

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 1357383-354

תוספת אחוזה בניה במגרש 22/3 בחלקה 22 בגוש 8831



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005394296/310>

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית מפורטת שתכליתה תוספת זכויות בניה ויחידות דיור והתאמת זכויות הבניה והשימושים המותרים בהתאם לצרכים של הבעלים.



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

תוספת אחוזי בניה במגרש 22/3 בחלקה 22 בגוש 8831

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
354-1357383

שטח התכנית  
1.105 דונם

סוג התכנית  
תכנית מפורטת

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) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (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	204330
קואורדינאטה Y	699900

**1.5.2 תיאור מקום**

ג'ת דרום מזרח

**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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ג'ת	בס'רא א-שאם		

שכונה

בוסרא א שאם

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8831	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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ענ/ 418 ב	22/3

**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
<u>ענ/418/ב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/418/ב ממשיכות לחול	5753	1066		26/12/2007
<u>ענ/418/א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/418/א ממשיכות לחול	5018	4022		13/09/2001
<u>ג/1009</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/1009 ממשיכות לחול	3409	352		18/12/1986



**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	10/07/2024	מוחמד קעדאן	10: 40 12/07/2024	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
בעלים	פרטי	מוחמד גרה (1)			ג'ת	בס'רא א- שאם			abed2.gh@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 949.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	מוחמד גרה			ג'ת	בס'רא א- שאם (1)			abed2.gh@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 949.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד קעדאן		מוחמד קעדאן	ג'ת	ג'ת (1)	1	04-6381367	m.keadan@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוואפק ותד	1362	מ.פ.ו מדידות והנדסה אזרחית	ג'ת	(2)		077-3453052	mowafak.eng@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2401.

(2) כתובת: ג'ת המשולש.

## 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

תוספת זכויות בניה ושימושים והתאמתם לצרכים של הבעלים .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

- 1- הוספת שימוש למשרדים, מלונאות, חזית מסחרית עפ"י סעיף 62 א (א) (11).
- 2- הוספת שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י סעיף 62 א (א) (15).
- 3- קביעה/שינוי בקווי בנין עפ"י סעיף 62א(א) (4).
- 4- קביעת/שינוי גובה הבניה עפ"י סעיף 62א(א) (4).
- 5- שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני, עפ"י סעיף 62א(א) (5).
- 6- הגדלת מספר יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א) (8).
- 7- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית ב 50% לפי סעיף 62 א. (א) (13) (ב).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		223
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים א'	223
קו בנין עילי	מגורים א'	223
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	223

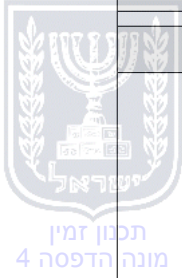
**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,105	מגורים א'
100	1,105	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,105.46	מגורים א'
100	1,105.46	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></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. מוסך חניה או סככה למכוניות פרטיות.            ו. מבני עזר .            ז. משרדים ו/או תיירת ו/או מסחר בחזית המבנה .            ח. גינה פרטית לדיירי הבית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>1. סה"כ השטח הכולל לשימושים משרדים ותיירות ומסחר לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש .            2. מרווח בין שני מבנים באותו מגרש לבניה קיימת וכל תוספת מעליה בקונטור הבניה הקיימת יהיה כפי שקיים, וכל בניה חדשה מחוץ לקונטור הבניה הקיימת תהיה במרווח 4.0 מ' .            3. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגש תכנית פיתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה.            4. תכנית פיתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, כדרישת המהנדס ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבניין המצורפת להיתר.            5. מעקות מעל גגות שטוחים : כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות יהיה מוקף מעקה בטוחות שגובהו אינו פחות 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.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
											שרות					עיקרי
(5) 4	(4) 3	(4) 3	(4) 3	1	(3) 4	18	10	60	(2) 70	(1) 39	142	1105	223	מגורים	מגורים א'	

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:

- סה"כ השטח הכולל למטרת משרדים או מלונאות, או למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש.
- קו בניין תחתי כמסומן בתשריט.

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

- (1) התווספו 200 מ"ר כנגד הוספת 4 יח"ד.
- (2) למטרת חניה או שירות.
- (3) לא כולל קומת עליה לגג.
- (4) קו בניין לבנייה קיימת כפי שקיים בפועל.
- (5) קו בניין לבנייה קיימת כפי שקיים בפועל, קו בניין עילי 3 מ'.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות תכנוניות</b>
<b>6.1.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית עירון התקפות ביום קבלת המידע להיתר בניה .
<b>6.1.2</b>	<b>חניה</b>
	1- מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה . 2- לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן החניה .
<b>6.1.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	1 - לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי , פיתוח או ריצוף . 2- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר עילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע . 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 .
<b>6.2</b>	<b>הוראות אחרות</b>
<b>6.2.1</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	א- הוועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים , החורגים מהוראות תכנית זו מבחינת שטח הבניה ומספר הקומות המותר שנמצאים בתחום האזורים המיועדים לבניה . ב- בניה חדשה או תוספת בניה לבניינים קיימים יהיו ע"פ הוראות תכנית זו , הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה על מבנים קיימים על קונטור המבנה הקיים .

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בניה	

**7.2 מימוש התכנית**

מידע