

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0486191

שינוי קו בנין ברחוב טרומפלדור 1, זכרון יעקב

חיפה

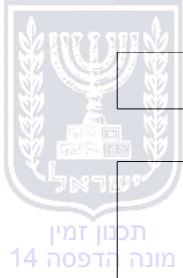
מחוז

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

תכנית זו משנה קו בנין צידי עבור מבנה קיים ללא שינוי בזכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית שינוי קו בנין ברחוב טרומפלדור 1, זכרון יעקב

מספר התכנית 353-0486191

1.2 שטח התכנית 1.196 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 62א (א) סעיף קטן 4

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**

195975

קואורדינאטה Y

718660

1.5.2 תיאור מקום

רחוב טרומפלדור

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	טרומפלדור	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11309	מוסדר	חלק	55	165

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/ 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 11 ממשיכות לחול.	1082	1081	09/04/1964
ש/ 207	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 207. הוראות תכנית ש/ 207 תחולנה על תכנית זו.	2646	2132	24/07/1980
ש/ 253	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 253. הוראות תכנית ש/ 253 תחולנה על תכנית זו.	2704	1389	16/04/1981
ש/ 300	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 300. הוראות תכנית ש/ 300 תחולנה על תכנית זו.	2889	939	03/02/1983
ש/ 390	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 390. הוראות תכנית ש/ 390 תחולנה על תכנית זו.	4420	3648	20/06/1996
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/ 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
ש/ מק/ 383 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383 / א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383 / א תחולנה על תכנית זו.	5056		24/02/2002
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





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				אסנת אולצוור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אסנת אולצוור		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	02/06/2019	אסנת אולצוור	09: 54 02/06/2019	טבלת זכויות מאושרות	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	18/12/2017	אסנת אולצוור	07: 20 18/12/2017	נספח בינוי	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	18/12/2017	שיבלי פאתק	07: 21 18/12/2017	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/04/2017	אסנת אולצוור	11: 30 05/04/2017	תשריט מצב מאושר	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	חגית פורטונה מונפרד			זכרון יעקב	טרומפלדור	1	054-8898105		

1.8.2 יזם

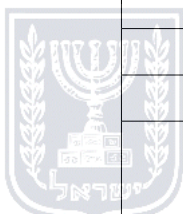
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חגית פורטונה מונפרד			זכרון יעקב	טרומפלדור	1	054-8898105		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-5456149		
חוכר		חיים חסון			זכרון יעקב	טרומפלדור	1	054-6580520		
חוכר		רונית חסון			זכרון יעקב	טרומפלדור	1	052-4491092		
חוכר		חגית פורטונה מונפרד			זכרון יעקב	טרומפלדור	1	054-8898105		

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	אסנת אולצוור	109410	טאו אדריכלות	זכרון יעקב	הרצל	48	04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	שיבלי פאתק	110725		ערערה	(1)		04-6358339	04-6358399	3dmap2010@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 12.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 קו בנין צידי עבור מבנה קיים ללא שינוי בזכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין צידי ימני מ-4 מ' ל-1.9 - 2.1 מ' וקו בנין צידי שמאלי מ-3 מ' ל-2.3 - 2.6 מ' למבנה קיים לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	550	מבנה להריסה
דרך מאושרת	100	מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך מאושרת	100	מבנה להריסה
מגורים א'	550	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	1,007	84.20
דרך מאושרת	189	15.80
סה"כ	1,196	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	189.97	15.88
מגורים א'	1,006.5	84.12
סה"כ	1,196.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בתי דירה, גינות ומשתלות, מוסכים ומבני עזר לשימוש פרטי, בנינים אחרים באישור הועדה המחוזית.	
הוראות	4.1.2
קווי בנין	א
קוי הבנין לבניה קיימת בלבד יהיו כמסומן בתשריט. כל בניה חדשה תעשה לפי קוי הבנין בתכניות מאושרות.	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
הוראות	4.2.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת				
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי		
5	3	3 (4)	4 (3)	2	(2)	4	(1)	48	1007	550	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:

אין בתכנית זו לפגוע בהקלות שניתן היה לקבל ערב אישורה של תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 30% משטח עיקרי + 5% + 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד.

(2) 8.5 מ' לגג רעפים. 7 מ' לגג שטוח.

(3) לבניה חדשה. לבניה קיימת-כמסומן בתשריט.

(4) לבניה חדשה. לבניה קיימת- כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****תכנית בינוי**

לפני הוצאת התרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים. תכנית הבינוי תציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש

תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

ניתן יהיה לצרף את תכנית הבינוי כחלק מהבקשה להיתר בניה.

6.2**חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3**חשמל**

מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

- 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

- (1) קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'
- (2) קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'
- (3) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'
- (4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
- (5) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ'
- (6) קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'
- (7) כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
- (8) כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
- (9) כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל
- (10) ארון רשת 1 מ'
- (11) 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.



6.3	חשמל
	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 לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.



6.4	ניהול מי נגר
	השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן: (א) בתא שטח 550, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, 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.

6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	תנאי להיתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	על העצים הבוגרים בתחום התכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.



6.7	פסולת בניין
	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: 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 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). 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.

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

- (א) תנאי למתן היתר יהיה הריסת הגדר בחזית המגרש לצורך יצירת חניה בתחום המגרש, כל אחד בתחום חלקו היחסי בחזית, וכן הריסת קירוי הכניסה לדירת המגורים.
- (ב) תנאי למתן היתר יהיה הקמת גדר בגבול המשותף בין חלקות 55 ו-56.

6.9

תשתיות

- כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
- א. ביוב
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.
2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.
- ב. מים
- אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
- ג. הידרנטים
- קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. תיקשורת וחשמל
- מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ה. מרחב מוגן / מקלט
- כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ו. 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית 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.

6.10

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

התנייה

תאור שלב

מספר שלב

הוצאת היתר בניה להסדרת המבנה הקיים.

1

7.2

מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.