

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0288522

הגדלת צפיפות אור עקיבא

חיפה

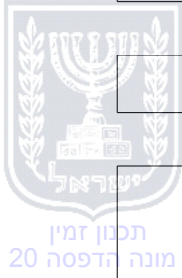
מחוז

מרחב תכנון מקומי שומרון

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

על מנת לנצל את מלא הזכויות בשטח היזמים מבקשים להגדיל צפיפות במגרש ב 1 יח"ד נוספת , ותוספת שטח למטרות עיקריות מעל מפלס כניסה בסך 38 מ"ר בלבד ותוספת שטחי שירות למטרות עיקריות לכל יח"ד לפי הפירוט הבא : 25 מ"ר עבור חניה מקורה.

6 מ"ר מחסן דירתי.

10 מ"ר מחסן כלי גינה.

10 מ"ר חדר מערכות טכניות.

השטחים הנדרשים ישמשו לשטחי שירות לפי תיקון 33 לחוק וכפי שהוגדרו בו בלבד ולא ישמשו לכל תכלית עיקרית.

שטחי השיירות ישמשו לצורכי אחסנה או ממ"ד או אחסון או חנייה ומתקנים טכניים וכלים והינם תומכים לשטחים העיקריים המותרים בתכנית.

גובה רצפתו של המרתף לא תעלה על 1.20 מטר מפני קרקע סופית וגובה תקרתו הפנימית לא תחרוג מגובה של 2.20 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הגדלת צפיפות אור עקיבא

מספר התכנית 353-0288522

1.2 שטח התכנית 0.537 דונם

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 62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 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	שומרון
	קואורדינאטה X	192650
	קואורדינאטה Y	714161

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור עקיבא - חלק מתחום הרשות: אור עקיבא

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אור עקיבא	הר המוריה		

שכונה שכונת היובל. אור עקיבא.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12611	מוסדר	חלק	109	

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
ש/במ/506 א	274

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/11/2000		4934	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/950. הוראות תכנית מק/ש/950 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ש/950
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
30/10/2006	397	5592	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/506. ג. הוראות תכנית ש/מק/506 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/מק/506 ג
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
11/07/1999	4706	4783	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/במ/506 א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/במ/506 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מור מרדכי בללטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מור מרדכי בללטי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		26/03/2018	מור מרדכי בללטי	15/06/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		04/02/2015	מור מרדכי בללטי	28/01/2015	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	יואל מדר			אור עקיבא	(1)		077-4418167	077-4418167	
	פרטי	שושנה מדר			אור עקיבא	(2)		077-4418167	077-4418167	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אור עקיבא.

(2) כתובת: אור עקיבא צפון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יואל מדר			אור עקיבא	(1)		077-4418167	077-4418167	
פרטי	שושנה מדר			אור עקיבא	(2)		077-4418167	077-4418167	

(1) כתובת: אור עקיבא.

(2) כתובת: אור עקיבא צפון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יואל מדר			אור עקיבא	(1)		04-6241404	04-6241404	
בעלים		שושנה מדר			אור עקיבא	(2)		04-6241404	04-6241404	

(1) כתובת: אור עקיבא.

(2) כתובת: אור עקיבא צפון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
M.arch	עורך ראשי	מור מרדכי בללטי	124215		זכרון יעקב	המיסדים (1)	15	077-4418167	077-4418167	morconcept @walla.com

(1) כתובת : ת.ד. 203.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 ויח"ד בכפוף לסעיף 62(א)א

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד מ 1 יח"ד למגרש ל 2 יח"ד למגרש עפ"י סעיף 62(א)א ס.ק. 8.

2. תוספת 71 מ"ר למטרת שטח שרות בנוסף ל-30 מ"ר המותרים.

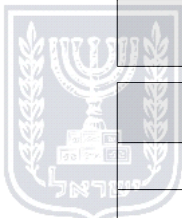
3. תוספת 38 מ"ר שטח למטרות עיקריות מעל מפלס הכניסה לשתי הדירות יחד- { לפי סעיף 16(א) (2) }

תכנון זמין
מונה הדפסה 20**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	109	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים א'	109

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	537	100
סה"כ	537	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 20**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	536.54	100
סה"כ	536.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מבני מגורים שגובהם לא יעלה על שתי קומות, ולשטחי חוץ המיועדים לשירות דיירי המבנים באזור. תותר חלוקה אחרת למגרשים, ובלבד שמספר יחידות הדיור ואפיונם לא יהיה שונה מהנקוב בתוכנית זו.
4.1.2	הוראות



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	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	4	3	3	1	2	8.5	2	40	384	52 (1)	0	79	253	537	109	מגורים א'	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:

השטחים הנדרשים ישמשו לשטחי שירות לפי תיקון 33 לחוק וכפי שהוגדרו בו בלבד ולא ישמשו לכל תכלית עיקרית. שטחי השיירות ישמשו לצורכי אחסנה או ממ"ד או אחסון או חנייה ומתקנים טכניים וכלים והינם תומכים לשטחים העיקריים המותרים בתכנית. גובה רצפתו של המרתף לא תעלה על 1.20 מטר מפני קרקע סופית וגובה תקרתו הפנימית לא תחרוג מגובה של 2.20 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40 מ"ר לפי תכנית ש/506/א שנותנת 20 מ"ר ליח' מתחת לכניסה קובעת + מוצע 12 מ"ר למטרות שירות במרתף..



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'
 ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'
 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'
 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
 ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ'
 ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'
 ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
 ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
 ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
 י. ארון רשת 1 מ'
 יא. שנאי על עמוד 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

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

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע

<p>6.1 חשמל</p>	<p>6.1</p>
<p>לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>6.2 פסולת בניין</p>	<p>6.2</p>
<p>1. 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:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>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.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכול לוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	
<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.3</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה, אישור תכנית בינוי הכוללת מיצוי של כל זכויות הבניה.</p> <p>2. הבטחת ביצוע תשתיות</p> <p>3. תנאים להיתר בניה עפ"י התכנית החלה על השטח.</p>	
<p>6.4 תשתיות</p>	<p>6.4</p>
<p>- כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>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.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ד. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ה. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית</p>	



6.4	תשתיות
	<p>תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>
6.5	מרתפים
	<p>הקמת מרתף תהיה מותרת ולא תחשב כקומה נוספת מעבר למותר שטחי המרתף יהוו חלק מתוך השטחים המותרים בתוכנית, אך לא יותר מקונטור הבית המוצע מעל פני הקרקע. גובהה תקרת המרתף הפנימית המקסימלית אינו עולה על גובה נטו של 2.2 מ' ויהיה 80 ס"מ מעל גובה אבן שפה במדרכה הגובלת, בכל מקרה לא יותר שינוי בגובה הבניין המותר</p>
6.6	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל וגבה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשה ואישור תכנית בינוי לפני הוצאת היתר בניה.	
7.2 מימוש התכנית		
מיידי		



תכנון זמין
מונה הדפסה 20