

הוראות התכנית

תכנית מס' 1300417-354

איחוד וחלוקה חדשה למגרשים 96 ו-104 מועאויה

חיפה

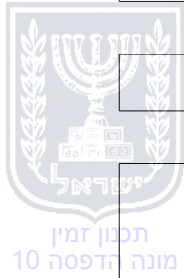
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005358642/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נמצאת בתחום תוכנית שכונה צפונית חדשה מועאויה בסמ"ה. באה לנייד שטחים (זכויות בניה) בין מגרשי בניה במסגרת איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לשנות מספר הוראות בינוי על מנת להסדיר מבנה מגורים קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
איחוד וחלוקה חדשה למגרשים 96 ו- 104 מועאויה		

מספר התכנית	354-1300417
-------------	-------------

שטח התכנית	1.383 דונם	1.2
------------	------------	-----

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 א (א) (1), א62 א (א) (4), א62 א (א) (6)

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

209788

קואורדינאטה Y

715435

1.5.2 תיאור מקום

שכונה צפונית חדשה - מועאויה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בסמ"ה - חלק מתחום הרשות: בסמ"ה

נפה

חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בסמ"ה	מועאויה		

שכונה

שכונה צפונית חדשה - מועאויה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20329	מוסדר	חלק		33-34

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
354-0612192	96 ,104

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
354-0612192	כפיפות		11476	7762		09/07/2023



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					חסן מחאמיד		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		חסן מחאמיד		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			17	17/03/2024	מנסור מחאמיד	22: 11 19/12/2024	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		1: 1000	1	20/02/2024	חסן מחאמיד	21: 23 20/02/2024	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	דוא"ל
	פרטי	עומר גבארין (1)		אחים	בסמ"ה				abosyam.8@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 474.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	עומר גבארין		אחים	בסמ"ה	(1)			abosyam.8@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 474.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	חסן מחאמיד	39741		בסמ"ה	(1)	8		arch.hasan@gmail.com
מודד	מודד	איאד מחאמיד	955		אום אל-פחם	(2)		00-0000000	meyad73@gmail.com
	שמאי	מנסור מחאמיד	1422		אום אל-פחם		שכ עין גיראר	052-8726433	mmansour@bezeqint.net

(1) כתובת: 277.

(2) כתובת: 1.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 בעלות על מגרשים מוקצים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא נסכמה לפי סעיף 62 א 1

קביעה / שינוי בקווי בניין 62 א 4

שינוי חלוקת שטחי הבנייה לפי סעיף 62 א 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	96
מגורים ג'	104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	104

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	512.99	37.09
מגורים ג'	870.01	62.91
סה"כ	1,383	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	870.01	62.91
מגורים ג'	512.99	37.09
סה"כ	1,383	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. שטח המיועד להקמת מבנים רב משפחתיים. ב. משרדים וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים. ג. מבני עזר, שטחי חנייה, חניות מקורות, מחסנים. ד. תחנות טרנספורמציה.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה 1 לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצורכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים) וייצרר פסולת (למעט פסולת ביתית). 2 לא יותרו שימושים הגורמים לרעש החורג מתקני הרעש המותרים בחוק.
ב	בינוי חניה 1. ניקוז גג החניה יהיה למגרש מבקש ההיתר ולא למגרש השכן. 2. במגרשים אשר בהם מותרים משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יש להציג פתרונות חניה נוספים בתחום מגרש על פי התקן התקף. 3. מבנה חניה נפרד מקורה בקירוי קל או גג כטון שטוח או גג רעפים בשיפוע מינימאלי.
ג	בינוי א. בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 שתכלול פיתוח המגרש, מפלסים, קירות תומכים ומסלעות, חישוב שטחי בנייה, סימון תשתיות וחניה ופתרונות נגישות, מיכלי אשפה, פילרים. ב. שטח המותר לשטחי שרות יכלול חניה מקורה, מחסן וממ"ד, לפי טבלת זכויות ומגבלות בנייה לפי אזורים.
ד	בינוי תותר הקמת מחסן בתחום המותר לבנייה (בתוך מרווחי הבניה) בלבד. המחסן ייבנה מחומרים ברי קיימא - כגון בטון ממוחזר גרוס.
ה	בינוי מרתפים תותר הקמת מרתפים, לפי תקנות הבניה, לאחסנה ביתית, חניה, מתקנים למיזוג אויר, קירור או חימום מתחת לבית. אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים, עסק, גידול בע"ח. במידה וייבנה מרתף לא תותר בניית מחסן דירתי חיצוני. לא יותר ביצוע מערכות אינסטלציה במרתפים.
ו	תשתיות 1 ניתן יהיה לבנות חדרי שנאים בין קו הבניין לגבול המגרש ככל שלא ניתן יהיה למקם את החדר בתוך המבנה. 2- בקשות למתן היתרי בנייה יתואמו עם חח"י לעניין מיקום חדרי השנאים.

