

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0833442

גוש 11374 חלקה 71 - תוספת זכויות בניה



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/11/2020

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

07/12/2020

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

התכנית נמצאת בצפון זיכרון יעקב, גבעת עדן, שדרות בן גוריון 6. בחלקה נשואת התכנית, גוש 11374 חלקה 71 ביעוד מגורים א' מתכנית ש/ 215, מותר כיום לבנות שתי יחידות דיור בשטח 50% משטח המגרש. תוספת יחידת הדיור השניה מכח תכנית ש/ 555. תכנית זו מבקשת להוסיף 2 יחידות דיור ולהוסיף שטחים לצורך מיצוי פוטנציאל יחידות הדיור במגרש, כך שניתן יהיה לבנות 4 יח"ד במגרש בשטח עיקרי בשיעור 65% משטח המגרש, ועוד שטחי שירות הכוללים מבנה חניה, ממ"ד, בליטות ומחסן, בהתאם לתכנית ש/ 1121 א.



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

גוש 11374 חלקה 71 - תוספת זכויות בניה

353-0833442

מספר התכנית

0.883 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

195650 קואורדינאטה X

721675 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון זכרון יעקב, גבעת עדן.

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	שד בן גוריון	7	

שכונה גבעת עדן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11374	מוסדר	חלק	71	

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
12/12/1991	1079	3954	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/215/א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/215/א
20/06/1996	3648	4420	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/390 בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	ש/390
20/06/1996	3648	4420	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/555 בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	ש/555
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
08/07/1982	2439	2833	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/215 בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	ש/215
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
14/04/2013	4037	6575	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/930. הוראות תכנית ש/מק/930 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/מק/930
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
04/12/2000	603	4939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/960/ד. הוראות תכנית ש/מק/960/ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/מק/960/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			אלי פחימה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי פחימה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 22 23/11/2020	אלי פחימה	22/11/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		15: 37 22/11/2020	אלי פחימה	31/07/2020	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	אלי פחימה		אולגה נוף ים בע"מ	זכרון יעקב	הנרקיס	11	04-8704648		eli@guynet.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי פחימה		אולגה נוף ים בע"מ	זכרון יעקב	הנרקיס	11	04-8704648		eli@guynet.co.il

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
מהנדס	עורך ראשי	אלי פחימה	34509		זכרון יעקב	הנרקיס	11	04-8704648		eli@guynet.co.il
מודד מוסמך	מודד	נור מחאמיד	1238		אום אל- פחם	(1)		050-7900360		mahmidnour@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 3174.

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 זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטח עיקרי בסך 132 מ"ר, כך שניתן יהיה לבנות בסך הכל 574 מ"ר לשטחים עיקריים.
- ב. תוספת שטחי שירות ליחידות הדירור החדשות.
- ג. שינוי קווי בניין צידיים.
- ד. קביעת הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

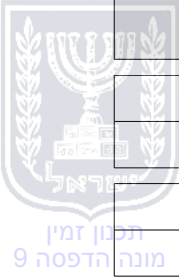
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	71
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	71

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	883	100
סה"כ	883	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	882.3	100
סה"כ	882.3	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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	
	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
									שרות	עיקרי		
5	5	3	3	2	8.5 (1)	4	85	20	65	883	71	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר בניית עליית גג, בשטח שלא יעלה על 45 מ"ר ליח"ד. שטח זה ייחשב במניין השטחים העיקריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד 7 מ' לגג שטוח ועד 8.5 מ' לגג משופע, מקו עוקב קרקע טבעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

ב. ככל הניתן, ימוקמו החניות במרכז המגרש או במרתף תת קרקעי. בכל מקרה, לא ימוקמו חניות בסמיכות לשביל הציבורי הגובל במגרש (גוש 11374 חלקה 76).

6.2**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.

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו

ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

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

המרחקים האנכיים והמזעריים 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 עבודת 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





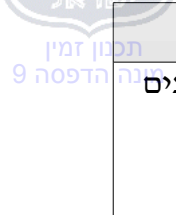

תכנון זמין
מונה הדפסה 9






תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

	<p>6.2 חשמל</p> <p>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.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1) לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4) התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>5) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. חניות לא מקורות יחופו בחומר מחלחל.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.4 חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>עצים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. 3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. 4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. <p>מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.6 פסולת בניין</p> <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר בניה, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p>	<p>6.6</p>

	פסולת בניין	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>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).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסת 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>ב. חובת גריסה היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי בבקשה להיתר בניה יוצג פתרון לאיזור בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. המילוי יבוצע באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים, או באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>ד. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. נוהל כאמור לעיל יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. כל בקשה להיתר תכלול את כל מרכיבי ופרטי הפיתוח של המגרש, גינון, השקיה ונטיעות.</p> <p>ב. כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית המגרש או בגבול עם שטח ציבורי ואשר מיקומם ייקבע בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית והרשות המקומית. הדופן הצפונית של המגרש תגונן ברצועה שרוחבה לא יפחת מ-3 מ' ויינטעו בה עצים בוגרים.</p> <p>ג. כחלק מבקשה להיתר בניה תוגש תכנית בינוי בקני"מ 1:250 לפחות, שתכלול הוראות לגבי העמדת המבנים, נגישות וחניה, פרטי גדרות ופריסת גדרות וקירות תומכים, ניקוז וריצופים, חומרי גמר, מיקום תשתיות בחזית המגרש ופינוי אשפה, השתלבות המבנה במרקם הקיים והבנוי בסביבה, וכן כל פרט נוסף אשר יידרש לדעת הוועדה להשלמת התכנון בחלקה בצורה מיטבית.</p> <p>ד. הבקשה להיתר תכלול פריסת גדרות ותכלול מיקום ופרט לפילר חשמל, מתקן אשפה, מונה מים, שער כניסה לחניה וכיוון פתיחתו, מיקום מדחסי מזגנים, בלוני גז ומסתור לקולטים.</p> <p>ה. כל היתר יכלול תנאים שיבטיחו קיום ואפשרות חיבור לתשתית היישוב. תנאי בהיתר יהיה השלמת הביצוע בפועל וחיבור לתשתיות עירוניות.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב העירונית, ואישור הרשות המקומית לעניין חיבור המגרש למערכת הביוב העירונית ולפתרון קצה מאושר.</p> <p>ז. כל בקשה להיתר בניה תציג ותתייחס למיצוי זכויות הבניה ויחידות הדיור במגרש.</p>	
	היטל השבחה	6.9
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם</p>	

6.9	היטל השבחה
	מקרקעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מיידי.
--	--------



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9