

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0606418

גוש 11302 חלקה 20 - ביטול והחלפה של תכנית 353-0063651



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
חיפה
יישובי הברון
תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
01/07/2019

לאשר את התוכנית
24/07/2019

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

התכנית ממוקמת ברחוב הרצל 57 בזכרון יעקב.

תכנית זו נועדה לבטל ולהחליף את תכנית 353-0063651 (פרסום לתוקף 30/7/2014, י.פ. 6849), וכן להוסיף זכויות בניה למגורים בסך 38 מ"ר לשטח עיקרי, ובנוסף שטחי שירות.

בתשריטת תכנית 353-0063651 נפלו טעויות של מידה ומדידה ותכנית זו באה, בין היתר, לתקן את הטעויות.

תכנית זו קובעת קווי בניין חדשים וקובעת את קו הבניין הדרומי בקומת הקרקע במיקום של הבניין ההסטורי שהיה בנוי בחלקה.

תכנית זו נועדה לאפשר הוצאת היתרים מכוחה.

ביטול איחוד וחלוקה שהיה קבוע בתכנית 353-0063651, ובמקומו מתן זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב 40 ס"מ לאורך הגבול הדרומי של החלקה.

התכנית מוסיפה יחידות דיור לחלקה 20, כך שניתן יהיה לבנות בו 2 יח"ד, וכן מוסיפה זכויות בניה בסה"כ 12 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, מורידה זכויות שירות בסך 65 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ומוסיפה זכויות שירות בסך 87 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גוש 11302 חלקה 20 - ביטול והחלפה של תכנית 353-0063651
שטח התכנית	מספר התכנית	353-0606418
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	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
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	195725
קואורדינאטה Y	720234

1.5.2 תיאור מקום

מצד מזרח ומצד צפון - חלקה 145 ביעוד מגורים ב' (לא על פי מבא"ת)
 מצד דרום - סמטת איילת השחר ומעברה השני חלקות 126-127 ביעוד מגורים
 ב' (לא על פי מבא"ת)
 מצד מערב רחוב הרצל

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	הרצל	57	

שכונה המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11302	מוסדר	חלק	20	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/ 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 11 ממשיכות לחול.	1082	1081	09/04/1964
ש/ 207	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 207. הוראות תכנית ש/ 207 תחולנה על תכנית זו.	2646	2132	24/07/1980
353-0063651	החלפה	תכנית זו מבטלת ומחליפה את הוראות תכנית 353-0063651.	6849	7182	30/07/2014
ש/ 1121 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1121 / א. הוראות תכנית ש/ 1121 / א תחולנה על תכנית זו.	5391	2409	17/04/2005
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עינב קוה-יאיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עינב קוה-יאיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 46 12/03/2019	מיכאל ציבורו	12/03/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 11 24/08/2018	עינב קוה-יאיר	24/08/2018	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			ברקו אחזקות וניהול נכסים בע"מ	זכרון יעקב	(1)		052-3753335		berkoz@net vision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 405.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ברקו אחזקות וניהול נכסים בע"מ	זכרון יעקב	(1)		052-3753335		berkoz@netvision.n et.il

(1) כתובת: ת.ד. 405.

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
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.c o.il
מודד מוסמך	מודד	מיליק גולדשמידט	661	מודדי חדרה	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	milikgol@za hav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מהנדס	מיכאל צ'יבוטרו	24638		נתניה	בגין מנחם	1	052-8989193		ili6199@zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 יחידת דיור וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. ביטול איחוד וחלוקה שנקבע בתכנית 353-0063651

ב. תוספת יחידת דיור

ג. קביעת זיקת הנאה לטובת הציבור במפלס הקרקע ברוחב 40 ס"מ, לאורך הגבול הדרומי של החלקה

ד. קביעת קו בנין לכיוון דרום

ה. תוספת שטח עיקרי למגורים

ו. תוספת שטחי שירות לשימוש המגורים

ז. תוספת קומת מסד

ח. תוספת שימוש משרדים לדיירי הבניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	20
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה	מגורים א'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
20	20

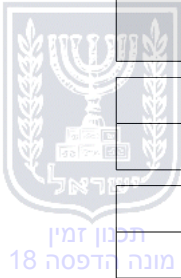
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	433	100
סה"כ	433	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	428.54	100
סה"כ	428.54	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
א. 2 יחידות דיור ב. משרד בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יחיד לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו המבנה	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
א. תותר בניית מעלית בחריגה מקו הבנין הצפוני של המגרש, במרחק שלא יחרוג מ-1.4 מ' מקו הבנין הצפוני של המגרש. ב. הגישה אל המגרש וממנו תהיה דרך רחוב הרצל בלבד. ג. לא תתאפשר התקנת מזגנים בחזית הדרומית של המבנה. ד. חלונות בחזית הדרומית של המבנה ימוקמו מגובה של 2.5 מ' לפחות מעל פני סמטת איילת השחר.	
זיקת הנאה	ב
א. לא תותר כל בנייה בשטח זיקת הנאה. ב. רישום זיקת הנאה כלפי סמטת איילת השחר יהווה תנאי לתעודת גמר.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כלי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	5	0.4	(1) 4	1	2	2	84	365	87		33	245	433	20	מגורים א'	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) תותר בניית מעלית במרווח בהתאם לנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.2**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.

- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
 ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
 ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו
 ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו
 ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
 ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
 ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל
 י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
 יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. 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.

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 align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>3. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. חניות לא מקורות יחופו בחומר מחלחל.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר בניה, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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>3. בדיקת קיום אישורים על כניסת 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>ב. חובת גריסה היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי בבקשה להיתר בניה יוצג פתרון לאיזור בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. המילוי יבוצע באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים, או באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>ד. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. נוהל כאמור לעיל יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p align="center">זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>תנאי לתעודת גמר הוא רישום בלשכת המקרקעין לעניין זיקת ההנאה, על פי המסומן בתשריט</p>	
<p align="center">הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון, בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 5.6.2017 (ערר מספר 292/16).</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם</p>	

6.7 היטל השבחה	6.7
מקרקעין.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

.7 ביצוע התכנית	.7
------------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18