

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1293901

הוספת זכויות בניה בחלקה 14 גוש 12165-ערערה

חיפה

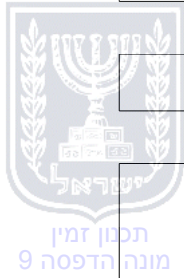
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005354028/310>

דברי הסבר לתכנית

חלק מחלקה 14 גוש 12165 בכפר ערערה מאושר לפיתוח ע"פי תוכנית מתאר ערערה מס' ענ/124. תוכנית זו חלה על מגרש מאושר בתשריט קנייני המאושר בוועדה המקומית עירון. באותו מגרש הונפק היתר בניה מס' 20200496 בגין הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש. היות ובמגרש קיימים מבנים אחרים שכוללים תוספות, תוכנית זו מקודמת להוספת זכויות בניה אשר יאפשרו לאשר כל הבניה במגרש כולל התוספות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הוספת זכויות בניה בחלקה 14 גוש 12165-ערערה		

מספר התכנית 354-1293901

שטח התכנית 1.075 דונם

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) 62 א (11), 62 א (15), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (5), 62 א (8), 62 א.א (13)ב

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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

עירון

קואורדינאטה X

208710

קואורדינאטה Y

711485

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ראשי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערערה - חלק מתחום הרשות : ערערה

נפה

חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערערה			

שכונה

רחוב ראשי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12165	מוסדר	חלק		14

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/ 124	14/21

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
<u>ענ/ 124</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 124 ממשיכות לחול.	4374	1422		25/01/1996



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					חאזם יונס		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		חאזם יונס		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	רקע		1: 200	1	06/01/2024	חאזם יונס	12: 34 06/01/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	06/01/2024	חאזם יונס	12: 35 06/01/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	איאד מסעוד (1)			ערערה		187 8			hazemyounis169@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ערערה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איאד מסעוד			ערערה	(1)	187 8			hazemyounis169@gmail.com
פרטי	אחמד מסעוד			ערערה	(1)				hazemyounis169@gmail.com

(1) כתובת: ערערה.

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	חאזם יונס	41091	חאזם יונס	ערערה	(1)			04-6356660	hazemyounis169@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נדיר אבו עטא	1318		כפר קרע	(2)				natheer.ab@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 1878.

(2) כתובת: כפר קרע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

- 1- ליגליזציה מבנים קיימים כולל תוספות למבנים קיימים ע"פי היתר בניה
- 2- שינוי גובה הבניה ל 15 מ', 5 קומות לא כולל יציאה לגג, במקום 8 מ' 2 קומות לפי ענ/124

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הוספת שימוש למשרדים, מלונאות, חזית מסחרית-סעיף 62א(א)(11)
- 2- הוספת קביעה/שינוי בקווי בנין שטחי שירות תת קרקעיים-סעיף 62א(א)(15)
- 3- קביעת הוראות הריסה-סעיף 62א(א)19
- 4- קביעה/שינוי בקווי בנין-סעיף 62א(א)(4)
- 5- קביעת/שינוי גובה הבניה-סעיף 62א(א)(4א)
- 6- שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני-סעיף 62א(א)(5)
- 7- הגדלת מספר יחידות דיור-סעיף 62א(א)(8)
- 8- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית-סעיף 62א(א)(13ב)
- 9- תוספת שטחי שירות 50 מ"ר/יח' כנגד תוספת יחידות דיור



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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		10
סימון בתשריט		יעוד
מבנה להריסה		מגורים ב'
		תאי שטח כפופים
		10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	1,075	100
סה"כ	1,075	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,074.61	100
סה"כ	1,074.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
ישמש לדיור עד 9 יחידות דיור לדונם נטו. הקמת מבנים חקלאיים כגון חממות ובתי צמיחה תותר בהתאם להוראות שבטבלת האיזורים של תוכנית מס' ענ/124, בכפוף להוראות החוק בדבר היתרי בניה.	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
לא תותר הקמת רפתות, לולים, דירים וכו'. הוצאת היתרי בניה תותנה בתכנון נאות של נושאי החניה, האשפה, האיחסון ופיתוח	



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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
3	3	3	3	5	15 (3)	9	50	70 (2)		26 (1)	90	1085	10	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

