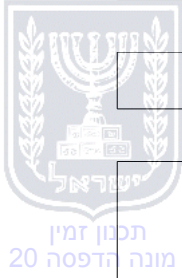


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-0628503

תוספת זכויות בניה - חדר טרפו



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית  
חיפה  
יישובי הברון  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז חיפה  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
01/05/2019

להפקיד את התכנית  
  
08/08/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

המגרש הינו חלק מתכנית מס' 353-0262444 אור עקיבא שכונת אור ים.  
מגרש זה ממוקם בסמוך לתא שטח 734 (ייעוד שצ"פ), תאי שטח 417-418 בייעוד מגורים ותא שטח 821 (דרך מס' 4).  
זכויות הבנייה המאושרות של מגרש זה בייעוד מתקנים הנדסיים הינו 0.  
התוכנית מציעה תוספת של 50 מ"ר לזכויות בניה למגרש זה.



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 תוספת זכויות בניה- חדר טרפו

מספר התכנית 353-0628503

1.2 שטח התכנית 0.080 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	192519
קואורדינאטה Y	710344

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש הינו חלק מתכנית מס' 353-0262444 אור עקיבא שכונת אור ים.  
מגרש זה ממוקם בסמוך לתא שטח 734 (ייעוד שצ"פ), תאי שטח 417-418 בייעוד  
מגורים ותא שטח 821 (דרך מס' 4).

### 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
10641	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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
04/01/2017	1226	7414		שינוי	353-0262444



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית שפינט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 49 02/06/2019	דורית שפינט	30/05/2019	1	1: 500	רקע	קומפילציה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אור עקיבא	אור עקיבא	(1)	1	04-6108802	04-6108804	inna_i@aki va.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אור עקיבא רח' רוטשילד 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	קיסריה .	(1)	2	04-6174864	04-6174887	rano@caesarea.com

(1) כתובת: קיסריה רח' האשל.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	דורית שפינט	37682	גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד )	15	04-8580077		office@gord on-ltd.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	(2)	67	03-7541000	03-7516356	info@datama p.com

(1) כתובת: טירת הכרמל, רח' קרן היסוד 15.

(2) כתובת: רחוב הירקון 67 בני ברק, ישראל 5120613.



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 בנייה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה למגרש בייעוד מתקנים הנדסיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	911

תכנית זמין  
מונה הדפסה 20**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מתקנים הנדסיים	80.83	100
סה"כ	80.83	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	80.84	99.99
סה"כ	80.84	100

תכנית זמין  
מונה הדפסה 20תכנית זמין  
מונה הדפסה 20

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר הקמת חדר טרנספורמציה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. יותר קו בניין 1 מ' בכל החזיתות.</p> <p>2. בתכנון המתקן ההנדסי יושם דגש על שילוב המבנים בגינון ופיתוח ובקירות התומכים באופן בו לא יותירו שטח פתוח רחב ולא יעיל.</p> <p>3. כל עוד תשתיות הדרכים פותחו ולא הוקם המתקן ההנדסי במקום, תא השטח יגונן.</p>
<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. עבודות העפר יהיו מינימליות, תוך ביצוע פיתוח מלא.</p> <p>2. האלמנטים הבנויים ייטמעו בסביבתם ע"י מיקומם, ציפוי הקירות, טיפול בגג כחזית חמישית ועבודות שיקום סביב המתקנים (צמחיה ועיבוד הקרקע).</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	1	1	1	1	4				50	80	911	מתקנים הנדסיים
אחורי	1											
צידני- שמאלי	1											
צידני- ימני	1											
מעל הכניסה הקובעת	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חשמל**

1. מערכת קווי התקשורת והחשמל בתחום תכנית זו יהיו תת קרקעיות.
2. חוכרי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
3. על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, לקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה.
4. בקשה להיתר בנייה לחדר טרפו, תועבר להתייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת, אשר תבחן את הצורך בעריכת סקר סיכונים בנושא קרינה. במידת הצורך, הסקר יקבע את האמצעים הנדרשים על מנת לעמוד במדיניות המשרד להגנת הסביבה בנושא הקרינה.



**7. ביצוע התכנית**

**7.1**

**שלבי ביצוע**

**7.2**

**מימוש התכנית**

