

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0964700

העצמת זכויות במגרש ברח' המייסדים 108 בזכרון יעקב



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
חיפה
יישובי הברון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/07/2023

לאשר את התוכנית

20/09/2023



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

במגרש ברחוב המייסדים 108 קיים מבנה מגורים. בעלי המגרש מבקשים להגדיל זכויות עבור 7 יח"ד עפ"י המתאפשר מתוקף תכנית המתאר 353-0440131 במתחם תכנון מס' 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

העצמת זכויות במגרש ברח' המייסדים 108 בזכרון יעקב

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

353-0964700

מספר התכנית

1.756 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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

195761 קואורדינאטה X

720367 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב המייסדים 108, זכרון יעקב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11303	מוסדר	חלק	69	

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/04/1964		1081	1082	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 11 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 11
08/08/1974		2125	2037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 12 / א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 12 / א
20/03/1990		2293	3752	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 12 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 12 / ב
13/03/2014		4406	6771	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 1342 / א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ מק/ 1342 / א
06/10/1942			0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 41 ממשיכות לחול.	שינוי	חפאג/ 41
17/04/2005		2409	5391	הוראות תכנית ש/ 1121 / א ממשיכות לחול.	כפיפות	ש/ 1121 / א
14/12/2014		1804	6941	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 792 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 792 / ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ניבה אבירם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ניבה אבירם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	12: 49 26/12/2022	אייל שפירא	26/12/2022	29		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תכנית בינוי	23: 48 13/08/2023	ניבה אבירם	13/08/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה וחניה	10: 51 24/12/2022	אחלאם יעקוב	23/12/2022	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	מצב מאושר	23: 52 13/08/2023	ניבה אבירם	25/07/2023	1	1: 500	מנחה	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	אלון מניר (1)			זכרון יעקב		20	050-7945128		alonmenir@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב המייסדים 20 זכרון יעקב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלון מניר			זכרון יעקב (1)		20	050-7945128		alonmenir@gmail.com

(1) כתובת: רחוב המייסדים 20 זכרון יעקב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ניבה אבירם		ניבה ואריאל אבירם אדריכלים	בנימינה- גבעת עדה	הברוש	6	04-6899022		niva.aviram@gmail.com
	מודד	כמאל זועבי	879		נצרת	(1)	20	04-6013680		k0522840602@gmail.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	(2)		052-7724445		ahlam.yakub@gmail.com
	אגרונום	אייל שפירא			נופית	(3)		04-9931290		office@agronomist.co.il

(1) כתובת: רח' השושנים 11/20 ת.ד. 4306 נצרת עילית.

(2) כתובת: ת.ד. 699 כפר קרע.

(1) כתובת: רח' השושנים 11/20 ת.ד. 4306 נצרת עילית.

(3) כתובת: ת.ד. 203, נופית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 יח"ד במגרש לפי תכנית המתאר הכוללנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יח"ד.

2. שינוי קוי בנין.

3. הוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
שטח פרטי פתוח	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לפיתוח	1,756	100
סה"כ	1,756	100

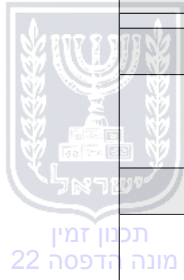
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,721.05	97.97
שטח פרטי פתוח	35.7	2.03
סה"כ	1,756.75	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים. משרד ו/או קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים במבנה ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ליחיד.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. מרחק בין מבנים במגרש יהיה 4.5 מ' או 0 מ' בקיר משותף של לפחות 50%.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינה, שתילה, שטח נוי, שביל גישה להולכי רגל למגורים. תותר גישה לרכב בתחום השפ"פ עבור כניסה למגרש.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	3	3	3	1	2	8.5 (3)	7	60	40 (2)	260 (1)	310	860	1721	1	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. ניתן יהיה לנייד שטחי בנייה מעל מפלס הכניסה הקובע אל מתחת למפלס הכניסה. שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה יוגדרו שטחים עיקריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י הערה א' לטבלה זו.
- (2) עפ"י הערה א' לטבלה זו..
- (3) גובה המבנים בהתאם לש/1121/א..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
2. תותר רק כניסה ויציאה אחת למגרש.

6.2**חשמל**

- 1.1. 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.

- 1.2. 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 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.

חשמל	6.2
<p>1.3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>1.4. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה 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>	
ניהול מי נגר	6.3
<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי - 15% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי, פיתוח או ריצוף ויהווה שטח חדיר מים למטרות חלחול לתת הקרקע. לחלופין ניתן יהיה לספק פתרונות פיתוח המאפשרים חלחול.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>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):</p> <p>ב) עצים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - 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. - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג) העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: <ul style="list-style-type: none"> - 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. 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. ה) הגדרת עץ מס' 183 (ברוש) שסומן לשימור בתשריט מצב מוצע, תיבחן בשנית לעת היתר הבנייה. ו) למרות המסומן בתשריט, בשלב הליך הרישוי ניתן יהיה לשנות את סיווג העצים המיועדים לשימור או להעתקה בהתאם לחוות דעת עדכנית של פקיד היערות. 	
תנאים בהליך הרישוי	6.5
<p>1. אישור תכנית בינוי למגרש נשוא ההיתר שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחידות הדיור במגרש.</p> <p>2. תנאי להיתר בתא שטח, בו מוצעת הריסת מבנים, יהיה הבטחת ביצוע ההריסות במגרש לפי</p>	

6.5	תנאים בהליך הרישוי
	דרישות הוועדה המקומית (במקומות בהם נדרשת הריסת לצורך בניה חדשה) ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק.
6.6	תשתיות
	קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.
6.7	הריסות ופינויים
	מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

