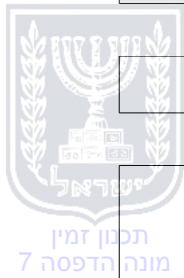


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 1319144-354

תוספת אחוזי בנין בחלקה 6 גוש 8824



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005370904/310>

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בתוכנית מפורטת שתכליתה התאמת זכויות הבניה והשימושים המותרים בהתאם לצרכים של הבעלים. התכנית מגדילה את זכויות הבנייה לשטח עיקרי מ 90% ל-135%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

תוספת אחוזי בנין בחלקה 6 גוש 8824

מספר התכנית 354-1319144

1.2 שטח התכנית 0.700 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) 62 א (11), 62 א (15), 62 א (4), 62 א (5), 62 א (א) (13)ב

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	203299
קואורדינאטה Y	701244

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת אלמרבעה צפון ג'ת.

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

ג'ת - חלק מתחום הרשות: ג'ת

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה אלמרבעה צפון ג'ת

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8824	מוסדר	חלק		6

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 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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
18/12/1986		352	3409	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/1009 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/1009</u>
26/06/2011		5097	6255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/1052 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ענ/1052</u>



**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

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
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 500	1	14/03/2024	בהא אלדין זייד אלכילאני	13:07 16/03/2024	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	עבד אללה ותד (1)			ג'ת			04-6358584		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תד.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבד אללה ותד			ג'ת	(1)		04-6358584		

(1) כתובת: תד.

**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

(1) כתובת: תד. 319.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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**

תוכנית ניקודתית שמטרתה יצירת מסגרת תכנונית חוקית לרישוי מבנה קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

-הוספת שימוש למשרדים,מלונאות,חזית מסחרית, לפי סעיף 62א (א) (11).

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

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

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

-הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית ב 50% לפי סעיף 62א.(א)(13).ב).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



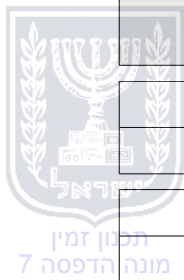
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	40	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ב'	40
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	40

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	700.81	100
סה"כ	700.81	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1- בתים חד משפחתיים.</p> <p>2- בתים דו משפחתיים.</p> <p>3- בתים רב משפחתיים.</p> <p>4- משרד, סטודיו ואו חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית.</p> <p>5- מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בבית, בתנאי שאינן גורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, או הפרעה אחרת ולא יציגו סחורות או פרסומים, מלבד שלט קטן מחובר לקיר הבניין.</p> <p>6- חניה או סככה למכוניות פרטיות.</p> <p>7- מבני עזר לפי תכנית ג/1009.</p> <p>8- באשור של הוועדה המקומית - חנות לספוק הצרכים היום יומיים של תושבי המקום.</p> <p>9- מקלטיים פרטיים.</p> <p>10- גינה פרטית לדיירי הבית.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות			
(2)	(2) 4	(2) 3	(2) 3	1	(1) 3	13	4	50	70	45	135	700	40	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-מבני עזר: א-השימושים המותרים של מבנה עזר יהיו חנייה מקורה ומחסן ביתי בלבד.
- ב-גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.02 מטר נטו, יש להצמידו לגבול צידי או אחורי של המגרש.
- ג-הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש השכן, שיפוע הגג ינוקז לכיוון מגרש המבקש.
- ד-קו בנין תחתי עפ"י תשריט.
- ה-ניתן לבנות בריכה מחוץ לקווי בנין.
- ו-מתוך שטח עיקרי ניתן להשתמש בשטח עד 25% לצורכי מסחר, משרדים ותיירות.

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

- (1) 3קומות או 3 מעל קומת עמודים.
- (2) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות תכנוניות</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.1.1 חניה</b></p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.          ב. לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה.</p>	<p><b>6.1.1</b></p>
<p><b>6.1.2 תשתיות</b></p> <p>ניקוז:          - ניקוז השטח ממזגמים יבוצע באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.          ביוב:          כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית, לא יצא היתר בניה אלא אחרי חיבור המגרש למכרכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.          אספקת מים:          א. אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבנינים לאורך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.          ב. שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם חתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס.          ג. לאחר קבלת הודעה של לפחות שבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בנינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.          ד. לא יחפר באר או בור מים, לא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1.2</b></p>
<p><b>6.1.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. במגרשי המגורים ובמגרשים למבנים ומסדות ציבור לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לת קרקע.          2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.          3. מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.          4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.          5. שטחי ההחדרה לתת קרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	<p><b>6.1.3</b></p>
<p><b>6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.2.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, בהתאם להוראות תכנית ג/1009, אשרתאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח.          ב. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע.          ג. כתנאי להיתר בניה יש להציג פתרון לחיבור המבנים למערכת הביוב המתפקדת של הישוב.          ד. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית בינוי שתכלול הצגת מצוי מלוא הזכויות והיחידות</p>	<p><b>6.2.1</b></p>



<b>תנאים בהליך הרשוי והביצוע</b>	<b>6.2</b>
המותרות על רקע פתרונות חניה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>.7</b>
---------------------	-----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

<b>מייד</b>
-------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7