

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0504316

תוספת זכויות בחלקה 116, גוש 11320, זכרון יעקב

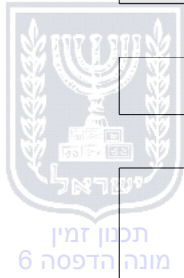
חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי שומרון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/09/2017

להפקיד את התכנית

23/01/2018

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

תכנית זו מחלקת את חלקה 116 ל-2 מגרשים ומוסיפה שטחי בניה למגרש המערבי לשם הקמת 2 יחידות דיור נוספות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בחלקה 116, גוש 11320, זכרון יעקב
-----------------------------------	------------------	---

מספר התכנית	353-0504316
--------------------	-------------

1.2 שטח התכנית	3.049 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	ל"ר
----------------------	-----

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-------------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
-------------------------	---

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
---	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי שומרון

קואורדינאטה X 190025

קואורדינאטה Y 719920

1.5.2 תיאור מקום

החלקה הכלואה בין רח' צה"ל ורח' יפה נוף.

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	צה"ל	12	

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11320	מוסדר	חלק	116	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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	תאריך
ש/ 107	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות ש/107 ימשיכו לחול.	1938	2182	14/08/1973
ש/ 11	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות ש/11 ימשיכו לחול.	1082	1081	09/04/1964
ש/ 207	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות ש/207 ימשיכו לחול.	2646	2132	24/07/1980
353-0063412	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0063412 ממשיכות לחול.	6989	3546	16/02/2015
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

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: 250	1		אסנת אולצוור		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	27/02/2017	אסנת אולצוור	27/02/2017	טבלת הקצאות	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	08/11/2017	אסנת אולצוור	09/11/2017	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/10/2017	אסנת אולצוור	18/10/2017	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
ל"ר	פרטי	דניאל אפלבוים	ל"ר	ל"ר	כפר שמריהו	דרך השדות	40	09-9514754	09-9514754	
ל"ר	פרטי	דורית אפלבוים פדלון	ל"ר	ל"ר	כפר שמריהו	דרך השדות (1)	40	09-9514754	09-9514754	
ל"ר	פרטי	גיל נחמקין	ל"ר	ל"ר	זכרון יעקב	צה"ל	14	04-6290980	04-6290920	
ל"ר	פרטי	סיגל נחמקין	ל"ר	ל"ר	זכרון יעקב	צה"ל	14	04-6290980	04-6290920	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דניאל אפלבוים	ל"ר	ל"ר	כפר שמריהו	דרך השדות	40	09-9514754	09-9514754	
פרטי	דורית אפלבוים פדלון	ל"ר	ל"ר	כפר שמריהו	דרך השדות (1)	40	09-9514754	09-9514754	
פרטי	גיל נחמקין	ל"ר	ל"ר	זכרון יעקב	צה"ל	14	04-6290980	04-6290920	
פרטי	סיגל נחמקין	ל"ר	ל"ר	זכרון יעקב	צה"ל	14	04-6290980	04-6290920	

(1) כתובת: ב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דניאל אפלבוים	ל"ר	ל"ר	כפר שמריהו	דרך השדות	40	09-9514754	09-9514754	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דורית אפלבוס פדלון	ל"ר	ל"ר	כפר שמריהו	דרך השדות (1)	40	09-9514754	09-9514754	
בעלים	גיל נחמקין	ל"ר	ל"ר	זכרון יעקב	צה"ל	14	04-6290980	04-6290920	
בעלים	סיגל נחמקין	ל"ר	ל"ר	זכרון יעקב	צה"ל	14	04-6290980	04-6290920	

(1) כתובת: ב.

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	זכרון יעקב	הרצל	48	04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

חלוקת חלקה 116 ל-2 מגרשים ותוספת שטחי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) חלוקה ל-2 מגרשים בהסכמת הבעלים.

(ב) תוספת 332 מ"ר שטח עיקרי למגרש 100 המערבי, מתוכם 120 מ"ר מתחת לקרקע.

(ג) תוספת 98 מ"ר שטח שרות למגרש 100 המערבי.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.049

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6		6		2 יחידות/דונם לפי תכנית ש/11
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,098	+332	1,430		תוספת שטחים למגרש 100 המערבי. מתוכם 120 מ"ר מתחת לקרקע

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

תאי שטח		יעוד
101,100		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
101,100	מגורים א'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

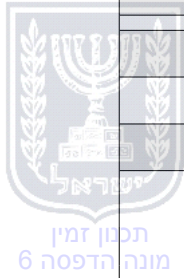
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	3,049	100
סה"כ	3,049	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,048.77	100
סה"כ	3,048.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתא שטח 100 יותרו 4 יחידות דיור. בתא שטח 101 יותרו 2 יחידות דיור.
ב	מרתפים ניקוז קומת המרתף יהיה בגרביטציה. לא תתאפשר הקמת תחנת שאיבה לניקוז המרתף.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
3	3	3	1	2	(2) 8.5	4	40	64	1268	(1) 120	288	860	1977	100	מגורים א'
3	3	3	1	2	(2) 8.5	2	40	56	604		154	450	1071	101	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
6	100	מגורים א'
6	101	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

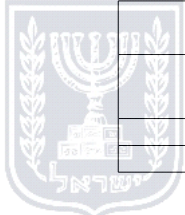
הערה ברמת הטבלה:

(א) קוי הבנין המסומנים בתשריט הינם לבניה חדשה בלבד. מבנים וחלקי מבנה החורגים מקו הבנין המסומן, שאושרו בהיתר בתוקף, לא יידרשו להריסה.
(ב) ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי לשטח שירות, כולל לצרכי חניה במרתף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח למרתף כהגדרתו בחוק.

(2) לגג רעפים שימדד מקו עוקב קרקע טבעית. 7 מ' לגג שטוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1 חניה מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.	6.1
6.2 חשמל 6.2.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. ב. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוקע אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ' בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים 2.0 מ' בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ' ג. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך. ד. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. 6.2.2 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל. 6.2.3 תנאי לקבל היתר בנייה לחדר שנאים הוא המצאת חוות דעת יועץ קרינה וכן אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.	6.2
6.3 ניהול מי נגר באזורים המיועדים לפיתוח - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.	6.3
6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. בהתאם לאמור בתמ"א 38/3	6.4
6.5 שמירה על עצים בוגרים על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.	6.5

שמירה על עצים בוגרים	6.5
ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.	
פסולת בניין	6.6
א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן: (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סילוק מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). (1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכול לכולל הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.7
א) אישור תשריט חלוקה תואם התכנית ותצ"ר, והבטחת רישומו. ב) הבטחת ביצוע תשתיות. ג) הגשת תכנית בינוי המראה את מיצוי זכויות הבניה במגרש וכוללת את כל יחידות הדיוור הקיימות והמתוכננות, חניות, חומרי גמר, פיתוח והתחברות לתשתיות עירוניות.	
תשתיות	6.8
כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. א) ביוב (1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. (2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל.	



6.8	תשתיות
	(ב) מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. (ג) הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. (ד) תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
6.9	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

