

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0952523

תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקה 5 גוש 11316, זכרון יעקב



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי יישובי הברון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/06/2021

להפקיד את התכנית לדיור

29/07/2021

יו"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

חלקה 5 בגוש 11316 ממוקמת בחלקה הדרומי של שכונת יעקב, מצפון לדרך הכובשים. שטח החלקה הוא 1 דונם, ועפ"י תכניות מאושרות ניתן לבנות בו 4 יח"ד. שטח התכנית כלול בתכנית המתאר המופקדת במתחם 4 בתא שטח 116. תכנית המתאר מאפשרת את הגדלת הצפיפות בתא שטח 116 ל-8 יח"ד לדונם ב-5 קומות וכן הגדלת זכויות בניה עד 120%. תכנית זו מבקשת לצופף את מסי היח"ד ל-8 יח"ד לדונם ולהוסיף זכויות בניה עבורן בהתאם לתכנית המתאר. מספר הקומות המבוקש בתכנית זו הוא 4 קומות בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקה 5 גוש 11316,
זכרון יעקב

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

353-0952523 מספר התכנית

1.003 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יישובי הברון
קואורדינאטה X	195345
קואורדינאטה Y	719400

1.5.2 תיאור מקום

מצפון לדרך הכובשים, רח' תומר בשכונת יעקב.

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	התומר	24	

שכונה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11316	מוסדר	חלק	5	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/ 11	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 11 בתחומה.	1082	1081	09/04/1964
ש/ 207	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 207 בתחומה.	2646	2132	24/07/1980
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/ 1121 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1121 / א ממשיכות לחול.	5391	2409	17/04/2005
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/ 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	16: 00 11/07/2021	אסנת אולצוור	11/07/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12: 40 23/02/2021	אסנת אולצוור	23/02/2021	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
	פרטי	יריב דהן			קיסריה	הכוכבים	55	054-7007221		dyarivd@gmail.com
	פרטי	מאיה דהן			קיסריה	הכוכבים	55	054-7007221		dyarivd@gmail.com
	פרטי	רעות חצרוני מהרשק			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	142	054-8167697		
	פרטי	איתי מהרשק			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	142	054-8167697		
	פרטי	עופרי מהרשק			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	142	054-8167697		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יריב דהן			קיסריה	הכוכבים	55	054-7007221		dyarivd@gmail.com
פרטי	מאיה דהן			קיסריה	הכוכבים	55	054-7007221		dyarivd@gmail.com
פרטי	רעות חצרוני מהרשק			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	142	054-8167697		osnat@tao-arc.co.il
פרטי	איתי מהרשק			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	142	054-8167697		osnat@tao-arc.co.il
פרטי	עופרי מהרשק			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	142	054-8167697		osnat@tao-arc.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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 אולצור	109410	טאו אדריכלות בע"מ	זכרון יעקב	(1)		04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	עלי כבהא	1097	.	.	(2)		052-5259347		

(1) כתובת: ת.ד 643.

(2) כתובת: כפר עין אלסהלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) תוספת יחידות דיור.

(ב) תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		50
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	50
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	50

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,003	מגורים ב'
100	1,003	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,002.93	מגורים ב'
100	1,002.93	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(א) כלפי רחוב התומר יותרו 3 קומות בלבד. ניתן להקים קומה רביעית בנסיגה משמעותית כלפי עורף המגרש.</p> <p>(ב) רצועה ברוחב של 1.5 מ' בחזית המגרש תיועד להרחבת רחוב התומר. כלפי רצועה זו ישמר קו בנין של 3.5 מ' (ובסה"כ 5 מ' מהדרך המאושרת, בהתאם למצב המאושר כיום). אם יוקמו גדרות או חלקי פיתוח בשטח זה, ידוע ליזם התכנית כי ברגע שתהיה הפקעה יצטרך לפרק את הבנוי בתחום שטח זה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	
														שרות	עיקרי
96	5	5	4	4	4	13.5	8	50	1220	300	920	1003	50	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




תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.2	חשמל	<p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף _____ 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד _____ 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה _____ 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) _____ 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו _____ 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו _____ 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך _____ 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה _____ 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון _____ בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת _____ 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד _____ 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.3	ניהול מי נגר	השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>א. 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 ועל-ידי 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. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <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.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>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> <p>למרות האמור לעיל, ניתן לשנות את סיווג העצים המיועדים לשימור, העתקה או כריתה בהתאם לחוות דעת עדכנית של פקיד היערות גם אם סומנו אחרת בתשריט.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.5 פסולת בניין</p> <p>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:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>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.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2 בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר</p>	<p>6.5</p>

6.5	פסולת בניין
	<p>התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר 4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>(א) הבטחת ביצוע תשתיות. (ב) תכנית בינוי למגרש נשוא ההיתר שתציג ותתייחס למיזוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחיד במגרש.</p>

6.7	תשתיות
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. א. ביוב (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. (2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל. ב. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. ג. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ד. תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. ה. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. ו. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>

6.8	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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10