

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0718635

תוספת זכויות בניה בחלקה 336 גוש 11309, זכרון יעקב

חיפה

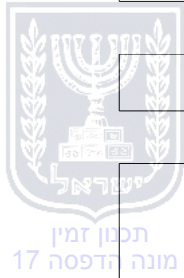
מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/07/2019

להפקיד את התכנית

24/09/2019

יו"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

חלקה 336 בגוש 11309 נמצאת בחלקה הדרומי של זכרון יעקב בין רח' העבודה לדרך אהרן. החלקה כוללת 4 יחידות דיור קטנות למדי. תכנית זו מבקשת להוסיף עליית גג ביחידה הדרומית ותוספת שטח עיקרי תוך שימוש בחלל הגג הקיים והגבהה מינימלית של 1.0 מ' בגובה הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה בחלקה 336 גוש 11309, זכרון יעקב

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

353-0718635

מספר התכנית

0.953 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

קואורדינאטה X 196275

קואורדינאטה Y 718500

1.5.2 תיאור מקום

בחלקה הדרומי של זכרון יעקב בין רח' העבודה לדרך אהרן.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זכרון יעקב	העבודה	30	

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11309	מוסדר	חלק	336	

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/ 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 11 ממשיכות לחול.	1082	1081	09/04/1964
ש/ 207	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 207.	2646	2132	24/07/1980
ש/ 390	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 390. הוראות תכנית ש/ 390 תחולנה על תכנית זו.	4420	3648	20/06/1996
ש/ 1121 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1121 / א ממשיכות לחול.	5391	2409	17/04/2005
ש/ מק/ 383 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383 / א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383 / א תחולנה על תכנית זו.	5056		24/02/2002
ש/ מק/ 950 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 950 / א. הוראות תכנית ש/ מק/ 950 / א תחולנה על תכנית זו.	5068		23/04/2002



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	18/08/2019	אסנת אולצוור	13: 47 18/08/2019	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/08/2019	אסנת אולצוור	13: 47 18/08/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	ירון אביב			זכרון יעקב	העבודה	30 ג	052-4797305		
	פרטי	ענבל אביב			זכרון יעקב	העבודה	30 ג	052-4797305		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ירון אביב			זכרון יעקב	העבודה	30 ג	052-4797305		
פרטי	ענבל אביב			זכרון יעקב	העבודה	30 ג	052-4797305		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

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	(1)		04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8522116	04-8520166	ramzi883@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד 643.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 ותוספת קומה למבנה הדרומי בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) תוספת זכויות בניה.

ב) תוספת קומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
3360A, 3360B		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
3360A, 3360B	מגורים א'	מגרש המחולק לתאי שטח

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	953	100
סה"כ	953	100

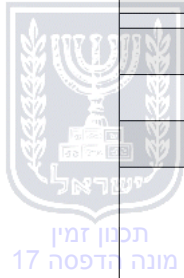
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	953.44	100
סה"כ	953.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א

- (1) במבנה הדרומי בלבד תותר תוספת קומה לעליית גג והגבהת מפלס הגג כמפורט בטבלה 5.
- (2) תוספת זכויות הבניה משויכת למבנה הדרומי בלבד.
- (3) הועדה המקומית תוכל לאשר את הגבהת מפלס הגג העליון בעד 0.5 מ' נוספים במסגרת הבקשה להיתר בניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
									עיקרי	שרות			
4	5	0	4	3	9 (3)	1	272	69 (2)	203 (1)	292	3360A	מגורים א'	
4	5	0	0	2	8.5 (6)	3	481	164 (5)	317 (4)	661	3360B	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

הערה ברמת הטבלה:

תכנית זו מוסיפה שטחי בניה ליחידת הדיור הדרומית בלבד בתא שטח 3360A. בתא שטח 3360B זכויות הבניה ללא שינוי מתכנית מאושרת קודמת ולא תיפגע הזכות לקבל הקלות שניתן לקבל לפי מועד אישור התכנית המאושרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 48% + 6% הקלות + 45 מ"ר.
- (2) 30% משטח עיקרי + 5% למבני עזר + 12 מ"ר לצורך מרחב מוגן.
- (3) לגג רעפים מגובה 0.00.
- (4) 48% משטח המגרש. ללא שינוי מתכנית מאושרת. לא כולל הקלות שניתן לקבל.
- (5) 30% משטח עיקרי + 5% למבני עזר + 12 מ"ר לצורך מרחב מוגן לכל יח"ד.
- (6) 8.5 מ' לגג רעפים, 7 מ' לגג שטוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2**חשמל**

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

(1) לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

(2) בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'

בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אווריים 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'

(3) אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

(4) אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

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

6.3**ניהול מי נגר**

יש להעביר את מי הנגר מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.4**חיזוק מבנים, תמא / 38**

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות

כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

ב. עצים לשימור:

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.

- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.

- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

6.5

שמירה על עצים בוגרים

- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה
- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
- ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

6.6

פסולת בניין

- (א) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
- (1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- (2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- (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
- (1) היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
- (2) בהעדר איזון -
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- (ד) עבודות שאינן טעונות היתר
- נוהל כאמור יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

- (א) הגשת נספח בינוי הכולל את כל יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות, חניות, חומרי גמר, פיתוח והתחברות לתשתיות עירוניות.
- (ב) הבטחת ביצוע תשתיות.

6.8

תשתיות

- 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.

6.8

תשתיות

- (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.
- ה. מרחב מוגן / מקלט
- כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

6.9

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.