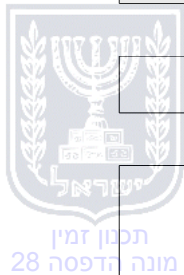


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-1185289

תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקה 63 גוש 11372, זכרון יעקב



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005284288/310>

## דברי הסבר לתכנית

חלקה 63 בגוש 11372 נמצאת בחלקה הצפוני של גבעת עדן, בין הרחובות הנרקיס והרקפת. שטח החלקה כ-4.5 ד'.

על התכנית חלה תכנית מאושרת ש/215, המאפשרת 8 יחידות דיור. תכנית זו מבקשת לצופף את הבינוי בהתאם למדיניות הועדה, ומבקשת תוספת של 6 יחידות דיור לסה"כ 14 יחידות, תוספת קומה ותוספת שטחי בניה עבור יחידות אלה. תכנית המתאר מאפשרת זכויות בניה מעל הקרקע עד 85% משטח המגרש המהוות 2975 מ"ר (משטח המגורים בתכנית המאושרת). כיון שסך הזכויות בתכנית זו הוא 2975 מ"ר, התכנית מאפשרת גמישות במימוש הזכויות בתכנון המפורט מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם לתכנון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקה 63 גוש 11372,  
זכרון יעקב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית  
שם התכנית

353-1185289

מספר התכנית

4.466 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית  
סוג 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    | 195400       |
| קואורדינאטה Y    | 721540       |

### 1.5.2 תיאור מקום

בחלקה הצפוני של גבעת עדן, בין הרחובות הנרקיס והרקפת.

### 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 | הנרקיס | 6        |       |

שכונה גבעת עדן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11372    | מוסדר   | חלק           | 63                  |                   |

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 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 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/215/א           | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/215/א בתחומה.   | 3954               | 1079                    |     | 12/12/1991 |
| ש/555             | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/555 בתחומה.   | 4420               | 3648                    |     | 20/06/1996 |
| 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/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 |
| ש/215             | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/215 בתחומה.   | 2833               | 2439                    |     | 08/07/1982 |

**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                  |
| שמירה על עצים בוגרים | רקע   |          | 15                | 25/05/2023  | יורם וגשל    | 13: 51 04/06/2023 | נספח עצים        | לא                  |
| בינוי                | רקע   | 1: 500   | 1                 | 14/07/2024  | אסנת אולצוור | 13: 44 14/07/2024 | נספח בינוי       | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 500   | 1                 | 04/06/2023  | יורם וגשל    | 08: 25 06/06/2023 | נספח עצים בוגרים | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1: 500   | 1                 | 07/06/2023  | אסנת אולצוור | 08: 18 07/06/2023 | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב            | רחוב  | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|-----------------|-------|-----|-------------|-----|-------|
|                | פרטי | עלי חפץ (1) |               |          | תל אביב-<br>יפו | ויצמן | 18  | 054-5643027 |     |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פאלאס דיור מוגן.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם      | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב            | רחוב      | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל               |
|------|---------|---------------|----------|-----------------|-----------|-----|-------------|-----|---------------------|
| פרטי | עלי חפץ |               |          | תל אביב-<br>יפו | ויצמן (1) | 18  | 054-5643027 |     | osnat@tao-arc.co.il |

(1) כתובת: פאלאס דיור מוגן.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב       | רחוב      | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|--------------|---------------|----------------------|------------|-----------|-----|-------------|------------|-------------------------|
| אדריכלית       | עורך ראשי | אסנת אולצוור | 109410        | טאו אדריכלות<br>בע"מ | זכרון יעקב | (1)       |     | 04-6290920  | 04-6290980 | osnat@tao-arc.co.il     |
| אגרונום        | אגרונום   | יורם וגשל    |               |                      | חיבת ציון  | חיבת ציון |     | 052-2415559 |            | yoram.vagshal@gmail.com |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | כמאל זועבי   | 879           |                      | נוף הגליל  | השושנים   | 11  | 052-2840602 |            | kamsurv@zahav.net.il    |

(1) כתובת: ת.ד. 643.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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 של 6 יחידות דיור, תוספת קומה ותוספת שטחי בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) שינוי יעוד קרקע.
- (ב) תוספת יחידות דיור.
- (ג) תוספת זכויות בניה.
- (ד) תוספת קומה.
- (ה) קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 630     |

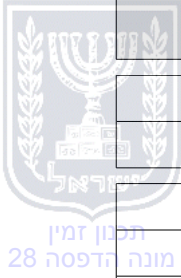
  

| סימון בתשריט        | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים א' | 630            |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים א' | 630            |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 630            |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר      |       |        |
|----------------|-------|--------|
| יעוד           | מ"ר   | אחוזים |
| אזור מגורים א' | 3,499 | 78.35  |
| שטח פרטי פתוח  | 967   | 21.65  |
| סה"כ           | 4,466 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 4,462.4   | 100          |
| סה"כ      | 4,462.4   | 100          |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | מגורים א'  |
| 4.1.1 | שימושים<br>מגורים.   |
| 4.1.2 | הוראות<br>בינוי  |
| א     | (1) מבני המגורים יתוכננו משני צידי שביל גישה מרכזי. לא יותר מבנה אחד שמחבר בין הצד הדרומי לצפוני.<br>(2) מספר המבנים בחלקה לא יוגבל. |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | 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 |           |
|------|---------------|-------------|------------|--------------------|-------------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------|-------------------|---------|--------------------|-----------------|---------|------|-----------|
|      | אחורי         | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                                    |           |                   | סה"כ שטחי בניה  | מעל הכניסה הקובעת |         | מתחת לכניסה הקובעת |                 |         |      |           |
|      |               |             |            |                    |                   |                                    |           |                   |                 | עיקרי             | שרות    | עיקרי              |                 |         |      | שרות      |
| 6    | 3             | 5           | 5          | 1                  | 3 (3)             | 10.5 (2)                           | 14        | 50                | 2975            | 100 (1)           | 440 (1) | 235                | 2200            | 4466    | 630  | 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 זכויות (ניוד עיקרי לשירות וניוד מעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת ולהיפך) ללא צורך בפרסום הקלה.  
 (ב) המרחק בין המבן הצפוני למבן הדרומי לא יפחת מ-6 מ'.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח על-קרקעי מתחת לכניסה הקובעת.  
 (2) גובה המבנה ימדד מקו עוקב קו קרקע טבעית.  
 (3) לא יותר מ-3 קומות + קומת מרתף בחדך; גובה המבנים בחזית כלפי רחוב הנרקיס לא יעלה על 2 קומות + מרתף.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ניהול מי נגר

יעד נגר לתכנון - 169 מ"ק.

### 6.2 תנאים בהליך הרישוי

הכנת תכנית בינוי במסגרת בקשה להיתר בניה, למגרש נשוא ההיתר, שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחידות הדיור במגרש.

### 6.3 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

לי"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28