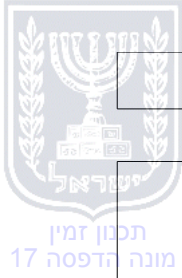


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0840876

גוש 11297 חלקה 56 - תוספת זכויות בניה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/11/2023

לאשר את התוכנית

29/01/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 56 בגוש 1197 בשכונת נווה שרת בזכרון יעקב. בחלקה, שיעוד על פי תכנית ש/ 445, מותר לבנות כיום שטחים עיקריים בסך 48% משטח המגרש, והתכנית מבקשת להגדיל את שיעור השטח העיקרי לכדי 100% מהמגרש בתא שטח 561 וכן להוסיף יחידת דיור לתא שטח זה, וללא שינוי בזכויות הבניה בתא שטח 562. כמו כן, התכנית משנה קווי בניין בהתאמה לבנייה הקיימת בהיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

גוש 11297 חלקה 56 - תוספת זכויות בניה

353-0840876

מספר התכנית

0.544 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג 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

196725

קואורדינאטה X

718475

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון - מגרש מגורים ב'

מדרום - מגרש מגורים ב'

ממזרח - רחוב התירוש

ממערב - מגרש למבני ציבור ושצ"פ

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	123	התירוש	זכרון יעקב

נווה שרת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11297	מוסדר	חלק	56	

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

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
ש/ 445	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/445 רק בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 445 ממשיכות לחול.	4140	4159		02/09/1993
ש/ מק/ 383 / א	כפיפות	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/ 930	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 930. הוראות תכנית ש/ מק/ 930 תחולנה על תכנית זו.	6575	4037		14/04/2013
ש/ מק/ 950 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 950 / א. הוראות תכנית ש/ מק/ 950 / א תחולנה על תכנית זו.	5068			23/04/2002
ש/ 1121 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 1121 / א רק בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1121 / א ממשיכות לחול.	5391	2409		17/04/2005



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				עינב קוה-יאיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עינב קוה-יאיר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	13/12/2023	זיו אריוב	09: 39 15/12/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/02/2020	עינב קוה-יאיר	10: 11 26/02/2020		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



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	איתן כהן			זכרון יעקב	התירוש	123	050-9022023	050-9022023	einav@eky.co.il
	פרטי	מרגלית כהן			זכרון יעקב	התירוש	123	050-9022023	050-9022023	einav@eky.co.il
	פרטי	דניאל לוי			זכרון יעקב	התירוש	123	050-5390401	04-6288796	danielart@walla.com
	פרטי	ויקטוריה לוי			זכרון יעקב	התירוש	123	050-5390401	04-6288796	danielart@walla.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.co.il
אדריכל	אדריכל	זיו אריוב	88951		זכרון יעקב	גאולים	54	077-3350315	04-6391615	ariov@013net.net
מודד מוסמך	מודד	מיליק גולדשמידט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il

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
מפלס הכניסה הקובעת	מפלס המדרכה הגובלת

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 ויח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת יח"ד, בתא שטח 561.

ב. תוספת זכויות בניה לתא שטח 561.

ג. שינוי קווי בניין בשני תאי השטח בתחום התכנית.

ד. קביעת הוראות בינוי.

ה. סימון להריסה של חריגות בניה



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	562,561	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	562,561

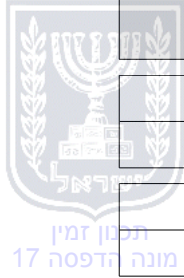
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	544	100
סה"כ	544	100

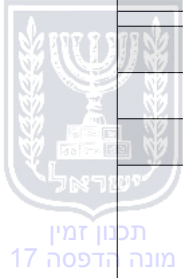
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	553.7	100
סה"כ	553.7	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	תותר חניה בקו בנין צידי 0 בהסכמת שכן.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות					עיקרי
4	3.6	0.8	0	3	10.5	2	72	90 (1)	260	272	561	מגורים	ב'	
4	3.6	0	2.4	3	10.5	1	30	50.5	131	272	562	מגורים	ב'	

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:

כל בינוי המאושר בהיתר כדן יוכל להמשיך להתקיים. בנייה חדשה תעמוד בקווי הבניין של התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל חניה מקורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. אישור תכנית בינוי למגרש נשוא ההיתר שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחידות הדיור במגרש.</p> <p>ב. תנאי להיתר בתא שטח בו מוצעת הריסת מבנים, יהיה הבטחת ביצוע ההריסות במגרש לפי דרישות הוועדה המקומית (במקומות בהם נדרשת הריסה לצורך בניה חדשה), ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק</p> <p>ג. כל בקשה להיתר תכלול את כל מרכיבי ופרטי הפיתוח של המגרש, גינון, השקייה ונטיעות.</p> <p>ד. כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית המגרש, או בגבול עם שטח ציבורי, אשר מיקומם ייקבע בתאום עם הוועדה המקומית והרשות המקומית.</p> <p>ה. נטיעת העצים תהווה תנאי להוצאת טופס 4 ו/או תעודת גמר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>(1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>(2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>	<p>6.4</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17