

ועדה מקומית - "השומרון"  
 נתקבל  
 26-07-2010

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965  
 "השומרון"  
 נתקבל  
 27-07-4

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש/מק/1356

שם תוכנית: המייסדים 96 זיכרון יעקב

מחוז: חיפה  
 מרחב תכנון מקומי: השומרון  
 סוג תוכנית: שינוי לתוכנית מתאר

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית "השומרון"          אישור תכנית מס' 1356          הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית          בישיבה מס' 670 ביום 09-07-09          י"ד הועדה המקומית</p>	<p>ועדה מקומית שומרון          הפקדת תכנית מס' 1356          הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית          בישיבה מס' 647 ביום 08-08-10          י"ד הועדה</p>
--	---

<p>שור תכנית מס' 1356          פורסמה בילקוט הפירסומים מס' .....          מיום ..... עמוד .....</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 1356          פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5921          מיום 05-3-16 עמוד 2937</p>
---	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

מטרת תוכנית זו הינה הוספת זכויות בניה מתן עקרונות לחלוקת המגרש לשני מגרשים לרבות הגדרות לקווי בניין שונים בהתאם למפורט בהוראות ובתשריט.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

<p>המייסדים 96 זכרון יעקב</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p><b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b></p>	
<p>ש/מק/1356</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>1.1340 דונם</p>		<p><b>1.2 שטח התוכנית</b></p>	
<p>מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p><b>1.3 מהדורות</b></p>	
<p>1.2</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>10.02.2010</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>שינוי לתוכנית מתאר מקומית</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה</li> <li>• תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית שנגזרת מתוכנית זו.</li> </ul>	<p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p>	<p><b>1.4 סיווג התוכנית</b></p>	<p>יורסם ברשומות</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		
<p>ועדה מקומית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק</p>		
<p>62 א(א) סעיף קטן 4, 5, 7, 9</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>			

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי השומרון  
 קואורדינטה X 195925  
 קואורדינטה Y 720325

1.5.2 תיאור מקום רחוב המייסדים 96 זכרון יעקב

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית זכרון יעקב  
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ישוב זכרון יעקב  
 שכונה רחוב המייסדים 96 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11303	• מוסדר	• חלק מהגוש	64	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
09/04/1964	י.פ. 1082	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/11.	• שינוי	ש/11
08/05/1975	י.פ. 2110	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/124.	• שינוי	ש/124
24/07/1980	י.פ. 2646	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/207.	• שינוי	ש/207
15/03/1988	י.פ. 3543	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/383.	• שינוי	ש/383
20/06/1996	י.פ. 4420	תכנית זו גוברת על תכנית ש/390 ומשנה את מספר החניות המרבי המותר למגרש.	• שינוי	ש/390
24/02/1997	י.פ. 410	תכנית זו מגדירה שטחי שירות כאמור בתוכנית הסבה ש/207 ומותירה ניווד שטחים בין הקומות.	• שינוי	הסבה ש/207
21/12/1998	י.פ. 4714	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/מק/783.	• שינוי	ש/מק/783
21/11/2000	י.פ. 4934	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/מק/950.	• שינוי	ש/מק/950
28/03/2001	י.פ. 507	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית הסבה ש/11.	• שינוי	הסבה ש/11
24/02/2002	י.פ. 5056	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ש/מק/383/א.	• כפיפות	ש/מק/990/ד
24/02/2002	י.פ. 5056	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ש/מק/383/א.	• כפיפות	ש/מק/383/א
23/04/2002	י.פ. 5068	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ש/מק/950/א.	• כפיפות	ש/מק/950/א
17/04/2005	י.פ. 5391	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/1121/א, אך כפופה להוראות בדבר גובה המבנה.	• שינוי	ש/1121/א

---

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ויתקון ליאור	20.11.2007		17		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	ויתקון ליאור	20.11.2007	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	ויתקון ליאור	24.01.2008	1		1:200	• מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו למקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6390904		04-6297100		רחוב הנדיב זכרון יעקב		מועצה מקומית זכרון יעקב				

זים בפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6390904		04-6297100		רחוב הנדיב זכרון יעקב		מועצה מקומית זכרון יעקב				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6390904		04-6297100		רחוב הנדיב זכרון יעקב		מועצה מקומית זכרון יעקב				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	סלפון	כתובת	מס' חברה	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
arc@vitkon.com	04-6275270	054-9982882	04-6376615	04-6376615	המעלה 15 פרדס-חנה	512139437	116810	028897155	ויחקון לאור		
milikgol@zahav.net.il	04-6322072		04-6325454	04-6325454	שדי רותשילד 27 ת.ד. 3386 חדר	51105066	661	054541750	גולדשמיט ירחמיאל		

