

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-1139898

שינוי קו בנין במגרש יקב כרמל, זכרון יעקב



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
יישובי הברון  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר מבנים קיימים במתחם יקב זכרון יעקב הישן. התכנית משנה קווי בניין למבנים ולחלקי מבנים קיימים (בין השאר חלקם מלפני 1948 ולחלקם קיים היתר ישן) כדי לאפשר הכשרתם והסדרת הרישוי להם.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קו בנין במגרש יקב כרמל, זכרון יעקב
1.1	מספר התכנית	353-1139898
1.2	שטח התכנית	19.885 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)
	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	196400
קואורדינאטה Y	719950

**1.5.2 תיאור מקום****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	דרך היקב		

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11304	מוסדר	חלק		43
11305	מוסדר	חלק	29	28, 38
11324	מוסדר	חלק		21

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/05/2015		5304	7032	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1058. הוראות תכנית ש/ 1058 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 1058
13/10/2009		109	6004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1110 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1110
22/05/2016		6598	7269	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 916 /ב. הוראות תכנית ש/ 916 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 916 /ב



**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				יוסף טל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסף טל		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		3	05/05/2021	יוסף טל	13: 20 12/09/2022		לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		151	31/12/2010	יריב מנדל	14: 36 12/10/2022		לא
בינוי	מחייב	1: 250	1	12/09/2022	יוסף טל	12: 41 12/09/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500	1	12/04/2021	משה מריין	14: 41 12/10/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 250	2	13/09/2022	נתן פרי	11: 26 13/09/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/09/2022	יוסף טל	13: 09 12/09/2022		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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		אגודת הכורמים הקואופרטיבית של יקבי ראשלי"צ וז"י	ראשון לציון	הכרמל	25	03-9488805	03-9488805	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		אגודת הכורמים הקואופרטיבית של יקבי ראשלי"צ וז"י	ראשון לציון	הכרמל	25	03-9488805	03-9488805	

**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	יוסף טל	26175	יוסף טל- תכנון ונייהול פרויקטים	זכרון יעקב	הרצל	49	04-6396855		talmisrad@g mail.com
אדריכל- שימור	אדריכל	יריב מנדל	81040		תל אביב- יפו	קבוץ גלויות	32 ב	072-2405575		yariv@mand el-arch.co.il
מודד	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון	עפולה	(1)	15	04-6404243	04-9931277	modeday@ne tvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	יועץ תחבורה	נתן פרי	37205	נתן פרי הנדסה בע"מ	זכרון יעקב	הנדיב	35	04-6396772	04-6391775	perieng-1@b ezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 2370.



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

שינוי קוי בנין לחלקי מבנה קיימים במגרש יקב כרמל מזרחי כדי לאפשר הכשרת מבנים קיימים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (4) כדלהלן:

תיקון נקודתי בקו בנין קדמי 0 ברחוב היין (דרך מס' 4) וברחוב היקב (דרך מס' 11) במקום 5 מ' תיקונים נקודתיים בקווי בנין כמפורט בתשריט



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
תעשייה	290
דרך מאושרת	293, 291
דרך משולבת	294, 292

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	תעשייה	290
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	293
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה	290
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	290
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	294
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעשייה	290
להריסה	תעשייה	290
לשימור	תעשייה	290

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

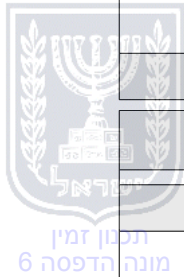
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	269.33	1.35
דרך משולבת	484.99	2.44
תעשייה	19,131.08	96.21
סה"כ	19,885.4	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	269.33	1.35
דרך משולבת	484.99	2.44
תעשייה	19,131.08	96.21
סה"כ	19,885.41	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעשיה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמפורט בתכנית ש/1110
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>קווי בנין</b> קוי הבניין יהיו כמסומן בתשריט לבנייה קיימת בלבד. בנייה חדשה תעשה במסגרת קווי הבניין מתכנית ש/1110.
ב	<b>זיקת הנאה</b> באיזור הצפון מערבי של התכנית תוקצה רצועה לזיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט. תרשם זיקת הנאה בטאבו לזכות הרשות המקומית כתנאי למתן היתר.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, ריהוט רחוב, קווי תשתית תת קרקעיים, מדרכות, גינון וחנייה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר משולב של כלי רכב והולכי רגל וישולבו בה גם ריהוט רחוב, קווי תשתית תת קרקעיים, מדרכות, גינון וחנייה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת									
(1)	(1)	(1)	(1)	3									
				50									
								3826	19131	19131	290	תעשייה	תעשייה

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

	<b>6.1 חניה</b>	<b>6.1</b>
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.	
	<b>6.2 חשמל</b>	<b>6.2</b>
	<p>6.2.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>ב. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'</p> <p>בקו מתח מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים 2.0 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>ג. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>ד. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>6.2.2 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>6.2.3 תנאי לקבל היתר בניה לחדר השנאים הוא המצאת חוות דעת יועץ קרינה וכן אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.</p>	
	<b>6.3 ביוב וניקוז</b>	<b>6.3</b>
	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. בתא שטח 290, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת קרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
	<b>6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<b>6.4</b>
	<p>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 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p>	

<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. אישור תשריט חלוקה תואם תב"ע ותצ"ר, והבטחת רישומו. ב. הבטחת ביצוע תשתיות.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>בתא שטח 290 תוקצה רצועה לזיקת הנאה למעבר רגלי ברוחב משתנה של 0 מ' עד 3.2 מ' כמצויין בתשריט.</p>	
<p><b>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. (1.2) 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). (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. ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - -יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. -מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד. עבודות שאינן טעונות היתר 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>בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תכנית הבינוי משקפת את המצב הקיים במתחם היקב לרבות חתכים לרחובות הסמוכים. בתכנית מסומנים המבנים הקיימים שבהיתר ושלא בהיתר. מועד הקמתם של מבנים אלה וייעודם לשימור או הריסה ובאילו תנאים מצויין בנספח סקר מבנים וחישוב שטחי בנייה קיימים. מועד ההריסה לא יעלה על 3 שנים ממועד ההפקדה.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>בתכנית הבינוי מסומן מבנה להריסה במספר 1-25. מועד ההריסה לא יעלה על 3 שנים ממועד הפקדת תכנית זו או אישור תכנית מפורטת לכל המתחם בסמכות מחוזית, המוקדם מביניהם.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	בתוך 3 שנים ממועד פרסום הפקדת התוכנית יהרסו כל המבנים המסומנים להריסה לפי התכנית. בטרם מתן היתר תוגש ערבות מתאימה להבטחת ביצוע סעיף זה בגובה עליון החליטה הועדה בהחלטתה מיום 9/11/2021

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 3 שנים לעניין ביצוע ההריסה, הוראה מחייבת

