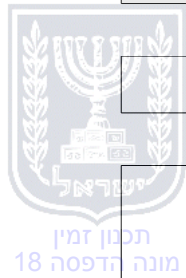


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1094168

תוספת זכויות בניה בגוש 12612 חלקה 22 רח החרמון 5 באור עקיבא



מחוז
מרחב תכנון מקומי יישובי הברון
חיפה
תכנית מתאר מקומית
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005227738/310>

דברי הסבר לתכנית

משפחת רפאלי בעלת הזכויות בדירה צפון מערבית במבנה שבתכנית.
לדירה יש פרגולות בצד המערבי והצפוני לדירה .

התוכנית מציעה תוספת זכויות של עד 166 מ"ר למגרש בכפוף לתוכנית בינוי כוללת מאושרת .
לשטחים הצמודים לדירות הקרקע ובבעלות שאינה משותפת תותר תוספת זכויות יחסית להרחבת הדירה
הקיימת ללא תוכנית בינוי כוללת למבנה.

מדובר במבנה המזרחי (מגרש מזרחי) לחלקה בתחום התכנית ש/מק/1458 לפני חלוקת השטח לש שלושה
מגרשים.
לתכנית ש/מק/1458 נערך תשריט חלוקה אשר חלק את החלקה לשלושה מגרשים הכוללים מבנה בכל מגרש
הכולל 33 יח"ד למבנה/מגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 תוספת זכויות בניה בגוש 12612 חלקה 22 רח החרמון 5 באור עקיבא

מספר התכנית **מספר התכנית**
 353-1094168

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**
 3.290 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 **62א (א) (16)**

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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
קואורדינאטה X	192600
קואורדינאטה Y	713840

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור עקיבא - חלק מתחום הרשות: אור עקיבא

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אור עקיבא	החרמון	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12612	מוסדר	חלק	22	

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
06/12/1973		409	1968	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 556 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפאג/ 556</u>
17/07/2017		7655	7545	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -353 0135988. הוראות תכנית 353-0135988 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>353-0135988</u>
20/03/2012		3200	6394		שינוי	<u>ש/ מק/ 1458</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					עמאד אחמד חאג' פרח		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		עמאד אחמד חאג' פרח		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	1	01/08/2023	חאג' פרח עמאד	18: 29 09/08/2023	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	11/07/2023	איאד אחמד חאג' פרח	09: 25 11/07/2023	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	אהרון אבי רפאלי			אור עקיבא	החרמון	5			refaelioffice@gmail.com
	פרטי	שירז רפאלי			אור עקיבא	החרמון	5			refaelioffice@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהרון אבי רפאלי			אור עקיבא	החרמון	5			refaelioffice@gmail.com
פרטי	שירז רפאלי			אור עקיבא	החרמון	5			refaelioffice@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמאד אחמד חאג' פרח	41951253	חאג' פרח משרד הנדסה, תכנון ופיקוח	אום אל-פחם	שכ אסכנדר	30	052-4369555		imad.hf@gmail.com
מודד	מודד	אימן מחאמיד	978		אום אל-פחם	דרך עין גראר	1	052-8596437		aiman74@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל רשוי	אדריכל	עמאד אחמד עמאד	41951253		אום אל- פחם	אלמנארה	30			imad.hf@gm ail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה 166 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)ס.ק 16.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

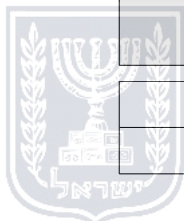


תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	3,290	100
סה"כ	3,290	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,289.61	100
סה"כ	3,289.61	100



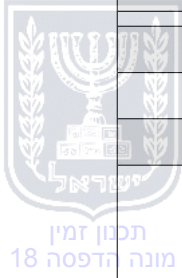
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים בניה רוויה.
4.1.2	הוראות בינוי
א	גובה המבנה יהיה 9 קומות כולל קומת קרקע. הגובה המותר כולל גובה ח"מ, חדר מכונות מעלית ומתקנים סולריים 31.20 מ'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	ייעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מספר יח"ד	מספר יח"ד				
5	5	5	5	5	9	31.2	9.4	33	סה"כ שטחי בניה	מספר יח"ד	גודל מגרש מוחלט	100	מגורים ג'
									4417	495	3922		

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:

התוכנית מציעה תוספת 166 מ"ר המהווים 6.66% מהמגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
6.1.2	ניהול מי נגר
	לפחות 25% משטח כל מגרש מגורים יהיה פנוי מכל בינוי לצורך חילחול מים לקרקע.
6.1.3	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור ואישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקב? מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>
6.2	חשמל
6.2.1	חשמל
	<p>6.2.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמלי</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>ב. 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:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים- 3.0 מ'</p> <p>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים- 2.0 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד ק.ו 35 ק.ו 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק.ו (עם שדות עד 300 מ')- 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>בקו מתח על 400 ק.ו (עם שדות עד 500 מ')- 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת- 1.0 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד- 3.0 מ'</p> <p>ג. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>ד. איו לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>6.2.2 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>6.2.3 תנאי לקבל היתר בנייה לחדר השנאים הוא המצאת חוות דעת יועץ קרינה וכן אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.</p>
6.2.2	ביוב וניקוז
	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן;</p> <p>א. בתא שטח שצ"פ, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו</p>

6.2

שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

פסולת בניין

6.2.3

טיפול בפסולת בניין ועבודות עפר

א. חובת המיחזור בתכניות הכוללות בנייה/הריסה בהיקף "מבנה גדול": כל היתר להריסה של מבנה למגורים בהיקף העולה על 1250 מ"ר או בבנייה אחרת של בנייה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון או בהריסה של מבנה או מבנים ששטח הרצפה עולה על 500 מ"ר יכלול הנחיות בדבר מיחזור בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מיחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה מנימוקים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.

ב. בתוכנית הבינוי (המפורטת בסעיף 6.1), המהווה תנאי להיתר בניה, יוצג האיזון בין חציבה ומילוי בביצוע התוכנית. בהעדר איזון כאמור, וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה:

1. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

הועדה המקומית/רשות הרישוי רשאית לפטור מחובת האיזון האמורה כולה או חלקה מנימוקים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג השר להגנת הסביבה.

ג. תנאים לקבלת היתר בניה:

1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר.

בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.

2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.

3. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. מתן היתר איכלוס למבנים מותנה

באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

ד. לא ינתן היתר לבנייה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:

1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/או הריסה מבעל היתר

הבניה לפני הוצאת ההיתר.

2. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר

או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.

3. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר)

לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.2

חיבור לתשתיות.
4. בכל מקרה שבהיתר הבניה יובהר שחסר איזון בין חציבה ומילוי יוצג בהיתר הבניה הפתרון להעברת עודפי החציבה או המילוי.

הוראות פיתוח

6.2.4

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עם אישור תוכנית בינוי מקומית או כוללת ובהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת שטחים והרחבת דירות	תוספת שטחים והרחבת דירות בשטחים שאינם משותפים בכפוף לתוכנית בינוי מקומית והיתר בניה כדין. תוספת שטחים והרחבת דירות בשטחים משותפים או בקומות 1-9 בכפוף לאישור תוכנית בינוי כוללת למבנה

7.2 מימוש התכנית

הרחבת דירות בשטח שאינו משותף מיידית
הרחבת דירות בשטח משותף ובקומות 1-9, בכפוף לאישור תוכנית בינוי כוללת למבנה