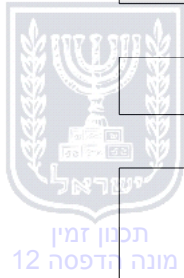


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0712257

תוספת שטחים בחלקה 376 גוש 11309, זכרון יעקב



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
יישובי הברון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/03/2019

להפקיד את התכנית

07/05/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

החלקה נמצאת מצפון לבית התותחן בתחום תכנית ש/580. זכויות הבניה למרתף בתכנית ש/580 מאפשרות 50 מ"ר בלבד שטחי שרות. תכנית זו מוסיפה שטח עיקרי למרתף ביחידה אחת מתוך השתיים המותרות בחלקה, ומשנה את השטח שהיה קיים למטרות שרות למטרות עיקריות. סה"כ השטח הנוסף המבוקש - 100 מ"ר לשימוש עיקרי במרתף ליחידה המערבית בלבד. שאר זכויות הבניה ללא שינוי מתכניות קודמות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחים בחלקה 376 גוש 11309, זכרון יעקב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 353-0712257

1.2 שטח התכנית 0.518 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

195910 קואורדינאטה X

719035 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצומת הרחובות בשכונה החדשה מערבית לספורטן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות: זכרון יעקב

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11309	מוסדר	חלק	376	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/11/2010	1224	6163	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 580 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 580



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסנת אולצוור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אסנת אולצוור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	08/04/2019	אסנת אולצוור	14: 58 08/04/2019	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/01/2019	אסנת אולצוור	13: 51 03/01/2019	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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	בנימין בליטי			זכרון יעקב	תרמ"ב	4	052-4442360		
	פרטי	ליאת מרקובה בליטי			זכרון יעקב	תרמ"ב	4	050-3040382		
	פרטי	אלברט פינטו			זכרון יעקב	המיסדים	63	04-6293448		
	פרטי			ל.ג.ב בליטי הנדסה וייעוץ בע"מ	זכרון יעקב	תרמ"ב	4	052-4442360		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בנימין בליטי			זכרון יעקב	תרמ"ב	4	052-4442360		
פרטי	ליאת מרקובה בליטי			זכרון יעקב	תרמ"ב	4	050-3040382		
פרטי	אלברט פינטו			זכרון יעקב	המיסדים	63	04-6293448		
פרטי			ל.ג.ב בליטי הנדסה וייעוץ בע"מ	זכרון יעקב	תרמ"ב	4	052-4442360		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אסנת אולצוור	109410	טאו אדריכלות	זכרון יעקב	הרצל (1)	48	04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinator@levenberg.co.il

(1) כתובת : ת.ד 643.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 שטח עיקרי תת קרקעי וכן המרת שטח שרות לעיקרי במרתף ביחידה אחת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) תוספת שטח עיקרי.

(ב) המרת שטח שרות לשטח עיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

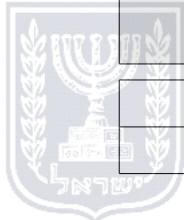


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3760



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	520	100
סה"כ	520	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	518.33	100
סה"כ	518.33	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
מפלסי הכניסה הקובעת יהיו מחייבים בהתאם למצב המאושר.	
מרתפים	ב
לא תותר כניסה נפרדת למרתף. הכניסה תהיה מתוך היחידה הנמצאת מעל למרתף בלבד. תקרת המרתף לא תחרוג מ 1.20 מ' מקרקע סופית.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
						שרות		עיקרי	שרות	עיקרי				
3 (3)		3	3	1	2	2	532	50 (2)	100 (1)	70	312	520	3760	מגורים אי'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) למבנה המערבי בלבד. ניתן לנייד שטח עיקרי לשטח שרות בהתאם לשמוש המבוקש בהיתר הבניה. לא ניתן לנייד שטח בניה מתת הקרקע אל מעל לקרקע.
- (2) למבנה המזרחי בלבד, ללא שינוי.
- (3) 3 מ' לרח' הדרומי; 5 מ' לרח' המזרחי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p> <p>6.2.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. ב. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משותף אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ' בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים 2.0 מ' בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ' ג. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך. ד. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. 6.2.2 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>
<p>6.3</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>באזורים המיועדים לפיתוח - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>
<p>6.4</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן: (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סליחה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר. (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). (1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי</p>



6.4	פסולת בניין
	<p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ככל שייבנה מרתף תת-קרקעי במפלס הנמוך ממערכת הביוב העירונית, אשר לא מאפשר זרימה גרביטציונית, תנאי להיתר בניה יהיה אישור פתרון ואופן שאיבת הביוב וחיבורו למערכת הביוב העירונית ע"י תאגיד המים האזורי.</p>



6.6	תשתיות
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. (א) ביוב (1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. (2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. (ב) מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. (ג) הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. (ד) תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>



6.7	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12