

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0926758

תוספת שטח בגוש 11321 חלקה 57 בזכרון יעקב



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
יישובי הברון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת להוסיף שטחי בניה לצורך סגירת הגג עם גג רעפים בבית מגורים קיים. התוספת היא רק עבור יחיד אחת הנמצאת בתת חלקה 57/2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|--|-------------|
| שם התכנית | שם התכנית ומספר התכנית | 1.1 |
| שם התכנית | מספר התכנית | 353-0926758 |
| שטח התכנית | 1.043 דונם | 1.2 |
| סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית | 1.4 |
| האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | לא | |
| ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מקומית | |
| לפי סעיף בחוק | א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (8) | |
| 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

195245 קואורדינאטה X

720480 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' הזוהר 1 זכרון יעקב

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 | הזוהר | 1 | |

שכונה נווה שלו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11321 | מוסדר | חלק | | 57 |

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| ש/ 188 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 188 ממשיכות לחול. | 2781 | 867 | | 21/01/1982 |
| ש/ 11 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 11. הוראות תכנית ש/ 11 תחולנה על תכנית זו. | 1082 | 1081 | | 09/04/1964 |
| ש/ 383 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 383. הוראות תכנית ש/ 383 תחולנה על תכנית זו. | 3543 | 1345 | | 15/03/1988 |
| 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 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1121 / א. הוראות תכנית ש/ 1121 / א תחולנה על תכנית זו. | 5391 | 2409 | | 17/04/2005 |
| מק/ ש/ 783 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 783. הוראות תכנית מק/ ש/ 783 תחולנה על תכנית זו. | 4714 | | | 21/12/1998 |
| מק/ ש/ 961 / א | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 961 / א. הוראות תכנית מק/ ש/ 961 / א תחולנה על תכנית זו. | 4939 | | | 04/12/2000 |
| 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 |
| ש/ מק/ 960 / ד | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 960 / ד. הוראות תכנית ש/ מק/ 960 / ד תחולנה על תכנית זו. | 4939 | 603 | | 04/12/2000 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|--------------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | נעה ניקול זיידמן | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | נעה ניקול זיידמן | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 16: 24 27/12/2022 | איאד אחמד חאג' פרח | 17/08/2022 | 1 | 1: 200 | מנחה | בינוי |
| לא | | 11: 12 21/11/2021 | איאד אחמד חאג' פרח | 21/11/2021 | 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 | הדס ויזמן צורי | | | זכרון יעקב | הזוהר | 1 | 054-6077622 | | hadas@marcomm.co.il |
| | פרטי | ניר צורי | | | זכרון יעקב | הזוהר | 1 | | | hadas@marcomm.co.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----------------|---------------|----------|------------|-------|-----|-------------|-----|---------------------|
| פרטי | הדס ויזמן צורי | | | זכרון יעקב | הזוהר | 1 | 054-6077622 | | hadas@marcomm.co.il |
| פרטי | ניר צורי | | | זכרון יעקב | הזוהר | 1 | | | hadas@marcomm.co.il |

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 | נעה ניקול זיידמן | 4478498 | | זכרון יעקב | (1) | 77 | 054-4946935 | | wnoa01@gmail.com |
| | מודד | ירחמיאל גולדשמידט | 661 | | חדרה | (2) | 27 | 04-6325454 | 04-6322072 | office@milikgol.co.il |
| | מתכנן | איאד אחמד חאגי פרח | | | אום אל-פחם | | 7 | 054-4419796 | | eyad.arc@gmail.com |

(1) כתובת: החצב 77 זכרון יעקב.

(2) כתובת: שד רוטשילד 27 חדרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 לצורך הקמת גג רעפים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנית זו מבקשת להגדיל את שטח הבניה המותר ב-70 מ"ר לצורך הקמת גג רעפים למבנה הדרומי, וזאת ע"פ סעיף 62א (א) (16) (א) (2).
2. תוספת יח"ד מ-2 יח"ד ל-4 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)ס.ק.(8).
3. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)ס.ק.(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 101 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------|-------|--------|
| מגורים | 1,043 | 100 |
| סה"כ | 1,043 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 1,043.73 | 100 |
| סה"כ | 1,043.73 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | לפי תכנית ש 188 החלה בתי דירה, גינות ומשתלות, מוסכים ומבני עזר לשימוש פרטי, בנינים אחרים באישור הועדה המחוזית. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>עפ"י תכנית מאושרת ש/188.</p> <p>חניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר חניה מקורה אחת בקו בנין צדדי אפס. 2. כל בקשה להיתר תציג לפחות חניה אחת מקורה. שטח חניה זה הינו חלק מזכויות הבניה המותרות. ניתן להציג את החניה הנ"ל כבניה עתידית ובלבד שישמרו זכויות הבניה לקירווי החניה. 3. במגרשים הנמצאים מתחת למפלס הכביש הגובל ואשר משטח החניה יוצר חלל שגובהו מעל 1.80 מ' מפני קרקע סופית יותר ניווד שטח עיקרי במסגרת השימושים המותרים בתוכנית החלה על השטח מתחת למשטח החניה. שטח זה לא יעלה על 25 מ"ר ויכלל במנין השטחים העיקריים המותרים. 4. במקרים בהם מבקשים להקים חניה כפולה במירווח - הועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת המועצה המקומית, תשקול את השפעת המבנה על חזות הרחוב והפרטים הנדרשים. הועדה המקומית רשאית לדחות בקשה זו מטעמים של הכבדה על חזות הרחוב והמירווחים השונים, המהווים פגיעה חזותית ו/או אחרת בגובלים או במשתמשים בדרך או בשביל. <p>מחסן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח מחסנים וכל ההנחיות למיקום, צורתם, גדם המינימלי יהיה עפ"י תוכנית ש/מק/950/א. 2. בבניה חדשה חומרי הגמר למחסנים יהיו בהתאם לחומרי הגמר של המבנה העיקרי המוצע. <p>בהיתר למחסן כתוספת למבנה קיים, חומרי הגמר יהיו לפי המבנה העיקרי הקיים או בגמר של חומרים קשיחים וחזות נאה לפי שיקול דעת הועדה, תוך התאמה לאופי המבנה והסביבה.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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) | תאי שטח | יעוד | |
|------------------|------------|--|-----------|-------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|------|-----------|
| | | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | שרות | עיקרי | גודל מגרש מוחלט | | |
| קדמי | 5 | 4 | 4 | 40 | 539 | 52 | 487 (1) | 1043 | 101 | מגורים א' |
| אחורי | 4 | 2 | 4 | 40 | 539 | 52 | 487 (1) | 1043 | 101 | מגורים א' |
| צידי- שמאלי | 4 (2) | 2 | 4 | 40 | 539 | 52 | 487 (1) | 1043 | 101 | מגורים א' |
| צידי- ימני | 4 (2) | 2 | 4 | 40 | 539 | 52 | 487 (1) | 1043 | 101 | 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) 40% לפי תכנית מאושרת ש/188, מבוקשת תוספת של 70 מ"ר למבנה הדרומי..

(2) עפ"י המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

| | | |
|------------|-----------------------------|--|
| 6.1 | חניה | מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה. |
| 6.2 | חשמל | <p>6.2.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמלי 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 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 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 מיל)- 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. 6.2.3 תנאי לקבל היתר בנייה לחדר השנאים הוא המצאת חוות דעת יועץ קרינה וכן אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.</p> |
| 6.3 | ביוב וניקוז | <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן; א. בתא שטח שצ"פ, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנינו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> |
| 6.4 | ניהול מי נגר | לפחות 25% משטח כל מגרש מגורים יהיה פנוי מכל בנינו לצורך חילחול מים לקרקע. |
| 6.5 | שמירה על עצים בוגרים | <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ /קבוצת עצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור ואישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקב? מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> |

| | |
|------------|--|
| 6.5 | שמירה על עצים בוגרים |
| | <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p> |

| | |
|------------|--|
| 6.6 | |
| | <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> |

| | |
|-----------|---------------------|
| .7 | ביצוע התכנית |
|-----------|---------------------|

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

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

ביצוע תכנית תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13