

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 301-1241140

תוספת שטחי בניה והסדרת קו בנין מגרש 287 - כפר חסידים



מחוז  
מרחב תכנון מקומי זבולון  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
חיפה

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005320962/310>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו להסדיר קווי בנין בהתאם למצב הקיים בשטח וכן להגדיל זכויות בניה בכ-39 מ"ר (7%) נוספים בסמכות ועדה מקומית ועדכון גובה המבנה, עבור גוש: 11139 חלקה 11, מגרש 287 בכפר חסידים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

תוספת שטחי בניה והסדרת קו בנין מגרש 287 - כפר חסידים

מספר התכנית 301-1241140

1.2 שטח התכנית 0.568 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 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5)

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	זבולון
קואורדינאטה X	208864
קואורדינאטה Y	739665

### 1.5.2 תיאור מקום

מרכז מזרחי של הישוב, פינת הפועל המזרחי ורחוב סמטת הדבש

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

זבולון - חלק מתחום הרשות: כפר חסידים ב'

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר חסידים ב'			

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11137	מוסדר	חלק		24
11139	מוסדר	חלק		11

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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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
25/10/1990		175	3807	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זב/ 88. הוראות תכנית זב/ 88 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>88 / זב</u>
14/01/2018		4260	7673	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 301- 0486472. הוראות תכנית 301-0486472 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>301-0486472</u>
04/04/2021		4633	9512	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0489054 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>301-0489054</u>
03/03/2005		1903	5375	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זב/ 92 א. הוראות תכנית זב/ 92 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>זב / 92 א</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			פרי רימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרי רימר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 21 13/05/2024	פרי רימר	06/09/2023		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 21

**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	אייל מרדכי שביב (1)			כפר חסידים ב'					keren.ds@g mail.com
	פרטי	קרן שביב (דוד) (1)			כפר חסידים ב'					keren.ds@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הפועל המזרחי פינת סמטת הדבש.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרי רימר		סטודיו p.r - פרי רימר	נס עמים	נס עמים	73	049879621		riehmermp@ 012.net.il
	מודד	אפריים לבנברג	503	אפריים לבנברג	חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605		alinor@leven berg.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 שטחי בניה והסדרת קו בנין מגרש 287 - כפר חסידים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח ב-7% לפי סעיף 62א (א) (17) לחוק תכנון ובניה.
2. הקטנת קווי בנין, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק תכנון ובניה.
3. שינוי גובה הבניין, מ-9 מ' ל-9.5 מ' בגגות משופעים, לפי סעיף 62א (א) (4).
4. עדכון תכנית, לפי סעיף 62א (א) (5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

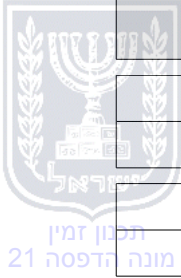
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	287
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	287

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	568.8	100
סה"כ	568.8	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	568.8	100
סה"כ	568.8	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בתי מגורים, מחסנים דירתיים, חניות מקורות למגורים, ניתן לשלב במבנה המגורים משרד לבעלי מקצועות חופשיים בשטח מקסימלי של 50 מ"ר כחלק מסך זכויות הבניה למגרש.	
הוראות	4.1.2
חניה	א
החניות יהיו בתחום המגרש בלבד. יותר קירווי לחניה כחלק מזכויות הבניה המותרות למגרש. ניקוז גג החניה יבוצע לדרך ראשית או למגרש בלבד ובשום מקרה לא למגרש השכן.	
עיצוב פיתוח ובינוי	ב
במגרשים מעל 500 מ"ר יותרו 2 יח"ד מגורים בקיר משותף בלבד (דו משפחתי).	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	(6)	(6)	(6)	1	2	7.5 (5)	2 (4)	58	67%		(3)	10 (2)	57 (1)	568	287	מגורים	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

### הוראות טבלה 5:

- תותר חניה מקורה בקו בנין צידי ו/או קדמי 0.
- קווי בניין המוצעים תקפים רק עבור תכנית זו. במידה והמבנה ייהרס במבנה חדש קווי הבניין יהיו לפי תכנית המתאר המאושרת.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מותר 50% (284 מ"ר) + תוספת 7% (39.76 מ"ר).
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: או 45 מ"ר ליחידת דור, הגדול מביניהם.
- ניתן לנייד זכויות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בסמכות וועדה מקומית.
- בקיר משותף בלבד.
- 7.5 מ'. בגגות משופעים לא יעלה על 9.5 מטר, ממפלס הדרך הגובלת ו/או דרך הגישה.
- לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מאישור תכנית זו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21