

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1207430

תוספת יחידת דיור וזכויות בניה בחלקה 318 גוש 11321, 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 :

10/04/2024

לאשר את התוכנית

28/05/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005300002/310>

דברי הסבר לתכנית

חלקה 318 בגוש 11321 נמצאת בצומת הרחובות הגפן ויפה נוף במושבה. במקום קיים בנין ובו יחידת דיור עפ"י הזכויות המאושרות. תכנית זו מבקשת להוסיף יחידת דיור בקומה שלישית, תוך כדי תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בנין קדמיים מ-6 מ' ל-5 מ'. בשל הבדלי הגובה במקום, 2 מקומות חניה ניתן להוסיף מתחת למשטח הגינה ברח' יפה נוף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידת דיור וזכויות בניה בחלקה 318 גוש 11321,
זכרון יעקב

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

353-1207430

מספר התכנית

0.496 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

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	195140
קואורדינאטה Y	720215

1.5.2 תיאור מקום

בחלקה המערבי של המושבה, בפינת הרחובות יפה נוף והגפן.

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	יפה נוף	32	

שכונה המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11321	מוסדר	חלק	318	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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/ 107	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 107 בתחומה.	1938	2182		14/08/1973
ש/ 11	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 11 בתחומה.	1082	1081		09/04/1964
ש/ 207	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 207 בתחומה.	2646	2132		24/07/1980
ש/ 390	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 390 בתחומה.	4420	3648		20/06/1996
ש/ מק/ 944	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ מק/ 944 בתחומה.	5266			21/01/2004
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
ש/ 1121 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1121 / א ממשיכות לחול.	5391	2409		17/04/2005

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	10: 41 15/05/2023	אסנת אולצוור	15/05/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	08: 12 19/04/2023	אסנת אולצוור	28/03/2023	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	גיל צמח			זכרון יעקב	יפה נוף	32	054-7885876		gil.zemach@intel.com
	פרטי	תמר צמח			זכרון יעקב	יפה נוף	32	054-6090792		ur132@iec.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיל צמח			זכרון יעקב	יפה נוף	32	054-7885876		gil.zemach@intel.com
פרטי	תמר צמח			זכרון יעקב	יפה נוף	32	054-6090792		ur132@iec.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
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	052-2352708	04-8520166	office@ramzi883.com

(1) כתובת: ת.ד. 643.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 יחידת דיור, שינוי קוי בנין, תוספת קומה ותוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) תוספת יחידת דיור.

(ב) תוספת קומה.

(ג) תוספת זכויות בניה.

(ד) שינוי קוי בנין קדמיים.

(ה) הגדלת התכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

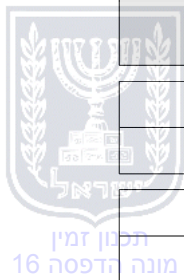
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	3180	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	3180

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	496	100
סה"כ	496	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	494.27	100
סה"כ	494.27	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים. בנוסף יותר משרד ו/או קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של עד 30 מ"ר בשימוש של המתגורר בנכס ובמסגרת זכויות הבנייה המותרות.
4.1.2	הוראות



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	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידני- שמאלי (1) 4	צידני- ימני 4	מתחת לכניסה הקובעת 1				מעל הכניסה הקובעת 3	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
5						10.5	2	35	420	80	340	496	3180	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:

ניתן לנייד זכויות בניה ממועל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן להקים מעלית מעבר לקו הבנין. החריגה עבור המעלית תותר עד 2 מ' מעבר לקו הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

אמצעי ניהול הנגר יוצגו כתנאי בהליך הרישוי, ובוועדה מקומית-מרחבית, לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית הנוגעת בדבר.

6.2 שמירה על עצים בוגרים

(א) סימון עץ לשימור יחול רק על עץ שימצא עונה על הגדרת עץ בוגר והוא בר שימור.

(ב) שימור העצים הבוגרים יבחן לאור תכנון מפורט בשלב היתר הבניה ובהתייחס למיקומם בתוך קווי הבנין או מחוץ להם.

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

ל"ר.

