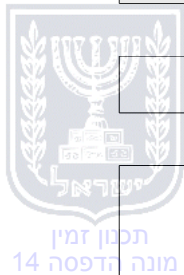


הוראות התכנית

תכנית מס' 1300102-354

חלוקה בחלקה 24 גוש 20427



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005358406/310>

דברי הסבר לתכנית

הסדרת חלוקה היסטורית בין הבעלים, ולהסדיר את מעמד הבניה הקיימת ולאפשר הוצאת היתרי בניה לכל המבנים הקיימים כפי שהם קיימים בפועל על פני השטח.



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

חלוקה בחלקה 24 גוש 20427

שם התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית
-----	------------------------

354-1300102

מספר התכנית

21.422 דונם

1.2	שטח התכנית
-----	------------

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4	סיווג התכנית
-----	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית



א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (7)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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	210342
קואורדינאטה Y	715088

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20427	מוסדר	חלק	24	

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/05/2015		6094	7047	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 984 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 984

הערה לטבלה:

תוכנית מאושרת : 354-0755009 - סוג יחס : שינוי - הערה ליחס : תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית
ממשיכות לחול. 354-0755009



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					בהא אלדין זייד אלכילאני		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		בהא אלדין זייד אלכילאני		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	טבלאות הקצאה		1	16/01/2024	מחסן זחאלקה	14: 47 29/02/2024	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	נספח תנועה וגיאומטריה	1: 500	1	16/01/2024	מוסטפא גבארין ו מען עבד אלראזק	18: 04 04/02/2024	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 500	1	18/01/2024	בהא אלדין זייד אלכילאני	17: 50 29/01/2024	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	אחמד אגבאריה			בסמ"ה	מועאווייה				
	פרטי	עימאד אגבאריה			בסמ"ה	מועאווייה				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד אגבאריה			בסמ"ה	מועאווייה				

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	בהא אלדין זייד אלכילאני	119491		ערערה	עארה (1)		04-6358584		zaidarch@gmail.com
	שמאי	מחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	(2)				zahalkamohsen@gmail.com
	יועץ תחבורה	מוסטפא גבארין ו מען עבד אלראזק	112996		נצרת	(3)	49			mjtrafficeng@gmail.com

(1) כתובת: תד. 319.

(2) כתובת: כפר קרע ת.ד. 474.

(3) כתובת: תד. 102.

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 חלוקה היסטורית בין הבעלים, ולהסדיר את מעמד הבניה הקיימת ולאפשר הוצאת היתרי בניה לכל המבנים הקיימים כפי שהם קיימים בפועל על פני השטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-איחוד וחלוקה לפי סעיף 62 א (א) (1).

-הוספת שטחי שירות תת קרקעיים, לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן (15).

-קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הנאה לפי סעיף 62 א (א) (19).

-הרחבת דרך והארכתה לפי סעיף 62 א (א) (2).

-קביעה/שינוי בקווי בנין, לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן (4).

-קביעת/שינוי גובה הבניה לפי סעיף 62 א (א) (4).

-שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן (5).

-קביעה/שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי לפי סעיף 62 א (א) (7).

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 א'	10, 19, 2, 20, 3, 9
מגורים ב'	1
מבנים ומוסדות ציבור	400
דרך מאושרת	202 - 200
דרך מוצעת	102 - 100
דרך משולבת	203
שביל	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	201, 200
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	11, 14, 16, 17, 7, 9
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	19, 2, 5, 6
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	300
להריסה	דרך מאושרת	202 - 200
להריסה	דרך מוצעת	101, 100
להריסה	מגורים א'	8, 9
להריסה	שביל	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,592.78	16.77
דרך משולבת	27	0.13
מבנים ומוסדות ציבור	40.36	0.19
מגורים א'	15,512.01	72.40
מגורים ב'	1,777	8.29
שביל	477	2.23
סה"כ	21,426.15	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,769.89	12.93
דרך מוצעת	823.2	3.84
דרך משולבת	27.04	0.13
מבנים ומוסדות ציבור	40.36	0.19
מגורים א'	15,350.27	71.65
מגורים ב'	1,775.11	8.29
שביל	637.76	2.98

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	21,423.62	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

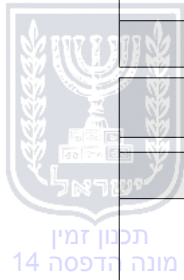


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. שטח המיועד להקמת מבני מגורים רב משפחתיים ב. משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים ג. יותרו מבני עזר, שטחי חניה, חניות מקורות ומחסנים, במסגרת זכויות הבניה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. מרחק מינימלי בין בתים 3 מ'. 2. תותר הקמת מבנה עזר שלא יעלה על 15 מ"ר, אסורה הקמת מבנה עזר על גבול שכן. 3. גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	א. שטח המיועד להקמת מבני מגורים רב משפחתיים ב. משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים ג. יותרו מבני עזר, שטחי חניה, חניות מקורות ומחסנים, במסגרת זכויות הבניה. ד. מלאכה ביתית זעירה ללא שימוש במוכונות מעל 0.5 כח"ס.
4.2.2	הוראות
א	בינוי 1. מרחקים קדמיים כלפי דרך 3 מ' מציר הדרך. 2. מרחק מינימלי בין בתים 3 מ'. 3. תותר הקמת מבנה עזר שלא יעלה על 15 מ"ר, אסורה הקמת מבנה עזר על גבול שכן. 4. גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני ציבור על פי סעיף 188 לחוק: מבני תרבות, מבני חינוך, מבני בריאות, מוסדות רווחה, מסגדים, ספריות, מקלטים, משרדי הרשות המקומית ומשרדים מקומיים אחרים, תותר הקמה של תחנות טרנספורמציה. במקלטים ו או קומת עמודים יותר שימוש רב תכילתי, פעילויות חברה וקהילה, אומנים מקומיים וכדומה. הרשות המקומית, באישורה של הועדה המקומית, רשאית לקבוע שימושים ציבוריים אחרים ובלבד שתשמר מכסת נורמות שטחי הציבור הדרושת בכל אחת מהשכונות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	1. תותר פריצה וסלילה לתנועת כלי רכב והולכי רגל. 2. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א' - פרשנות. תותר הנחת רשת ביוב, ניקוז, מים, חשמל וטלפון וכו'.
4.4.2	הוראות

