

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1188945

חלוקה ללא הסכמה

חיפה

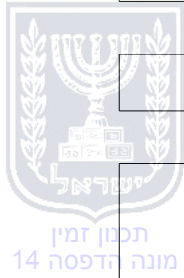
מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005286110/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה חלוקת מגרש משותף בין שני שותפים לאור עומקו של המגרש חלוקתו לאורך אינה מיטבית ויוצרת מגרשים צרים אי לכך נעשה הצרחת שטח וחלוקה שתאפשר גישה לשני המגרשים באופן שמאפשר הקמת 6 יחידות עם אפשרות לקיר משותף וכן גישה נפרדת לכל מגרש התכנית מציעה תוספת 20 אחוז בשטחי בניה, הואיל והתכנית הוגשה בטרם חוק ההסדרים על כן היא מציעה 20 אחוז בלבד על פי החלטת הוועדה התכנית מוסיפה עוד שתי יחידות 6 במקום 4 בכדי לנצל את המגרש בצורה טוב עוד מוצע שינוי תכנית קרקע בכדי לאפשר עיבוי ראוי



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	353-1188945
-------------	-------------

שטח התכנית	0.844 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4),
א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (8)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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

יישובי הברון

196004

קואורדינאטה X

722662

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלדהראת

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

אלדהראת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11288	מוסדר	חלק		7, 193

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 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
ש/במ/ 558	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/במ/ 558 ממשיכות לחול.	4302	3091		30/04/1995



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
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	06/12/2023	בהאא סולימאן	18: 46 06/12/2023	נספח	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	10/01/2024	בהאא סולימאן	18: 29 10/01/2024		לא
בינוי	רקע	1: 250	1	19/04/2023	עבד אלרחמאן מחאמיד	11: 54 19/04/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/05/2023	עבד אלרחמאן מחאמיד	16: 49 20/05/2023		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

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	עב אל מונעים חוסניה (1)			פרידיס					abed@geotrafix.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אלהראת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עב אל מונעים חוסניה			פרידיס (1)					abed@geotrafix.com

(1) כתובת: אלהראת.

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		גיאטרפקס	אום אל-פחם	שכ מסגד אבובכר	1	04-6602660		info@geotrafix.com
	שמאי	בהאא סולימאן	416539		אום אל-פחם	(1)	7			

(1) כתובת: אום אלפחם.

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**

הסדרת גישה למגרשים וחלוקה ללא הסכמה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה ללא הסכמה לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1

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

3. תוספת שטחי בניה עד 80 אחוז במגרש פנוי לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן (13 ב)

4. שינוי גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 7

5. שינוי הוראות בינוי על ידי שינוי תכנית קרקע לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5

6. הארכת ו/או הרחבת דרך לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 2

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101,100
שטח ציבורי פתוח	200
דרך מוצעת	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	691.8	81.96
שטח ציבורי פתוח	152.3	18.04
סה"כ	844.1	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	23.57	2.79
מגורים ב'	656.24	77.73
שטח ציבורי פתוח	164.42	19.48
סה"כ	844.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ב'****4.1.1****שימושים**

- א. בתי ודירות מגורים חד או דו או תלת או ארבע משפחתיים בהתאם למגבלות טבלה 5
- ב- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות
- ג. מבנה עזר ושטחים למטרות שרות בהתאם להגדרה בחוק

4.1.2**הוראות****4.2****שטח ציבורי פתוח****4.2.1****שימושים**

- א. נטיעות לגנים ציבוריים ומתקניהם
- ב. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים שכונתיים ומתקניהם.
- ג. שבילים ומעבירים להולכי רגל
- ד. מקלט ציבורי.
- ה. מתקני תשתיות ציבוריים כגון מכון שנאים ופוסטרים לקווי מים שיהיו אטומים ולא יגרמו רעש בלתי סביר הכל על פי התכנית פיתוח נופית לשטח הציבורי .
- ו. שטח כל המבנים והתשתיות וכל הדרכים לא יעלה על 15 % משטח המגרש, וגובה המבנים לא יעלה על קומה אחת.

4.2.2**הוראות****4.3****דרך מוצעת****4.3.1****שימושים**

- א. כבישים, מדרכות, שבילים להולכי רגל, מעברי חציה.
- ב. נטיעות, שדרות, תעלות, מעבר לקווי חשמל, עמודי תאורה וטלפון, קווי מים ביוב וניקוז.
- ג. חניות לכל רכב, יותר לתכנן עד 5 מקומות חניה ברצף אחד ללא ערוגות גינון להפרדה, בכל ערוגות גינון יינטע עץ בוגר אחד.

4.3.2**הוראות**

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט					
עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ב'	100	321	144	58 (1)		30 (2)	60	3	15	4	1	3 (3)	3 (3)	3 (4)	קדמי
מגורים ב'	101	321	144	58 (1)		30 (2)	60	3	15	4	1	3 (3)	3 (3)	3 (4)	אחורי

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) וזה מורכב מ 30 אחוז מתוך שטח עיקרי מותר שהינו 144 כפול 30 אחוז = 43 אחוז

לזה מתווסף תוספת 50 מר כנגד תוספת יחידה שזה 15 אחוז.

(2) מתוך שטחי שרות עילי.

(3) או כפי שמסומן בתשריט או אפס עם קיר משותף.

(4) או כפי שמסומן בתשריט

אפס למרתף.

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 להתיר 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**

- הבקשה להיתר תציג מערך נגישות למגרשים, דרכי גישה לחניה וחיבור למערכת דרכים מאושרת
- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

6.3**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 בינוי, 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 מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
 4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4**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.

6.5**חשמל**

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של

6.5

חשמל

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 נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ' בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו בקו מתח על 400 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.

6.6

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 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 יפנו 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 פגעים 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.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הנו 5 שנים מיום אישורה