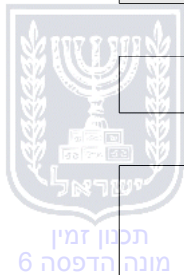


הוראות התכנית

תכנית מס' 1323211-354

הוספת זכויות בניה במגרש 31 חלקה 26 גוש 12158-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/SV4/1/3005373462/310>

דברי הסבר לתכנית

מגרש 31 בחלקה 26 גוש 12158 מיועד למגורים א' לפי תוכנית מתאר ערערה ענ/124. בעל המגרש מבקש באמצעות תוכנית זו להוסיף זכויות בניה מותרים לצורך הקמת מבנה מגורים שיקיים את שאיפות המשפחה לאכלס את הבנים במבנה אחד משותף. כתוצאה לצורת המגרש הצרה במיוחד בצד הצפוני, התוכנית מציעה הקטנת קווי בניין דבר המאפשר גמישות ותכנון יעיל לדירות מגורים. בנוסף מציעים הוספת זכויות בניה בקומת מרתף תת קרקעית למטרות חניה ושירות למבנה העתידי.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 הוספת זכויות בניה במגרש 31 חלקה 26 גוש 12158- ערערה

1.2 שטח התכנית **מספר התכנית**
 0.631 דונם 354-1323211

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (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	207625
קואורדינאטה Y	711300

1.5.2 תיאור מקום

ערערה שכונת אלדהראת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערערה - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלדהראת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12158	מוסדר	חלק		26

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	31

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
בינוי	מחייב חלקית		1: 250	1	28/03/2024	חאזם יונס	11:00 28/03/2024	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	23/03/2024	חאזם יונס	11:13 24/03/2024	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	דוא"ל
	פרטי	אחלאם ברבור (1)			נצרת				ab.940490@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 9723.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	אחלאם ברבור			נצרת	(1)			ab.940490@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 9723.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חאזם יונס		חאזם יונס	ערערה	ערערה (1)			hazemyounis169@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יוסף מחאמיד	1128		בסמ"ה	מועאווייה (2)			youmah@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1878.

(2) כתובת: ת.ד. 273.



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

תגבור זכויות בניה להקמת מבנה מגורים משפחתי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית
- 2- הגדלת מספר יחידות דיור
- 3- קביעת/שינוי גובה בניה
- 4- קביעה/שינוי בקווי בניין
- 5- הוספת שטחי שירות תת קרקעיים
- 6- הוספת שימוש למשרדים, מלונאות, חזית מסחרית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



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'		10
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	10
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	10

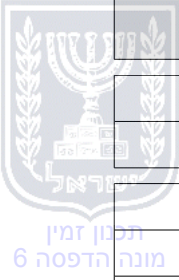
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	631	100
סה"כ	631	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	630.6	100
סה"כ	630.6	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
ישמש לדיור עד 6 יחידות דיור לתא השטח שבתחום התוכנית. הקמת מבנים חקלאיים כגון חממות ובתי צמיחה תותר בהתאם להוראות שבטבלת האיזורים של תוכנית מס' ענ/124, בכפוף להוראות החוק בדבר היתרי בניה. בקומת קרקע תותר בניה למטרות מסחר בשיעור 25% מסה"כ אחוזי הבניה המותרים במגרש לשימוש משרדים, חנויות מזון, הנעלה והלבשה, בתי אוכל, מסעדות, בתי מאפה, שירותי אשנב, שירותים משרדיים ציבוריים, מרפאות ומכוני קוסמטיקה	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
לא תותר הקמת רפתות, לולים, דירים וכו'. הוצאת היתרי בניה תותנה בתכנון נאות של נושאי החניה, האשפה, האיחסון ופיתוח המגרש	
איכות הסביבה	ב
1- היתרים בקומת המסחר יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה. 2- השימוש למטרות מסחר לא יהווה כל מטרד סביבתי לבניה למגורים בקומות העליונות	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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					גודל מגרש מוחלט	
											שרות						עיקרי
5 (6)	3	3	3 (5)	1	3	14 (4)	6	55	100 (3)	21 (2)	83 (1)	631	10	מגורים ב'	מגורים ב'		
5 (6)	3	3	3 (5)	1	3	14 (4)	6	55	100 (3)	21 (2)	25 (7)	631	10	מסחר	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 לקומות עמודים מפולשת, מקלט תקני מינימלי לפי דרישות פיקוד העורף ומרפסות גג לא מקורות
- ב- לפי סעיף 62א(א)(11), תותר הוספת שימוש למשרדים, חנויות מזון, הנעלה והלבשה, בתי אוכל, מסעדות, בתי מאפה, שירותי אשנב, שירותים משרדיים ציבוריים, מרפאות ומכוני קוסמטיקה בקומת קרקע של כל מבנה בתחום התוכנית ובשטח שלא יעלה על 25% משטח הבניה המותר בתחום המגרש.
- ג- קווי הבניין לפי הסימון בתשריט מצב מוצע בקומת מרתף, קרקע וקומות א+ב
- ד- קווי הבניין למרתף יהיו אפס לכל הצדדים כפי שהם מסומנים בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל בניה למסחר בקומת קרקע בשיעור 25%.
- (2) השטח הינו סה"כ 30 מ"ר מבנה עזר לפי סעיף 17 בהוראות ענ/124, ותוספת 100 מ"ר בגין שתי יחדות דיור נוספות מוצעות בתוכנית זו.
- (3) שטחים אלה הם לבנייה בתת הקרקע - עבור מרתף חניה.
- (4) כולל יציאה לגג.
- (5) קוו בניין צידי ימני עילי יהיה 1 מטר מקומה א' ומעלה, לפי סימון קוו בניין עילי בתשריט מצב מוצע.
- (6) בקומת מרתף וקומות א+ב לפי הסימון בתשריט מצב מוצע.
- (7) בניה למסחר בקומת קרקע.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	עיצוב אדריכלי
	<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>
6.1.2	חניה
	א. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשב להיתר.
6.1.3	תשתיות
	<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. 3. קבלת אישור בכתב ממשד הבריאות לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאים אלה בכל הנוגע לביוב ומים.</p>
6.1.4	תשתיות
	<p>א. סילוק שפכים יהיה על ידי התחברות למערכת הביוב המרכזית של הישוב.</p> <p>ב. כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה יתקין בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעות רצון הוועדה המקומית. המועצה המקומית תדאג לאיסוף אשפה.</p> <p>ג. לא יוצא היתר בניה אלא אם יוצג פתרון ניקוז לאתר לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. אספקת המים תהיה ממערכת המים המרכזית של הישוב. אין להניח רשת צנורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה המקומית ומהוועדה המקומית.</p>
6.1.5	תשתיות
	<p>א. חדרי טרנספורמציה: חדרי טרנספורמציה יהיו במבנים בלבד וישולבו בפיתוח ו/או בבנין. חדרי טרנספורמציה פנימיים יוקמו בשטח התכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים בתנאי שיאושרו ע"י מהנדס העיר שאין פגיעה בחזית ואין פגיעה תחבורתית. על היזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וטיפול בהם וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה. חדרי הטרנספורמציה, בין אם יהיו בתחומי המגרש בחלקו הפתוח ובין אם יהיו בתחומי הקרקע במבנה, יועברו ע"י חברת החשמל וירשמו בספרי המקרקעין.</p> <p>ב. איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם: לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים 1.5 מ' הערה: אם באזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח-על קיימים עם שדות גדולים</p>

<p>יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0- מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו. מ 1.0- מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ 0.5- מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.1.6</p>
<p>אמצעי ניהול הנגר יוצגו כתנאי בהליך הרישוי, ובוועדה המקומית, לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית ומהנדס הוועדה המקומית</p>	

<p align="center">תנאים בהליך הרישוי והביצוע</p>	<p align="center">6.2</p>
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.2.1</p>
<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 בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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: 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.</p> <p>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. תנאי למתן היתר אישור תוכנית בינוי שתכלול הצגת מיצוי מלוא הזכויות והיחידות המותרות על רקע פתרונות חניה</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	
2	הנפקת היתרי בניה	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6