4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	מעברים ציבוריים, לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציוריים, חניית כלי רכב. לא תותר בנייה פט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. כן תותר הקמת מתקני תשתית, ופיתוח נופי, ריהוט רחוב, נקודות תצפית, נטיעות ופיתוח גנני.
4.5.2	הוראות
א	הוראות כלליות
	אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא. תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	1. תותר פריצה וסלילה לתנועת כלי רכב והולכי רגל. 2. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א' - פרשנות. תותר הנחת רשת ביוב, ניקוז, מים, חשמל וטלפון וכו'.
4.6.2	הוראות
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	שימושים עיקריים ישמש למעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים, תותר תנועת כלי רכב כפי שמסומן בתשריט.
4.7.2	הוראות
א	בינוי
	תותר העברת יותרו קווי תשתיות למיניהם (חשמל, מים, טלפון וכדומה), כפוף לתקנות התכנון והבניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט					
														שרות	עיקרי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 12.5	4	50	50	70	394	1775	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	4	(1) 12.5	4	50	50	70	394	435	2	מגורים א'	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	4	(1) 12.5	4	50	50	70	394	510	3	מגורים א'	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	4	(1) 12.5	4	50	50	70	394	394	4	מגורים א'	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	4	(1) 12.5	4	50	50	70	394	420	5	מגורים א'	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	4	(1) 12.5	4	50	50	70	394	433	6	מגורים א'	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	4	(1) 12.5	4	50	50	70	394	1005	7	מגורים א'	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	4	(1) 12.5	4	50	50	70	394	876	8	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	3	1	4	(1) 12.5	4	50	50	70	394	1661	9	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	3	1	4	(1) 12.5	4	50	50	70	394	918	10	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	3	1	4	(1) 12.5	4	50	50	70	394	588	11	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	3	1	4	(1) 12.5	4	50	50	70	394	519	12	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	3	1	4	(1) 12.5	4	50	50	70	394	843	13	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	3	1	4	(1) 12.5	4	50	50	70	394	1130	14	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	3	1	4	(1) 12.5	4	50	50	70	394	1130	15	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	3	1	4	(1) 12.5	4	50	50	70	394	1130	16	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	3	1	4	(1) 12.5	4	50	50	70	394	1143	17	מגורים א'	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 2	(2) 3	1	4	(1) 12.5	4	50	50	70	394	512	18	מגורים א'	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 4	1	4	(1) 12.5	4	50	50	70	394	787	19	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	3	1	4	(1) 12.5	4	50	50	70	394	916	20	מגורים א'	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:

שטחי השרות : ממ"ד, מחסן, חדר מדרגות וחדר שירות לכל יחידת דיור.

קווי בנין עפ"י תשריט. כל בנייה חדשה תהיה כפופה להוראות טבלה 5 בתוכנית זו.

ניתן להעביר שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהפך, וזאת באישור הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל יציאה למדרגות.

(2) קווי בנין עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	עיצוב אדריכלי
	בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית עירון כפי שיתעדכנו מעת לעת.
6.1.2	חניה
	לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו תחול התקנה לחניה עפ"י תקן משנת 1983 תוכנית פיתוח, לתקנות והבניה ולמשרד התחבורה, בתחום המגרש בלבד. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש. בהתאם לתקן החניה התקף בעת בקשה להיתר.
6.1.3	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 קרקע. 1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי תהום. 1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 1.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 2. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	1. לבקשת היתר בנייה של כל מגרש, תצורף תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 (או 1:250 באישור הוועדה), שתכלול גם התייחסות למבנים השכנים. 2. אבטחת ביצוע הדרכים והתשתיות, חיבור מים וביוב למגרשים. 3. באזור מגורים- אישור תוכנית בינוי בקני"מ 1:250 שתכלול פיתוח מגרש, מפלסים, קירות תומכים ומסלעות, חישוב שטחי בנייה, סימון תשתיות וחנייה ופתרונות נגישות. 4. חיבור הישוב למערכת הביוב האיזורית יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה באיזורים שלא יועדו לפיתוח בטרם תכנית זו.
6.3	מקרקעין
6.3.1	זיקת הנאה
	זיקת הנאה למעבר ברכב דרך השביל והמגרשים כפי שמסומן בתשריט למגרשים הפנימיים (1,2,3,4,5,6).
6.3.2	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים על פי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188,189,190 בפרק ח' לחוק התו"ב וירשמו על שם הרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפקת היתרים לאחר אישור התכנית.	
2	אישור תצ"ר	
3	ביצוע תשתיות	

7.2 מימוש התכנית

מידוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14