

הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0622449

הסדרת בניה קיימת בגוש 10369 חלקות 111 ו 31 ראס עלי



מחוז
מרחב תכנון מקומי זבולון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
חיפה

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה בניה קיימת במגרש למגורים (חלקות 31, 111 בגוש 10369) בישוב ראס עלי מוסיפה זכויות בניה ויח"ד ביחס לתכנית המאושרת החלה ג1101.
התכנית מציעה הגדלה של השטח העיקרי מ 619.5 מ"ר ל 1,075 מ"ר ומגדילה את היקף יח"ד מ-5 יח"ד ל-9 יח"ד.
כמו כן התכנית מציעה הסדרת של קווי הבנין על פי הבינוי הקיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

הסדרת בניה קיימת בגוש 10369 חלקות 111 ו 31 ראס עלי

מספר התכנית 301-0622449

1.2 שטח התכנית 0.826 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 זבולון

214946 קואורדינאטה X

742024 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים בחלק הצפון מזרחי של ראס עלי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: ראס עלי

נפה חיפה

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
10369	מוסדר	חלק		31, 111

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 1101	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1101 ממשיכות לחול.	4047	65	08/10/1992



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סעיד דהוד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סעיד דהוד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	15: 49 25/06/2019	סעיד דהוד	28/05/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	אחמד סומריה			ראס עלי	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ראס עלי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד סומריה			ראס עלי	(1)				saied-2006@hotmail.com

(1) כתובת: ראס עלי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלות	עורך ראשי	סעיד דהוד	6485	שפרעם	ראס עלי	(1)		04-9860054		saied-2006@hotmail.com
	מודד	חסין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(2)		04-9864654		m.h.mhndse m@gmail.com

(1) כתובת: שפרעם 20200 רחוב 205/7.

(2) כתובת: כפר מנדא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 בניה במגרש מגורים ותוספת זכויות בניה ויחידות דיור .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת השטח העיקרי מ- 619,5 מ"ר ל- 1,075 מ"ר .

ב. תוספת 4 יחידות דיור .

ג. הסדרת קוי בנין בהתאם לבינוי הקיים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח מגורים	826	100
סה"כ	826	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	826.06	100
סה"כ	826.06	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים , מבני עזר, חניה מקורה, חנויות יותרו בקומת הקרקע בלבד.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. מבני עזר : השימושים המותרים למבני עזר יהיו על פי תקנות התכנון והבניה התקפות. מבנה העזר יוצמד למבנה העיקרי ו/או לגבול המגרש הצידי ו/או האחורי, או יוקם בקומת העמודים. יותר שימוש במבני העזר, במגרשים שאינם בעלי חזית מסחרית, לצרכי עיסוקי של בעל המבנה ובלבד שעיסוקו אינו מהווה מטרד לסביבתו ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. "חניה מקורה תוקם בצמוד למבנה העיקרי, או במרווחים או בקומת העמודים".</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15	9	55	1250			175	1075	826	100	מגורים	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3												

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:

- א- שטחם הכולל של מבני העזר לא יעלה על 15 מ"ר ליחידת מגורים או ליחידה עסקית. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.2 מטר
- ב- תותר הקמת חניה מקורה בשטח של עד 20 מ"ר ליחיד או ליחידה עסקית. גובה מבנה החנייה לא יעלה על 2.2 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
6.2	חניה
6.3	חשמל

א. היתר בנייה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

ב. תנאי להיתר בניה אישור תצ"ר .

החניה תהיה בתחום המגרש. ועל פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות, ובאישור הועדה המקומית.

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1-מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2-בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים

3-על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
--	3.00 מ'
--	2.00 מ'
--	5.00 מ'
--	2.00 מ' (כא"מ)
20.00 מ'	--
35.00 מ'	--
--	0.50 מ'
--	3.00 מ'
--	בתיאום עם חברת החשמל
--	1.00 מ'
--	3.00 מ'

א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף

ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

ז. כבלי חשמל מתח נמוך

ח. כבלי חשמל מתח גבוה

ט. כבלי חשמל מתח עליון

י. ארון רשת

יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.



6.3	חשמל
	<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



6.4	תשתיות
	<p>א- כל קווי התשתיות המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב- ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח הבתחום התוכנית , באישור מהנדס הוועדה המקומית .</p> <p>ג- ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב שמוחברת לפתרון קצה.</p> <p>ד.הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה.מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>



6.5	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו ? 5 שנים לאחר אישור תוכנית זו.