

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1046556

זיכרון יעקב רח' יהלום 23 ב' - תוספת שטח עיקרי ושינוי הוראות בינוי

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המגרש הנדון הינו חצי מדו-משפחתי.

בעלי הנכס מעוניינים:

1. להוסיף שטח עיקרי בסך של 7%
2. להסדיר קו בניין לחדר מכוונות לבריכה - החדר המכוונות מורחק מתוך התחשבות בשכן הצמוד.
3. אפשרות בנית משטח מרוצף מרחף מעל קיר תומך אחורי עד גבול מגרש
4. שינוי קו בניין צידי ימני (לכיוון שצ"פ) עבור מבואת כניסה לבית



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

זיכרון יעקב רח' יהלום 23 ב' - תוספת שטח עיקרי ושינוי

הוראות בינוי

353-1046556

0.380 דונם

תכנית מפורטת

שם התכנית

מספר התכנית

סוג התכנית

שם התכנית

ומספר התכנית

שטח התכנית

סיווג התכנית

1.1

1.2

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	194926
קואורדינאטה Y	718776

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות: זכרון יעקב

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זכרון יעקב	יהלום	ב23	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11293	מוסדר	חלק		147

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
08/09/1996			4440	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ש/22/יא ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ש/22/יא
20/06/1996		3648	4420	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/390. הוראות תכנית ש/390 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/390
21/11/2000			4934	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/950. הוראות תכנית ש/מק/950 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/מק/950
21/12/1998			4714	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/783. הוראות תכנית מק/ש/783 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ש/783
05/04/2005		2328	5388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/1122/א. הוראות תכנית ש/1122/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/1122/א
08/12/2003			5254	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/22/כא. הוראות תכנית ש/מק/22/כא תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/מק/22/כא
24/02/2002			5056	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/מק/383/א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/מק/383/א
14/04/2013		4037	6575	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/930. הוראות תכנית ש/מק/930 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/מק/930
23/04/2002			5068	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/950/א. הוראות תכנית ש/מק/950/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/מק/950/א
04/12/2000		603	4939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/	כפיפות	ש/מק/960/ד

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		960/ד. הוראות תכנית ש/ מק/960/ד תחולנה על תכנית זו.				

הערה לטבלה:

במקרה של סתירה בין תכניות קודמות לתכנית זו תגברנה הוראות תכנית זו



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף שטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף שטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 13 14/12/2021	אפרת מאירי יריב	14/12/2021	1	1: 100	רקע	בינוי ופיתוח
לא		17: 50 10/12/2021	אסף שטיין	10/12/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	אביגיל דולב			זכרון יעקב	יהלום	23 ב			avigail.eco.arc@gmail.com
	פרטי	אמיר דולב			זכרון יעקב	יהלום	23 ב			avigail.eco.arc@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביגיל דולב			זכרון יעקב	יהלום	23 ב			avigail.eco.arc@gmail.com
פרטי	אמיר דולב			זכרון יעקב	יהלום	23 ב			avigail.eco.arc@gmail.com

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
	עורך ראשי	אסף שטיין		אסף שטיין אדריכל	צור משה	השעורה	42	0772050757		assaf@assafarch.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 6



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	אפרת מאירי יריב	121809		פרדס חנה- כרכור	כינור	3			efrat@efratm eiri.co.il
	מודד	מחמיד נוראללה	1238		אום אל- פחם	(1)				mahmidnour @gmail.com

(1) כתובת : ת.ד . 31.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מזכירות תכנון וזמין
מונה הדפסה 6

מונח	הגדרת מונח
קו בניין אדום (קו נקודה) המופיע בתשריט סביב הבריכה וחדר המכונות	תחום שינוי קו בניין לחדר מכונות ובריכה

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, שינוי קו בניין לחדר מכונות לבריכה, שינוי הוראות בינוי, שינוי קו בניין צידי עבור מבואת כניסה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי של 7% 26.565 מ"ר - ע"פ סעיף 62א (א) (16) (א) (2)

2. קו בניין לחדר מכונות לבריכה - ע"פ סעיף 62א (א) (4)

3. שינוי הוראות בינוי - ע"פ סעיף 62א (א) (5)

4. שינוי קו בניין צידי ימני (לכיוון שצ"פ) עבור מבואת כניסה לבית בקטע נקודתי מ- 3 מ' ל- 2.15 מ' - ע"פ סעיף 62א (א) (4)



מזכירות תכנון וזמין
מונה הדפסה 6

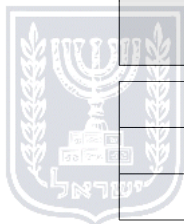


מזכירות תכנון וזמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
שטח פרטי פתוח	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	347	91.44
שטח פרטי פתוח	32.5	8.56
סה"כ	379.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	342.39	91.69
שטח פרטי פתוח	31.05	8.31
סה"כ	373.44	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	למגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	משטח מרוצף מרחף תותר הקמת המשך משטח מרוצף מרחף מעל קיר תומך אחורי משופע ועד תכנון זמין מונה הדפסה 6 גבול מגרש.
ב	קווי בנין
	קוי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט לגבי בניה קיימת וחורגת לרבות הבריקה, חדר מכונות ומבואת כניסה. במקרה של בניה חדשה ו/או הריסה ובניה מחדש קוי הבניין יהיו לפי תכניות תקפות ש/מק/383/א ו- ש/מק/22/יא 1. קוי בניין לבריקה וחדר מכונות (תת קרקעי) יהיה לפי תכנית בריכות ש/מק/383/א למעט חריגה נקודתית למרחק 0.5 מ' מגבול מגרש צידי ימני כפי שמסומן בתשריט. 2. קו בניין צידי באזור מבואת הכניסה לפי המסומן בתשריט.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. השטח הפרטי הפתוח הינו חלק מהמגרש שאינו משמש לבניה - לפי תכנית ש/מק/22/יא ב. השטח הפרטי הפתוח הינו חלק מהמגרש, תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור - לפי תכנית ש/מק/22/יא
4.2.2	הוראות



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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי
קדמי	10	0 (6)	3 (5)	2	1	40	22.77 (4)	18.97 (3)	163.18 (2)	347 (1)	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מחצית שטח החלקה למגורים.

(2) שטח מגרש 759 מ"ר - מחצית המגרש 379.5 מ"ר - 36% = 136.62 מ"ר - 7% = 26.565 מ"ר - סה"כ שטח עיקרי 163.185 מ"ר.

(3) 5% משטח המגרש. בנוסף 12 מ"ר עבור ממ"ד/מקלט.

(4) 6% משטח המגרש - השטח נוייד בהקלה לקומות המגורים בהיתר בניה מאושר.

(5) קו בניין צידי לבניין בקטע נקודתי לפי תשריט 2.15 מ', קו בניין לחדר מכונות לפי סעיף 4.1.2 (ב).

(6) דו-משפחתי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה בתחום המגרשים תהיה עפ"י תקן החניה הארצי בתקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

6.2

ניהול מי נגר

פתרונות הניקוז יערכו עפ"י עקרונות משמרת מים כך שמירב הנגר העילי ישאר בתחום התכנית להגברת הלחול למי התהום. יש להבטיח תכסית פנויה של לפחות 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

6.3

חיזוק מבנים, תמא/ 38

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

6.4

שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.5

פסולת בניין

יש לפנות פסולת הבניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה

6.6

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ החוק

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

ל"ר

