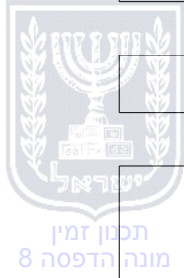


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-0648501

תוספת יחידת דיור וזכויות בניה ברחוב הזית 11, זכרון יעקב



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	שומרון
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/10/2018

להפקיד את התכנית

29/11/2018

יו"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

התכנית חלה על חלקה 23 בגוש 11316 ששטחה כ-1 דונם ונמצאת בשכונת יעקב, זכרון יעקב. לחלקה שתי חזיתות לרחוב הזית ולרחוב חזון איש.

במקום קיים מבנה אחד חד משפחתי בן שתי קומות ומרתף ומבנה דו-משפחתי בן שתי קומות. שטח הבניה הקיימת (מאושר בהיתר) - 573 מ"ר שטח עיקרי ל-3 יח"ד.

מטרת התכנית הינה תוספת יחידת דיור אחת - שינוי מ-4 יח"ד ל-5 יח"ד ותוספת זכויות בניה עיקריות לצורך היחידה החדשה וכן לצורך הנגשת המבנה הפנימי לטובת אחד מבני המשפחה הזקוק להנגשה. הצפיפות המוצעת בתכנית עומדת על 5 יח"ד לדונם.

התכנית ממוקמת באחד מאזורי המגורים של הקהילה החרדית בזכרון יעקב והמוצע בתכנית מותאם למצב המאושר בסביבתה. תכנית ש/במ/538 הגובלת בשטח התכנית מאפשרת בניה לגובה 12 מ' למוסדות ציבור ועד 9.5 מ' למגורים. כמו כן, באזור מאושרת צפיפות עד 6 יח"ד לדונם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידת דיור וזכויות בניה ברחוב הזית 11, זכרון יעקב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 353-0648501

1.013 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

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

שומרון	מרחב תכנון מקומי
195560	קואורדינאטה X
719450	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

בין רחוב הזית לרח' חזון איש בשכונת יעקב, 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	הזית	11	
זכרון יעקב	חזון איש		

שכונה יעקב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11316	מוסדר	חלק	23	

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

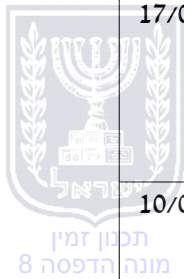
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/04/1964	1081	1082	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 11 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 11
24/07/1980	2132	2646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 207 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 207
20/06/1996	3648	4420	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 555 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 555
17/04/2005	2409	5391	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1121 /א. הוראות תכנית ש/ 1121 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 1121 /א
10/01/2002		5046	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 940 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ מק/ 940
23/04/2002		5068	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 950 /א. הוראות תכנית ש/ מק/ 950 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 950 /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	נספח בינוי	15/11/2018	אסנת אולצוור	15/11/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15/11/2018	אסנת אולצוור	15/11/2018	1	1: 250	מנחה	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	יהודה טופרוביץ			זכרון יעקב	הזית	11	077-3291828		
	פרטי	יהודית טופרוביץ			זכרון יעקב	הזית	11	052-8829190		
	פרטי	יחזקאל משה טופרוביץ			זכרון יעקב	הזית	11	052-8829190		
	פרטי	חנה שפרה נתנזון			זכרון יעקב	הזית	11	050-4117724		
	פרטי	מתניה נתנזון			זכרון יעקב	הזית	11	050-4117724		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה טופרוביץ			זכרון יעקב	הזית	11	077-3291828		
פרטי	יהודית טופרוביץ			זכרון יעקב	הזית	11	052-8829190		
פרטי	יחזקאל משה טופרוביץ			זכרון יעקב	הזית	11	052-8829190		
פרטי	חנה שפרה נתנזון			זכרון יעקב	הזית	11	050-4117724		
פרטי	מתניה נתנזון			זכרון יעקב	הזית	11	050-4117724		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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	(1)		04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8522116	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד 643.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 וזכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) תוספת יחידת דיור

(ב) תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	23

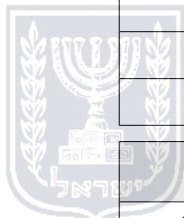
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,013	100
סה"כ	1,013	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,012.98	100
סה"כ	1,012.98	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ומשרדים, בהיקף של עד 30 מ"ר מסך הזכויות המאושרות, לבעלי מקצוע הגרים באותה היחידה.	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**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				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9.5 (2)	5	40	1068	109 (1)	9 (1)	200	750	1021	23	מגורים ב'
(3)		(3)	(3)	1	2											

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) קיים לפי היתר ביחיד מזרחית-ללא שינוי.
- (2) ביחס ל-0.00 עבור גג שטוח.
- (3) כמסומן בתשריט.



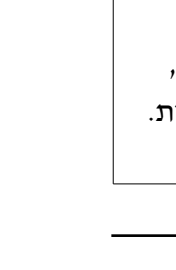
## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.														
6.2	חשמל	<p>א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>(1) לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>(2) בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <table border="0" data-bbox="359 611 1257 936"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')</td> <td>20.0 מ' מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')</td> <td>35.0 מ' מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</td> <td>1.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> </table> <p>(3) אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>(4) אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>ב. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>ג. תנאי לקבל היתר בנייה לחדר השנאים הוא המצאת חוות דעת יועץ קרינה וכן אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.</p>	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'
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'															
6.3	ניהול מי נגר	<p>מי הנגר יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>25% משטח המגרש יוותר פנוי מבינוי ויהיה מחלחל.</p>														
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38	<p>תנאי להיתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p>														
6.5	שמירה על עצים בוגרים	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>- 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</p>														

6.5	שמירה על עצים בוגרים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>

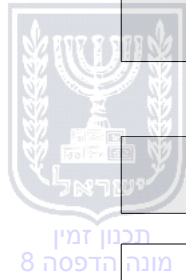
6.6	פסולת בניין
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>א) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן: (1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר. (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). (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 הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג) חציבה ומילוי (1) היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. (2) 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 אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד) עבודות שאינן טעונות היתר כמפורט יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>א) תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם אשר תציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחידות הדיור במגרש, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך. ניתן יהיה לאשר את תכנית הבינוי האמורה כחלק מבקשה להיתר בניה. ב) הבטחת ביצוע תשתיות.</p>

6.8	תשתיות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<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</p>



<b>תשתיות</b>	<b>6.8</b>
<p>לפתרון הקצה הנ"ל.                  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.                  ה. מרחב מוגן / מקלט                  כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.9</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.	

