

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-0606681

תוספת זכויות בניה בחלקה 285 בגוש 11308 בזכרון יעקב



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
שומרון  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/11/2018

לאשר את התוכנית

11/12/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בעלי הקרקע / יזמי התכנית מבקשים באמצעות תכנית זו להגדיל זכויות הבניה בביתם הקיים (בתא שטח מס' 1) בעקבות התרחבות המשפחה.

בתא שטח מס' 1 - שטח המבנה הקיים 140 מ"ר בשתי קומות (שטחים עיקריים ושטחי שרות). במסגרת תכנית זו מוצע להגדיל את שתי הקומות הקיימות, בחזית המבנה ובחלקו האחורי (כולל סגירת פרגולה קיימת) כמסומן בנספח הבינוי, סה"כ 105 מ"ר בכל קומה ותוספת קומה שלישית, כיחידה דיור נוספת, בשטח זהה.

בתא שטח מס' 2 - אין כל שינוי ביחס לתכנית המאושרת.

התכנית אינה משנה את קווי הבנין החלים על השטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה בחלקה 285 בגוש 11308 בזכרון יעקב

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

353-0606681

מספר התכנית

0.599 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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 שומרון

קואורדינאטה X 196303

קואורדינאטה Y 719109

### 1.5.2 תיאור מקום

בית מגורים קיים ברח' אנה פרנק בזכרון 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	פרנק אנה	4	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11308	מוסדר	חלק	285	

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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/07/1980	2132	2646	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 207. הוראות תכנית ש/ 207 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 207
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



**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				אריאל פרוינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריאל פרוינד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	07/01/2018	אריאל פרוינד	10/01/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/01/2018	אריאל פרוינד	07/01/2018		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	רות מנת			זכרון יעקב	פרנק אנה	4	04-6290528	04-6397746	rm057@walla.com
	פרטי	רפאל מנת			זכרון יעקב	פרנק אנה	4	04-6290528	04-6397746	rm057@walla.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף אסייג			זכרון יעקב	פרנק אנה	4	04-6290528	04-6397746	
פרטי	רות מנת			זכרון יעקב	פרנק אנה	4	04-6290528	04-6397746	rm057@walla.com
פרטי	רפאל מנת			זכרון יעקב	פרנק אנה	4	04-6290528	04-6397746	rm057@walla.com
פרטי	עדינה פרידמן			קרית טבעון	יזרעאל	34	04-6290925		arik@ifreund.co.il
פרטי	צבי פרידמן			קרית טבעון	יזרעאל	34	04-6290925		arik@ifreund.co.il

**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	קרית ביאליק	(1)	30	04-8470307		ShimonaA@kkl.org.il
חוכר		יוסף אסייג			זכרון יעקב	פרנק אנה	4	04-6290528	04-6397746	
חוכר		רות מנת			זכרון יעקב	פרנק אנה	4	04-6290528	04-6397746	rm057@walla.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	רפאל מנת				זכרון יעקב	פרנק אנה	4	04-6290528	04-6397746	rm057@walla.com
חוכר	עדינה פרידמן				קרית טבעון	יזרעאל	34	04-6290925		
חוכר	צבי פרידמן				קרית טבעון	יזרעאל	34	04-6290925		

(1) כתובת: ת.ד. 45 קריית חיים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	Office@milikgol.co.il



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 ויחידת דיור במגרש מגורים קיים בזכרון יעקב

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. הגדלת זכויות בניה, בתא שטח מס' 1 בלבד.

ב. תוספת קומה וגובה למבנה קיים, בתא שטח מס' 1 בלבד

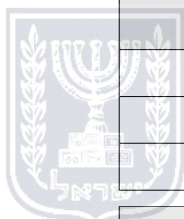
ג. תוספת יחידת דיור אחת, בתא שטח מס' 1 בלבד

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	2, 1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	599.39	100
סה"כ	599.39	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	599.39	100
סה"כ	599.39	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מיועד למבנה מגורים בן 2-3 קומות.	
הוראות	4.1.2



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
5	4	0	4	3	11 (1)	2	40	סה"כ שטחי בניה 360	69	291	300	1	מגורים א'
5	4	4	0	2	8	1	40	(2) 158	50	108	300	2	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה המבנה בגג שטוח יהיה עד 11 מ' ובגג רעפים עד 13 מ'. כל סטיה מגבהים אלו תהווה סטיה ניכרת כהגדרתה בחוק.
- (2) על תא שטח מס' 2 יחולו כל זכויות ומגבלות הבניה ע"פ תכנית ש/ 105א המאושרת החלה על השטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות****6.1****אדריכלות**

- א. חומרי גמר - בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר.
- ב. גגות - התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
- ג. צנרת - התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב ומיזוג אויר - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

**6.2****חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

**6.3****תשתיות**

- תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.
- א. ביוב - אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה המקומית זכרון יעקב יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת.
- ב. מים - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית זכרון יעקב או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.
- ג. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. תקשורת - מערכת קווי התיקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות חב' בזק.
- ו. מקלטים / מרחב מוגן - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

**6.4****חשמל**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
2. 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

חשמל	6.4
<p>והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</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 - 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ה. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ח. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>ט. שנאי על עמוד - 3 מ'</p> <p>מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 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>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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>	
פסולת בניין	6.5
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות</p>	



<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>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>
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 3 שנים

