

## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/01/2022

### הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

16/05/2022

תכנית מס' 353-0958363

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

שינוי הוראות בחלקה 128 גוש 11306 זכרון יעקב

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/08/2022

לאשר את התוכנית

23/10/2022

איתמר בן דוד

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תוספת זכויות בניה בחלקה 128 גוש 11306 לתוספת בניה למבנה קיים.  
תכנית ש/12/ג' אישרה 6 יחידות לחלקה 128, בפועל ניתן היתר ל 7 יחידות.  
שטח עיקרי 806 מ"ר ( כ - 134 מ"ר ליחידה במאושר/ 113 מ"ר בקיים)  
168 מ"ר שטח שירות על קרקעי (כ- 28 מ"ר ליחידה במאושר /24 מ"ר בקיים)  
83 מ"ר שטח שירות תת קרקעי ( כ- 14 מ"ר ליחידה במאושר /12 מ"ר בקיים)  
363 מ"ר לצרכי חניה תת קרקעית ( כ- 60 מ"ר ליחידה במאושר/ 52 מ"ר בקיים)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בחלקה 128 גוש 11306 זכרון יעקב	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	353-0958363	
	0.296 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
	לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
	מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
	לי"ר	לפי סעיף בחוק
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	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	195897
קואורדינאטה Y	719577

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות: זכרון יעקב

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זכרון יעקב	דרך הגרנות	23	

שכונה דרך הגרנות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11306	מוסדר	חלק		128-129

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 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 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/12/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/12/ג ממשיכות לחול.	5523	3049		30/04/2006
ש/מק/950	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/950. הוראות תכנית ש/מק/950 תחולנה על תכנית זו.	4934			21/11/2000
מק/ש/961/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/961. א. הוראות תכנית מק/ש/961 א תחולנה על תכנית זו.	4939			04/12/2000
ש/מק/960/ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/960. ד. הוראות תכנית ש/מק/960 ד תחולנה על תכנית זו.	4939	603		04/12/2000



**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				רותם יוסף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רותם יוסף		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		07/03/2021	רותם יוסף	11: 59 12/07/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		07/03/2021	רותם יוסף	12: 12 07/03/2021		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	גיא איילון			זכרון יעקב	דרך הגרנות	23	054-6892197		
	פרטי	מיכל איילון			זכרון יעקב	דרך הגרנות	23			

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיא איילון			זכרון יעקב	דרך הגרנות	23			prarc66@gmail.com
פרטי	מיכל איילון			זכרון יעקב	דרך הגרנות	23			prarc66@gmail.com

**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
	עורך ראשי	רותם יוסף	26634864		זכרון יעקב	המיסדים	54	050-4650400		prarc66@gmail.com
	מודד	נור מחאמיד	1238		אום אל- פחם	(1)		050-7900360		mahmidnour@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

הקטנת קו בניין והוספת זכויות בניה עיקריים בשיעור של 10% משטח החלק היחסי של היזם מהחלקה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת זכויות בניה עיקריים בשיעור של 10%

הקטנת מרווח צדדי צפוני מ-4 ל 3.90 מ'

הקטנת קו בניין מזרחי במקום 5 ל 4.8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

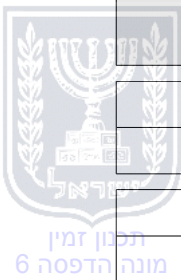
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	296.7	100
סה"כ	296.7	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	296.02	100
סה"כ	296.02	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- דירות מגורים</li> <li>- דירות מגורים עם חדרי עבודה לאמנים ולבעלי מקצועות חופשיים</li> <li>- סדנאות קטנות לאומניות בתנאי שאינן מהוות מטרד למגורים</li> <li>- חדרי הארחה צמודים למגורים</li> <li>- חנויות ומשרדים</li> <li>- תצוגה של פעילות חקלאית וכפרית וגלריות לאומנות.</li> <li>- הכל כפוף לתכנית ש/12/ג</li> </ul>	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>הערות לטבלת הזכויות</b>	<b>א</b>
<p>ניתן לממש חלק מזכויות הבניה לטובת אירוח כפרי בתנאי שמספר יחידות האירוח לא יעלה על 2 יחיד לכל יחידת דיור, ושטה לא יעלה על 40 מ"ר ברוטו.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מגרש כללי			
			עיקרי	שרות				שרות		
מגורים א'	227	140	24	12	41	1	2	0	4.8	4 (1)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3.9 מ עבור הסדרת מצב קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

גובה מבנים :  
גובהם של מבנים חדשים בחזית רחוב המיסדים, במרחק של עד 12 מ' מגבול המגרש, לא יעלה על קומה אחת בתוספת גג רעפים.

**6.2****עיצוב אדריכלי**

1. תוספת הבניה תיראה כחלק אינטגרלי מהמבנה כולל שימוש בחומרי גמר זהים לקיים וכולל הקמת גג חדש שייבנה כחטיבה אחת, מעל הנפח הקיים ומעל הנפח החדש כאחד.  
2. תכנית בינוי תקבע הנחיות לטיפול הצמחייה בחזית המגרשים הפונה לרחוב המייסדים, והגבלת גובה הגדרות בחזית הרחוב.  
3. עיצוב ושימור המבנה יהיו בהתאם לתכנית ש/12/ג'.

**6.3****חניה**

- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.  
- לא תותר גישה מרחוב המייסדים ולא תותר חניה בתחום המגרש לאורך רחוב המייסדים.

**6.4****חשמל**

א. 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.

ב. 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.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

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.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום

6.4	<p align="center"><b>חשמל</b></p>
	<p>וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>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.</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>
6.5	<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>
	<p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבורים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה החדרה והעשרת מי תהום.</p>
6.6	<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p>
	<p>היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
6.7	<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>
	<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 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><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.                  - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.                  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>	
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. הבטחת ביצוע תשתיות.                  ב. אישור תכנית בינוי.                  ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור ועדת שימור לתכנית הבקשה להיתר.                  ד. עיצוב חזיתות המגרש יהיה בתיאום עם הרשות המקומית.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.9</b></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 לפתרון 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>	
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.10</b></p>



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6