

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0582080

תוספת יחידות דיור בדרך שרה 36, זכרון יעקב



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

התכנית ממקומת ברח' דרך שרה בשכונת רמת צבי בזכרון יעקב. שטח התכנית 2.18 דונם תכנית זו מוסיפה יחידות דיור ל-16 המאושרות (ו-22 בנויות בהיתר שניתן בהתאם להקלה על פי יחוק שבס"לסה"כ 27 יחידות ללא תוספת בשטחי בניה. כמו כן התכנית מקטינה את קווי הבנין כך שיהיו תואמים לתשריט תכנית מאושרת ש/מק/910 כיוון שבאותה תכנית היתה סתירה בין הוראות התכנית לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יחידות דיור בדרך שרה 36, זכרון יעקב
שטח התכנית	מספר התכנית	353-0582080
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (8)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יישובי הברון
קואורדינאטה X	196625
קואורדינאטה Y	719110

1.5.2 תיאור מקום

רח' דרך שרה 36

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	דרך שרה	36	

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11308	מוסדר	חלק	233	

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
ש/מק/ 910	840

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

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסנת אולצוור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסנת אולצוור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 18 23/08/2018	אסנת אולצוור	23/08/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה	15: 40 08/04/2019	ניזאר אבו עקל	08/04/2019	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 01 27/11/2017	אסנת אולצוור	27/11/2017	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

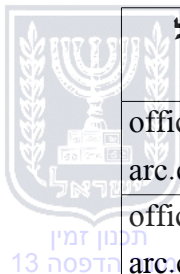
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורלי אמיתי			זכרון יעקב	הלל יפה	9	052-7118971		office@tao-arc.co.il
	פרטי	יצחק אמיתי			זכרון יעקב	הלל יפה	9	052-7118971		office@tao-arc.co.il
	פרטי	אביחיל יושאי			זכרון יעקב	דרך שרה	36	052-7137736		office@tao-arc.co.il
	פרטי	מיטל יושאי			זכרון יעקב	דרך שרה	36	052-7137735		office@tao-arc.co.il
	פרטי	דוד בער סברדלוב			זכרון יעקב	דרך שרה	36	050-4165165		office@tao-arc.co.il
	פרטי	יוכבד סברדלוב			זכרון יעקב	דרך שרה	36	054-8484845		office@tao-arc.co.il
	פרטי	דוד בנימין קופרשטוק			תפרח	(1)		050-4110713		office@tao-arc.co.il
	פרטי	פנינה קופרשטוק			תפרח	(1)		050-4110713		office@tao-arc.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רבנו גרשום 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורלי אמיתי			זכרון יעקב	הלל יפה	9	052-7118971		office@tao-arc.co.il
פרטי	יצחק אמיתי			זכרון יעקב	הלל יפה	9	052-7118971		office@tao-arc.co.il
פרטי	אביחיל יושאי			זכרון יעקב	דרך שרה	36	052-7137736		office@tao-arc.co.il



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיטל יושאי			זכרון יעקב	דרך שרה	36	052-7137735		office@tao-arc.co.il
פרטי	דוד בער סברדלוב			זכרון יעקב	דרך שרה	36	050-4165165		office@tao-arc.co.il
פרטי	יוכבד סברדלוב			זכרון יעקב	דרך שרה	36	054-8484845		office@tao-arc.co.il
פרטי	דוד בנימין קופרשטוק			תפרח	(1)		050-4110713		office@tao-arc.co.il
פרטי	פנינה קופרשטוק			תפרח	(1)		050-4110713		office@tao-arc.co.il

(1) כתובת: רבנו גרשום 2.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה

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 בע"מ	זכרון יעקב	(1)		04-6390811	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	ניזאר אבו עקל	113376		ערערה	(2)		04-6358339	04-6358399	3dmap2010@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8522116	04-8520166	ramzi883@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 643.

(2) כתובת: ת.ד. 12.



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

תוספת יחידות דיור ל-16 המאושרות (ו-22 בנויות בהיתר בניה) לסה"כ 27 יחידות ללא תוספת בשטחי בניה. הקטנת קווי הבנין (תואמים לתשריט תכנית מאושרת ש/מק/910).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת יחידות דיור לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (8) לחוק.
הקטנת קווי הבנין לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



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'	2330
שטח פרטי פתוח	2331



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	1,537	70.57
שטח פרטי פתוח	641	29.43
סה"כ	2,178	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,537.12	70.58
שטח פרטי פתוח	640.66	29.42
סה"כ	2,177.78	100



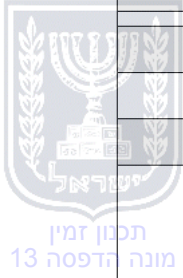
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בניני מגורים בעלי 4 קומות מעל קומת עמודים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי יותרו 27 יחידות דיור בבנין ללא שינוי בזכויות הבניה.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח לגינון ופיתוח, חניה, גדרות ושערים, מתקני אשפה ותשתיות. לא תותר בניה מעבר לקווי הבנין המסומנים בתשריט.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
									שרות	עיקרי		
5	3	10	3	4		(3) 27	2584	(2) 109	2475	(1) 2178	2330	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

תכנית זו לא תפגע בזכות לקבל הקלות שניתן לקבל לפני אישור התכנית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטח שפ"פ.

(2) בנוסף יותרו 12 מ"ר לממ"ד לכל יחידת דיור.

(3) תוספת יח"ד אחת לתת חלקות 6,8,15

תוספת 2 יח"ד לתת חלקה 1.



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, או תשלום כופר חניה בתיאום עם הרשות המקומית.

6.2

ניהול מי נגר

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

(א) בתא שטח 2,320, 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, 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

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר הריסת הסככות וכל מבנה קיים בתחום השפ"פ.

6.5

היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.