

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0526996

ברטעה - הסדרת דרך



מחוז
מרחב תכנון מקומי עירון
סוג תכנית
תכנית מפורטת
חיפה

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
19/06/2019

לאשר את התוכנית
04/09/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בתכנית המתאר של ברטעה נקבעו דרכים וכיכרות.
תכנית זו באה להסדיר נקודתית דרך, קווי בנין מזכות הדרך וכיכר בתחום תכנית המתאר בהתאם לנדרש בפועל בשטח ולהחזיר חלק משטחי המגורים שנגרעו על ידי תכנית המתאר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

ברטעה - הסדרת דרך

354-0526996

מספר התכנית

3.600 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

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	208176
קואורדינאטה Y	708430

1.5.2 תיאור מקום

כפר ברטעה, ת.ד. 228.
בחלק המערבי דרומי של היישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בסמ"ה - חלק מתחום הרשות:

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
20371	מוסדר	חלק		9

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/02/2015	3540	6989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 983 /מ/ 391 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 983 /מ/ 391



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סועאד מחול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סועאד מחול		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח כבישים	21: 02 09/01/2019	מחמוד אבו זרד	17/05/2017		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	21: 02 09/01/2019	מחמוד אבו זרד	17/05/2017		1: 500	מנחה	תנועה
לא		11: 12 14/01/2019	סועאד מחול	13/04/2017		1: 500	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית עירון	ערערה	(1)		04-9871536	04-3928536	kobila07@g mail.com
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בסמ"ה	בסמ"ה	(2)		04-6257701	04-6257702	tita_m@wal la.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תד 142 עארה 52003.

(2) כתובת: ת.ד 500, ברטעה 30023.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בסמ"ה	בסמ"ה	(1)		04-6257701	04-6257702	tita_m@walla.com
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית עירון	ערערה	(2)		04-9871536	04-3928536	kobila07@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד 500, ברטעה 30023.

(2) כתובת: תד 142 עארה 52003.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סועאד מחול		המרכז לתכנון ולימודים עירוניים	חיפה	יבנה	16	077-2044360		souadnasrma khoul@gmail .com
אינג'	יועץ תחבורה	מחמוד אבו זרד	9803		חיפה	לבונטין	23	04-8510371	04-8523877	abuzarad@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 דרך וכיכר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תוואי חדש ומותאם לדרך
2. שינוי ייעוד קרקע מיעוד דרך ליעוד מגורים א.
3. שינוי בקו בנין מדרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	4
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	8,7
דרך משולבת	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	4
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	דרך משולבת	6

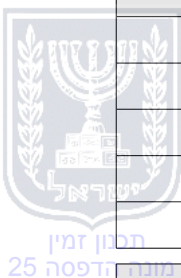
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,249	90.25
דרך משולבת	239.03	6.64
מגורים א'	112	3.11
סה"כ	3,600.03	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,837.11	78.81
דרך מוצעת	108.02	3
דרך משולבת	243.06	6.75
מגורים א'	411.89	11.44
סה"כ	3,600.08	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני מגורים רב משפחתיים, בנוסף, יותרו משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים, מבני עזר, שטחי חניה, חניות מקורות ומחסנים, (הכל לפי תכנית מאושרת ענ/ 983 - מ/ 391)
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מיועד למעברים ציבוריים, לכלי רכב והולכי רגל ושטחים ציבוריים, חנית כלי רכב. לא תותר בניה בתחום הדרך. תותר הקמת מתקני תשתית ופיתוח נופי, ריהוט רחוב, נקודות תצפית, נטיעות ופיתוח גנני. (הכל לפי תכנית מאושרת ענ/ 983 - מ/ 391)
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מיועד למעברים ציבוריים, לכלי רכב והולכי רגל ושטחים ציבוריים, חנית כלי רכב. לא תותר בניה בתחום הדרך. תותר הקמת מתקני תשתית ופיתוח נופי, ריהוט רחוב, נקודות תצפית, נטיעות ופיתוח גנני. (הכל לפי תכנית מאושרת ענ/ 983 - מ/ 391)
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	דרך המיועדת למעבר הולכי רגל וכדרך גישה למגרשי מגורים הגובלים בה. (הכל לפי תכנית מאושרת ענ/ 983 - מ/ 391)
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
3	4	3	3	3	10.5	4	2	45	95	45	10	20	(1) 65	500	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

הערה ברמת הטבלה:

- לפחות 20% משטח מגרשי המגורים יהיה פנוי מכל בנינו או ריצוף למטרות חלחול
- שטחי השרות באזור המגורים יתחלקו באופן הבא : שטח המחסן לא יעלה על 10 מר, שטחי חניה מקורה לא יעלו על 17 מ"ר ליח"ד, ממ"ד 12 מ"ר.
- ניתן לנייד שטחים מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסה"כ אחווי הבניה ישמר.
- שטחי שרות ניתן לבנות כחלק מהמבנה על כל קומותיו. כולל חניה מקורה אשר תשולב בקומת הקרקע של המבנה.
- שטחי המרתף ייכללו בתוך טבלה 5 כשטח שירות מתחת למפלס הכניסה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטח משרד או חדר עבודה של בעלי מקצועות חופשיים לא יעלה על 30 מ"ר לכל מבנה ויחושב מתוך השטח העיקרי.
- כולל ק. עמודים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. לא ינתן היתר בניה ולא תותר חלוקת קרקע או סלילת דרך או ביצוע של הפקעות לצרכי רישום בשטחים הכלולים בתכנית זו שאינם בתחום השיפוט של הרשות המקומית בסמ"ה או בתחום מרחב תכנון עירון, אלא לאחר העברת תחום השיפוט ומרחב התכנון לתחום הרשות המקומית בסמ"ה ומרחב התכנון של ועדה מקומית עירון. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה סעיף 2 (19) סטיה ניכרת תשס"ב 2002
2. לא יוצא היתר בטרם יופקעו כל שטחי הציבור על פי התכנית וירשמו על שם הרשות המקומית. תנאי להוצאת היתר ראשון למגורים הנו רישום כל הקרקעות הציבוריות בתחום התכנית על שם הרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	סלילת הדרך ברוחבה המלא תחויב עם פיתוח האב"צ הנשען על הדרך	

7.2 מימוש התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 20 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

