

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1317320

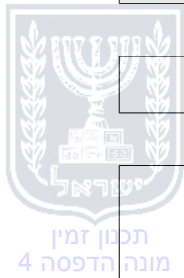
הגדלת אחוזה בניה והסדרת קווי בניין

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005369680/310>

דברי הסבר לתכנית

עניינה של התוכנית הינו הגדלת אחוזי בנייה לפי חוק ההסדרים ושינוי קווי בניין לפי המצב הקיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הגדלת אחוזי בניה והסדרת קווי בניין		
מספר התכנית	354-1317320	
שטח התכנית	0.769 דונם	1.2
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) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (א13)	
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	209750
קואורדינאטה Y	715275

1.5.2 תיאור מקום

האתר נמצא בגוש 20331 חלקה 7 בכפר מעאויה - שכונה מערבית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בסמ"ה - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מערב מעאויה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20331	מוסדר	חלק	7	

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 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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	<u>ענ/ 984</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					אחמד מחאמיד		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אחמד מחאמיד		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		1: 250		10/03/2024	אחמד מחאמיד	21: 54 10/03/2024	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 אלרחים נואף מחאמיד		בסמ"ה	בסמ"ה	רח 18		04-6314807		



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבד אלרחים נואף מחאמיד			בסמ"ה	(1)		04-6314807		

(1) כתובת : מעאויה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד מחאמיד			בסמ"ה	מועאוויה		046314807		ahmad15@zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

הגדלת אחוזי בניה והסדרת קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת אחוזי בנייה בשיעור של 50% לפי סעיף 62 א (13 ב)
- 2- שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62 א (4)
- 3- שינוי בהוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62 א (5)
- 4- שינוי בגובה בניינים ומספר קומות לפי סעיף 62 א (4א)
- 5- הגדלת מספר יח"ד לפי סעיף 62 א (8)



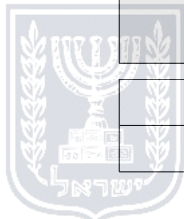
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	20

תכנון זמין
מונה הדפסה 4**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	768	מגורים ב
100	768	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	768.93	מגורים א'
100	768.93	סה"כ

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	שטח המיועד להקמת מבנים רב משפחתיים. משרדים וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, מלאכה זעירה. מבנה עזר, שטחי חנייה, חניות מקורות ומחסנים.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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			
					מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי					גודל מגרש מוחלט		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15	6	70	1076 מ"ר	39 (2)	105 (1)	769	20	מגורים ב'	מגורים א'
3 (3)	3 (3)	3 (3)	3 (3)	4										

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) תוספת שטחי בנייה בשיעור של 50% לפי חוק ההסדרים.
- (2) הוספת 50 מ"ר לכל יח"ד.
- (3) או לפי הקיים וכל בנייה חדשה תהיה ע"פ הוראות תוכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות תכנוניות</p>	<p>6.1</p>
<p>6.1.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>חניה</p> <p>א. מקומות החנייה יהיו ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>ב- משטחי החנייה יהיו מסוג המאפשר חידור מי גשם</p>	<p>6.1.1</p>
<p>6.1.2 תשתיות</p>	<p>6.1.2</p>
<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>3.00 מ' א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</p> <p>2.00 מ' ב. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים</p> <p>5.00 מ' ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>20.00 מ' מציר הקו ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ' מציר הקו ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</p> <p>1.00 מ' ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת</p> <p>3.00 מ' ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	<p>6.1.2</p>
<p>6.1.3 תשתיות</p>	<p>6.1.3</p>
<p>א. כללי</p> <p>תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>לא יינתן היתר בנייה בשטח אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה המקומית בסמ"ה</p> <p>לא תינתן תעודה לשימושים בבניין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב הציבורי.</p>	<p>6.1.3</p>

הוראות תכנוניות	6.1
<p>ג. מים</p> <p>אספקת המים לבניינם בשטח התכנית תעשה ממערכת המים של המועצה המקומית בסמ"ה</p> <p>ד. ניקוז</p> <p>הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכנית שיאושרו ע"י הוועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה. יש לשמור על 15% משטח החלקה ללא ריצוף לצורך חלחול מי נגר עילי.</p> <p>ה.</p> <p>תקשורת</p> <p>מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית. מתקני התקשורת בגבול התכנית יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ו. מקלטים מרחב מוגן</p> <p>כל בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן ובאישור הג"א.</p> <p>ז. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5.0 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 110 ק"ו - 8.0 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו - 20 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו - 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית.</p> <p>תשתיות החשמל תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
	6.1.4
<p>ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרשים המיועדים לפיתוח יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חלחול תת קרקעי.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי בגבול התכנית ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שההייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז</p> <p>ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדרים.</p>	
<p>תנאים בהליך הרשוי והביצוע</p>	6.2
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	6.2.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6.2

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים. וחיבור למערכת הביוב העירונית.

א. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחיה"ד במגרש.

ב. הבטחת ביצוע תשתיות.

ג. תנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת נספח חנייה אשר יאושר בוועדה המקומית

הוראות אחרות

6.3

מבנים קיימים

6.3.1

1. בניינים קיימים כחוק בעת אישור תכנית זו לא ייפגעו על פי תכנית זו. בנין קיים לא יהפוך לשימוש חורג אלא אם נקבע מפורשות בתכנית זו.

ביצוע התכנית

7.

שלבי ביצוע

7.1

מימוש התכנית

7.2

מיידי