

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1045970

הוראות בינוי היסמין פינת העלייה בנימינה גוש: 10215 חלקה 128

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

התוכנית מוסיפה יחידה תוך כדי פיצול יחידה קיימת לשתי יחידות בגוש 10215 חלקה 128 עבור יחידה דרומית בלבד, התוכנית כוללת תוספת שטחים, שינוי באחוזי בניה בקומה ושינוי קוי בניין בהתאם למצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוראות בינוי היסמין פינת העלייה בנימינה גוש: 10215
חלקה 128

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 353-1045970

0.496 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (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

194957 קואורדינאטה X

713845 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב היסמין 1 בנימינה**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	יסמין	1	

שכונה רחוב היסמין 1 בנימינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10215	מוסדר	חלק		128

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
30/09/1980		96	2661	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 208. הוראות תכנית ש/ 208 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 208
20/02/1975		1184	2092	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 23 א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 23 א
15/03/1988		1345	3543	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 383. הוראות תכנית ש/ 383 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 383
05/04/2005		2328	5388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1122 א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1122 א
16/06/2011		4845	6251	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 1122 ג. הוראות תכנית ש/ מק/ 1122 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 1122 ג
30/08/2016		9411	7330	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 1122 ד. הוראות תכנית ש/ מק/ 1122 ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 1122 ד
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
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			רותם יוסף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רותם יוסף		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 18 01/09/2022	רותם יוסף	24/08/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 24 24/05/2022	רותם יוסף	24/05/2022		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	בנימין אלגאוי (1)			ראש העין					
	פרטי	יפה אלגאוי (2)			ראש העין					yafa.elgaby @sheba.heal ts.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פול סמואלסון 10 ראש העין..

(2) כתובת: פול סמואלסון 10 ראש העין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בנימין אלגאוי			ראש העין	(1)		052-2948234		

(1) כתובת: פול סמואלסון 10 ראש העין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רותם יוסף	26634864		זכרון יעקב	(1)		050-4650400		prarc66@gma il.com
	מודד	נור מחאמיד	1238		אום אל- פחם	(2)				mahmidnour @gmail.com

(1) כתובת: המייסדים.

(2) כתובת: אום אלפחם.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

הגדלת זכויות בניה ושינוי קוי בניין, תכסית ותוספת יחידה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בניה מ 36% ל 43%, סעיף 62א(א)(16)(א)(2)

- שינוי קו בניין קידמי לרחוב היסמין מ 8 מ ל 5.04 ול 5.68 עבור בניה קיימת סעיף 62א(א)(4)

- שינוי קו בניין קידמי לרחוב העלייה במקום 5 ל 4.50 מ עבור בניה קיימת סעיף 62א(א)(4)

- תוספת יחידה מאושר 1 מוצע 2 יחידות סה"כ סעיף 62א(א)(8)

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

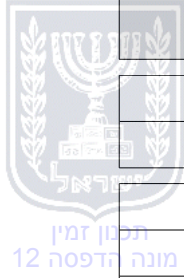
יעוד		תאי שטח
מגורים א'		20
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	20
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים א'	20

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	504.52	100
סה"כ	504.52	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	504.52	100
סה"כ	504.52	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. בתי מגורים ובתי דירה</p> <p>2. גני ילדים , גנים , מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שתקבע לצורך זה מפעם לפעם.</p> <p>3. חנויות וצלעות שתכילתן אחת התכליות המפורטות להלן ונמצאות באתר שנקבע בתוכנית מפורטת בחזית לחנויות :</p> <p>1. חנויות למכירה קמעונאות של צרכי אוכל.</p> <p>2. חנויות טבק , משקאות וממתקים.</p> <p>3. מספרות ומכוני יופי.</p> <p>4. בתי מרקחת ומחסנים לממכר צרכי רפואה.</p> <p>5. חנויות לממכר ספרים , צרכי כתיבה ומוזכירות.</p> <p>6. חייטים , מתקני נעליים וצלמים.</p> <p>7. חנויות למסירת כביסה.</p> <p>4. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אמנים הנמצאים בדירה , שבה יושב האדם , העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות .</p> <p>5. מוסכים פרטיים או יותר משתני מכוניות.</p> <p>6. משטחי חניה ומוסכים משותפים.</p> <p>7. בתי מלון באשור הועדה המחוזית ובתנאי וגודל המגרש יהיה 2 דונם לפחות.</p> <p>8. בתי קפה ומסעדות באישור הועדה המחוזית.</p> <p>9. גינות , משתלות וחממות.</p> <p>10. בניינים ושימושים אחרים באשור הועדה המחוזית או לפי שיקבע ע"י תכנית בניין עיר מפורטת.</p> <p>11. מוסדות חינוך (בתי ספר וגני ילדים) לפי תכנית מפורטת.</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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)	בניין / מקום	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
8	4	4	5	2	8.5	2	50	313.28	100	213.28	דרומי	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

הוראות טבלה 5:

- * תכנית זו משנה את קוי הבניין לצורך הסדרת מבנה דרומי בלבד, יתר החלקה קוי הבניין בהתאם לתכנית התקפה.
- * תוכנית זו מבקשת תוספת יחידה בשטח חלקה של 496 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 36%+7% תוספת עבור המבנה הדרומי.
- (2) 50 מ"ר לכל יח"ד.
- (3) תוכנית זו מבקשת תוספת יחידה בשטח חלקה של 496 מ"ר, למבנה דרומית בלבד.
- (4) 7 מ' עבור גג שטוח.
- (5) קו בניין לרח העליה, 4.52 מ' למבנה קיים הסדרת מצב קים.
- (6) קו בניין לרח היסמין, 5 מ' למבנה קיים להסדרת מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה ותותר גישה אחת בלבד לרכב מרחוב העלייה ועד גישה אחת בלבד לכל אחד מהשותפים בחלקה מרחב היסמין. יחד עם זאת תינתן עדיפות לכניסה משותפת לשותים בחלקה מרחוב היסמין. פתרון החניה יתואם עם מהנדס הועדה המקומית.

6.2**חשמל**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- לא יינתן היתר בניה לבניין 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר אל המבנה:
 - ברשת מתח נמוך עם תיילחם חשופים 3.0 מ'.
 - בקו מתח נמוך עם ציילים מבודדים וקוים אוריים 2.0 מ'.
 - בקוי מתח גבוה עד 35 ק"ו 5 מ'.
 - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו.
 - בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35 מ' מציר הקו.
 - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'.
 - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'.
- אין לבנות מעל קבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.00 מ' מכבלים מתח גבוה ו-
 - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.
- (4) אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- תנאי לקבלת היתר בנייה לחדר השניים הוא המצאת חוות געת יועץ קרינה וכן אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.

6.3**ניהול מי נגר**

במסגרת הכנת תכנית הבינוי בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשתיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השהייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/כחולים.

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

- לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "צץ /או קבוצת עצים להעתקה", או עץ/ קבוצת עצים לעקירה" או עץ/ קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
2. עצים לשימור:
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. מונה הדפסה 12
- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות והגידורם.
3. העתקת ועקירת העצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב.

6.5

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 הבניין 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.
2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

6.6

תשתיות

- א. מים
- אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית
- ב. הידרנטים
- קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ג. תקשורת חשמל
- מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד.
- ד. מרחב מוגן/ מקלט
- כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור ה"א.

6.7

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק

6.8

הנחיות מיוחדות

רצועה זו נועדה לאפשר בעתיד הרחבת הדרך. ככל ותוגש תוכנית להרחבה כאמור לא תהיה כל

6.8	הנחיות מיוחדות
	התנגדות מטעם בעלי הקרקע ו/או יזמי תוכנית ו/או כל מי שבא במקומם וכי לא תהיה תביעה מכל סוג לגבי אישור תכנית להרחבת הדרך ו/או ביצוע ההפקעה ו/או ביצוע ההרחבה בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

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

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

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12