

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

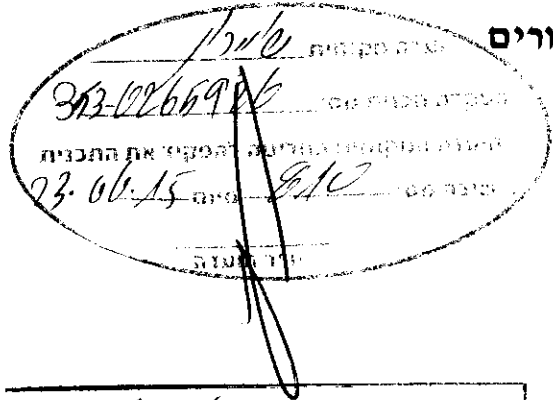
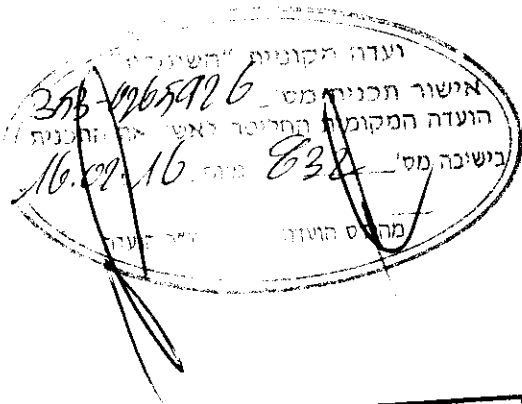
מונהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
18-04-2016
נ ת ק ב ל

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0265926

שינוי קוי בנין ותוספת קומה בחלקה 6 גוש 11306, זכרון יעקב

מחוז **חיפה**
 מרחב תכנון **מקומי שומרון**
 סוג תכנית **תכנית מפורטת**



הודעה על אישור תכנית מס' 353-0265926
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 7236
מיום 29-3-16 עמוד 4696

הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0265926
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 7107
מיום 16.02.15 עמוד 1962-1962

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה קוי בנין בחלקה 6 למבנה קיים, מוסיפה שטח עיקרי מתוקף תיקון 101 לחוק, מוסיפה קומה לחדר יציאה על הגג ומאפשרת כניסה ב"גשר" בשל הטופוגרפיה במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קוי בנין ותוספת קומה בחלקה 6 גוש 11306, זכרון יעקב
		מספר התכנית	353-0265926
1.2	שטח התכנית		0.436 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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	א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 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	שומרון
	קואורדינאטה X	195635
	קואורדינאטה Y	719690

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	האורנים	זכרון יעקב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11306	מוסדר	חלק	6	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1243/ש	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/04/1964	1081	1082	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 11 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 11
24/07/1980	2132	2646	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 207. הוראות תכנית ש/ 207 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 207
06/10/1942		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפאג/ 41. הוראות תכנית חפאג/ 41 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפאג/ 41
17/04/2005	2409	5391	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1121/ א. הוראות תכנית ש/ 1121/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 1121/ א
24/02/2002		5056	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383/ א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 383/ א

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				עופר בור			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עופר בור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	03/11/2015	עופר בור	03/11/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/01/2015	עופר בור	08/01/2015		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	אוריאל טרוים			זכרון יעקב	האורנים	5	04-8241662	04-8241662	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אוריאל טרוים			זכרון יעקב	האורנים	5	04-8241662	04-8241662	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אוריאל טרוים			זכרון יעקב	האורנים	5	04-8241662	04-8241662	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עופר בור	32815		פרדס חנה- כרכור	(1)		077-5337001	077-5558651	oferb53@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@levenberg.co.il

(1) כתובת: נטע 4/23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

שינוי קווי בניין, תוספת שטח בניה וקביעת הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) שינוי קוי בנין לפי סעיף 62א (א) ס.ק (4) ולפי המפורט:
- קו בנין קדמי 6.4-6 מ' במקום 10 מ'.
 - קו בנין צידי שמאלי 4-1.4 מ' במקום 4 מ'.
 - קו בנין אחורי 5-1.9 מ' במקום 5 מ'.
- (ב) תוספת קומה לשם חדר יציאה על הגג לפי סעיף 62א (א) ס.ק (5).
- (ג) מתן אפשרות לכניסה לבנין ב"גשר" לפי סעיף 62א (א) ס.ק (5).
- (ד) תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) ס.ק (16).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.436		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	
			למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מ"ר	מ"ר	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	2	4 יח"ד לדונם לפי ש/11
מגורים (מ"ר)	מ"ר	209	+50	שטח עיקרי בתוספת 50 מ"ר לפי תיקון 101 לחוק

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	60
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים א'
תאי שטח כפופים	60

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	
יעוד	מ"ר
אזור מגורים ב'	436
סה"כ	436
אחוזים	100
אחוזים	100

מצב מוצע	
יעוד	מ"ר מחושב
מגורים א'	436.28
סה"כ	436.28
אחוזים מחושב	100
אחוזים מחושב	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים כמפורט בתכניות ש/11 כאזור מגורים ב'
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	כל ההוראות באשר לשטח הבניה המותר בכל קומה ומספר היחידות יהיו לפי המופיע בתכנית המתאר זכרון יעקב ש/11. קווי הבנין יהיו לפי תשריט תכנית זו.
ב	הוראות בינוי תותר כניסה ממפלס הרחוב ב"גשר" לבנין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד		
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי				
6	(1)	(1)	4	3	9	2	108.5	259	436	60	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:

* לפי המסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ראה בתשריט.

	6. הוראות נוספות
<p>6.1 חניה מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p>	6.1
<p>6.2 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. תנאי להיתר הוא פרוק מערכת סולארית מגג מבנה העליה לגג והתקנתו על גג המבנה העיקרי תוך יצירת מסתור אם ידרש.</p>	6.2
<p>6.3 חשמל איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף מציר הקו 2.25 מ' מהתיל הקיצוני 2.00 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד מציר הקו 1.50 מ' מהתיל הקיצוני 1.75 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? מציר הקו 6.50 מ' בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 5.00 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ? מציר הקו 13.00 מ' בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 9.50 מ'</p>	6.3
<p>6.4 ניהול מי נגר באזורים המיועדים לפיתוח - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום</p>	6.4
<p>6.5 הריסות ופינויים מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>	6.5
<p>6.6 פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	6.6
<p>6.7 היטל השבחה א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	6.7
7. ביצוע התכנית	

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בתוך חמש שנים מאישורה

8. חתימות

תאריך: 01-07-2016 חתימה: 	סוג:	שם: אוריאל טרוים שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: 01-07-2016 חתימה: 	סוג:	שם: אוריאל טרוים שם ומספר תאגיד:	יזם
תאריך: 01-07-2016 חתימה: 	סוג: בעלים	שם: אוריאל טרוים שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 01-07-2016 חתימה: 	סוג: עורך ראשי	שם: עופר בור שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית