

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-0580928

פיצול ל 2 יחידות בגוש 10646 חלקה 47



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
יישובי הברון  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

פיצול מבנה קיים ל 2 יח"ד, יחידה ראשונה בקומת הקרקע ויחידה שנייה בקומה העליונה (קומה א).  
תוך הוספת 50 מ"ר לשטח עקרי והתאמת קו בניין צידי ימני 2.7 מ' במקום 4 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

פיצול ל 2 יחידות בגוש 10646 חלקה 47

353-0580928

מספר התכנית

0.574 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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) סעיף קטן 4, 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 | יישובי הברון |
|                     | קואורדינאטה X    | 192925       |
|                     | קואורדינאטה Y    | 712550       |

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור עקיבא - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10646    | מוסדר   | חלק           |                     | 47                |

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 06/12/1973 | 409                     | 1968               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפאג/556. הוראות תכנית חפאג/556 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | חפאג/ 556         |
| 14/12/2000 |                         | 4943               |   | כפיפות  | מק/ ש/ 960        |
| 06/01/1983 | 658                     | 2880               |   | כפיפות  | ש/ 280            |
| 14/07/1989 |                         | 3679               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 280 א ממשיכות לחול.      | כפיפות  | ש/ 280 א          |
| 24/02/1983 | 1205                    | 2897               |   | כפיפות  | ש/ 302            |
| 14/12/2000 |                         | 4943               |   | כפיפות  | מק/ ש/ 961 ד      |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                   | אלה דניסוב |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | אלה דניסוב |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 14: 19 28/11/2017 | אלה דניסוב | 28/11/2017  |                     | 1: 250   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  |                | 11: 16 31/01/2018 | אלה דניסוב | 31/01/2018  | 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/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב      | רחוב    | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|------------|---------------|----------|-----------|---------|-----|-------------|-----|-------|
|                | פרטי | משה אבועיז |               |          | אור עקיבא | הרב קוק | 12  | 052-8871155 |     |       |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב      | רחוב    | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|----------|-----------|---------|-----|-------------|-----|-------|
| פרטי | משה אבועיז |               |          | אור עקיבא | הרב קוק | 12  | 052-8871155 |     |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב      | רחוב    | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----------------|---------------|----------|-----------|---------|-----|-------------|-----|-------|
| בעלים |       | משה<br>אבועיז  |               |          | אור עקיבא | הרב קוק | 12  | 052-8871155 |     |       |
| בעלים |       | רבקה<br>אבועיז |               |          | אור עקיבא | הרב קוק | 12  | 052-8871155 |     |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב      | רחוב           | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל          |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------|-----------|----------------|-----|-------------|-----|----------------|
|                | עורך ראשי | אלה דניסוב | 47889         |          | אור עקיבא | שד המלך<br>דוד | 516 | 054-6593930 |     | ela@denyso.com |
|                | מודד      | עיסאם דלה  | 893           |          | כפר יאסיף | (1)            |     | 052-8060011 |     |                |

(1) כתובת: כפר יאסיף.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 יחידות דיור תוך תוספת שטחים והסדרת קו בניין צידי ימני.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידת דיור - 2 במקום 1

2. תוספת שטח עקרי בשיעור 50 מ"ר

3. תוספת שטח שירות ליחידה המוצעת ( מחסן 6 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר, חניה מקורה 30 מ"ר)

