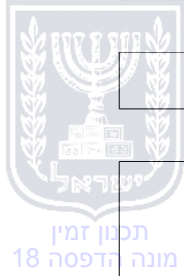


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1120989

תוספת זכויות בניה בחלקה 326 גוש 11308, זכרון יעקב



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 :

11/12/2023

לאשר את התוכנית

08/02/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005244486/310>

דברי הסבר לתכנית

חלקה 326 בגוש 11308 נמצאת ברחוב קיבוץ גלויות בשכונת נווה שרת בזכרון יעקב. שטח התכנית כ-0.8 דונם. תכנית מאושרת ש/מק/ 1416 שייכה למגרש זכויות בניה בהיקף של כ-400 מ"ר שטח עיקרי בלבד ל-4 יחיד וכן 70 מ"ר שטחי שירות (לא כולל שטח למרחבים מוגנים).

הבינוי הקיים כולל 4 דירות במבנה בין 2 קומות.

תכנית זו מוסיפה שטחי בניה לצורך הגדלת יחידות הדיור בהתאם למסגרת שקבעה תכנית המתאר. בנוסף, התכנית המאושרת מאפשרת 2 קומות +עליות גג ותכנית זו מציעה את הגדלת מספר הקומות ל-3 קומות מלאות לצורך הגדלת הדירות העליונות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה בחלקה 326 גוש 11308, זכרון יעקב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 353-1120989

1.2 שטח התכנית 0.811 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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	196484
קואורדינאטה Y	718466

1.5.2 תיאור מקום

בחלקה המערבי של שכונת נוה שרת, רחוב קבוץ גלויות.

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	קבוץ גלויות	114	

שכונה נוה שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11308	מוסדר	חלק	326	

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
10/10/2011		168	6307	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 1416 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ מק/ 1416
21/11/2000			4934	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 950. הוראות תכנית ש/ מק/ 950 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 950
20/06/1996		3648	4420	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 390. הוראות תכנית ש/ 390 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 390
24/02/2002			5056	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383 א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 383 א
17/04/2005		2409	5391	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1121 א. הוראות תכנית ש/ 1121 א תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ש/ 1121 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסנת אולצוור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסנת אולצוור		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12:57 24/01/2024	אסנת אולצוור	24/01/2024	1	1:250	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	08:10 18/07/2022	אסנת אולצוור	18/07/2022	1	1:250	רקע	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	לישי שמעון בן שושן			זכרון יעקב	קבוץ גלויות	114 ב	055-6654664		lishaibs@gmail.com
	פרטי	רעות בן שושן			זכרון יעקב	קבוץ גלויות	114 ב	052-9254995		hazanre@gmail.com
	פרטי	עמית לאופר (1)			מחנה מרים			052-8075166		amitlauf@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מחנה מרים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לישי שמעון בן שושן			זכרון יעקב	קבוץ גלויות	114 ב	055-6654664		lishaibs@gmail.com
פרטי	רעות בן שושן			זכרון יעקב	קבוץ גלויות	114 ב	052-9254995		hazanre@gmail.com
פרטי	עמית לאופר			מחנה מרים			052-8075166		amitlauf@gmail.com

(1) כתובת: מחנה מרים.

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

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 זכויות בניה למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) תוספת זכויות בניה.

(ב) תוספת קומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

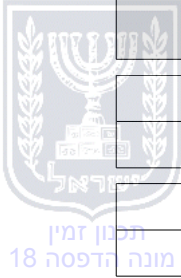
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	326	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	326

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'3	811	100
סה"כ	811	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	810.7	100
סה"כ	810.7	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים כולל סטודיו, קליניקה או משרד של המתגוררים במקום, עד 30 מ"ר לכל יח"ד, במסגרת שטחי הבניה שנקבעו בתכנית זו.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
48	5	5	3	3	3	10.5	4	סה"כ שטחי בניה 700	120	580	811	326	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****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, שהשייתם 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.

6.2**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

(א) על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות.

(ב) תותר גמישות שלא לשמר עץ, המסומן בתשריט לשימור, בשל שינויים שחלים עם הזמן או בשל תנאים מקומיים שלא היו ידועים בעת הכנת התכנית, ולאור התכנון המפורט בשלב היתר הבניה.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי, אשר תציג את מיצוי זכויות הבניה ויחידות הדיוור וכן את חלוקת הזכויות ביחס ליחידות הדיוור המאושרות במגרש.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

לי"ר.