- 3- ככלל, קווי ההזנה של חח"י יהיו תת קרקעיים, אך תותר הקמת קווים עיליים בשלב הפיתוח הראשוני של השכונה.
- 4- הבקשה להיתר למבני תשתיות חשמל תתואם עם איגוד ערים לאיכות סביבה, וזאת כתנאי מקדים לדיון בבקשה להיתר הבנייה של מבנים אלה.

מגורים ג'

4.2

שימושים

4.2.1

- א. שטח המיועד להקמת מבנים רב משפחתיים.
- ב. משרדים וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים.
- ג. מבני עזר, שטחי חנייה, חניות מקורות, מחסנים.
- ד. תחנות טרנספורמציה.

הוראות

4.2.2

איכות הסביבה

א

פיתוח סביבתי

1. לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצורכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים) וייצור פסולת (למעט פסולת ביתית).
2. לא יותרו שימושים הגורמים לרעש החורג מתקני הרעש המותרים בחוק.

בינוי

ב

הוראות בינוי:

- א. בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 שתכלול פיתוח המגרש, מפלסים, קירות תומכים ומסלעות, חישוב שטחי בנייה, סימון תשתיות וחניה ופתרונות נגישות, מיכלי אשפה, פילרים. ב. שטח המותר לשטחי שרות יכלול חניה מקורה, מחסן וממ"ד, לפי טבלת זכויות ומגבלות בנייה לפי אזורים.
- חשמל:
- 1- ניתן יהיה לבנות חדרי שנאים בין קו הבניין לגבול המגרש ככל שלא ניתן יהיה למקם את החדר בתוך המבנה.
- 2- בקשות למתן היתרי בנייה יתואמו עם חח"י לעניין מיקום חדרי השנאים.
- 3- ככלל, קווי ההזנה של חח"י יהיו תת קרקעיים, אך תותר הקמת קווים עיליים בשלב הפיתוח הראשוני של השכונה.
- 4- הבקשה להיתר למבני תשתיות חשמל תתואם עם איגוד ערים לאיכות סביבה, וזאת כתנאי מקדים לדיון בבקשה להיתר הבנייה של מבנים אלה.
- מרתפים:
- תותר הקמת מרתפים, לפי תקנות הבניה, לאחסנה ביתית, חניה, מתקנים למיזוג אויר, קירור או חימום מתחת לבית.
- אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים, עסק, גידול בע"ח.
- במידה וייבנה מרתף לא תותר בניית מחסן דירתי חיצוני. לא יותר ביצוע מערכות אינסטלציה במרתפים.
- חניה:
1. ניקוז גג החניה יהיה למגרש מבקש ההיתר ולא למגרש השכן.
2. במגרשים בהם מותרים משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יש לתכנן חניות נוספות על אלו הנדרשות עבור יחידות דיור.
3. מבנה חניה נפרד מקורה בקירוי קל או גג כטון שטוח או גג רעפים בשיפוע מינימאלי.

היקף אחסון :

תותר הקמת מחסן בתחום המותר לבנייה (בתוך מרווחי הבניה) בלבד.

המחסן ייבנה מחומרים ברי קיימא -כגון בטון ממוחזר גרוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת						
							ציד	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
(4) 3	(4) 3	(4) 3	1	4	(3) 15	4	50	169	(2) 40	(1) 129	870	96	מגורים ב'
(4) 3	(4) 3	(4) 3	1	5	(3) 18	7	50	249	40	209	513	104	מגורים ג'

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) גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר ויובטחו מקומות חניה נוספים בהיתר הבניה בתוך גבולות המגרש, בהתאם לתקן חניה תקף. תותר תוספת שטח עיקרי של 15 מ"ר ליחידת דיור לטובת מרפסות מקורות.
- (2) מבנה חניה מקורה ייכלל במניין שטחי השרות ושטחו עד 17 מ"ר ליח"ד. הגובה המקסימלי של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 2.2 מ'. שטחו המירבי של המחסן לא יעלה על 10 מ"ר, בתחום מרווחי הבנייה..
- (3) גובהה הפנימי של תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מעל הקרקע הסופית וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ.
- (4) כמסומן בתשריט, כול בנייה חדשה תהיה ע"פ הוראות תוכנית זו.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות תכנוניות****6.1.1****חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות החנייה התקפות בעת הוצאת ההיתר

6.1.2**תשתיות**

-מים-אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות, הוועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך.
-ביוב-תנאי למתן היתר בנייה הינו חיבור למערכת הביוב של היישוב באישור הוועדה המקומית, משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
-ניקוז-תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת ניקוז המגרש.

6.1.3**ניהול מי נגר**

השטחים המיועדים לפיתוח: שטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
6. חזית המגרש אשר לא מתוכננת מתחתיה חניות תת"ק תכלול גיטון וחומרים המאפשרים חלחול.

6.1.4**שמירה על עצים בוגרים**

תנאי למתן היתר בנייה בשטח התוכנית הינו תיאום הבקשה עם פקיד היערות.

6.2**6.2.1****תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הנפקת היתרים	
2	ביצוע תשתיות	
3	אשיוור תצ"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן מימושה המשוער של תוכנית זו הינו 10 שנים ממועד כניסתה לתוקף

