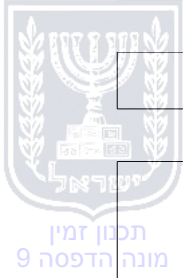


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-0639997

תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בנין



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
יישובי הברון  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

על החלקה חלה תוכנית ש/1134 וע"פ הוראותיה יש לעשות איחוד בין החלקות 47,46,45 ובכך תוצר שותפות במושע.  
היות ואין הסכמה בין השותפים, התוכנית מציעה פתרון לאפשר מתן היתרי בניה בחלקה 47 ומציעה הגדלת זכויות בניה ב 50 מ"ר עיקרי ובנייה בקווי אפס עם חלקה 46 עם קיר ללא פתחים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בנין
1.1	מספר התכנית	353-0639997
1.2	שטח התכנית	0.165 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	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

195632 קואורדינאטה X

722777 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלקה בין כביש 4 לרחוב הצפוני לכפר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פורידיס - חלק מתחום הרשות: פורידיס

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פורידיס	שכונה צפונית		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11282	מוסדר	חלק		47

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



## 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		15: 56 12/06/2019	גילאל עיסא	11/06/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		14: 02 11/06/2019	גילאל עיסא	25/03/2019	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	נואל אלדמאיירה			פורידיס	(1)		04-6000000		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פורידיס.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נואל אלדמאיירה			פורידיס	(1)		04-6000000		

(1) כתובת: פורידיס.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נואל אלדמאיירה			פורידיס	(1)		04-6000000		

(1) כתובת: פורידיס.

**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

(1) כתובת: מרכז הכפר.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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

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

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות וזכויות בניה  
קביעת גודל המרתף יהיה עד כשטח הקומה שמעליה.  
שינוי גודל מגרש מינמלי לפי סעיף 62 א(א)7 לחוק, גודל המגרש יהיה הגודל הקיים לאחר הפקעה.

קביעת קו בניין 0 בקיר אטום בגבול עם חלקה 46.  
הגדלת 7% או 50 מ"ר בניה הגדול שבניהם בתא שטח לפי סעיף 62 א(א)16(א)2 לחוק.



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 א'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	165.75	100
סה"כ	165.75	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	165.75	100
סה"כ	165.75	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

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



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
3	3	0	2	1	2	6	1	50	(1)	(1)	180.4 מ"ר	163	1	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

הערה ברמת הטבלה:

\* ישנה סטיה של כמה מטרים בין השטח המדוד לשטח המגורים המאושר.

פירוט שטחי שירות לכל יח"ד:

א. מחסן דירת 6 מ"ר

ב. חניה מקורה אחת: עד 17 מ"ר

ג. מ.מ.ד: 12 מ"ר

ד. חדר מדרגות המשרת יותר מיחידה אחת: 12 מ"ר לכל קומה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן לנייד זכויות מעיקרי לשירות, בהתאם לתכנית המאושרת.

(2) 1 קומת המרתף תהיה בקונטור הקומה שמעליה..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>	<b>6.1</b>
<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>	
<b>6.2 עתיקות</b>	<b>6.2</b>
<p>הוראות בנושא עתיקות: כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. 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. 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. 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. 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>	
<b>6.3 דרכים וחניות</b>	<b>6.3</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר נגישות למגרשים מדרך מס 4, כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</li> <li>2. החניה תהיה בהתאם לתקן חניה 2016 ועדכונים מעת לעת ותהיה בתחום המגרש.</li> <li>3. החניה לרכב תהיה סלולה באספלט או ריצוף כדי להקטין מטרדי אבק.</li> </ol>	
<b>6.4 הפקות ו/או רישום</b>	<b>6.4</b>
<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>	
<b>6.5 ניהול מי נגר</b>	<b>6.5</b>
<p>באיזורים המיועדים לפיתוח למגורים - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה, והעשרת מי התהום, בשטחים ציבוריים (פרטיים) פתוחים-- התכנון יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיה נמוכים מסיביתם ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו בכל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים טיעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבובים וחדירים.</p>	

<b>6.6</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	לא רלוונטי בגלל שאין עצים בחלקה

<b>6.7</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>. 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:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2 בהעדר איזון -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</li> <li>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</li> <li>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</li> </ul> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות</p>

<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	תוודא הועדה המקומית שבוצעו האמצעים להקטנת מפגעי הרעש בהתאם להנחיות בסעיף 6.1.

<b>6.9</b>	<b>מיגון אקוסטי</b>
	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 מיזוג אוויר, חלונות

<b>6.9 מיגון אקוסטי</b>	
<p>וזיגוג, הכל כדי לאפשר חיים ברמת רעש שלא תעלה על 40db(A) עם חלונות סגורים. הדוח האקוסטי יערך ע"פ הנחיות הועדה הבינמשרדית משנת 1999 לקריטריונים לרעש מדרכים, והעדכונים שיערכו מעת לעת. ג. הדוח האקוסטי יהיה באישור ע"י איגוד ערים לאיכה"ס שרון-כרמל.</p>	

<b>6.10 היטל השבחה</b>	
היטלה השבחה יגבה בהתאם לחוק	

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

מיידי	
-------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9