

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0703108

קביעת הוראות וקו בניין לבריכת שחיה בגוש 11375 חלקות 105-106



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
חיפה
יישובי הברון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו עוסקת בהסדרת קו בניין לצורך הקמת בריכת שחיה פרטית. ותוספת שטח של 50.0 מ"ר לכל מגרש כולל תוספת 2 יחיד לפ"י המאושר בתוכנית הכוללנית של הישוב.



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 **שם התכנית**
 ומספר התכנית

קביעת הוראות וקו בניין לבריכת שחיה בגוש 11375
 חלקות 105-106

מספר התכנית 353-0703108

1.2 שטח התכנית 1.320 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מפורטת

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) (5), 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	195872
קואורדינאטה Y	720949

1.5.2 תיאור מקום

החצב 77, 79, גבעת עדן, זכרון יעקב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות: זכרון יעקב

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זכרון יעקב	החצב	77	
זכרון יעקב	החצב	79	

גבעת עדן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11375	מוסדר	חלק	105-106	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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/ 390	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 390. הוראות תכנית ש/ 390 תחולנה על תכנית זו.	4420	3648		20/06/1996
מק/ ש/ 961 א	כפיפות		4939			04/12/2000
ש/ 1121 א	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1121 א. הוראות תכנית ש/ 1121 א תחולנה על תכנית זו.	5391	2409		17/04/2005
ש/ 215	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 215. הוראות תכנית ש/ 215 תחולנה על תכנית זו.	2833	2439		08/07/1982
ש/ מק/ 383 א	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383 א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383 א תחולנה על תכנית זו.	5056			24/02/2002
ש/ מק/ 960 ד	ללא שינוי		4939	603		04/12/2000
ש/ במ/ 215 ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ במ/ 215 ג ממשיכות לחול.	4136	40		19/08/1993
ש/ במ/ 215 ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ במ/ 215 ד ממשיכות לחול.	4409	3359		16/05/1996

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעה ניקול זיידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעה ניקול זיידמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 09 27/12/2022	נעה ניקול זיידמן	24/11/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 51 21/11/2021	איאד אחמד חאג' פרח	21/11/2021	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
גב'	פרטי	אריאלה ויזמן (1)			זכרון יעקב		77			ariela@wcadi.org

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: החצב 77 זכרון יעקב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריאלה ויזמן			זכרון יעקב (1)		77			ariela@wcadi.org

(1) כתובת: החצב 77 זכרון יעקב.

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	נעה ניקול זיידמן	4478498		זכרון יעקב	(1)	77	054-4946935		wnoa01@gmail.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמידט	661		חדרה	(2)	27	04-6325454	04-6322072	office@milikgol.co.il
מתכנן	מתכנן	איאד אחמד חאגי פרח			אום אל-פחם					eyad.arc@gmail.com

(1) כתובת: החצב 77 זכרון יעקב.

(2) כתובת: שד רוטשילד 27 חדרה.

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 יחדות דיור, תוספת שטחי בניה, קביעת גובה מבנה ושינוי קו בניין לבריכת שחיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין לצורך הקמת בריכת שחיה פרטית עד 1.0 מ' עפ"י סעיף 62א(א)ס.ק(4).
2. תוספת שטח בניה עד 50.0 מ"ר לכל מגרש עפ"י סעיף 62א(א)ס.ק(16).
3. תוספת יחיד מ 2 ל 4 עפ"י סעיף 62א(א)ס.ק(8).



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	
מגורים	106, 105	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים	106, 105

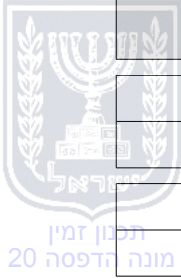
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,320.27	100
סה"כ	1,320.27	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,320.39	100
סה"כ	1,320.39	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	בית מגורים דו משפחתי.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תכנית פיתוח תהיה נספח מחייב לתכנית היתר הבניה ותכלול בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סימון מלא של כל עבודות הפיתוח המתוכננות במגרש כולל עבודות חפירה או מילוי. 2. ציון מפורט של עצים המיועדים לכריתה. 3. סימון גדרות, קירות תמך ומסלעות בגבולות ובתחום המגרש. 4. סימון מלא של כל עבודות הפיתוח המתוכננות. 5. תכנית שיקום לשפכים ומסלעות, אם קיימים. <p>כתנאי להיתר בניה במקרים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוגש תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 לפחות ותכלול הוראות לגבי העמדת המבנים, נגישות וחניה, פרטי <p>גדרות ופריסת גדרות וקירות תומכים, ניקוז וריצופים, חומרי גמר, מיקום תשתיות בחזית המגרש ופינוי אשפה. יש להציג תאום אדריכלי במבנים בעלי קיר משותף, שימור עצים וצמחיה קיימת, השתלבות המבנה במרקם הקיים והבנוי בסביבה, וכן כל פרט נוסף אשר יידרש לדעת הועדה להשלמת התכנון בחלקה בצורה מיטבית.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. הועדה המקומית רשאית לדרוש הגשה ואישור של תכנית בינוי כאמור, גם במקומות בהם מבוקשת יח"ד אחת.
ב	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבניין למגורים יהיו עפ"י התכנית החלה על השטח. 2. קווי הבניין להקמת לצורך הקמת בריכת שחיה, 1.0 מ' מגבול חלקה 251, ו- 1.0 מ' מגבול צדדי בין החלקות 105-106.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				אחורי	קדמי	צידי	
				עיקרי							שרות
מגורים	105	605	454	(2) 124	2	(3) 8.5	2	(4) 5	5	(4) 4	
מגורים	106	715	454	(2) 124	2	(3) 8.5	2	(4) 5	5	(4) 4	

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) עפ"י התכנית החלה על השטח ועדכונה. כולל תוספת 50 מ"ר עפ"י תכנית זו..
- (2) 62 מ"ר לכל יח"ד עפ"י תכנית ש/במ/215/ד.
- (3) תיבחן גמישות נוספת של כ-0.5 מ' בעת הגשת בקשה להיתר..
- (4) קו בניין לבריכה יהיה עד 1.0 מ' מגבול החלקה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה על בסיס שתי כניסות למגרש ובתאום עם הרשות המקומית.</p>
6.2	חשמל
	<p>6.2.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמלי</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>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:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים- 3.0 מ'</p> <p>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים- 2.0 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 35 ק.ו 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק.ו (עם שדות עד 300 מ')- 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>בקו מתח על 400 ק.ו (עם שדות עד 500 מ')- 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת- 1.0 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד- 3.0 מ'</p> <p>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.</p> <p>ד. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>6.2.2 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>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.</p>
6.3	ביוב וניקוז
	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן;</p> <p>א. בתא שטח שצ"פ, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, 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.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>לפחות 25% משטח כל מגרש מגורים יהיה פנוי מכל בינוי לצורך חילחול מים לקרקע.</p>
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>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;</p> <p>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.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה</p>

6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים (עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>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):</p> <p>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 שיקב? 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.</p> <p>ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>

6.7	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. אישור תשריט חלוקה תואם התכנית ותצ"ר, והבטחת רישומו.</p> <p>ב. הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>ג. לפי המפורט בתכנית בתוקף ש/מק/383/א.</p> <p>ד. ביצוע הריסת הגדר כמסומך בתשריט.</p>

6.8	הוצאות הכנת תוכנית
	הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על בעלי הקרקע.

6.9	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתא שטח X, ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

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

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

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

	תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.
--	-------------------------------------