

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1046408

גוש 11306 חלקה 18 - תוספת זכויות בניה



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/03/2023

לאשר את התוכנית

19/04/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/08/2022

להפקיד את התכנית

26/12/2022

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 מוסיפה זכויות בניה למגרש מגורים שיעודו, מגורים ב', לפי תכנית ש/ 11.

כמו כן, התכנית מוסיפה יחיד כך שצפיפות יחידות הדיור תהיה בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית, משנה קווי בניין והוראות בינוי לטובת מיטוב התכנון.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

גוש 11306 חלקה 18 - תוספת זכויות בניה

353-1046408

מספר התכנית

0.936 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
קואורדינאטה X	195700
קואורדינאטה Y	719650

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח, מצפון ומדרום מגרשי מגורים, ממערב רחוב האורנים ומעבר לו מגרשי מגורים נוספים.

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	האורנים	4	

שכונה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11306	מוסדר	חלק	18	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/04/1964		1081	1082	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 11 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 11
08/05/1975		1625	2110	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 124 בתחום תכנית זו.	החלפה	ש/ 124
24/07/1980		2132	2646	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 207 בתחום תכנית זו.	החלפה	ש/ 207
20/06/1996		3648	4420	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 390 בתחום תכנית זו.	החלפה	ש/ 390
21/12/1998			4714	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ מק/ 783 בתחום תכנית זו.	החלפה	מק/ ש/ 783
17/04/2005		2409	5391	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 1121 א בתחום תכנית זו.	החלפה	ש/ 1121 א
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

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		12: 13 28/10/2022	זיו אריוב	26/10/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		17: 10 28/09/2022	אלי פחימה	28/09/2022	17	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	נגה לוטן			תל אביב- יפו	פטאי יוסף	12	050-4441156		nogalotan1@gmail.com
	פרטי	נטע נבון-פהימה			זכרון יעקב	הנרקיס	11	050-5245298		neta@guynet.co.il
	פרטי			שי אורטל בע"מ	זכרון יעקב	הנרקיס	11	04-8704648		eli@guynet.co.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית אינה כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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
אדריכל	אדריכל	זיו אריוב	88951		זכרון יעקב	גאולים	54	077-3350315	04-6391615	ariov@013.net
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 זכויות.
- ב. תוספת יחידת דיור.
- ג. שינוי קווי בניין.
- ד. קביעת הוראות בינוי.
- ה. שינוי שם היעוד ממגורים ב' למגורים א' בהתאם לנוהל מבא"ת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	18
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	18

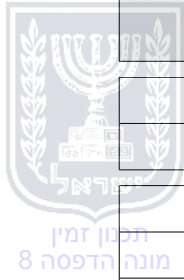
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	936	100
סה"כ	936	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	942.57	100
סה"כ	942.57	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. משרדים לבעלי מקצוע חופשי דיירי הבית
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת שני מבני מגורים דו משפחתיים במגרש. המרווח בין המבנים יהיה לפחות 6.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
6	4.5	3.6	4	8.5 (2)	4	40	76	1160	320 (1)	200	640	936	18	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת מיועדים לחניות בלבד ולא ניתן יהיה לנייד זכויות בניה אלו לשימושים אחרים. סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת מתכנית כמשמעותה בחוק התוה"ב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי 40 מ"ר לחניה. לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלו לטובת שימושים אחרים וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. יותר ניוד שטחי שירות לקומת מרתף ובלבד ששטחה לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע..

(2) לגג משופע. גובה מירבי לגג שטוח יהיה 7.0 מ'. הגובה ימדד מקו עוקב קרקע טבעית.



6. הוראות נוספות

6.1	חניה	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
6.2	חשמל	<p>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.</p> <p>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 אוירי 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</p> <p>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.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p>



6.3

ניהול מי נגר

א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

- 1) לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - 2) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - 3) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - 4) התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - 5) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- 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.

6.4

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

כל העצים במגרש מיועדים לשימור ויחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
- ב. 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.
- ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
- ד. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

6.6

תנאים בהליך הרישוי

- א. כל בקשה להיתר תכלול את כל מרכיבי ופרטי הפיתוח של המגרש, גינון, השקיה ונטיעות.
- 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.
- ג. כחלק מבקשה להיתר בניה תוגש תכנית בנייה בקנ"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 ופניו אשפה, השתלבות המבנה במרקם הקיים והבנוי בסביבה, וכן כל פרט נוסף אשר יידרש לדעת הוועדה להשלמת התכנון בחלקה בצורה מיטבית.
- 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.
- ה. כל היתר יכלול תנאים שיבטיחו קיום ואפשרות חיבור לתשתית היישוב. תנאי בהיתר יהיה

תנאים בהליך הרישוי

6.6

השלמת הביצוע בפועל וחיבור לתשתיות עירוניות.
 ו. תנאי להיתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב העירונית, ואישור הרשות המקומית לעניין חיבור המגרש למערכת הביוב העירונית ולפתרון קצה מאושר.
 ז. אישור תכנית בינוי למגרש נשוא ההיתר שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחידות הדיור במגרש.

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8