

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0846675

איחוד וחלוקה בגוש 11284 חלקות 12-14



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

התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמה לחלקות 12-14 גוש 11284 בשטח החקלאי בפרדיס



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה בגוש 11284 חלקות 12-14

ומספר התכנית

מספר התכנית 353-0846675

שטח התכנית 6.966 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

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	יישובי הברון
	קואורדינאטה X	194589
	קואורדינאטה Y	723240

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

פורידיס - חלק מתחום הרשות: פורידיס

נפה חדרה

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
11284	מוסדר	חלק	12-14	

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

חוף הכרמל

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/05/1994		3232	4212	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 391. הוראות תכנית ש/ 391 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 391
26/06/2018		9052	7853	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0271387. הוראות תכנית 353-0271387 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	353-0271387



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 52 15/03/2023	מוחסן זחאלקה	12/04/2021		1: 10	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		21: 06 07/03/2020	גילאל עיסא	07/03/2020	1	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
	פרטי	עופר בשיר (1)			פורידיס	מרכז הכפר		050-5711676		
	פרטי	סעיד כליפה (2)			פורידיס	מרכז הכפר		050-4607001		
	פרטי	אברהים מוחסן (3)			פורידיס	מרכז הכפר		050-5873715		
	פרטי	מחמוד מוחסן (4)			פורידיס	מרכז הכפר		050-2736596		jesa705@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: ת.ד. 441.
- (2) כתובת: ת.ד. 1180.
- (3) כתובת: ת.ד. 1744.
- (4) כתובת: ת.ד. 1744.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עופר בשיר			פורידיס	מרכז הכפר				jesa705@gmail.com
פרטי	סעיד כליפה			פורידיס	מרכז הכפר				jesa705@gmail.com
פרטי	אברהים מוחסן			פורידיס	מרכז הכפר				jesa705@gmail.com
פרטי	מחמוד מוחסן			פורידיס	מרכז הכפר				jesa705@gmail.com

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	אלעין (1)		04-6291073		jesa705@gma il.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	(2)		04-6355005		zahalkamohs en@gmail.co m
	מודד	עלי מנאסרה	1285		אום אל- פחם	שכ עין אלוסטא (3)		04-6113312		

(1) כתובת : פורידיס.

(2) כתובת : ת.ד. 474.

(3) כתובת : ת.ד. 3325.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

איחוד וחלוקה ללא בסכמה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא בסכמה לפי סעיף 62א(א)(1)



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

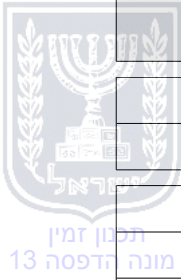
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
קרקע חקלאית		4, 3
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	קרקע חקלאית	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	4, 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	4, 3

3.2 טבלת שטחים

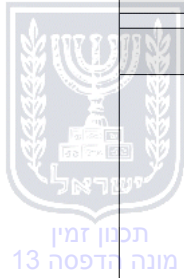
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	6,965.39	100
סה"כ	6,965.39	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	6,965.39	100
סה"כ	6,965.39	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	<p>א. שימושים עיקריים: עיבוד חקלאי על פי ש/391</p> <p>ב. שימושים משניים:</p> <p>1. שבילים להולכי רגל</p> <p>2. תשתיות</p> <p>3. דרכים חקלאיות</p> <p>4. תחנת איסוף לגזם ופסולת חקלאית</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת מבנים חקלאיים לפי ש/391, במקומות שהתכנית מתאר מתירה זאת.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה למעבר רכב לתא שטח מס' 3.</p> <p>רוחב המעבר לא יפחת מ 4.5 מ הכוללים את זכות המעבר שבחלקה הגובלת.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט		
מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
1	(1) 20	60	4895	3	קרקע חקלאית
1	(1) 20	60	2070	4	קרקע חקלאית

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) הערך מתייחס למ"ר, הערה: בחלקות גדולות מ 4 דונם תותר הקמת מחסנים לפי יחס של 5 מ"ר לדונם, שטח כל מחסן לא יעלה על 20 מ"ר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

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

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2 מ'
- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ'
- ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
- י. ארון רשת 1 מ'
- יא. שנאי על עמוד 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

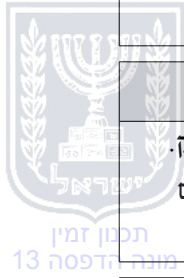
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 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

	חשמל	6.1
	<p>לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
	פסולת בניין	6.2
	<p>1. 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 הבניין 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 הבניין 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 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <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>	
	פיקוד העורף	6.3
	תשתיות	6.4
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב המועצה</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p>	

תשתיות	6.4
תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.	
	6.5
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה של אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
זכות מעבר לרכב סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב	6.6
רוחב זכות מעבר לרכב לא יפחת מ 4.5 מ' הכוללים את זכות המעבר שבחלקה הגובלת - זכות מעבר ברוחב 2.5 מ' לאורך הגבול המזרחי לחלקה 13, - קיימת זכות מעבר ברוחב 2 מ' בגבול המערבי לחלקות הצמודות 17,18	



ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי

