

הוראות התכנית

תכנית מס' 1303254-354

יצירת שביל תשתיות במסגרת חלוקה למגרשים גוש 20301 חלקה 10

חיפה

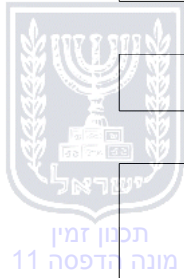
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005360332/310>

דברי הסבר לתכנית

הרשות המקומית מעלה עירון מקדמת את התכנית יחד עם סדרת תוכנות דומות במטרה להסדיר ולמסד מעבר ערוצי ניקוז בתוך חלקות פרטיות בכדי להקנות לעצמה זכות קניינית במסגרת הפקעה בכדי לתעל ולתחזק נחלים, ואדי וערוצי ניקוז בקרקעות פרטיות בכדי להשיג מטרה זו יוזמת את התכנית יחד עם בעלי הקרקע בכדי להסדיר תכנונית את המתחם הן יצירת מגרשים והן הסדרת תוואי הניקוז כדרך או שביל בתחומו ניתן להניח מערכת ניקוז



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

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
יצירת שביל תשתיות במסגרת חלוקה למגרשים גוש 20301 חלקה 10		

מספר התכנית	354-1303254
-------------	-------------

שטח התכנית	14.299 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62.א(א) (ב13)
---------------	---

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	214760
קואורדינאטה Y	717229

1.5.2 תיאור מקום

מעלה עירון - משירפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה עירון - חלק מתחום הרשות: מעלה עירון

נפה

חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעלה עירון			

שכונה

משירפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20301	מוסדר	חלק		7, 10-11, 16
20302	מוסדר	חלק		1, 38, 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



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/ 960	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 960 ממשיכות לחול.	6255	5096		26/06/2011



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					מוחמד תופיק		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		מוחמד תופיק		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	עיקרונות שומה		7	23/11/2024	מוחסן זחאלקה	18: 29 23/11/2024	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			1	23/11/2024	מוחסן זחאלקה	18: 30 23/11/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	עקרונות שומה	1: 500	1	23/01/2024	מוחמד תופיק	09: 29 23/01/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	מחמוד אגבאריה (1)			מעלה עירון					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מעלה עירון- מוסמוס.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמוד אגבאריה			מעלה עירון (1)					

(1) כתובת: מעלה עירון- מוסמוס.

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
	שמאי	מוחסן זחאלקה	12421		כפר קרע (1)					

(1) כתובת: כפר קרע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הסדרת תוואי ניקוז במסגרת חלוקה למגרשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה למגרשים לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1
2. תוספת יחידות דיור לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8
3. הארכת שביל ו/או דרך לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 2
4. שינוי קו בנין לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4
5. תוספת 50 אחוז לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 13ב
6. שינוי הוראות בינוי ותכסית קרקע לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5
7. שינוי גובה מבנה לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4א



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	109 - 100
קרקע חקלאית	300
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	109 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	300

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	60	0.47
חקלאי	475	3.71
מגורים א'	12,061	94.17
שביל	212	1.66
סה"כ	12,808	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,355.47	9.48
דרך מוצעת	737.63	5.16
מגורים א'	11,728.49	82.02
קרקע חקלאית	478.33	3.34
סה"כ	14,299.92	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים א'****4.1.1****שימושים**

מגורים, מסחר ומשרדים, מלאכה זעירה הכוללת שימוש במכוונות עד חצי כוח סוס בלבד, איחסון, חניה וחניה מקורה, מסחר ומלאכה זעירה בהתאם למאושר בתכניות תקיפות קודמות הוראות ענ/960 לעניין מתחמי איחוד וחלוקה ימשיכי לחול על התכנית היות ותחום התכנית כלול במתחם איחוד וחלוקה לפי ענ/960 ואין תוכנית זו משנה הוראות ענ/960 בהקשר זה ובחובת השתתפות בנטל ההפרשות שבתחום המתחם. ניתן להוציא היתר לבניה קיימת ולבניה מעל קונטור מבנה קיים. בלבד.

4.1.2**הוראות****4.2****קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

באזור זה תותר חקלאות צמחית יתאפשר גידור קל ולא גידור באמצעות יסוד עובר תותר חקלאות צמחית בלבד ותאסר בניית חחמות או כל מבנה חקלאי אחר שנועד במישרין לעיבוד חקלאי

4.2.2**הוראות****4.3****דרך מאושרת****4.3.1****שימושים**

כל האמור בחוק התכנון והבניה בהגדרת דרך למעט מסילת ברזל יותרו מתקני רחוב דוגמאות תחנות אוטופוסים, ספסלי ישיבה וכדומה
גינון
חניה
תשתיות ומתקנים הנדסיים קטנים
גשרים ומעברים תת קרקעים להולכי רגל

4.3.2**הוראות****4.4****דרך מוצעת****4.4.1****שימושים**

כל האמור בחוק התכנון והבניה בהגדרת דרך למעט מסילת ברזל יותרו מתקני רחוב דוגמאות תחנות אוטופוסים, ספסלי ישיבה וכדומה
גינון
חניה
תשתיות ומתקנים הנדסיים קטנים
גשרים ומעברים תת קרקעים להולכי רגל
רצועת הניקוז תהיה בתום הדרך באופן מעבר סגור תת קרקעי

4.4.2**הוראות**

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מוחלט	גודל מגרש	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	100 - 108	400 (1)	135%	15%		70%	8	15 (2)	4	1	3 (1)	3 (1)	3 (1)		

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.

(2) מדוד מגובה כניסה קובעת .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות תכנוניות

6.1.1

חניה

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.

6.1.2

איכות הסביבה

א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים, ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) (התשס"ה 2005 וכמפורט להלן :-

א.1 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת 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 אינרטי.

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.

6.1.3

תשתיות

א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

א. ביוב

1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.

2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.

ב. מים



הוראות תכנוניות	6.1
אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. ג. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ד. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. ה. 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. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.	
ניהול מי נגר	6.1.4
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 יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. א.2 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי השהייתם 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	
תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
תנאים בהליך הרישוי	6.2.1
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 וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'. ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הוא פיתוח מלא של תשתיות הביוב והניקוז וסלילת הכבישים.	



6.3	מקרקעין
6.3.1	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. מקרקעי ישראל : כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה , יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהל מנהל מקרקעי ישראל. שטח הדרך המוצע יופקע על ידי הרשות המקומית לצורכי ציבור ובתחומו תבוצעת תעלת ניקוז סגורה .

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	
2	מתן היתרי להתחלת בניה	
7.2 מימוש התכנית		
מיידי		

