

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0640599

תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בנין

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

ע"פ הוראות תוכנית ש/1134 יש לעשות איחוד בין החלקות 62 ו 63, ובכך תוצר שותפות במושע .
היות ואין הסכמה לשותפות, התכנית באה להציע פתרון לאפשר מתן היתרי הבניה בחלקה 62 ומציעה הגדלת
זכויות בניה ב 50 מ"ר עיקרי והקטנת קו בניין צידי דרומי ל 2.7 מ', כמו כן מציעה קו בניין אפס עם מגרש 63
בקיר אטום .
והשאר סטטוס חלקה 62 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	353-0640599
שטח התכנית	0.183 דונם	1.2
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (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	יישובי הברון
	קואורדינאטה X	195697
	קואורדינאטה Y	723053

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פורידיס - חלק מתחום הרשות: פורידיס

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11282	מוסדר	חלק		62

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
62	ש/ 1134

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/ 1134	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1134 ממשיכות לחול.	6689	1104	07/11/2013
ש/ מק/ 1025	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 1025 ממשיכות לחול.	5039		13/12/2001
ש/ מק/ 930	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 930. הוראות תכנית ש/ מק/ 930 תחולנה על תכנית זו.	6575	4037	14/04/2013



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גילאל עיסא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גילאל עיסא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 55 15/10/2018	גילאל עיסא	15/10/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		20: 49 09/10/2018	גילאל עיסא	01/05/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	זידאן מוחמד איוב			פורידיס	(1)		053-8244332		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1220.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זידאן מוחמד איוב			פורידיס	(1)		053-8244332		

(1) כתובת: ת.ד. 1220.

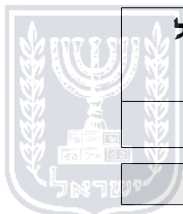
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		זידאן מוחמד איוב			פורידיס	(1)		053-8244332		

(1) כתובת: ת.ד. 1220.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גילאל עיסא			פורידיס	(1)				jesa705@gmail.com
מהנדס	מודד	עלי מנאסרה	1285		אום אל- פחם	(2)		04-6113312	04-6111224	ara1285@gmail.com



(1) כתובת: מרכז הכפר.

(2) כתובת: ת.ד. 3325.



תכניון זמין
מונה הדפסה 14



תכניון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

שינויי בחלק מהוראות התוכנית ש/1134.
תוספת אחוזי בנייה ע"פ החוק תיקון 101.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות וזכויות בניה
שטח קומת המרתף יהיה עד כשטח הקומה שמעליה.
קביעת קו בניין צדדי (דרומי) 2.70 מ' לפי סעיף 62 א(א)4 לחוק.
קביעת קו בניין 0 בקיר אטום בגבול עם חלקה 63
הגדלת 7% או 50 מ"ר בניה הגדול שבניהם בתא שטח לפי סעיף 62 א(א)16 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	183.82	100
סה"כ	183.82	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	183.82	100
סה"כ	183.82	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. ישמש לבתי מגורים . 2. יותר מסחר קמעונאי זעיר בקומות הקרקע באישור הועדה המקומית
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
3	3	2.7 (3)	0 (2)	1	3	1	50	(1)	35	194	180	מגורים א'

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) קומת המרתף תהיה בקונטור הקומה שמעליה..
- (2) דרומי.
- (3) צפוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p> <p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>ב.הבטחת ביצוע תשתיות. ג.תנאי לקבלת היתר בניה בכל מגרש יהיה הריסת המבנים וכל בניה אחרת הפולשת לרצועת דרך מס' 4. ד.מיד עם אישור התכנית וכתנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית, תוקם באחריות המועצה המקומית גדר קשיחה בגבול מגרשי המגורים ודרך מס' 4 לצורך יצירת מפרדה מהדרך. הגדר תקום באופן אחיד ורציף לאורך כל קטע הדרך הכלול בתכנית, ותהיה גדר קשיחה ודקורטיבית, ללא פתחים ומעברים. הוראות אלו יהיו הוראות שכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת מתכנית. ה.כתנאי להיתר בניה יש לכלול הערת אזהרה בנסח הטאבו שייכתב בה שהבתים חשופים לרמות רעש בחצר הבית וכאשר החלונות פתוחים. (הערה זו תהיה תקפה כל עוד כביש מס' 4 לא הפך לכביש ברמה מקומית). ז.לא יינתן היתר בניה בטרם הבטחת חיבור המגרש למערכת הביוב העירונית.</p>	
<p>6.2</p> <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תוודא הוועדה המקומית שבוצעו האמצעים להקטנת מפגעי הרעש בהתאם לדוח האקוסטי הנ"ל.</p>	
<p>6.3</p> <p>דרכים וחניות</p> <p>1. לא תותר נגישות למגרשים מדרך מס 4, כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית. 2. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף החדש משנת 2016 ועדכונים מעת לעת ותהיה בתחום המגרש. 3. החניה לרכב תהיה סלולה באספלט או ריצוף כדי להקטין מטרדי אבק.</p>	
<p>6.4</p> <p>מיגון אקוסטי</p> <p>מטרד רעש : א.תכנון המבנה יהיה כך שחדרי השינה לא יפנו כלפי הכביש. ב.היתר הבניה ילווה בדוח אקוסטי שיציע טיפול למיגון דירתי ובכלל זה אמצעים הכוללים מיוזג אוויר, חלונות וזיגוג, הכל כדי לאפשר חיים ברמת רעש שלא תעלה על 40db(A) עם חלונות סגורים. הדוח האקוסטי יערך ע"פ הנחיות הוועדה הבינמשרדית משנת 1999 לקריטריונים לרעש מדרכים, והעדכונים שיערכו מעת לעת. ג.הדוח האקוסטי יהיה באישור ע"י איגוד ערים לאיכה"ס שרון-כרמל.</p>	
<p>6.5</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>באיזורים המיועדים לפיתוח למגורים-מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. בשטחים ציבוריים (ופרטיים) פתוחים-התכנון יבטיח קליטה, השהיה 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, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.6</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א.על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים להעתקה", או "עץ / קבוצת עצים לעקירה", " עץ/ קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות</p>	



	6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>ב. עצים לשימור :</p> <p>- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ או קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>- תנאי למתן היתר בתא שטח בו מסומנים עץ/ קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פתוח השטח בקנ"מ כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים הנ"ל:</p> <p>- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/ העתקה.</p> <p>- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ה. לפני כריתת העצים המיועדים לכריתה יחויב היזם בנטיעת עצים חלופיים בתחום המוניצפאלי.</p> <p>ו. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה/העתקה כדין.</p>	
	6.7	עתיקות
	6.8	היטל השבחה
	6.9	הפקעות ו/או רישום
	6.10	פסולת בניין
	<p>הוראות בנושא עתיקות :</p> <p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 .</p> <p>במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח , חיתוכי בדיקה , חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית , חפירת הצלה) , יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 , ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה , תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה , זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>היטלה השבחה יגבה בהתאם לחוק</p>
<p>שטחי הדרכים מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפי 188, 189 לחוק וירשמו של שם הרשות דרך מס 4 תרשם ע"ש המדינה כי היא דרך ארצית.</p>	<p>תנאי להיתר ביצוע הסכם פינוי פסולת בניין לאתר הטמנה מאושר.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14