

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0993212

משפחת כתאני - חלוקה חדשה לחלק מחלקה 34 בגוש 8753

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית בהסכמת בעל המגרשים על פי תשריט חלוקה חתום ומאושר ובתאום עם הערייה נעשה איחוד וחלוקה מחדש עם הזזת שטח ציבורי פתוח והצמדתו לכביש ראשי מפותח עם תשתיות מצד צפון לקו הכחול



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

משפחת כתאני - חלוקה חדשה לחלק מחלקה 34 בגוש

8753

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

354-0993212

מספר התכנית

1,290.800 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 א (א) (1), א62 א (א) (16) (א) (1), א62 א (א) (4), א62 א (א))
א4, א62 א (א) (5), א62 א (א) (7), א62 א (א) (8)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	עירון
קואורדינאטה X	204885
קואורדינאטה Y	703067

1.5.2 תיאור מקום

רח' אל חכמה שכונת אל שוקפאן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל גרביה - חלק מתחום הרשות: באקה אל גרביה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באקה אל גרביה			

שכונה אל שוקפאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8753	מוסדר	חלק		34

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ענ/במ/ 361	34/7 - 34/6, 34/10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
17/02/2020		3904	8696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0579599 ממשיכות לחול.	שינוי	354-0579599
14/05/2000		3430	4879	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ענ/במ/361. הוראות תכנית ענ/במ/361. תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ענ/ במ/ 361



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חוסני ענבوسی				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוסני ענבوسی		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות הקצאה	10: 13 18/10/2022	מוחסן זחאלקה	12/10/2022	10		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		15: 43 01/06/2022	חוסני ענבوسی	01/06/2021	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	חאלד כתאנה			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חאלד כתאנה			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חוסני ענבوسی	89298		באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה (1)		04-6280995		arc.anabusi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד גנאיים	1259		באקה אל גרבייה	(2)		04-6283066	04-6283066	mohamed83@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	(3)		04-6355005	04-6355005	

(1) כתובת: רח' ראשי באקה ת"ד 523.

(2) כתובת: באקה אל גרבייה ת.ד. 5019.

(3) כתובת: מרכז הישוב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 החזקה על הקרקע וחלוקה בהסכמת הבעלים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- חלוקה חדשה וניוד ש.צ.פ בצמוד לדרך ראשית
- 2-הגדלת השטח הכולל למגורים בבניה רוויה 20%
- 3-קביעה/שינוי בקווי בנין
- 4-שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני
- 5-קביעה/שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי
- 6- תוספת יח"ד
- 7-שינוי גובה מבנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	11, 10
שטח ציבורי פתוח	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	11, 10
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	20
להריסה	מגורים ב'	11, 10
להריסה	שטח ציבורי פתוח	20

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,134.5	87.89
שטח ציבורי פתוח	156.3	12.11
סה"כ	1,290.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,134.52	87.89
שטח ציבורי פתוח	156.35	12.11
סה"כ	1,290.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
א. בתי מגורים חד , דו או רב דירתיים בקומה אחת עד חמש קומות בכל מגרש לפי טבלת הזכויות . ב. מבני עזר. ג. לא יותרו שימושים חקלאיים באזורי המגורים .	
הוראות	4.1.2
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
א. גינון מדשאות ונטיעות עצים. ב. מגרשי ספורט, מתקני משחק, מתקני הצללה, רחבות ושבילים ומעברים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח	א
א. אין לבנות בשטח הנ"ל כל בניה שהיא. תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. ב. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי שטחים הציבוריים המוצעים, מיועדים להריסה.	



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 (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
					מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
קדמי	3	3	3	40	30	2	30	775	10	מגורים	ב' מגורים
אחורי	3	3	3	40	30	2	30	359.5	11	מגורים	ב' מגורים

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

הוראות טבלה 5:

- (א) קווי בניין בטבלה זו מתייחסים לבנייה מוצעת.
- (ב) קווי בניין למבנים קיימים לפי המסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1).
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 30% שטחי שירות יהיו בקומת המרתף למטרות חניה או שירות, קומת המרתף לא תחרוג מקנטור קומת הקרקע או מקנטור הקומה שמעליה..
- (3) או כפי שקיים.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה ? 1965.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב:

כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית, לא יצא היתר בניה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הפעלת מיתקן הביוב שישרת את הישוב כפתרון קצה.

ניקוז:

ניקוז השטח ממני גשמים יבוצע באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.
אספקת מים:

- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבנינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.

- שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס.

- לאחר קבלת הודעה של לפחות שבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בנינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.

- לא יחפר באר או בור מים, ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת הוועדה המקומית.

הרחקת אשפה:

מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

6.4**ניהול מי נגר**

א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

א. 1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

א. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום.

א. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

א. 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר. בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.

א. 5. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי

6.4	ניהול מי נגר	
	<p>בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג.תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.5	פיקוד העורף	
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
6.6	פיתוח תשתית	
	<p>א.בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב.כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג.בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד.בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה.אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
6.7	תנאים בהליך הרישוי	
	<p>התנאים למתן היתר בניה יהיו כלהלן:</p> <p>א. אישור תשריט חלוקה למגרשים.</p> <p>ב. תנאי להיתר ראשון בכל מגרש יהיה הצגת מימוש ומיצוי של כל יחידות הדיור באותו מגרש וכן הצגת פתרונות נגישות, חניה וניקוז.</p> <p>ג. לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן החניה.</p> <p>ד. במקרים בהם פתרון החניה המוצע הינו בקומת המרתף, יונפק היתר רק לקומת המרתף, אחרי ביצוע קומת המרתף ואבטחת מקומות החניה הנדרשים, יונפק היתר נוסף לשאר המבנה המוצע.</p> <p>ה.תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ו. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ז. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל גדר או חלק בניין החורג לתחום הדרכים או שטחי</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.7 תנאים בהליך הרישוי	6.7
<p>ציבור אחרים .</p> <p>ט. היתרי בניה יותנו בקיומה של תוכנית ביוב מאושרת כדין וקביעת שלביות ביצוע שיבטיח את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.</p> <p>י. תנאי להוצאת היתר בניה למבנים חדשים הינו הצגת אפשרות למימוש שאר יחיד המותרים במגרש.</p> <p>כ. היתרים הכוללים שימושים מעורבים של מסחר ומגורים יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון כרמל.</p> <p>ל. אחת לחמש שנים מיום אישור תכנית זו תדון הוועדה המקומית בדוח אשר יוגש לה על ידי הרשות המקומית בו ייבחן כושר הנשיאה של התשתיות העירוניות הקיימות, בין היתר מערכות המים, הביוב, מערכת הדרכים והחניות ומבני הציבור. זאת בהתייחס למספר יחידות הדיור החדשות שניתן להן היתר מכוח תכנית זו. כמו כן ייבחן הצורך בשדרוג תשתיות אלו וייקבעו יעדים לשדרוגן בד בבד עם הגידול ביחידות הדיור החדשות הנבנות מכוח תכנית זו.</p> <p>מ- תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית פיתוח אשר תראה את הפיתוח המוצע בקומת הקרקע ובכלל זה הממשק בין המגורים לשצ"פ ובין השצ"פ לרחוב כולל חתכים וחזיתות מפורטים, סימון העצים, גדרות חומרי גמר וכיו"ב.</p>	

6.8 מבנים קיימים	6.8
<p>מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תוכנית זאת, חייבים בהיתר בניה אשר בגינו תוגש בקשה להיתר לוועדה המקומית לא יאוחר מתום 24 חודשים מיום הכנס תוכנית זאת לתוקפה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.9	6.9
<p>- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תשריט חלוקה	בהגשת היתר ראשון
2	רישום שטח ציבורי פתוח על שם הרשות	שנתיים אחרי אישור התכנית
3	הנפקת היתרים	בעת אישור התכנית למתן תוקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית