

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0945329

רחוב יאיר- תוספת זכויות בניה בגוש 11321 חלקה 54

חיפה

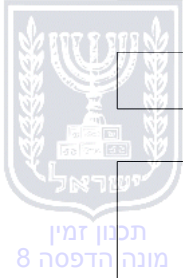
מחוז

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

מיקום התכנית במפגש הרחובות יאיר והלח"י - בחלקה הצפוני של המושבה זכרון יעקב בסביבת מגורים ביעוד מגורים א'.
שטח התכנית הינו 0.950 דונם.
בעבר בוצעה הפקעה לצורך דרך עבור חיבור רח' יאיר עם רח' הלח"י. חיבור הרחובות איננו אפשרי בפועל מאחר ובמציאות ישנם הפרשי גבהים של כ-3 מ' בין הרחובות. לפיכך, רח' יאיר מסתיים כיום ברחבת חניה ואיננו ניתן לחיבור פיזי עם רח' הלח"י.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רחוב יאיר- תוספת זכויות בניה בגוש 11321 חלקה 54

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 353-0945329

1.2 שטח התכנית 0.950 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 195247

קואורדינאטה Y 720523

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בחלקה הצפוני של המושבה זכרון יעקב בסביבת מגורים ביעוד מגורים א' במפגש הרחובות יאיר והלח"י

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	יאיר	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11321	מוסדר	חלק		54

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

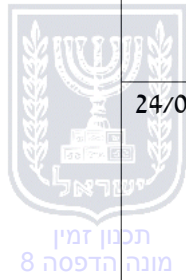
לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ש/ 11	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 11. הוראות תכנית ש/ 11 תחולנה על תכנית זו.	1082	1081		09/04/1964
ש/ 188	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 188 ממשיכות לחול.	2781	867		21/01/1982
ש/ 300	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 300. הוראות תכנית ש/ 300 תחולנה על תכנית זו.	2889	939		03/02/1983
ש/ 383	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 383. הוראות תכנית ש/ 383 תחולנה על תכנית זו.	3543	1345		15/03/1988
ש/ 390	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 390. הוראות תכנית ש/ 390 תחולנה על תכנית זו.	4420	3648		20/06/1996
ש/ 555	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 555. הוראות תכנית ש/ 555 תחולנה על תכנית זו.	4420	3648		20/06/1996
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/ 783	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 783. הוראות תכנית מק/ ש/ 783 תחולנה על תכנית זו.	4714			21/12/1998
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/ 1121 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1121 / א.	5391	2409		17/04/2005

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית ש/ 1121 / א תחולנה על תכנית זו.				
ש/ מק/ 383 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383 / א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383 / א תחולנה על תכנית זו.	5056			24/02/2002
ש/ מק/ 930	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 930. הוראות תכנית ש/ מק/ 930 תחולנה על תכנית זו.	6575	4037		14/04/2013
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
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				מור מרדכי בללטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מור מרדכי בללטי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		20/08/2002	מור מרדכי בללטי	09: 39 25/08/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 250		18/07/2002	אחלאם יעקוב	11: 39 21/07/2022		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		10/11/2021	מור מרדכי בללטי	09: 47 10/11/2021		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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית זכרון יעקב	זכרון יעקב			04-6297100		
פרטי	פרטי	עציון שוילי			זכרון יעקב	יאיר	8	050-5939900		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית זכרון יעקב	זכרון יעקב (1)			04-6297100		
פרטי	עציון שוילי			זכרון יעקב	יאיר	8	050-5939900		morbalty.arc@gmail.com

(1) כתובת: ..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מור מרדכי בללטי	124215		זכרון יעקב	התומר	45	054-6863739		morbalty.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יחיאל גולדשמיט	661		חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	Office@milikgol.co.il
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	(1)		052-7724445		ahlam.yakub@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 699.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הוספת שטח מדרך מאושרת לחלקת מגורים והגדלת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של חלק מהדרך המאושרת בחלקה ליעוד מגורים.
2. שינוי גבולות המגרשים עפ"י המסומן בתשריט.
3. הגדלת זכויות בנייה.
4. הגדלת צפיפות יח"ד.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	54	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים א'	54	דרך /מסילה לביטול
מגורים א'	54	מבנה להריסה 2

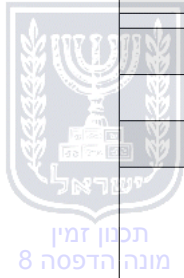
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת		27.05	2.85
מגורים א'		923	97.15
סה"כ		950.05	100

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'		950.05	100
סה"כ		950.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בתי מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
התכנית אינה משנה דבר מלבד המפורט בתכנית זו	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות								
מגורים א'	950	640 (1)	200	4	8.5 (2)	2	4 (3)	4 (3)	4 (3)	4 (3)	

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) 160 מ"ר ליח"ד.

(2) גג שטוח 7 מ', גג משופע 8.5 מ'.

(3) כל בינוי המאושר בהיתר כדין יוכל להמשיך להתקיים, וכל בנייה חדשה תעמוד בקווי הבניין של התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	במסגרת הבקשה להיתר, אישור תכנית בינוי למגרש נשוא ההיתר שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש
6.2	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. לא תותרנה יותר מ-2 כניסות ויציאות למגרש תוך העדפה לפתרון של כניסה ויציאה אחת למגרש. סוגיה זו תיבחן בשלב הגשת הבקשה להיתר.
6.3	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 בניה 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל החיצוני/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 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד(כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ' ו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו - 35 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. 3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. 4. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. 5. 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. 6. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

6.3

חשמל

7. 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.

6.4

ניהול מי נגר

השטחים המיועדים לפיתוח-השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף. עודפי מי המגר יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים.

ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול של מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.

שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

במסגרת בקשה להיתר בניה ייבחנו פתרונות לטיפול במי נגר (השהייה או החדרה)

6.5

שמירה על עצים בוגרים

א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

ב. עצים לשימור:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
2. 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 שיידרש.
3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
2. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

6.6

פיתוח סביבתי

1. כל עבודות הפיתוח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו על ידי הוועדה המקומית.
2. בתחום החלקה תותר הקמת קירות פיתוח שגובהם אינו עולה על 3 מ'. קירות גבוהים מ-3 מ' ידורגו.

המרחק בין הקירות המדורגים לא יפחת מ-0.8 מ'. האדנית שבין הקירות המדורגים תכיל תשתית לצמחיה עם הכנה להשקיה וניקוז.

מעל לקירות הללו תותר הקמת מעקה קל לבטיחות. לא תותר הקמת מעקה קל אטום שאינו אוורירי.

6.6 פיתוח סביבתי 3. חובה להקים קיר נקיון לפני תחילת הבניה.	6.6
6.7 תשתיות 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 שהבנין 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.	6.7

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית