

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1023506

קביעת קווי בניין ותוספת זכויות בגוש 11293 חלקה 49 משפ' אבידן .

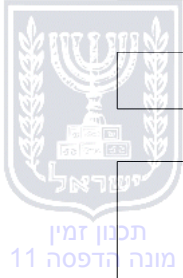
חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה עפ"י סעיף 62א(א)ס.ק 16 בשיעור של כ- 7% משטח המגרש למטרת תוספת חדר שינה לבן משפחה (ילד) והגדלת הסלון .
כולל קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)ס.ק. 4 להקמת פרגולה בחזית הצפונית המערבית . ותוספת יח"ד .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קביעת קווי בניין ותוספת זכויות בגוש 11293 חלקה 49
משפ' אבידן .

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 353-1023506

1.2 שטח התכנית 0.797 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 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

קואורדינאטה X 195085

קואורדינאטה Y 719035

1.5.2 תיאור מקום**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	הנוטרים	10ב	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11293	מוסדר	חלק	49	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מק/ש/22/יא	49

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ש/ 207	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 207 ממשיכות לחול.	2646	2132		24/07/1980
ש/ 22	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 22 ממשיכות לחול.	1846	2319		17/08/1972
ש/ מק/ 950	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 950. הוראות תכנית ש/ מק/ 950 תחולנה על תכנית זו.	4934			21/11/2000



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				איאד אחמד חאג' פרח			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איאד אחמד חאג' פרח		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	09/11/2022	עמאד חאג' פרח	19: 10 09/11/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/10/2021	איאד אחמד חאג' פרח	13: 10 10/10/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	טלי אבידן (1)			זכרון יעקב		10 ב			tali.avidan@gmail.com
	פרטי	רן אבידן (1)			זכרון יעקב		10 ב			ran.avidan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הנוטרים 10.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טלי אבידן			זכרון יעקב (1)		10 ב			tali.avidan@gmail.com
פרטי	רן אבידן			זכרון יעקב (1)		10 ב			ran.avidan@gmail.com

(1) כתובת: הנוטרים 10.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איאד אחמד חאג' פרח		חאג' פרח משרד תכנון, הנדסה ונגישות מתו"ס	אום אל-פחם	שכ אסכנדר	7	04-6110188		eyad.arc@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל מורשה	אדריכל	עמאד חאג' פרח	41951253		אום אל- פחם	אלמנארה	28			technon.arc@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קו בניין עלי	קו בניין לפרגולה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשיכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

קביעת קו בניין ותוספת זכויות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת קווי בניין לצורך הקמת פרגולה עפ"י המסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א(א)ס.ק(4).
- תוספת שטח בניה עד 7% לכל מגרש עפ"י סעיף 62א(א)ס.ק(16).
- תוספת יח"ד מ-2 ל-3 עפ"י סעיף 62א(א)ס.ק(8).



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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		49
סימון בתשריט		יעוד
קו בנין עילי		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		49

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	797	100
סה"כ	797	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	797.35	100
סה"כ	797.35	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
בינוי ו/או פיתוח עפ"י התכניות החלות על השטח : מיקום המחסן במגרש : א. המחסן ימוקם בתחום המגרש ובצמוד למבנה המגורים וישולב בצורה ארכיטקטונית המתאימה לאופי הסביבה. ב. גובה המחסן ניטו שטח פנים לא יעלה על 2.20 מ'. פרגולות במגרש : תותר הקמת פרגולה עד גבול השטח הציבורי הצפוני והמערבי עם מתן פתרונות ניקוז לתוך תחום התוכנית כמסומן בתשריט בלבד.	א
חניה	ב
החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה על בסיס כניסה אחת למגרש ובתאום עם הרשות המקומית.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי						שרות		
מגורים א'	מגורים	49	789	339 (1)	107 (2)	75	3	8.5	2	4	4 (3)	3 (3)	5

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר, הערה: 36% ע"פ התכנית החלה על השטח ו. 7% תוספת ע"פ תכנית זו. 43% סה"כ מבוקש בתכנית זו..
- (2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: מחסן 6.0 מ"ר לכל יח"ד, ממ"ד - 12.0 מ"ר לכל יח"ד, מבני עזר 40 מ"ר לצורך חניה בלבד, קומת עמודים מפולשת..
- (3) קו בניין עלי לצורך פרגולה כמסומן בתשריט בלבד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
6.2	חשמל
	6.2.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמלי א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. ב. 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 של המבנה : ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים- 3.0 מ' בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים- 2.0 מ' בקו מתח גבוה עד 35 ק.ו 5.0 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')- 35.0 מ' מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת- 1.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד- 3.0 מ' ג. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך. ד. איזו לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. 6.2.2 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל. 6.2.3 תנאי לקבל היתר בנייה לחדר השנאים הוא המצאת חוות דעת יועץ קרינה וכן אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.
6.3	ביוב וניקוז
	השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן ; א. בתא שטח שצ"פ, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, 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.
6.4	ניהול מי נגר
	לפחות 25% משטח כל מגרש מגורים יהיה פנוי מכל בניין לצורך חילחול מים לקרקע.
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	תנאי להיתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד, גם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים ; א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים (עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על

6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38 פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008.	6.5
6.6 שמירה על עצים בוגרים על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ /קבוצת עצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור ואישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.	6.6
6.7 פסולת בניין 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון 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. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.	6.7
6.8 תנאים בהליך הרישו הבטחת ביצוע תשתיות, הצגת מצוי 3 יח"ד בתחום המגרש על בסיס פתרון חניה וכניסה אחת למגרש.	6.8
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.	