

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/07/2024

להפקיד את התכנית

הוראות התכנית

26/08/2024

תכנית מס' 353-1294321

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

תוספת זכויות בחלקה 29 בגוש 11322 זכרון יעקב



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/01/2025

לאשר את התכנית

26/02/2025

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005354450/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לתכנן מחדש חלקת מגורים, על מנת לאפשר ניצול יעיל יותר של הקרקע. השטח המיועד למגורים הינו 1,020 מ"ר.

התכנית מציעה תוספת 2 יח"ד בחלקה על שתי היחידות המותרות כיום ע"פ התכנית המאושרת החלה על השטח, (סה"כ 4 יח"ד), והעלאת הצפיפות מ-2 יח"ד לדונם ל-4 יח"ד לדונם. התכנית גם מציעה הגדלה של זכויות הבניה במגרשים, על מנת לאפשר הקמת יח"ד סטנדרטיות בגודלן והכל (צפיפות וזכויות בניה) בהתאמה לתכנית הכוללת של זכרון יעקב, כמפורט להלן:

סה"כ בתכנית מבוקש:

תוספת 2 יח"ד על 2 יח"ד המאושרות (סה"כ 4 יח"ד).

תוספת 292 מ"ר שטחים למטרות עיקריות על 408 מ"ר מאושרים (סה"כ 700 מ"ר).

תוספת 149 מ"ר שטחי שרות על 51 מ"ר מאושרים (סה"כ 200 מ"ר).

תוספת 80 מ"ר מרתף לכל יח"ד (סה"כ 320 מ"ר שטחים עיקריים תת קרקעיים).

שינוי קווי בנין:

שינוי קו הבניין האחורי ל-3 מ' במקום 4 מ'.

שינוי קו הבניין הצידי ימני ל-3 מ' במקום 4 מ'.

תוספת קומה, מ-2 קומות ל-3 קומות, בהתאם לתכנית הכוללת של זכרון יעקב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	1.041 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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	195437
קואורדינאטה Y	720729

1.5.2 תיאור מקום

שטח מגורים ברח' יגאל אלון בצפון מערב זכרון יעקב

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	אלון יגאל	30	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11322	מוסדר	חלק	29	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
21/01/1982		867	2781	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 188 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ש/ 188</u>
15/03/1988		1345	3543	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 383. הוראות תכנית ש/ 383 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ש/ 383</u>
21/11/2000			4934	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 950 . הוראות תכנית ש/ מק/ 950 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ש/ מק/ 950</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אריאל פרוינד		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אריאל פרוינד		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 250	1	10/03/2024	אלי ויסברג	14/03/2024 19: 11	לא
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	27/12/2023	אריאל פרוינד	27/12/2023 11: 35	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	גיא שמיר			ירושלים	בר כוכבא	7			guyshamir3@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	המלאכה	6	04-8514999		arik@ifreund.co.il
אדריכל	אדריכל	אלי ויסברג	20755	פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	המלאכה	6	04-8514999		weisberg.eli@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון בע"מ מדידות ותכנון הנדסי	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6404243	04-9931277	mt2020@modeday.org

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 יח"ד וזכויות בניה בחלקת מגורים בזכרון יעקב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'.
- ב. תוספת יחידות דיור בשטח מאושר למגורים והעלאת הצפיפות.
- ג. תוספת שטחים למטרות עיקריות ולשטחי שרות.
- ד. הקטנת קווי בנין.
- ה. תוספת קומה.
- ו. קביעת זכויות והוראות בניה ופיתוח לשטח, לרבות תשתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1

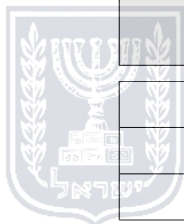
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	21.43	2.06
מגורים	1,020.49	97.94
סה"כ	1,041.92	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	21.43	2.06
מגורים ב'	1,020.49	97.94
סה"כ	1,041.91	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים יותר שימוש למשרדים / קליניקה / סטודיו לבעלי המגרש, בהתאם למפורט בסעיף 5 שלהלן.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, חניה ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מתחת לכניסה הקובעת עיקרי
4	3	4	3	1	3	11.5 (3)	4	50	1160	320 (2)	840 (1)	250	1	מגורים ב'

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. במסגרת היתר הבניה ניתן יהיה לנייד שטחי בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה הינן ברוטו ליח"ד (מוכללות). 210 מ"ר ממוצע ליחידת דיור מעל הכניסה הקובעת ומתוכם יותרו עד 30 מ"ר ליח"ד למשרדים / קליניקה / סטודיו לבעלי המגרש, אשר ימוקמו כחלק מהמבנה העיקרי.

(2) 80 מ"ר ממוצע ליחידת דיור ובלבד שהקומה התת קרקעית לא תחרוג מקונטור הקומה שמעליה.

(3) 10 מ' למבנה עם גג שטוח ו-11.5 מ' למבנה עם גג משופע, לא כולל מעקה ומתקנים טכניים על הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 ניהול מי נגר

במסגרת היתר הבניה יוצגו האמצעים לניהול הנגר בתחום התכנית בהיקף של לפחות 50 מ"ק ולאחר קיום היוועצות עם הרשות המקומית.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

א. הבטחת ביצוע התשתיות.

ב. אישור נספח בינוי למגרש נשוא ההיתר שיציג וייתחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

