

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0544965

שינוי קו בנין בדרך שרה 34, זכרון יעקב



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
שומרון
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 משנה קוי בנין קדמי וצידי למבנה קיים בדרך שרה, תוך שינוי תצורת מגרש המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי קו בנין בדרך שרה 34, זכרון יעקב

מספר התכנית 353-0544965

1.2 שטח התכנית 0.795 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 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

שומרון	מרחב תכנון מקומי
196600	קואורדינאטה X
719135	קואורדינאטה Y

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	34	דרך שרה	זכרון יעקב

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11308	מוסדר	חלק	232	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/12/2001		5039	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ש/905 ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ש/905
24/04/1975	1557	2107	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/105/א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/105/א
17/04/2005	2409	5391	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/1121/א. הוראות תכנית ש/1121/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/1121/א
07/05/2006	3122	5525	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/מק/910 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/מק/910



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				אסנת אולצוור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אסנת אולצוור		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	14/11/2017	אסנת אולצוור	14/11/2017	טבלת הקצאות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/10/2018	אסנת אולצוור	25/10/2018	תשריט מצב מאושר	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	אביאור אברהם יפרח			זכרון יעקב	דרך שרה	34	052-7136655		
	פרטי	רחל יפרח			זכרון יעקב	דרך שרה	34	052-7178358		
	פרטי	אבישי מגן			זכרון יעקב	דרך שרה	34	04-6290132		
	פרטי	שני טובה מגן קלימי			זכרון יעקב	דרך שרה	34	04-6290132		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביאור אברהם יפרח			זכרון יעקב	דרך שרה	34	052-7136655		
פרטי	רחל יפרח			זכרון יעקב	דרך שרה	34	052-7178358		
פרטי	אבישי מגן			זכרון יעקב	דרך שרה	34	04-6290132		
פרטי	שני טובה מגן קלימי			זכרון יעקב	דרך שרה	34	04-6290132		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	02-5456149		
חוכר		נחום ברוך אורנטליכר			זכרון יעקב	דרך שרה	34	058-3251756		
חוכר		עינת אלון			זכרון יעקב	דרך שרה	34	04-6293444		
חוכר		רות אמיתי			זכרון יעקב	דרך שרה	34	04-6293464		
חוכר		דוד גוטנטג			זכרון יעקב	דרך שרה	34	04-6291125		



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

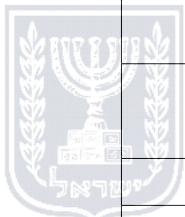


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אברהם מאיר טפר			זכרון יעקב	דרך שרה	34	04-6293464		
חוכר		מלכה טשינגל			זכרון יעקב	דרך שרה	34	04-6290542		
חוכר		אביאור אברהם יפרח			זכרון יעקב	דרך שרה	34	052-7136655		
חוכר		רחל יפרח			זכרון יעקב	דרך שרה	34	052-7178358		
חוכר		נטלי יצחק			זכרון יעקב	דרך שרה	34	050-4171004		
חוכר		נתנאל יצחק			זכרון יעקב	דרך שרה	34	050-4102460		
חוכר		אבישי מגן			זכרון יעקב	דרך שרה	34	04-6290132		
חוכר		שני טובה מגן קלימי			זכרון יעקב	דרך שרה	34	04-6290132		
חוכר		לאה מיזלש			זכרון יעקב	דרך שרה	34	04-6290793		
חוכר		משה מיזלש			זכרון יעקב	דרך שרה	34	04-6290793		
חוכר		בילא גיטל רוז חוה			זכרון יעקב	דרך שרה	34	04-6291125		
חוכר		אילה מסעודה רוזן			זכרון יעקב	דרך שרה	34	04-6293529		
חוכר		שלמה רוזן			זכרון יעקב	דרך שרה	34	04-6293529		
חוכר		אריה ריזל			זכרון יעקב	דרך שרה	34	04-6290542		
חוכר		פנינה שוורץ			זכרון יעקב	דרך שרה	34	058-3251756		
חוכר		מיכאל שפירא			זכרון יעקב	דרך שרה	34	050-4124418		
חוכר		מירב שפירא			זכרון יעקב	דרך שרה	34	050-4124418		
חוכר		אילנית תורגמן			זכרון יעקב	דרך שרה	34	054-8489636		



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		דניאל תורגמן			זכרון יעקב	דרך שרה	34	054-8489636		

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	אסנת אולצוור	109410	טאו אדריכלות	זכרון יעקב	הרצל	48	04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

שינוי קוי בנין קדמי וצידי למבנה קיים בדרך שרה, תוך שינוי תצורת מגרש המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (1).

שינוי קו בנין קדמי וצידי לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2320
שטח פרטי פתוח	2321

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים ג'	2320
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	2321
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	2320
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	2321

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	587	73.84
שטח פרטי פתוח	208	26.16
סה"כ	795	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	587.14	73.86

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.14	207.81	שטח פרטי פתוח
100	794.95	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



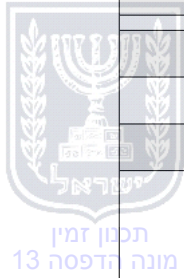
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בניי מגורים בעלי 4 קומות מעל קומת עמודים.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. כל בניה חדשה או תוספת בניה יהיו בקוי הבנין מתכניות מאושרות.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח לגינון ופיתוח. לא תותר בניה מעבר לקוי הבנין המסומנים בתשריט.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בנין תותר בניה לפי קוי הבנין המסומנים בתשריט. כל בניה חדשה או תוספת בניה יהיו בקוי הבנין מתכניות מאושרות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(6) 5	0	0	(5)	מעל הכניסה הקובעת (4) 4	12		(3)	(2) 1257	(1) 795	2320	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

תכנית זו לא תמנע אפשרות לקבל הקלות והסבות שניתן לקבל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטח שפ"פ.

(2) לפי תכנית מאושרת ש/מק/910.

(3) 50 מ"ר ליח"ד לפי תכנית ש/1121א.

(4) מעל קומת עמודים ובהתאם לתכניות מאושרות.

(5) כמסומן בתשריט.

(6) לבניה חדשה. לבניה קיימת- כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.2

ניהול מי נגר

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

(א) בתא שטח 2320, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניוי, 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, השחייתם 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.

6.3

חיזוק מבנים, תמא / 38

תנאי להיתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

6.4

היטל השבחה

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

6.5

הריסות ופינויים

מבנים ומחסנים המסומנים בתשריט בסימון הריסה הינם מבנים המיועדים להריסה, והריסתם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

