור (החניה בקומת הקרקע) מציעה תכנית זו תוספת קומה שישית למבנה כולל זכויות בניה נדרשים בהתאם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שדרוג מרכז ביר בורין - באקה 8765-43-10		

מספר התכנית	354-1122225
-------------	-------------

שטח התכנית	1.427 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

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

203475

קואורדינאטה Y

702850

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא בחלק המערבי של הישוב באקה אלגרביה בקרבת כיכר בור בורין

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

שכונה

שכונת ביר בורין - באקה אלגרביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8765	מוסדר	חלק		43

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

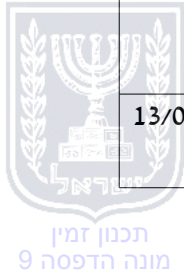
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
354-0493312	10

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
<u>354-0493312</u>	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תכנית : 354-0493312	8234	10661		13/05/2019



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: 500	1		עלי נאטור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 200	1	02/11/2023	עלי נאטור	08: 50 05/11/2023	נספח בינוי - נספח רקע מדגים	לא
חניה	רקע	1: 250	1	30/11/2023	אברהמים עתאמנה	10: 12 10/12/2023	נספח תנועה וחניה נספח רקע מדגים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/10/2022	עלי נאטור	12: 06 16/10/2022	תשריט מצב מאושר	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)		באקה אלגרביה	באקה אל גרבייה			04-6379999		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת ביר בורין - באקה אלגרביה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מהדי אבו מוך		באקה אלגרביה	באקה אל גרבייה	(1)		04-6379999		Alinatalinat@gmail.com

(1) כתובת: שכונת ביר בורין - באקה אלגרביה.

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	0502211612		Alinatalinat@gmail.com
מודד	מודד	אוס גאנס	1577	באקה אל גרביה	באקה אל גרבייה	(1)		050-2286848		ganemsurvey.eng@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אברהמים עתאמנה		באקה אלגרביה	באקה אל גרבייה	(1)		050-2231125		

(1) כתובת: באקה אלגרביה.

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

הגדלת אחוזי בניה ותוספת קומה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומה שישית למבנה המוצע
2. הגדלת אחוזי בניה בשימוש העקרי
3. הגדלת שטחי שירות.



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 מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,427	100
סה"כ	1,427	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,427.33	100
סה"כ	1,427.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בקומת הקרקע, א, ב ו- ג, מותרים שימושים אלה (חניה בקומת הקרקע) , משרדים, בנקים, מקלטים ציבוריים, בנייני ציבור, קופות חולים, מרכז רפואי ובתי כפה, מסעדות וחנויות בתנאים שלהלן : לדעת הועדה המקומית : א. אינם מהווים מטריד ע"י גרימת רעש, אבק, עשן, ריח או מטרדים אחרים שאינם אופייניים לאיזור מסחרי המשמש לציבור הרחב. ב. אינם מהווים סכנה לבריאות הציבור ולבטיחותו. קומות ד + ה מיועדים למגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח. - למתן היתר בנייה , אישור תכנית בינוי והסדרי תנועה ע"י הועדה המקומית. פתרון להתחברות למערכת הביוב הציבורית. - הבנייה במגרש תהיה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתציג מיצוי זכויות בנייה במגרש, התוכנית תציג מפלסים סופיים , פתרון חניה, חיבור לתשתית מים ביוב וניקוז, שטחי גינון, מתקני אשפה, תאורה ומתקנים הנדסיים. -פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים, וכן מניעת מטרדים הדדיים בון השימושים ביעוד המשולב זה. -תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי											שרות
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	10	1427	212.33%	81.7%	294	50	8	25.8		6 (2)	4	4	4 (3)	5	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	10		(1) 280	(1) 750											
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	משרדים	10		(1) 1650	(1) 250											
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	10		(1) 1100	(1) 166											

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) מ"ר.

(2) קומת הקרקע תהיה בגובה 6.12 עם קומת ביניים שתשרת את מקומות החניה.

(3) קו בניין אפס לקומת הקרקע.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

התנאים בהליך רישוי יהיו כלהלן :

א. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הצגת מימוש ומיצוי של כל יחידות הדיור באותו מגרש וכן הצגת פתרונות נגישות, חניה וניקוז.

ב. היתרי בניה יותנו בקיומה של תוכנית ביוב מאושרת כדין וקביעת שלביות ביצוע שיבטיח את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.

6.2

פיתוח סביבתי

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית.

ב. תכנית פיתוח כאמור, תכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קבלת המידע להיתר.

ג. במגרשי בניה לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנוייםמכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע

ד. 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.

ה. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.3

פיתוח תשתית

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 קו 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 התכנית 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. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.4

חשמל

בהליך הרישוי יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר

6.4	חשמל
	מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	מיד עם אישור התכנית

