

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1280197

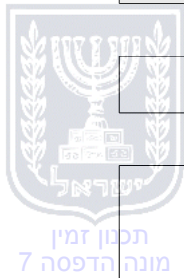
פואז מוחסן - מבנה מגורים

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005344934/310>

דברי הסבר לתכנית

תוספת זכויות בניה ויחידות דיור במגרש 8 בחלקה 42 בגוש 8821 בגית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פואז מוחסן - מבנה מגורים

מספר התכנית 354-1280197

1.2 שטח התכנית 0.500 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 62 א (א) 62 א (15), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (א) 62 א (5), 62 א (א) 62 א (8), 62 א.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	203875
קואורדינאטה Y	700775

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

גית - חלק מתחום הרשות: גית

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		גית	גית

גת מרכז

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8821	מוסדר	חלק		42

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
1009 ג/	8

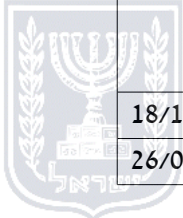
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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		שינוי	ג/ 1009
26/06/2011		5097	6255		שינוי	ענ/ 1052



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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					מוחמד קעדאן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		מוחמד קעדאן		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	נספח מצב מאושר	1: 250	1	15/11/2023	מוחמד קעדאן	19: 27 10/12/2023	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 100	1	25/07/2024	מוחמד קעדאן	18: 26 25/07/2024	לא
חניה	רקע	נספח חניה	1: 250	1	25/06/2024	מוואפק ותד	18: 44 25/06/2024	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	מנאל מוחסן (1)			ג'ת			04-6281936	04-6281936	mohsenfuad73@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 537.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנאל מוחסן			ג'ת	(1)		04-6281936	04-6281936	mohsenfuad73@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 537.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד קעדאן			ג'ת	חיטין (1)	1 א	04-6381367	04-6382419	m.keadan@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוואפק ותד	1362	מוואפק ותד	ג'ת	ג'ת	1	04-6527636		mowafak.eng@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	מוואפק ותד		מוואפק ותד	ג'ת	ג'ת	1	04-6527636		mowafak.eng@gmail.com
MRE מגייסטר בלימודי מקרקעין	יועץ	פואד מוחסן		אופק - פואד מוחסן - יועץ נדל"ן	ג'ת	(2)		04-6281936	04-6281936	mohsenfuad73@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 2401.

(2) כתובת : ת.ד. 537.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונח הדפסה 7

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

- 1- תוספת שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י 62א(א)(15).
- 2- שינוי בקווי בנין עפ"י 62א(א)(4).
- 3- שינוי גובה הבניה עפ"י 62א(א)(4).
- 4- שינוי בתכסית עפ"י 62א(א)(5).
- 5- הגדלת מספר יחידות הדיור עפ"י 62א(א)(8).
- 6- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים ב-80% עפ"י 62א(א)(13)ב).



תכנון זמין
מונח הדפסה 7



תכנון זמין
מונח הדפסה 7

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	500	100
סה"כ	500	100

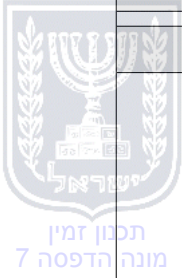
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	508.92	100
סה"כ	508.92	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתים חד-משפחתיים ב. בתים דו-משפחתיים. ג. בתים רב-משפחתיים ד. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית. ה. חניה או סככה למכוניות פרטיות. ו. מבני עזר. ז. באשור של הועדה המקומית-חנות לספוק הצרכים היום יומיים של תושבי המקום, ובצמוד לדרכים. ח. גינה פרטית לדיירי הבית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בינוי ופיתוח. 1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תסריט בינוי, תוגש תכנית פיתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה. 2. תכנית פיתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, כדרישת המהנדס ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבניין המצורפת להיתר. 3. מעקות מעל גגות שטוחים : כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות יהיה מוקף מעקה בטוח שגובהו אינו פחות מ-110 ס"מ. 4. 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. 5. על בית אחד תותקן אנטנה/צלחת לוויין אחת בלבד, אשר תשרת באופן מרוכז את כל דיירי הבית. ב. עיצוב אדריכלי : הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית עיצוב אדריכלי ולהורות בדבר תאום תכנית של בנין לרבות מבני העזר, 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	
3 (4)	3 (3)	3 (2)	3 (2)	2	4 (1)	18	5	60	120	54	162	500	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל קומת עליית גג.
- (2) קו בניין מתחת לכניסה יהיה 0.
- (3) 2מ' למרפסת זיזית.
- (4) 2מ' למרפסת זיזית, קו בניין מתחת לכניסה יהיה 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	<p>1- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. 2- תנאי למתן היתר הגשת נספח חניה אשר מציג פתרונות חניה לשימושים המוצעים בתכנית.</p>
6.1.2	תשתיות
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התוכנית יהיו תת-קרקעיים. ביוב:</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתוכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. מים: אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. הידרנטים: קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שרותי הכבאות לשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תקשורת וחשמל: מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. מרחב מוגן/מקלט: כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. בתנאים 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדוגמה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. 3. מערכת הביוב תבוצע מחומרים עמידים ובאופן שימנע זיהום בתת הקרקע. 4. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>
6.1.3	ניהול מי נגר
	<p>1 - לפחות 15% משטח המגרש 2- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 5- שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
6.2	
6.2.1	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן</p>

6.2

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.

3.00 מ' א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים

2.00 מ' ב. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אווריים

5.00 מ' ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו

20.00 מ' מציר הקו ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')

35.00 מ' מציר הקו ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

1.00 מ' ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת

3.00 מ' ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

-אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

-אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

-מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

6.2.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

תנאי למתן היתר התחברות לתשתית עירונית מים ניקוז ביוב

6.2.3 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר	
2	ביצוע עבודות בניה	

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התכנית