

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-1120773

שינוי קו בניין, מגרש 216 עין הוד.

חיפה

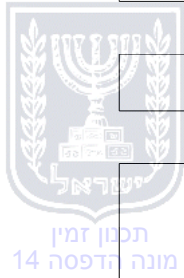
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

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

בבניין מגורים פרטי מגרש 216 בתב"ע חכ/35ד השוכן על חלק מחלקה 100 מוצע שינוי קו בניין בחזית אחורית בהתאמה לבינוי הקיים בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי קו בניין, מגרש 216 עין הוד.

ומספר התכנית

מספר התכנית 303-1120773

1.2 שטח התכנית 1.221 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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**

חוף הכרמל

קואורדינאטה X 198941

קואורדינאטה Y 733858

1.5.2 תיאור מקום

חלק מחלקה 100 ביישוב עין הוד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: עין הוד

נפה

חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עין הוד			

שכונה

עין הוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11947	מוסדר	חלק		100

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
חכ/ 35 / ד	216
2 / 74 / 3	38

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
חכ/ 35 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 35 / ד ממשיכות לחול.	4706	959		01/12/1998
2 / 74 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / 74 / 3 ממשיכות לחול.	5270	1793		02/02/2004



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				אורי כפיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורי כפיר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/01/2023	רמזי קאווער	15: 55 10/09/2023		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	גבריאלי פרל			עין הוד	עין הוד				gperel@perelcapital.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גבריאלי פרל			עין הוד	עין הוד				gperel@perelcapital.com

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	אורי כפיר	31918903		עין הוד	(1)				kfir.uri@gmail.com
מודד	מודד	רמזי קאווער	883		חיפה	(2)		04-8524038		office@ramzi883.com

(1) כתובת : ת.ד. 268.

(2) כתובת : אלמותנבי 22.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 קו בניין אחורי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי קו בניין אחורי מ-5 מטר ל-2.7 מטר, בהתאם לבינוי הקיים בשטח.

2.2.2 כל שאר ההוראות המאפשרות בתוכניות קודמות נשארות ללא שינוי.



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**

תאי שטח		יעוד
1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

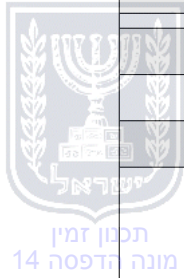
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	1,221	100
סה"כ	1,221	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,217.92	100
סה"כ	1,217.92	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
קווי בנין	א
קוי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5 ובתשריט.	
הנחיות מיוחדות	ב
תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות החלות מתוכנית חכ/35/ד נותרות ללא שינוי.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מזרח	מערב	מזרח	מערב					מזרח	מערב	מזרח	מערב
מגורים א'	מגורים	1	1221	341.88 (1)	74.42 (2)	61.05 (3)	477.35	39.1	1 (4)	7 (5)	2	4 (6)	4	5 (7)	4

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) 28% מגודל המגרש כולל הסטודיו בהתאם לתכנית חכ/35..

(2) בהתאם לתכנית מאושרת חכ/35 2% משטח המגרש + 25 מ"ר לחניה + 25 מ"ר מחסן..

(3) תותר בניית מרתפים בהתאם לסעיף 3.6 בתכנית חכ/35..

(4) בשטח התכנית תותר בניית יח"ד אחת..

(5) גובה מבנה המגורים המותר הוא עד 7 מ', בבניית גג משופע גובה המבנה יהיה עד 7.5 מ'. בכל מקרה גובה המבנה בכל נקודה ונקודה לא יעלה על 7 מ' מפני קרקע טבעית. הוראות נוספות לעניין גגות

בסעיף 3.4 בהוראות התכנית חכ/35 המאושרת, והוראות נוספות לעניין גובה מבני עזר בסעיף 3.11 לתכנית חכ/35..

(6) תותר בניה בקו 0 בהתאם לסעיפים 3.10, 3.11 בתכנית חכ/35 ולא יותר מ-25% של אורך המגרש..

(7) לכיוון דרום מזרח קו הבניין הוא 2.7 כמפורט בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי
	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית חכ/35/ד ממשיכות לחול.
6.2	בינוי
	א. פתרון למסתורי הכביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר, מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין. ב. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניין, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיושרו ע"י המהנדס הועדה המקומית. ג. התקנת דודי שמש, קולטים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה. ד. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית כולל צביעה, סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה. ה. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים. ו. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה ותכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.
6.3	בינוי ו/או פיתוח
	הקלות- כל תוספת קומות או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תהווה סטיה ניכרת המשנה את אופי הסביבה.
6.4	פסולת בניין
	1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: 2. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 3. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמחזור או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפל או תחנת מעבר). 4. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך צין פרטי ההיתר, זאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
6.5	ניהול מי נגר
	1. לפחות 50% מהמגרש שאינו תפוס על ידי הבנייה, יהיה פנוי מכל ריצוף כלשהו בהתאם להוראה 3.12 (ז) בתכנית חכ 35/ד 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
6.6	חניה
	החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה

6.6

חניה

מקומות חניה ימוקמו בתחום המגרש.
ניתן להקים מבנה חניה בשטח עד 25 מ"ר לכל יח"ד. מותר יהיה להקים חניות מקורות או גלויות בתחום המרווח הקידמי הצמוד לדרך הגישה למגרש, ולחברן ולשלבן בקירות התומכים של המגרשים הגבוהים מהכביש.

6.7

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו שימוקמו 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 קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
ברשת מתח נמוך 2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 9.5 מטרים
אין לבנות או לחפור מעל או בקרבת כבל חשמל תת קרקעי לפי המרחקים דלעיל, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

6.8

ביוב

אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של הכפר, המאושרת על ידי הרשות המוסמכת. תכנית האינסטלציה הסניטרית תהיה טעונה אישור הרשות המוסמכת, ותראה את החיבורים למערכת אספקת המים והביוב המרכזי.
מערכת הביוב תהיה כפי המסומנת בנספח. הועדה המקומית רשאית לשנות קווי תשתית באישור משרד הבריאות אם תשוכנע שיש בכך צורך ובתנאי שהשינוי לא יפגע בעקרונות התכנית. חיבור למערכת הביוב יהיה תנאי למתן היתר. בכפוף לכל דין הנוגע לדבר.

6.9

תשתיות

כל התשתיות תהינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.

6.10

חיזוק מבנים, תמא / 38

בעת הוצאת היתרי בניה ייבדק הצורך בחיזוק מבנים קיימים לפי תקן ישראלי ת"י 413.

6.11

שמירה על עצים בוגרים

א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה, מסומנים בתשריט.
ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם, אלא בכפוף לחוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה, כפי שיידרש בשלב הבקשה להיתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

