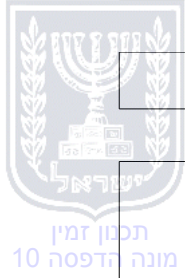


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-1169473

תוספת זכויות בנייה בגוש 20346 חלקה 46 משירפה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005274546/310>

## דברי הסבר לתכנית

תגבור זכויות בניה במגרש מאוש



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בנייה בגוש 20346 חלקה 46 משירפה

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 354-1169473

שטח התכנית 1.2  
0.604 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א.א (א) (13ב)

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	עירון
קואורדינאטה X	214595
קואורדינאטה Y	717927

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת הוורוד משירפה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מעלה עירון - חלק מתחום הרשות: מעלה עירון

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מעלה עירון

שכונה אלוורוד

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20346	מוסדר	חלק	46	

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/ 960	211

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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
26/06/2011		5096	6255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 960 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ענ/ 960</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד תופיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד תופיק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 45 21/06/2023	מוחמד תופיק	21/06/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		22: 46 13/12/2022	מוחמד תופיק	13/12/2022		1: 1250	רקע	תשריט התכנית

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	מוחמד תאופיק מחמיד (1)			מעלה עירון		7			mhndis.m@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת אלורוד משירפה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד תאופיק מחמיד			מעלה עירון (1)		7			mhndis.m@gmail.com

(1) כתובת: שכונת אלורוד משירפה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד תופיק		מוחמד תופיק אדריכלים	אום אל-פחם	אום אל-פחם		04-6312049		mohndis.m@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

תוספת יחידות דיור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 80% מהשטח הכולל המותר בתכנית ענ/960 לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 13(ב).

תוספת יחידות דיור לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8

תוספת 3 קומות לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4(א).

הגדלת שטחי שרות תת קרקעי לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 15

שינוי תכסית קרקע לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5

שינוי קו בניין לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב 1	604	100
סה"כ	604	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	604.11	100
סה"כ	604.11	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, מסחר, משרדים וחנויות, מסחר ומלאכה זעירה הכוללת שימוש במכוונות עד חצי כח סוס בלבד, אחסון, חניה וחניה מקורה, מסחר ומלאכה זעירה בהתאם למאושר בתוכניות תקיפות קודמות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	מסחר ומשרדים וחנויות יותרו רק בצמידות לדרך ברוחב 14 מ מ ומעלה ובכפוף להסדרת חניה על פי תקן. יותרו משרדים שלא לפי סעיף א בתנאי שהם משמשים את המתגורר בחלקה ואינם מהווים מטרד לציבור מסחר חנויות ומלאה ושטחי שרות להם יותרו בקומת קרקע בלבד היתר למלאכה ואחסון שלא לצורכי מסחר/מגורים ינתן בכפוף לאישור משרד הבריאות והיחדה הסביבתית שטחים שאינם לצורכי מגורים יותרו בתנאי ששטחם לא יעלה על 80 מ"ר והם יכללו במסגרת סכ"ה אחוזי הבניה המותרים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרב	גודל מוחלט	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(4) 3	(4) 3	(4) 3	3	3	4	(3) 15	5	70	(2) 300		(1) 18	180%	604	מגורים ג'

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 ל% מתא שטח, הערה: 10 אחוז שטחי שרות מאושרים, תוספת 80 אחוז מהווים 48 מ"ר, סכ"ה לאחר תוספת 108 מ"ר המהווים 18 % משטח המגרש.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מתחת לפני הקרקע.
- (3) מעל מפלס הדרך הגובלת.
- (4) אפס מתחת לפני הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בדבר קיום היועצות</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>תנאי למתן היתר הצגת פתרונות חניה והסדרי תנועה אשר יוגשו לאישור יועץ התחבורה של הוועדה הצגת בינוי כולל למגרש כולל דרכי גישה ונגישות .</p>	
<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>לבקשת להיתר לצורכי בנייה, תצורף תכנית פיתוח בהתאם למפורטת להלן : תוכניות הפיתוח תוגש, בקנ"מ 1: 100 (או 1: 250), ע"ג תכנית מדידה מצבית מעודכנת. במסגרת התכניות יסומנו: המבנה המוצע, קווי בנין, גבהים סופיים (כל 10 ס"מ), גבהיי הכביש המתוכנן הצמוד למגרש, פתרונות הניקוז (באופן שלא יזרום אל מגרש השכן), מפלסי ומיקום חניות, תוואי קירות תומכים וקירות גדר תוך ציון גובהם, מסלעות, גדרות, מעקות, שבילים, סוגי הריצופים, כניסות ושערי כניסה לחצרות ולחניות. תוכנית פיתוח תכלול: 1. פרישות מגרשים. 2. חתכים אופייניים של המגרש והמבנה 3. פרישת קירות 4. תכנית עבודות עפר 5. פרטי פיתוח</p>	
<p><b>6.3 חניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>תנאי להוצאת היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה בתוך גבול המגרש בהתאם לתקנות החנייה התשמ"ג 1983 .</p>	
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>ניקוז ומי נגר עילי א. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי - מיכלי אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן. ב. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים. ג. בכל מפעל ו/או בחצרות המפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.</p>	
<p><b>6.5 חשמל</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>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 התיל הקיצוני הקרוב ביותר של החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר</p>	

חשמל	6.5
<p>2.0 מטר 5.0 מטר 20.0 מטר 35.0 מטר 1.0 מטר 3.0 מטר</p>	<p>בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5.0 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לקבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. 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>



פיתוח ונוף	6.6
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>קירות תומכים ומסלעות: 1. בשטחים ששיפועם מעל 20% ובמגרשים קצה על מדרונות, המדרונות במסלעות או לחלופין בקירות תומכים מדרוניים שבהם גובה כל מדרגה לא יעלה על 3 מ. 2. בין שתי מדרגות ייכלל שטח נטיעה ברוחב 060 ס"מ נטו לפחות. 3. הקירות והמסלעות יכללו בתכנית הבקשה להיתר. 4. אופי הקירות יהיה אחיד בכל מבני. 5. היה ואין בנמצא תכנית פיתוח כוללת למתחם, היתר הבניה הראשון במתחם יקבע את אופי הקירות התומכים מבחינת סוגי האבן, גודלה וסידורה. 6. קירות תומכים ומסלעות יתוכננו בגובה בין 3 עד 5 מ. לא תותר תמיכה אחת בגובה שמעל 3 מ. 7. במקרה של צורך בתמיכה גבוה יותר יש לפצל את התמיכה. 8. במקרה של מסלעות וסוללות עפר יש לשקם את התמיכה על ידי נטיעות ושתילה של עצים ושיחים רב שנתיים, אשר יעשו על פי תוכנית נופית שתאושר על ידי הוועדה המקומית. 9. קירות שגובהם עולה על 6 יבנו כך שפני ראש הקיר אופקיים. 10. קירות תומכים יבוצעו או ייחופו בחומר קשיח. 11. סוג וצורת החיפוי יהיו על פי פרטים והנחיות של המועצה המקומית. 12. קירות תומכים הסמוכים או החופפים למסדי בניינים ייחופו בחומר קשיח התואם לחיפוי מייסדי הבניינים. 13. לא תתאפשר בנית מסלעות בחזית המגרשים הפונים לרחוב או לשטח ציבורי פתוח. 14. בידה ויש צורך במעקה מעל הקיר יהיה המעקה בגובה הנדרש בקנטות התכנון והבניה או בתקן הישראלי ובדגם אחיד שיקבע לכל מתחם. 15. במידת האפשר ישולבו ארונות חברת חשמל וחברות תקשורת בקירות, מסלעות, או גדרות שבגבול המגרש על פי פרטים מנחים שיוגשו לאישור אגף הנדסה של המועצה. 16. במידה ויקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, יבנה לפי תחילת כל עבודה בשטח, קיר תמך בגובה הנדרש למניעת דרדרת.</p>



<b>6.7 תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.7</b>
התנאים למתן היתרים לבניה חדשה בתחום התוכנית יהיה לפי תוכנית ען/960 וכמפורט בהוראותיה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>6.8 הוראות פיתוח</b>	<b>6.8</b>
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 בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	
2	הוצאת היתרים	

### 7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10