

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-1059187

תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקה 72 גוש 11308, זכרון יעקב



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

חלקה 72 בגוש 11308 ממוקמת בפינת הרחובות אליהו גולומב ואליהו בית צורי בשכונת רמת צבי בזכרון יעקב. שטח התכנית כ-0.95 דונם מדובר על בית משותף קיים שנבנה על פי היתר משנת 1974, ונבנו על פיו 12 יח"ד. על פי תכנית מאושרת הצפיפות המותרת 6 יח"ד לדונם, 120% שטח עיקרי עד 4 קומות. על פי תכנית המתאר שטח התכנית כלול במתחם 5 בתא שטח 146 בו מאפשרת תכנית המיתאר צפיפות עד 10 יח"ד לדונם, 7 קומות והגדלת זכויות הבניה עד 160%. תוכנית זו מוסיפה 8 יח"ד ביחס לתוכנית המאושרת, וכך מוסיפה זכויות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקה 72 גוש 11308,  
זכרון יעקב

1.1 שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

353-1059187 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית  
0.948 דונם

1.4 סיווג התכנית  
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 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	196505
קואורדינאטה Y	719070

**1.5.2 תיאור מקום**

בחלקה המזרחי של זכרון יעקב, רח' בית צורי אליהו פינת אליהו גולומב.

**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	בית צורי אליהו	2	
זכרון יעקב	בית צורי אליהו	4	

שכונה רמת צבי

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11308	מוסדר	חלק	72	237

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 15



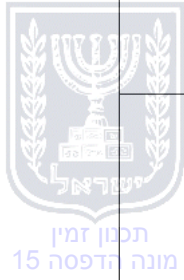
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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/ 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 11 ממשיכות לחול.	0			
ש/ 207	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 207 בתחומה.	0			
ש/ 105 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 105 / א ממשיכות לחול.	0			
ש/ 1121 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1121 / א. הוראות תכנית ש/ 1121 / א תחולנה על תכנית זו.	0			



**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
בינוי	מנחה	1: 250	1	27/12/2022	אסנת אולצוור	14: 35 27/12/2022	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	12/12/2022	נזאר אבו עקל	12: 59 12/12/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/06/2022	אסנת אולצוור	12: 57 20/06/2022	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	אסתר כהן			זכרון יעקב	בית צורי אליהו	860	052-7693365		
	פרטי	עידו חי כהן			זכרון יעקב	בית צורי אליהו	860	052-7693365		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר כהן			זכרון יעקב	בית צורי אליהו	860	052-7693365		
פרטי	עידו חי כהן			זכרון יעקב	בית צורי אליהו	860	052-7693365		

**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)		04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	נזאר אבו עקל	113376	3די מאפ	ערעה	(2)		04-6358339		3dmap2010@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה	חדרה		27 א	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד 643.

(2) כתובת: ת.ד 12.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 ותוספת זכויות בניה, תוספת קומה ושינוי קו בנין צידי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

ב) תוספת קומה לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (4) לחוק.

ג) תוספת יחידת דיור לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (8) לחוק.

ד) תוספת שטחי בניה לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (16)(א)(1) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	720	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	720
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	720

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	948	100
סה"כ	948	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	948.28	100
סה"כ	948.28	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים בנייני מגורים.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
4	3	3	מעל הכניסה הקובעת (4) 5	(3) 14	1646	(2) 319	(1) 1327	948	720	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:

תכנית זו לא תפגע בזכות לקבל הקלות ותוספת שטחי מרפסות שניתן לקבל בנוסף לשטחי הבניה לפי תכניות מאושרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 120% לפי תכניות מאושרות + 20% תוספת.
- (2) 168 מ"ר למרחב מוגן + 151 מ"ר לאחסנה ושונות (5% לפי תכנית מאושרת + שטחי אחסנה ומעברים ל-8 יחידות הדיור הנוספות בתכנית).
- (3) בהיתר בניה ניתנו 12 יח"ד.
- (4) ק. עמודים + 4 קומות.




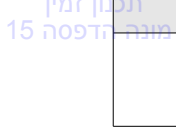



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15






תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>	<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>
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.3</b>
	<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>	
	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>	<b>6.4</b>
	<p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.5</b>
	<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>	
	<b>פסולת בניין</b>	<b>6.6</b>
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון 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 הבנין 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 הבנין 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>	

<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר 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>
<b>6.7</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>(א) הבטחת ביצוע תשתיות. (ב) תוכנית בינוי למגרש נשוא ההיתר שתציג ותתייחס למיצוי מלוא הפוטנציאל הבניה ויחיד במגרש כולל תכנון אדריכלי וחזותי באישור מהנדס הרשות המקומית.</p>
<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<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 קווי 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>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

לי"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15