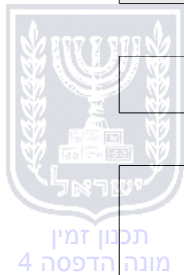


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 1339647-354

שינוי והוספת הוראות וזכויות בניה במגרש 5 חלקה 16 גוש 12165-ערערה



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/SV4/1/3005383142/310>

## דברי הסבר לתכנית

מגרש מס' 5 בחלקה 16 גוש 12165 הינו מגרש מתארי ע"פי תוכנית מתאר ערערה מס' ענ/124. על המגרש קיימים שני מבנים בזמן שהמבנה האחרון שבחזית המגרש קיים ע"פי היתר בניה מס' 201907185. תוכנית זו מציעה לגדיל זכויות בניה המותרות בסמכות הוועדה המקומית, ותיקון הוראות להכשרת המבנים להיתרי בניה ומתן ליגליזציה.



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

שינוי והוספת הוראות וזכויות בניה במגרש 5 חלקה 16  
גוש 12165-ערערה

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

354-1339647 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית  
1.515 דונם

1.4 סיווג התכנית  
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
א62 א (א) (11), א62 א (א) (15), א62 א (א) (4), א62 א (א) (4), א62 א (א) (5), א62 א (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



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	208640
קואורדינאטה Y	711900

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ערערה - חלק מתחום הרשות: ערערה

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		סינאן	ערערה

שכונה אלגרס

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12165	מוסדר	חלק		16

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ענ/124	5

**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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ענ/124	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/124 ממשיכות לחול.	4374	1422		25/01/1996



## 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					חאזם יונס		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		חאזם יונס		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	1	26/05/2024	חאזם יונס	18: 13 27/05/2024	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	נסים יונס (1)			ערערה	סינאן				naseemy@live.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 463.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נסים יונס			ערערה	סינאן (1)				naseemy@live.com

(1) כתובת: ת.ד 463.

**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	חאזם יונס	41091	חאזם יונס	ערערה	אל-אמל (1)		04-6356660		hazemyounis169@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 1878.

## 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

הוספת זכויות בניה והכשרת בניה קיימת למתן היתרי בניה בתחום המגרש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הוספת שימוש למשרדים, מלונאות, חזית מסחרית לפי סעיף 62א (א) (11)
- 2- הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62א (א) (15)
- 3- קביעה/שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4)
- 4- קביעת/שינוי גובה הבניה לפי סעיף 62א (א) (4א)
- 5- שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א(א) (5)
- 6- הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62א (א) (8)
- 7- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית לפי סעיף 62א.(א)(13)ב



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 ב'	10

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

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,514.91	100
סה"כ	1,514.91	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,514.91	100
סה"כ	1,514.91	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 4תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש למגורים ולשימושי מסחר, מינהל ושירותים והם: חנויות, מסעדות, בתי קפה, מזנונים, משרדים של רשויות ומוסדות ציבור, משרדים של גופים פרטיים ובעלי מקצועות חופשיים, מלאכה זעירה כפוף לאישור משרד הבריאות והועדה המקומית. הקמת וקיום של שימושי קרקע אלה כפוף לתנאים המפורטים בסעיף 21(איכות הסביבה) בהוראות תוכנית מס' ענ/124.</p> <p>כמו כן כפופים הקמתם וקיומם של שימושים אלה למגבלות קיבולת תשתית הדרכים, החניה, המים, הביוב והחשמל באיזור כפי שייקבעו מעת לעת ע"י הרשות המקומית ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>החניה של רכב פרטי ורכב חקלאי תימצא בתחום החלקות ו/או מגרשי הבניה לגבי כל היתרי הבניה אשר יוצאו.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>א</p> <p>לא תותר הקמת רפתות, לולים, דירים וכו'. הוצאת היתרי בניה תותנה בתכנון נאות של נושאי החניה, האשפה, האיחסון ופיתוח המגרש</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	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
3	3	3	3 (4)	1	4	18 (3)	12	50	70 (2)	23 (1)	90	1515	10	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- בהתאם לסעיף 17ד בהוראות תוכנית ענ/124, בחישוב שטח הבניין המותר יכללו כל חלקי המבנה פרט לקומת עמודים מפולשת, מקלט תקני מינימלי לפי דרישות פיקוד העורף ומרפסות גג לא מקורות ב- לפי סעיף 62א(א)(11), תותר בניה לשימוש משרדים, מלונאות, חזית מסחרית בקומת קרקע של כל מבנה בתחום התוכנית ובשטח שלא יעלה על 25% מסה"כ זכויות הבניה המאושרות

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

- (1) השטח הינו סה"כ 30 מ"ר מבנה עזר לפי סעיף 17 בהוראות ענ/124, ותוספת 300 מ"ר בגין שש יחדות דיור נוספות מוצעות בתוכנית זו.
- (2) תותר בניה בקו בניין אפס.
- (3) כולל יציאה לגג.
- (4) קווי בניין למבנים קיימים יהיו לפי הסימון בתשריט מצב מוצע, כל בניה חדשה תהיה לפי הוראות תוכנית זו.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות תכנוניות</b>
<b>6.1.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>א. עם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור 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>
<b>6.1.2</b>	<b>חניה</b>
	מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשב להיתר.
<b>6.1.3</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>1. תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתיאום עם תאגיד המים והביוב "מי עירון", אישור בכתב מאת התאגיד לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p> <p>2. "תשתיות על" של ביוב ומים אלו כוללות מערכות איסוף שפכים ראשיות, תחנת השאיבה והמט"ש, וכן מערכות אספקת מים.</p>
<b>6.1.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<b>6.2</b>	<b>תנאים בהליך הרשוי והביצוע</b>
<b>6.2.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>תנאים למתן היתר בניה יהיו כלהלן:</p> <p>א. תנאי להיתר ראשון בכל מגרש יהיה הצגת פתרונות נגישות, חניה וניקוז.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן החניה.</p> <p>ג. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ד. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. ה. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן:</p>

<b>6.2</b>	<b>תנאים בהליך הרשוי והביצוע</b>
	<p>עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ו. היתרי בניה יותנו בקיומה של תוכנית ביוב מאושרת כדין וקביעת שלביות ביצוע שיבטיח את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה. ז. בחישוב שטח הבניין המותר ייכללו כל חלקי הבניין פרט לקומת עמודים מפולשת, ממ"ד תקני מינימלי בהתאם לדרישות הג"א ומרפסות גג שאין מעליהם רצפה.</p> <p>ח. היתרי בניה בתחומי התכנית יוצאו על סמך תכניות מדידה, מפות מצביות של השטח ערוכות ע"י מודד מוסמך ובהתאם להוראות תוכנית מאושרת כחוק.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית בינוי שתכלול הצגת מיצוי מלא הזכויות לשימוש מגורים/מסחר המוצע בתוכנית</p>

<b>6.3</b>	<b>מקרקעין</b>
<b>6.3.1</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

<b>6.4</b>	<b>הוראות אחרות</b>
<b>6.4.1</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	<p>א. קווי בנין לבניינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו לפי קונטור אותו מבנה קיים וכמסומן בתשריט מצב מוצע.</p> <p>ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר בניינים קיימים שחורגים לעניין אחוזי בניה לקומה או תכסית ובלבד שינקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק.</p> <p>ג. בנייה חדשה או תוספת בנייה לבניינים קיימים תהיה ע"פי הוראות תוכנית זו. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בניין קיימים.</p>

<b>6.4.2</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.</p>

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

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>ביצוע תשתיות</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>הנפקת היתרי בניה</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	ביצוע תשתיות		2	הנפקת היתרי בניה	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה								
1	ביצוע תשתיות									
2	הנפקת היתרי בניה									

## 7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4