4. הסדרת קו בניין צידי ימני 2.70 מ' במקום 4 מ'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 1       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 574 | 100    |
| סה"כ      | 574 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 584.3     | 100          |
| סה"כ      | 584.3     | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים א'</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | יותרו בתי מגורים ובתי דירה  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>ביוב וניקוז</b><br>ניקוז של קרקע שעתידים לנצלה לבנייה יטופלו בו עד התחלת בנייה כפי שתאשר הוועדה המקומית<br>כל בניין הנבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו ינוקז באמצעות רשת ביוב כללית או ביוב אינדיבידואלי למגרש אחד או מגרשים אחדים ובאישור רשות הבריאות אותו הדין חגבי מבנים קיימים שמתקן הביוב שלהם אינו מספק את הדרישות הסניטריות של רשות הבריאות |
| <b>ב</b>     | <b>דרכים</b><br>אין להקים על כל קרקע שהיא מקום של דרך כל בנין ולעשות עליה כל עבודות חוץ מעבודה קשורה עם סלילת הדרך החזקת ותיקונה באישור הוועדה המקומית  |
| <b>ג</b>     | <b>הוראות בינוי</b><br>גודל יח"ד לא תפחת מ- 45 מ"ר  |
| <b>ד</b>     | <b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b><br>א. כוחה של הוועדה המקומית יהיה לצוות על בעלי קרקעות הגובלות עם הדרך להקים קירות גבול או נטיעת עצים<br>ב. כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקה זו יקים במשך התקופה שנקבעה גדר או קיר או יסלק את המחסום וימלא אחר הצו  |
| <b>ה</b>     | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b><br>הגשת תכנית המציגה מלוא זכויות הבנייה על רקע נספח בינוי.   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד  | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שימוש  | יעוד  |     |           |           |
|------------------|------------|---|------------|-------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------|-------|-----|-----------|-----------|
|                  |            |   |            |                         | מעל הכניסה הקובעת  | סה"כ שטחי<br>בניה |                    |        |       |     |           |           |
| קדמי             | אחורי      | צידי- שמאלי                                 | צידי- ימני | מעל הכניסה<br>הקובעת    | 7 (2)              | 2                 | 50                 | 362.6  | 279.6 | 574 | מגורים א' | מגורים א' |
| 6                | 6          | 0   | 2.7        | 2                       |                    |                   |                    | 83 (1) |       |     |           |           |

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שירות קיימים 5%למבנה עזר + 6מ"ר מחסן סה"כ 35מ"ר  
+שטח שירות ליחידה המתווספת(12מ"ר ממד, 6מ"ר מחסן, 30מ"ר חניה)

(2) 7 מ' ללא מעקה גג

8.5 מ' לגג רעפים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

|  |                   |
|--|-------------------|
| <p><b>6.1 חניה</b></p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>  | <p><b>6.1</b></p> |
| <p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>6.2.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>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:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'</p> <p>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים 2.0 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>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.</p> <p>ד. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>6.2.2 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 ביוב וניקוז</b></p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי להחדרת נגר מגם.</p> <p>פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>   | <p><b>6.3</b></p> |
| <p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. אם מסומנים עצים בוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור</p> <p>- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>   | <p><b>6.4</b></p> |



|            |   |
|------------|---|
| <b>6.4</b> | <b>שמירה על עצים בוגרים</b>   |
|            | <p>- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.<br/>                 ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:<br/>                 - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה<br/>                 - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.<br/>                 בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.<br/>                 ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>  |
| <b>6.5</b> | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>  |
|            | הגשת ואישור נספח בינוי ע"י הוועדה המרחבית בתיאום עם הרשות .   |
| <b>6.6</b> | <b>הוצאות הכנת תוכנית</b>   |
|            | הוועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.  |
| <b>6.7</b> | <b>היטל השבחה</b>   |
|            | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.   |
| <b>6.8</b> | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>   |
|            | השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.   |
| <b>6.9</b> | <b>הוראות בזמן בניה</b>   |
|            | <p>א. 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:<br/>                 (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.<br/>                 (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).<br/>                 (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.<br/>                 ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.<br/>                 ג. חציבה ומילוי<br/>                 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.<br/>                 בהעדר איזון -<br/>                 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.<br/>                 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.<br/>                 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.<br/>                 הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר</p> |

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.9</b> | <b>הוראות בזמן בניה</b>   |
|            | <p>התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.<br/>                 ד. עבודות שאינן טעונות היתר<br/>                 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן<br/>                 טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> |



|           |                     |
|-----------|---------------------|
| <b>.7</b> | <b>ביצוע התכנית</b> |
|-----------|---------------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

|               |
|---------------|
| <b>במיידי</b> |
|---------------|

