

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0927269

שינוי מיקום שביל בשטח בנוי צפוף

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

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 עניינה איחוד וחלוקה מחדש בין בעלים פרטיים (היזם), לבין המועצה המקומית גית וזאת ע"י שינוי מיקום שביל ציבורי. בחלקו הפרטי של היזם בצדו הצפוני של המגרש קיימות מדרגות המחברות בין שני צירי דרך, ובמקביל קיים שביל שאמור לחבר בין שני צירי הדרך, אולם שטח זה לא מנוצל ולא ניתן לשימוש למטרה זו עקב הטיפוגרפיה של השטח. מבוקש לשנות את מיקום השביל לצדו הצפוני של מגרש היזם ולכלול את שטח השביל בחלקו של היזם. עקב הטיפוגרפיה של השטח, מבוקש להגדיל את גובה המבנה עד 16 מ'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי מיקום שביל בשטח בנוי צפוף

מספר התכנית 354-0927269

1.2 שטח התכנית 0.275 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (9)

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	203982
קואורדינאטה Y	700653

1.5.2 תיאור מקום

שטח בנוי צפוף- גרעין הכפר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גית - חלק מתחום הרשות: גית

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גית			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9102	לא מוסדר	חלק		9102

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
18/12/1986		352	3409	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1009 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1009



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פארוק גרה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פארוק גרה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הקצאה	07: 46 12/01/2022	דיראר ותד	08/12/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תכנית בינוי	07: 37 12/01/2022	פארוק גרה	02/01/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	11: 09 26/10/2022	פארוק גרה	01/12/2020		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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מ.מ. ג'ת	ג'ת			04-6176800	04-6382776	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר ג'ת במשולש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. ג'ת	ג'ת	(1)		04-6176800	04-6382776	

(1) כתובת: כפר ג'ת במשולש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פארוק גרה		פארוק גרה	ג'ת	ג'ת		03-9370242		farokg@wall a.com
מודד מוסמך	מודד	דיראר ותד	1191		ג'ת	(1)				derarderar@g mail.com

(1) כתובת: ג'ת שכונה מזרחית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז חיפה
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה, עירון

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, ויצירת מסגרת תכנית חוקית לרישוי מבנים קיימים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.
2. שינוי בקווי בניין.
3. שינוי בהוראות בדבר בינוי.
4. קביעת גובה מבנה עד 16 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

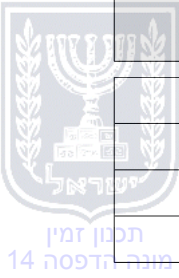
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101
דרך מוצעת	102
שביל	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4.48	1.61
מגורים ב'	245.27	88.22
שביל	28.26	10.17
סה"כ	278.01	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	4.48	1.61
מגורים ב'	245.27	88.22
שביל	28.26	10.16
סה"כ	278.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. חנייה בתחום המגרש 3. שטחי שירות
4.1.2	הוראות
א	1. מותר להקים מבנים חד-משפחתיים 2. מוצר להקים בצידו-משפחתיים 3. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית. 4. מוסך חניה או סככה למכוניות פרטיות. 5. אין לבנות בתחום השבילים כל בניה שהיא.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך למעבר רכבים והולכי רגל
4.2.2	הוראות
א	1. אין לבנות בתחום הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז, מים, חשמל וטלפון. 2. המבנים הקיימים בתחום הדרך הקיימת והמוצעת מיועדים להריסה.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	שביל להולכי רגל
4.3.2	הוראות
א	1. אין לבנות בתחום השבילים כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק פרק א- פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז, מים, חשמל וטלפון. 2. המבנים הקיימים בתחום השבילים והמוצעים מיועדים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>א.בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב.מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	
6.2	עתיקות
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מורכז.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>	
6.4	איכות הסביבה
<p>א. שפכים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. - קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית. - לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכו"ב. - כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או אל מי תיהום. - היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל. - תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה. - טופס גמר ינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

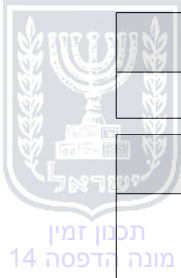


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

איכות הסביבה	6.4
<p>כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת</p> <p>מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.</p> <p>20% משטח המגרש ישמר פנוי לגינון וצמחיה.</p> <p>15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע</p> <p>המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר (כגון : חצץ, חלקים וכדו'). מי הנגר העילי שיוותרו יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p> <p>מערכות הביוב יותכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות</p> <p>רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה.</p> <p>יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה</p> <p>16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>	<p>ב. איכות הסביבה :</p> <p>ג. פיתוח המגרש :</p> <p>ד. ניקוז :</p> <p>לאפשר</p> <p>בתחומי</p> <p>חדיר</p> <p>סמוכים</p> <p>ה. ביוב :</p> <p>בתחום</p> <p>ו. תברואה :</p> <p>וזיהומים.</p> <p>ז. פסולת בניין :</p> <p>לתקנה</p>

חיזוק מבנים, תמא / 38	6.5
<p>. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק</p> <p>המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים</p> <p>הבאים :</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות</p> <p>העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	

<p>6.6 פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>יש לפנות פבולת הבניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p>6.7 פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.8 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.8</p>
<p>א.תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב.התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג.נגר עילי</p>	
<p>6.9 פיתוח תשתית</p>	<p>6.9</p>
<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 סולריים), 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.תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר 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>	
<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>2. מבנים קיימים:</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 14

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	

	6.11
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. 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	רישום הפקעות	
2	הפקת היתרים	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



חוזר מנכ"ל משרד הפנים 6/2009
ב' באייר תשס"ט 26 באפריל 2009



טופס 2 עמ' 2
(תקנה 55)

טבלת הקצאה

לתכנית מספר 354-0927269

פרטי המגרשים המוקצים

תאריך התקנת הבעלים	תאריך התקנת הבעלים	מס' יח"ד ***	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים (בשבר פשוט)	שטח המגרש (במ"ר)	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	שם החוכר הרשום**	שם הבעלים הרשום**	מס' חלקה		מס' מגרש לפי התכנית	מס' גוש מס'	מס' סידורי
										מס' חלקה	ארעי/סופי *			
15/12/2015	15/12/2015	3	מגורים	1	242	054425962	1	101	101	9102	9102	9102		
12/1/2015	12/1/2015		מגורים	1	28		1	100	100	9102-1	9102	9102		
			מגורים	1	4.50		1	102	102	9102-2	9102	9102		

* ימולא בידי המודד/רשם המקרקעין
** הועברה הבעלות, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים הרשום בפקסי המקרקעין כרשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה
*** ימולא לפי העניין

9/12/2022
משרד הפנים
15/12/2015
ת"ד 15191