

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 1359751-354

תוספת אחוזי בניה במגרשים 107-105 בחלקה 16 בגוש 8841



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/SV4/1/3005396068/310>

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית מפורטת שתכליתה תוספת זכויות בניה ויחידות דיור והתאמת זכויות הבניה והשימושים המותרים בהתאם לצרכים של הבעלים. התכנית מגדילה את שטח הבנייה הכולל במגרשים 105,106,107 בחלקה 16 בגוש 8841.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית  
 תוספת אחוזי בניה במגרשים 105-107 בחלקה 16 בגוש 8841

מספר התכנית 354-1359751

1.2 שטח התכנית 1.849 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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) (5), 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	203762
קואורדינאטה Y	699512

**1.5.2 תיאור מקום**

המגרשים ממוקמים בשכונה הדרומית של כפר גית

**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
1	א1	ח'לת זיתה	גית

שכונה גת דרום

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8841	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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
86 - 84	ענ/ 1239 / חפאג/ 1377

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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
02/03/2017		4169	7461	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/1239/ חפאג/1377 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/1239/חפאג/ <u>1377</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					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	מצב מאושר	1: 250	1	15/07/2024	מוחמד קעדאן	19: 44 06/08/2024	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	מוחמד ותד			גית	בלקיס			eng.wtd@gmail.com
	פרטי	ראגח שרקיה			גית	חילת זיתה			rajachsharkia@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	מוחמד ותד			גית	בלקיס			eng.wtd@gmail.com
פרטי	ראגח שרקיה			גית	חילת זיתה			rajachsharkia@gmail.com

**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	גית	גית (1)		04-6381367	m.keadan@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוואפק ותד	1362	מ.פ.ו מדידות והנדסה אזרחית	גית	גית (2)		077-3453052	mowafak.eng@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2401.

(2) כתובת: גית המשולש.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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. וכוללת הגדלת שטח הבניה הכולל המאושר במגרשים ב-80% ותוספת יחידות דיור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

- 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 62 א (א) (4).
- 4- קביעת/שינוי גובה הבניה עפ"י סעיף 62 א (א) (4).
- 5- שינויים בהוראות בנין או עיצוב ארכיטקטוני, עפ"י סעיף 62 א (א) (5).
- 6- הגדלת מספר יחידות דיור עפ"י סעיף 62 א (א) (8).
- 7- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית ב 80% לפי סעיף 62 א. (א) (13) (ב).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1107 - 1105	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1107 - 1105

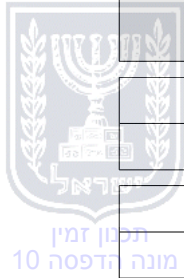
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,849	100
סה"כ	1,849	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,847.53	100
סה"כ	1,847.53	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מיועד לבתי מגורים .</p> <p>ב. חניה, מחסן דירתי .</p> <p>ג. בבתים בעלי קומת מסד הפונה לרחוב או למעבר הולכי רגל , ניתן יהיה לשכן משרדים וסדנאות לבעלי מקצועות חופשיים שאינם כרוכים במטרדי רעש וזהום, בקומת המסד .</p> <p>ד. משרדים ו/או תיירות ו/או מסחר בחזית המבנה .</p>
4.1.2	הוראות
א	<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 .</p> <p>2. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגש תכנית פיתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה.</p> <p>3. תכנית פיתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, כדרישת המהנדס ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבניין המצורפת להיתר.</p> <p>4. מעקות מעל גגות שטוחים : כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות יהיה מוקף מעקה בטחון שגובהו אינו פחות מ-110 ס"מ.</p> <p>5. 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	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	שרות						עיקרי
5	3	3	3	1	4 (2)	18	4	60	45	25	36 (1)	153	574	1105	מגורים	ב' מגורים		
5	3	3	3	1	4 (2)	18	4	60	45	25	36 (1)	153	575	1106	מגורים	ב' מגורים		
5	3	3	3	1	4 (2)	18	5	60	45	25	34 (1)	153	700	1107	מגורים	ב' מגורים		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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. סעיף מס' 62 א (11) מבוקש עבור כלל המגרשים וסה"כ השטח הכולל למטרת משרדים או מלונאות, או למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש.

ב. קו בניין תחתי קדמי ואחורי הינו 0 כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) התווספו 50 מ"ר כנגד הוספת יח"ד אחת.

(2) לא כולל קומת עליה לגג.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות תכנוניות

#### 6.1.1 עיצוב אדריכלי

בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית עירון התקפות ביום קבלת המידע להיתר בניה .

#### 6.1.2 חניה

- 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 .

#### 6.1.3 ניהול מי נגר

- 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 .

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בניה	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו הינו 3 שנים מיום אישורה .