

## הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0699595

תוספת זכויות בניה למגורים בדרך אהרן, זכרון יעקב

חיפה

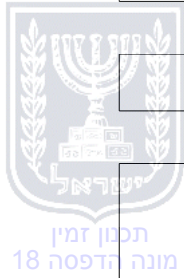
מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מפורטת

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

התכנית חלה על שטח של כ-1.8 דונם בשכונת רמת צבי בזכרון יעקב, מזרחית לדרך אהרן בגוש 11308 חלקה 48. בחלקה קיים מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים. במגרש אושרה בקשה להיתר בהתאם לתמ"א/38. בתכנית זו מבוקשת תוספת 278 מ"ר. התוספת מיועדת להרחבת 9 דירות בקומות ב-ו.



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**

תוספת זכויות בניה למגורים בדרך אהרן, זכרון יעקב

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

353-0699595

מספר התכנית

1.845 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (12), 62 א (א) (16)

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 196315

קואורדינאטה Y 719035

**1.5.2 תיאור מקום**

בחלקה המזרחי של דרך אהרן, בצומת הרחובות הלל יפה וחכים אליהו.

**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 | חכים אליהו | 6        |       |
| זכרון יעקב | חכים אליהו | 4        |       |
| זכרון יעקב | חכים אליהו | 8        |       |

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           | 48                  |                   |

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

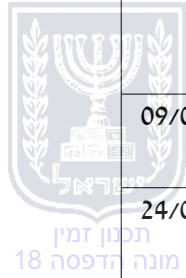
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

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            | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש / 11.             | 1082               | 1081                    | 09/04/1964 |
| ש / 207           | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש / 207 על שינוייה. | 2646               | 2132                    | 24/07/1980 |
| ש / 105 / א       | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש / 105 / א.        | 2107               | 1557                    | 24/04/1975 |



**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                   | 04/08/2019  | אסנת אולצוור        | 11: 33 04/08/2019 | נספח בינוי        | לא                  |
| תנועה          | מנחה  | 1: 100   | 1                   | 07/11/2019  | שרון לבנברג - דנגור | 15: 10 15/06/2020 | נספח תנועה וחניות | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 07/11/2018  | אסנת אולצוור        | 16: 20 07/11/2018 | 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/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                | ישוב           | רחוב      | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----|---------------|-------------------------|----------------|-----------|-----|------------|-----|-------|
|                | פרטי |    |               | י.א והבנים 2008<br>בע"מ | ראשון<br>לציון | זכרון שרה | 12  | 03-9501999 |     |       |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                | ישוב           | רחוב      | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|-------------------------|----------------|-----------|-----|------------|-----|-------|
| פרטי |    |               | י.א והבנים 2008<br>בע"מ | ראשון<br>לציון | זכרון שרה | 12  | 03-9501999 |     |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם                  | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                           | ישוב           | רחוב      | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                     |
|----------------|-------------|---------------------|---------------|------------------------------------|----------------|-----------|-----|-------------|-------------|---------------------------|
| אדריכלית       | עורך ראשי   | אסנת אולצוור        | 109410        | טאו אדריכלות                       | זכרון יעקב     | (1)       |     | 04-6290920  | 04-6290980  | osnat@tao-arc.co.il       |
| מהנדס<br>תנועה | יועץ תחבורה | שרון לבנברג - דנגור | 105903        | ל.ד שרון<br>הנדסת תנועה<br>וכבישים | בוסתן<br>הגליל | (2)       |     | 077-4110420 | 077-4110421 | l.d.sharon@012.net.il     |
| מודד<br>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 1243.



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

הרחבת 2 דירות עד 140 מ"ר ותוספת שטח עיקרי ל-7 דירות נוספות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת 2 דירות לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (12) לחוק.  
תוספת שטח עיקרי לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (16) לחוק.



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 ג' | 480     |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד           | מ"ר   | אחוזים |
|----------------|-------|--------|
| אזור מגורים ג' | 1,845 | 100    |
| סה"כ           | 1,845 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 1,844.68  | 100          |
| סה"כ      | 1,844.68  | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ג'                                                                                                                           |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                             |
|       | מגורים.                                                                                                                             |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                              |
| א     | הוראות בינוי<br>הרחבת דירות קיימות (דירות 9, 15) עד 140 מ"ר וכן הגדלת דירות חדשות (דירות 21, 22, 27, 28, תכנון זמין מונה הדפסה 18). |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"ר שטח<br>בנוסף לשטח<br>העיקרי<br>(מ"ר) | קו בנין<br>(מטר) |       |             |            | מספר קומות | גובה מבנה -<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד      |
|------------------------------------------|------------------|-------|-------------|------------|------------|----------------------------------------------|-----------|-------------------------|----------------------|-------------------|--------------------|---------|-----------|
|                                          | קדמי             | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני |            |                                              |           |                         | מעל הכניסה<br>הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                    |         |           |
|                                          |                  |       |             |            |            |                                              |           |                         |                      | עיקרי             | שרות               |         |           |
| 440                                      | 8 (4)            | 3     |             |            | (3)        |                                              | (2)       |                         | 2480 (1)             | (2)               | 1835               | 480     | 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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה הינן מכח תכניות מאושרות והמבוקש בתכנית זו, ואינן משקפות כל תוספת אחרת אשר אושרה בהליך רישוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת 278 מ"ר בנוסף לשטחים המאושרים בתכניות קודמות.

(2) עפ"י תכניות בתוקף.

(3) עפ"י תכניות בתוקף.

(4) 8 מ' לדרך אהרן; 3 מ' לרח' הלל יפה; 1.4 - 5 מ' לרח' אליהו חכים.



תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 18



תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 18

**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****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) תחנות השנאה:

א. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.

ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים טכניים.

ג. על אף האמור בסעיף (2) ב. לעיל, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קוי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל, או לשלבן במבני המגורים.

(3) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה לשמושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונאות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

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 נמוך - תיל מבודד צמוד למבנה: 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ו. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו

ז. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו

ח. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ט. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

י. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל

יא. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

יב. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל, ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית המתאר, המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים, המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3

6.2

**חשמל**

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 בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שמוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית, הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

6.3

**ניהול מי נגר**

יש להעביר את מי הנגר מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.4

**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.

6.5

**תנאים למתן היתרי בניה**

תוספת זכויות הבניה תשמש אך ורק להרחבת דירות קיימות בהיתר ללא תוספת יח"ד.

6.6

**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.