- א- קווי הבניין למבנים קיימים יהיו לפי מסגרת אותו מבנה קיים ו/או לפי הסימון בתשריט מצב מוצע
- ב- כל בניה חגשה תהיה ע"פי הוראות תוכנית זו
- ג- בהתאם לסעיף 17ד בהוראות תוכנית ענ/124, בחישוב שטח הבניין המותר יכללו כל חלקי המבנה פרט לקומת עמודים מפולשת,מקלט תקני מינימלי לפי דרישות פיקוד העורף ומרפסות גג לא מקורות
- ד- לפי סעיף 62א(א)(11), תותר לשימוש משרדים,מלונאות,חזית מסחרית בקומת קרקע של כל מבנה בתחום התוכנית ובשטח שלא יעלה על 244 מ"ר(0.25*0.9*1085).
- ה- במידה ומתבקשת חלוקה משנית למגרשים בתחום התוכנית, גודל מגרש מינימלי יהיה 400 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח הינו סה"כ של 30 מ"ר מבנה עזר לפי סעיף 17 בהוראות ענ/124, ותוספת 50 מ"ר עבור כל יח"ד מוצעת, תוספת 5 יח"ד (מ"ר 5*50=280).
- (2) בתנאי שלא תהיה חריגה מקווי הבניין המוצעים בתוכנית זו, הבניה תהיה בקומת קרקע בלבד.
- (3) לא כולל יצאה לגג.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	עיצוב אדריכלי
	א. עם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית. ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
6.1.2	חניה
	א. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר.
6.1.3	תשתיות
	1. תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתיאום עם תאגיד המים והביוב "מי עירון", אישור בכתב מאת התאגיד לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה. 2. "תשתיות על" של ביוב ומים אלו כוללות מערכות איסוף שפכים ראשיות, תחנת השאיבה והמט"ש, וכן מערכות אספקת מים. 3. קבלת אישור בכתב ממשרד הבריאות לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאים אלה בכל הנוגע לביוב ומים.
6.1.4	ניהול מי נגר
	1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים 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. 1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 2. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	תנאים למתן היתר בניה יהיו כלהלן: א. תנאי להיתר ראשון בכל מגרש יהיה הצגת פתרונות נגישות, חניה וניקוז. ב. לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן החניה. ג. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ד. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. ה. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית

6.2

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

ו. היתרי בניה יותנו בקיומה של תוכנית ביוב מאושרת כדין וקביעת שלביות ביצוע שיבטיח את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.

ז. בחישוב שטח הבניין המותר ייכללו כל חלקי הבניין פרט לקומת עמודים מפולשת, ממ"ד תקני מינימלי בהתאם לדרישות הג"א ומרפסות גג שאין מעליהם רצפה.

ח. היתרי בניה בתחומי התכנית יוצאו על סמך תכניות מדידה, מפות מצביות של השטח ערוכות ע"י מודד מוסמך ובהתאם להוראות תוכנית מאושרת כחוק.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית בינוי שתכלול הצגת מיצוי מלא הזכויות לשימוש מגורים/מסחר המוצע בתוכנית

6.3

הוראות אחרות

6.3.1

מבנים קיימים

א. קווי בנין לבניינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע.

ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר בניינים קיימים שחורגים לעניין אחוזי בניה לקומה או תכסית ובלבד שינקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק.

ג. בנייה חדשה או תוספת בנייה לבניינים קיימים תהיה ע"פי הוראות תוכנית זו. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בניין קיימים.

6.4

הפקעות ו/או רישום

6.4.1

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.

6.4.2

חשמל

א. חדרי טרנספורמציה: חדרי טרנספורמציה יהיו במבנים בלבד וישולבו בפיתוח ו/או בבנין. חדרי טרנספורמציה פנימיים יוקמו בשטח התכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים בתנאי שיאשרו ע"י מהנדס העיר שאין פגיעה בחזית ואין פגיעה תחבורתית. על היזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, שבביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וטיפול בהם וגישת חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה. חדרי הטרנספורמציה, בין אם יהיו בתחומי המגרש בחלקו הפתוח ובין אם יהיו בתחומי הקרקע במבנה, יועברו ע"ש חברת החשמל וירשמו בספרי המקרקעין.

ב. אישור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם: לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים

6.4

אוריים 1.5 מ' הערה: אם באזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח-על קיימים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0- מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו. מ 1.0- מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ 0.5- מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.4.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

6.4.3

א. סילוק שפכים יהיה על ידי התחברות למערכת הביוב המרכזית של הישוב.
ב. כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה יתקין בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעות רצון הוועדה המקומית. המועצה המקומית תדאג לאיסוף אשפה.
ג. לא יוצא היתר בניה אלא אם יוצג פתרון ניקוז לאתר לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
ד. אספקת המים תהיה ממערכת המים המרכזית של הישוב. אין להניח רשת צנורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה המקומית ומהוועדה המקומית.

6.4.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38

6.4.4

בעת הוצאת היתרי בניה ייבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413."

6.4.5 פיקוד העורף

6.4.5

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4.6 רישום שטחים ציבוריים

6.4.6

השטחים הציבוריים בתחום התוכנית יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק, וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה.

6.4.7 חומרי חפירה ומילוי

6.4.7

תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.

7. ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.1

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	
2	הנפקת היתרי בניה	

7.2 מימוש התכנית

7.2

זמן לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה