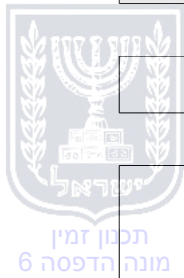


הוראות התכנית

תכנית מס' 1335769-354

תוספת אחוזי בנין בחלקה 11 גוש 8824



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית מתאר מקומית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005380948/310>

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תוספת אחוזי בנין בחלקה 11 גוש 8824

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

354-1335769

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.532 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (11), א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62.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

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	203438
קואורדינאטה Y	701242

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		11

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 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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>
31/01/2017		2780	7435	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0140160 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>354-0140160</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	06/05/2024	בהא אלדין זייד אלכילאני	10: 33 12/05/2024	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	עמר מחמד ותד (1)			ג'ת	ג'ת				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תד..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמר מחמד ותד			ג'ת	ג'ת (1)				

(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	זייד אדריכלים	ערערה	עארה (1)		04-6358584		zaidarch@gmail.com

(1) כתובת: תד. 319.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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**

מדובר בתוכנית מפורטת שתכליתה התאמת זכויות הבניה והשימושים המותרים בהתאם לצרכים של הבעלים. מספר יחידות הדיור המותרות לבניה במגרש יהיו 3 יחידות דיור ואת זכויות הבנייה לשטח עיקרי מ 90% ל-135%.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 6

- הוספת שימוש למשרדים,מלונאות,חזית מסחרית, לפי סעיף 62א (א) (11).
- הוספת שטחי שירות תת קרקעיים, לפי סעיף 62א (א)סעיף קטן (15).
- קביעה/שינוי בקווי בנין, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן (4).
- שינויים בהוראות בניוי או עיצוב ארכיטקטוני, לפי סעיף 62א (א) (5).
- הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62א (א) (8).
- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית ב 50% לפי סעיף 62א.(א)(13)ב).

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	5	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	527.8	100
סה"כ	527.8	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	527.8	100
סה"כ	527.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתם חד משפחתיים. ב. בתים דו משפחתיים. ג. בתים רב משפחתיים. ד. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חפשיים הגרים באותו בית. ה. חניה או סככה למכוניות פרטיות. ו. באשור של הועדה המקומית-חנות לספוק הצרכים היום יומיים של תושבי המקום, ובצמוד לדרכים. ז. גינה פרטית לדיירי הבית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>בינוי ו/או פיתוח:</p> <p>1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגש תוכנית פתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה(התכנית המוגשת עם הבקשה להיתר בניה). 2. תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי אשפה, בלוני גז, צריף זמני וכיו"ב, כדרישת המהנדס ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבנין המצורפת להיתר. 3. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש ערביות מתאימות על מנת להבטיח ביצוע נאות של עבודות פיתוח המגרש. 4. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות את מתן רשיון הבניה בבצוע עבודות פתוח, בניית קירות מגן, הריסת מבנים קיימים וכדומה הנמצים במגרש הבניה. בנוסף לאחוזי בניה מותרים, מבני עזרה הכוללים חדר כביסה, מחס ומוסך למכונית פרטית. 5. מקות מעל גגות שטוחים 1. כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות יהיה מוקף מעקה בטחון שגובהו אינו סחות מ-110 ס"מ. 6. מתקנים על הגג לא יוצב על כל גג שום מתקן, דוד וקולטי שמש, אנטנה או כל מתקן אחר, אלא בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית. 7. על בית אחד תותקן אנטנה/צלחת לוויין אחת בלבד, אשר תשרת באופן מרוכז את כל דיירי הבית.</p> <p>ב</p> <p>הוראות כלליות</p> <p>עיצוב אדריכלי:</p> <p>הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית עיצוב אדריכלי ולהורות בדבר תאום תכנית של בנין לרבות מבני עזר, הקירות, הגדרות והחומרים בהם ישתמשו, וכן בדבר גידול גדרות חיות וגנון, עצים ושיחים בין קו הבנין לקו הדרך, ולכל הקשור בעיצוב האדריכלי של הרחוב או הסביבה.</p>



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	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
												שרות	שרות	שרות	
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	3	13.5	3	50	70	30	135	532	5	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:

- מתוך שטח עיקרי 718 מ"ר ניתן להשתמש בשטח עד 25% (179.5 מ"ר) לצורכי מסחר, משרדים ותיירות בקומת קרקע. -קו בנין תחתי עפ"י תשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי בניין יהיו ע"פ תשריט וכול בנייה חדשה תהיה ע"פ הוראות תוכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	עיצוב אדריכלי
	<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכל בקנה מידה 1:500 שתכלול הוראת מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמינ, פרטים אופנייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בנהי בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>
6.1.2	חניה
	<p>א. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה.</p>
6.1.3	תשתיות
	<p>כל קווי התשתיות שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ביוב:</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה(להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקין ובסמוך למקרקין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>1. תכנון מפורט של מערכת הניקוז כולל תוואי הניקוז עד נחל חדרה ומוצא הניקוז לנחל יוגש לאשור רשות הניקוז.</p> <p>2. יש לוודא הפרדה של נגר מזהום מערכות הניקוז ובמידת הצורך ובצע שאיבה של נגר מזוהם על מנת למנוע זיהום בנחל חדרה.</p> <p>3. יש לקיים אמצעים לשימור נגר בכל מגרשי הבניה בשטח התכנית. ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעת רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.</p> <p>אספקת מים:</p> <p>-אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>-אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבניינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.</p> <p>-שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס.</p> <p>-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 החתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.</p> <p>הרחקת אשפה:</p> <p>מקום המיכלים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p>



<p>6.1 הוראות תכנוניות</p>	<p>6.1</p>
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.1.4</p>
<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח-השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרש המגוריים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע.</p> <p>א. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע,י שימור וניצול מי הנגר העילי השהייתם והחדרתם לתת הרקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>א. 3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>א. 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר. בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>א. 5. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים-בתחום התכנית יובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיע בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות-בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>תנאים בהליך הרשוי והביצוע</p>	<p>6.2</p>
<p>תכנית בינוי / בינוי ופיתוח</p>	<p>6.2.1</p>
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון וטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי הניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>תכנית בינוי / בינוי ופיתוח</p>	<p>6.2.2</p>
<p>1. מתן היתר בניה ראשון בכל מגרש בהצגת תכנית בינוי המאפשרת מימוש של כלל יחדות הדיור המאושרות במגרש ובהתאמה לצפיפות של 5 יח"ד לדונם, על רקע פתרונות חניה.</p> <p>2. לא יצא היתר בניה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה התחברות מערכת הביוב העירונית למתקן הטיפול בשפכים.</p> <p>3. לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005.</p> <p>7. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.2.3</p>
<p>פסולת בניין:</p>	



6.2

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

- א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), התשס"ה-20025, וכמפרוט להלן:
- א.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- א.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- א.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- ב. חובת גריסה-היתר הבניה למבנה גדול יכול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהקף מוערך של 50% או יותר, לסוג הפסולת.
- ג. חציבה ומילוי: התר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
- בהעדר איזון-יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבישה אינרטי.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- ד. עבודות שאינן טעונות היתר:
- נוהל כאמור בסעיף א' יוחל על עבודות חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מייד