

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0533364

תוספת זכויות ברחוב קדש, זכרון יעקב



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוסיפה 7% שטח עיקרי מתוקף תיקון 101 לחוק למגרש בן 800 מ"ר ברחוב קדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות ברחוב קדש, זכרון יעקב

מספר התכנית 353-0533364

1.2 שטח התכנית 0.803 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 17, 62א (א) סעיף קטן 5

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

שומרון	מרחב תכנון מקומי
195015	קואורדינאטה X
719840	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		קדש	זכרון יעקב

ל"ר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11320	מוסדר	חלק		23, 106

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/מק/943/א	5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/11/2000		4934	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/950. הוראות תכנית מק/ש/950 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ש/950
28/02/2011	2786	6206	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/מק/943 א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/מק/943 א
21/12/1998		4714	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/783. הוראות תכנית מק/ש/783 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ש/783
28/11/2005	619	5463	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/מק/943 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/מק/943
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



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	תשריט מצב מאושר	10/05/2017	אסנת אולצוור	10/05/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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	אלברט מלכה			זכרון יעקב	השקד	18	050-7421824		
	פרטי	דליה מלכה			זכרון יעקב	השקד	18	050-7421824		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלברט מלכה			זכרון יעקב	השקד	18	050-7421824		
פרטי	דליה מלכה			זכרון יעקב	השקד	18	050-7421824		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהם מימון			זכרון יעקב	צה"ל	4	04-6399528		
בעלים	איתמר מימון			זכרון יעקב	צה"ל	4	04-6399528		
בעלים	איתן מימון			זכרון יעקב	צה"ל	4	052-2797654		
בעלים	אלברט מלכה			זכרון יעקב	השקד	18	050-7421824		
בעלים	דליה מלכה			זכרון יעקב	השקד	18	050-7421824		

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	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7% שטח עיקרי מתוקף תיקון 101 לחוק למגרש בן 800 מ"ר ברחוב קדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) תוספת 7% שטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (17).

ב) שינוי בינוי - שינוי מפלס הכניסה הקובעת מ-136.00 מ' ל-136.50 מ'.



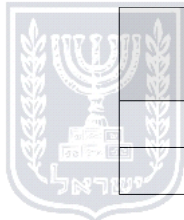
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.803
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח עיקרי	392		+56	336	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	500



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	803	100
סה"כ	803	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	803.1	100
סה"כ	803.1	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים דו-משפחתיים.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
(א) לפי תכנית ש/מק/943/א - למעט מפלס הכניסה הקובעת לבנין שיהיה 136.50 מ'. (ב) מחסנים : לפי תכנית ש/מק/950/א.	
מרתפים	ב
לפי תכנית ש/מק/943/א	



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	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
6	3	3	3	1 (3)	2	7	2	30	696	240	(2)	64 (1)	392	803	500	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 12 מ"ר ממ"ד, 6 מ"ר ח. מכונות מעלית, 6 מ"ר פיר מעלית, 8 מ"ר מחסן דירתני.
- (2) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.
- (3) המדרגות המובילות למרתף מקומות הקרקע יחשבו כשטחי שרות.



6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

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 השנאים הוא המצאת חוות דעת יועץ קרינה וכן אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.

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.

6.4

פסולת בניין

א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון 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 סלילה מבעל היתר 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 יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת

פסולת בניין	6.4
<p>הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	



תשתיות	6.5
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>(א) ביוב</p> <p>(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.</p> <p>(2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>(ב) מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג) הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד) תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>	



היטל השבחה	6.6
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.