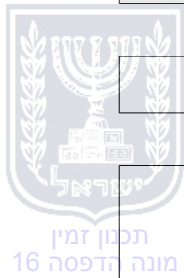


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1265123

שינוי קווי בניין, תוספת קומות, שינוי גובה מבנה ותוספת אחוזי בניה



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/SV4/1/3005335766/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת גבעת פורידיס, המגרש המאושר הינו ביעוד מגורים ב, מבוקש ניצול טוב של הקרקע, היות והמגרש מוגדר כבניה רוויה ומכיל 8 יחידות דיור. ועל כן מבוקשת:
תוספת שטח של 50% משטחי הבניה המותרים, שינוי קווי בנין למגרש, שינוי גובה הבניין במגרש, שינוי מספר קומות 5 קומות במקום 2 בחדך במגרש, תוספת יחידות דיור למגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין, תוספת קומות, שינוי גובה מבנה ותוספת אחוזי בניה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

353-1265123

מספר התכנית

1.162 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (8), 62 א.א (א) (13ב)

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	יישובי הברון
X קואורדינאטה	195904
Y קואורדינאטה	722644

1.5.2 תיאור מקום**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 גבעת פרדיס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11288	מוסדר	חלק		5, 194

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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
04/08/1998			4668	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ש/776 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>מק/ש/776</u>
05/05/1994		3232	4212	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/391 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ש/391</u>
26/06/2018		9052	7853	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0271387 ממשיכות לחול.	כפיפות	<u>353-0271387</u>
18/01/2001			4953	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/מק/963 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ש/מק/963</u>
30/04/1995		3091	4302	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/במ/558 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ש/במ/558</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					סלסביל חסדיה		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		סלסביל חסדיה		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
בינוי	רקע		1: 100		26/12/2023	סלסביל חסדיה	09: 54 09/01/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250		26/12/2023	סלסביל חסדיה	10: 58 01/01/2024	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	שוקת מרענה			פורידיס	אלעין		052-7864899		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שוקת מרענה			פורידיס	רח 1		052-7864899		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סלסביל חסדיה	22776892	חסדייה סלסביל	פורידיס	אלעין		053-8225454		Element.arc19@gmail.com
	מהנדס	מוסטפא חסדייה	45659		פורידיס	פורידיס		052-4748266		Element.arc19@gmail.com
	מודד	מוחמד מרעי	1483		פורידיס	פורידיס		054-9793544		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

תוספת זכויות בניה ויחידות דיור, ושינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח של 50% מהשטח הכולל המותר לבנייה, 62א.(א)(13ב)

2. שינוי קווי בנין למגרש, 62א (א) (4)

3. שינוי מספר קומות 5 קומות במקום 2 בחדך במגרש, שינוי גובה הבניין במגרש, 62א (א) (4א)

4. תוספת יחידות דיור, 62א (א) (8)



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים ב	1,174.03	100
סה"כ	1,174.03	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,174.03	100
סה"כ	1,174.03	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות. ג. מבני עזר ושטחים למטרות שירות בהתאם להגדרה בחוק
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית מתא (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
												שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט
2	5	4 (4)	3 (3)	3 (3)	5 (2)	20	12	65	156	30 (1)	45%	120%	1174.02	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מותר 30% ממטרות שירות מעל לכניסה הקובעת.
- (2) 5 קומות + עליית גג, נסיגה בין קומות 2 מ' לפחות, נסיגה חלקית.
- (3) קוי הבניין הקיימים ניתן להסדיר אותם כמבנים חורגים וכל בניה חדשה תהיה בהתאם לתוכנית זו.
- (4) קוי הבניין הקיימים ניתן להסדיר אותם כמבנים חורגים. וכל בניה חדשה תהיה בהתאם לתוכנית זו - למעט בניית ממ"דים מעל ממ"דים קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	מקומות חניה יהיו בתחום המגרש, חניה אחת לכל יחידת דיור.
6.1.2	תשתיות
	<p>חשמל</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>ברשת מתך נמוך עם תילים חשופים: 2.0 מ'</p> <p>ברשת עם מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'</p> <p>בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו</p> <p>מ 1.5 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ואין לחפור מעל ביקורת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>
6.1.3	ניהול מי נגר
	<p>א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>להלן חישוב:</p> <p>שטח מגרש 1174 מ"ר</p> <p>15% משטח המגרש פנויים מכל בינוי, פיתוח ריצוף</p> <p>$176 = 0.15 * 1174$ מ"ר שטחי חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע</p> <p>ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, שהשייתם 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. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>ד) יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש</p>
6.2	הוראות אחרות
6.2.1	הנחיות מיוחדות
	<p>חיזוק מבנים:</p> <p>(בתכניות הכולל תוספת בניה במבנים קיימים, ע"פ הנחיות מנהל התכנון לאור תמ"א 38)</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.2	הוראות אחרות
	<p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>

6.3	
------------	--

6.3.1	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
--------------	---------------------------------

	<p>ביוב</p> <p>סילוק הביוב של המבנים יהיה על ידי התחברות לרשת הביוב של הרשות המקומית, ע"פ תכנית מאושרת ע"י הרשות המוסמכת.</p> <p>15.10.2 מים</p> <p>אספקת מים למבנים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית לעל פי היתר מהועדה המקומית.</p> <p>15.10.3 ניקוז</p> <p>א. הועדה המקומות רשאית להורות התנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז הקרקע במגרש שלגביו מושגת בשה להיתר כמובן רשאית היא למנוע הקמת גדר בין מגרשים אשר עלולה לגרום להפרעה לזרימת המים החופשית של הנגר העילי, מי הגשמים ינוקזו אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת תעול.</p> <p>ב. אין לנקז מי גשמים מגגונים, ממרפסות ומאדניות בזרבוביות אלא בצינוורות מרזבים סמויים.</p> <p>ג. פתרון הניקוז יהיה על פי תכנית מאושרת על ידי רשות הניקוז חוף כרמל.</p> <p>15.10.4 סילוק אשפה:</p> <p>כל בעל מגרש בנוי וכל מבקש היתר יתקין במגרשו מתקן לאחסון אשפה ושביעות רצון הרשות המקומית, סילוק האשפה ייעשה על ידי הרשות המקומית.</p>
--	---

6.3.2	תנאים למתן היתרי בניה
--------------	------------------------------

	<p>א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא פיתוח מלא של תשתיות הביוב והניקוז וסלילת הכבישים.</p> <p>ב. היתר הבנייה יציג אפשרות למצוי של כל הבינוי במבנה.</p> <p>ג. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה הבטחת מקומות חניה בתחום המגרש כנדרש על פי תקן החניה התקף המועד הוצאות ההיתר.</p>
--	--

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים, הוראה מנחה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16