

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1169432

שינוי קווי בניין ותוספת זכויות מגרש 1090 שכונת זוהור אלפרדוס

חיפה

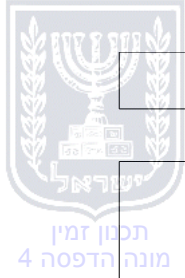
מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

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

מדובר במגרש עם הפרשי גובה, הבנייה בתחומו יצרה בינוי המחייב התאמה בתכנית הן מבחינת שטחי שירות והן מבחינת קווי בניין תת קרקעיים, התכנית מתאימה התכנית לתכנון. התכנית ממוקמת בשכונת זוהור אלפרדוס מזרח פרדיס, מגרש מאושר ביעוד מגורים, מבוקש ניצול טוב של הקרקע וניצול השיפועים על ידי ניצול חללים לצורכי שרות וכן לאור זה שהמגרש הינו בהגדרה של בניה רוויה ומכיל 4 יחידות דיור מבוקש תוספת 20 % בשטחי הבניה תכנית המתאר הכוללת של הישוב מגדירה מתחם זה כבעל פוטנציאל ציפוף ועיבוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין ותוספת זכויות מגרש 1090 שכונת זוהור
אלפרדוס

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

353-1169432

מספר התכנית

0.896 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

לפי סעיף בחוק

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 יישובי הברון

קואורדינאטה X 196578

קואורדינאטה Y 722236

1.5.2 תיאור מקום

זוהור אלפרדוס פורידס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פורידיס - חלק מתחום הרשות: פורידיס

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פורידיס			

שכונה זוהור אלפרדוס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11288	מוסדר	חלק		140

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 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ש/ 1384/ חכ/ 156 ט	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1384/ חכ/ 156 ט ממשיכות לחול.	6388	2961		07/03/2012
353-0271387	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0271387. הוראות תכנית 353-0271387 תחולנה על תכנית זו.	7853	9052		26/06/2018
ש/ מק/ 1025 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 1025 / א. הוראות תכנית ש/ מק/ 1025 / א תחולנה על תכנית זו.	5381			22/03/2005



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עבד אלרחמאן מחאמיד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבד אלרחמאן מחאמיד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	13/12/2022	עבד אלרחמאן מחאמיד	22: 47 13/12/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	13/12/2022	עבד אלרחמאן מחאמיד	22: 47 13/12/2022		לא

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	חסן מרעי (1)			פורידיס					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פורדיס שכונת זוהור אלפרדוס.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חסן מרעי			פורידיס	(1)				

(1) כתובת: פורדיס שכונת זוהור אלפרדוס.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבד אלרחמאן מחאמיד		גיאוטראפס	אום אל-פחם	שכ מסגד אבובכר	1	04-6602660		info@geotraf fix.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

שינוי בהוראות וזכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4
2. תוספת 20% שטחי בנייה לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16
3. תוספת יחידות דיור לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8
4. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	896	100
סה"כ	896	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	896	100
סה"כ	896	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מיועד להקמת מבני מגורים ולחניה	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
שטחי בניה ומספר יחידות : במגרש יבנו 6 יחידות דיור אופן חישוב שטחי הבניה יהיה בהתאם לתקנות חישוב שטחים התשנ"ב 1992 על תיקונם השטחים שיחושבו כשטחי שרות : מרחב מוגן לדירה מחסן בשטח של 8 מ"ר ליחידה חניה מקורה לדירה סה"כ שטחי שרות לדירה 50 מ"ר בנוסף יותרו חדרי מדרגות ומעברים משותפים בטיפוסים היורדים יותר ניווד שטחי שירות ממפלסים שמעל מפלס הכניסה אל מפלסים שמתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ שטחי השרות לא יגדל מזה האמור בטבלה מס' 5. קווי בניין : קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט או כפי שקיים הקטן מבניהם גובה מבנה : יהיה בהתאם לאמור בטבלה מס' 5 ויימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניינים ועד גובה פני הגג הגובה ביותר, מעל מפלס זה תותר בנית עליית גג. חזות : תותר הקמת קומת עמודים מפולשת חלקית אשר תשמש לחניה מקורה בחזית המגרשים תהיה כניסה אחת בלבד לחניה שרוחבה לא יעלה על 6 מ , מיקום הכניסה ייקבע בתכנית הבינוי שתאושר כתנאי למתן היתר בניה רצועה ברוחב של 1 מ בחזית המגרש תגונן. חניה : מקומות החניה יוקצו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן ההיתר הבניה ולא פחות מ 1.5 חניה לכל דירה או בהתאם לקביעת מהנדס הוועדה. בנוסף יוקצו ברוחב 0.5 מקומות חניה ליחיד עבור אורחים	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (5)	6	70	200 (4)	406 (3)	220 (2)	396 (1)	896	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה מורכב מ 310 מותרים בתוספת 10 % מתוך שטח התוספת לשטח עיקרי המוצע בתכנית בבניה רוויה.
- (2) שטח זה מורכב מ 150 מ"ר מאושרים בתוספת 70 מ"ר שטחי שרות עבור כל אחת מהיחידות הנוספות שזה 2 יחידות..
- (3) שטח זה מורכב מ 310 מותרים בתוספת 10 % מתוך שטח התוספת לשטח עיקרי המוצע בתכנית בבניה רוויה, במסגרת בקשה להיתר ניתן לנייד ולרכז אותה תוספת 20 אחוז או מעל או מתחת לפני הקרקע מבלי לראות בכך סטייה מהתכנית ..
- (4) עבור 50 מ"ר ליחידה ממוצע מתחת לפני הקרקע.
- (5) מעל למפלס הכניסה הקובעת
- גובה מבנה כלפי חזית הדרך יהיה 6.4 מ' וסכ"ה 4 קומות.
- (6) או כפי שמסומן בתשריט או כפי שקיים הקטן מביניהם.
- (7) כפי שמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. - במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. - במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. - היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
6.2	דרכים וחניות	א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי. ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
6.3	הפקעות ו/או רישום	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
6.4	חשמל	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל : לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התין הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה : ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 55.0 מ' מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ' אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
6.5	ביוב וניקוז	א. השטחים המיועדים לפיתוח : השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן : 1.6. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 1.7. ינקטו אמצעים

6.5

ביוב וניקוז

להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 1.8. מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.9. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 1.10. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ב.תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישרים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6

ניהול מי נגר

השטחים המיועדים לפיתוח: שטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

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

1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים: בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

3. תכנון דרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7

תשתיות

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 קו 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.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

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.

ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**תנאים למתן היתרי בניה****6.8**

- א. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים, פירוט בבקשה להיתר תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית הוא פיתוח מלא של תשתיות הביוב והניקוז וסלילת הכבישים.
- ג. היתר בנייה יציג אפשרות למצוי של כל הבינוי במבנה
- ד. אישור משרד הבריאות לחיבור המבנה למערכת הביוב העירונית
- ה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- ו. תנאי להיתר בנייה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף
- ז. תנאי להיתר בניה אישור תשריט חלוקה תואם לתב"ע."
- ח. תנאי להיתר בניה הבטחת מקומות חניה בתחום המגרש כנדרש על פי תקן החניה התקף במועד הוצאת ההיתר."

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 3 שנים הוראה מנחה

