

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1048552

מרכז מסחרי פסגת זכרון

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/09/2023

לאשר את התוכנית

01/11/2023

י"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

מרכז מסחרי פסגת זכרון ממוקם בככר המיסדים, מרכז זכרון יעקב וכולל שטחי מסחר, משרדים ומרפאות. שטח התכנית כ-7 דונם.

המבנה נבנה בהתאם להיתר משנת 1999 ותכנית שינויים שאושרה בשנת 2000.

זכויות הבניה על פי תכנית ש/552 וש/552א הן 60% שטחים עיקריים וכן כ- 140% שטחי שירות ושטחים לחניה תת קרקעית.

חוסר האיזון בין השטחים העיקריים לשטחי השירות הוביל לכך שבנפח המבנה כלולים שטחים רבים מאוד המוגדרים שטחי שירות כמבואות ומעברים ביחס לשטחים העיקריים.

תכנית זו מוסיפה שטחים עיקריים על מנת לנצל בצורה טובה יותר את נפח הבניה הקיימת, להסדיר שימוש בשטחי שירות המשמשים בפועל כשטחים עיקריים, להוסיף בינוי בחללים גבוהים וכן עיבוי הבינוי והשימושים המסחריים במעטפת המבנה ללא תוספת גובה וקומות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מרכז מסחרי פסגת זכרון
------------------------	-----------	-----------------------

מספר התכנית	353-1048552
-------------	-------------

שטח התכנית	6.935 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 196030

קואורדינאטה Y 719410

1.5.2 תיאור מקום

בכיכר המיסדים, מדרום למושב.

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 אהרן		
זכרון יעקב	הדגן	2	

שכונה מול היקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11307	מוסדר	חלק		40

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מק/ש/552 ג	40

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
מק/ש/ 552 / ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ מק/ 552 / ג בתחומה.	4957			04/02/2001
ש/ 552	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 552 בתחומה.	4483	1700		26/01/1997
ש/ 552 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 552 בתחומה.	4731	1909		24/02/1999



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: 500	1		אסנת אולצוור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	22/02/2023	אסנת אולצוור	11: 54 22/02/2023	נספח בינוי. מחייב לעניין קווי הבניין, המרווחים, והגובה.	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	22/03/2022	אחלאם יעקוב	12: 35 23/03/2022	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/03/2022	אסנת אולצוור	12: 33 23/03/2022	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אלירז אקשטיין וידר			פתח תקוה	האדמו"ר איפרגן שלום	7	03-9334233		elirazw@gmail.com
	פרטי	מלכה וידר			פתח תקוה	האדמו"ר איפרגן שלום	7	03-9334233		dror_1986@walla.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלירז אקשטיין וידר			פתח תקוה	האדמו"ר איפרגן שלום	7	03-9334233		elirazw@gmail.com
פרטי	מלכה וידר			פתח תקוה	האדמו"ר איפרגן שלום	7	03-9334233		dror_1986@walla.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אסנת אולצוור	109410	טאו אדריכלות בע"מ	זכרון יעקב	(1)		04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033	אדם הנדסה	כפר קרע	(2)		052-7724445		ahlam.yakub@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	office@ramzi 883.com

(1) כתובת: ת.ד. 643.

(2) כתובת: ת.ד. 699.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

חידוש המכרז המסחרי באמצעות תוספות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) תוספת זכויות בניה.

(ב) הגדלת תכסית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מסחר	40	בלוק עץ/עצים לכריתה
יעוד	תאי שטח כפופים	בלוק עץ/עצים לשימור
מסחר	40	
מסחר	40	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למרכז מסחרי	6,935	100
סה"כ	6,935	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	6,935.41	100
סה"כ	6,935.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	(א) מסחר לסוגיו, שירותי פנאי, בילוי תרבות ובידור, שימושי קהילה, ספורט, ובריאות. (ב) שימושי הקרקע במבנה שבכיכר הכניסה יהיו להסעדה/מזון/בתי קפה. יתאפשרו עד 20% שטחי מסחר.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה (1) כתנאי להיתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות סביבה. (2) ריח: לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה. (3) רעש: מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר).
ב	בינוי (1) חזית המבנה בכיכר שבין רח' דרך אהרון, ולרח' הדגן, תהיה תהיה מחומרי בניה אשר ישתלבו בסביבה ויקבעו בכפוף לאישור הועדה המרחבית, בשלב היתר הבניה. (2) הבינוי בקומה העליונה, שבמפלס הכיכר, יפוצל לשני גושי בניה, עם מפתחים משמעותיים ברוחב של כ- 10 מ' בין הגושים. (3) הגובה מעל הכיכר יהיה קומה אחת בלבד. (4) הרחבה במרכז המתחם תכלול אלמנטי הצללה בבניה קלה ונטיעות עצים. (5) חצר המשק הכוללת מתקני תשתית תוסתר על ידי אלמנטים קלים שישתלבו בעיצוב המבנה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	קדמי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מסחר	40	6935	6050 (1)	1800	500	4700	13050	70	2	1	0	4	5 (2)

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) שטח הקומה העליונה בבניה שבכיכר יהיה עד 300 מ"ר.

(2) 4.74 לרח' אהרן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

פרטי עיצוב ופיתוח יהיה בתאם להנחיות מרחביות התקפות בזמן הוצאת היתר הבניה.

6.2**חניה**

(א) מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
(ב) שימושי הסעדה / מזון / בתי קפה פטורים מתקן חניה.

6.3**חשמל**

כל תשתית החשמל החדשה תהיה תת קרקעית.
מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

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.

(1) קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל החיצוני

(2) קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני

(3) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני

(4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני

(5) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו

(6) קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' מציר הקו

(7) כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל

(8) כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל

(9) כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

(10) ארון רשת 1 מ' מהמתקן

(11) שנאי על עמוד 3 מ' מהמתקן

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 וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

6.3

חשמל

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

א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

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

ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.

ד) יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.

6.5

תנאים בהליך הרישוי

במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית בינוי למגרש נשוא ההיתר, שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל זכויות הבניה במגרש.

6.6

תשתיות

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

א) ביוב

(1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית.

(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) תקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

לי"ר