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

מטרת התוכנית המשתרעת על שטח של כ 1.14 דונם בגוש 11303 חלקה 64 בזכרון יעקב הינה, חלוקה לתת תאי שטח, הקטנת גודל מגרש מינימאלי, תוספת 6% באחוזי הבניה וקביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי. התוכנית מציגה אפשרות לחלוקת המגרש תוך הפרדה בין החלק הבנוי לפניו וזאת בכדי לאפשר הקצאת מגרש לבניית יחידת דיור נוספת בתחום המגרש ע"פ הצפיפות המותרת.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

62 א(א) סעיף קטן 4 : שינוי בקו בינוין  
 62 א(א) סעיף קטן 5 : שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים  
 62 א(א) סעיף קטן 7 : שינוי בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין.  
 62 א(א) סעיף קטן 9 : תוספת אחוזי בניה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 1.1340 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עיקרי		54.0%	+6%	48%	אחוז %	מגורים
צפיפות מותרת 4 יח' לדונם		3	0	3	מסי יח"ד	



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	101, 100	רשות עתיקות
דרך	201, 200	רשות עתיקות

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
השימושים בתוכנית זו הינם השימושים המותרים בתוכניות התקפות.	א.
הוראות	4.1.2
מגורים	1.
גובה המבנה	2.
מרתף	3.
1. תותר הקמת מבנה בודד או עד שני מבנים נפרדים. במקרה של שני מבנים נפרדים ישמר מרחק מינימלי של 6 מטרים ממבנה אחד ואחר.	
2. בהסכמת שכנים גובלים, מותר יהיה לבנות בקו בנין צידי אפס.	
3. קו בנין דרומי, לרחוב המייסדים, יעמוד על 5 מטרים לבנייה חדשה, תוספת קומות או מרפסות. עבור המבנה הקיים בלבד, קו הבניין יהיה כמסומן בתשריט (קו בניין למבנה קיים).	
4. כניסה קובעת תחשב כניסת קומת הקרקע.	
5. הגובה ואופן מדידת הגובה יהיו לפי תכנית ש/1121א'	
בנוסף לאמור בטבלת זכויות והוראות בניה, (טבלה 5):	
1. למבנה בן שתי קומות:	
א. בניין בעל גג משופע – ראה טבלה 5.	
ב. בניין העל גג שטוח 7 מ'.	
2. למבנה בן קומה אחת:	
ג. בניין בעל גג משופע 5.5 מ'.	
ד. בניין העל גג שטוח 4 מ'.	
1. רום ריצפת המרתף לא תעלה על 0.5 מטרים מרום הדרך הצפונית הקיימת, כאשר מעל קומת מרתף זו תותר הקמת שתי קומות מגורים.	
2. במקרים שבהם שיפוע הקרקע גדול מ- 8%, תותר חזית מרתף אחת בה ייחשף גובה תקרת המרתף מעל 120 ס"מ מעל מפלס פני הקרקע.	
3. שימושים מותרים במרתף יהיו שימושים עיקריים ושטחי שירות כמוגדר בחוק בכפוף לזכויות הבניה המותרות בתוכנית זו.	

שם ייעוד: דרכים		4.2
שימושים		4.2.1
לייר		א.
לייר		ב.
הוראות		4.2.2
לייר	לייר	א.

---

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטח בניה באחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד <sup>1</sup>	מספר מבנים	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) <sup>2</sup>		יעוד
		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת <sup>3</sup>	עיקרי	שרות <sup>4</sup>						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	
כל היעוד	926 מ"ר	54%	19.4%	*	73.4%	50%	4 יח"ד/3	2	8.5	2	1	3	5	מגורים ב'	
100	614 מ"ר						2	1				3.0	5		
101	312 מ"ר						1	1				3.0	0-3		

<sup>1</sup> צפיפות למגרש ביעוד מגורים ב', יותר ללא שינוי ויעמוד על 4 יחידות דיר לזכרון.  
<sup>2</sup> לקווי בנייה צדיים לא תותר הקלה, הקטנת קו בניין צדדי תהווה סטייה ניכרת מתוכנית.  
<sup>3</sup> שטח עיקרי ושירות מתחת לכניסה הקובעת יבוא במניין השטח הכללי המותר, תותר בניה מתחת לכניסה הקובעת תחת שטח המבנה מעל.  
<sup>4</sup> הישוב בניה מתחת לכניסה הקובעת, יחושב כניווד שטחים מסך השטח המותר וללא הגדלת השטח המותר.  
<sup>5</sup> חלקות שטחי השירות תהיה לפי ש/1121.  
<sup>6</sup> תוספת של יחידת דיר לא תחשב סטייה נכרת מתוכנית זו.  
<sup>7</sup> תא שטח 100 - קו בניין חזית דרומית (לכיוון רחוב המייסדים), יעמוד על 5 מטרים לבנייה חדשה, תוספת קומות או מרפסות. קו בניין למבנה הקיים בלבד על-פי המסומן בתשריט.  
<sup>8</sup> תא שטח 100 - קו בניין אחורי (צפוני) יעמוד על 3 מטרים, בהסכמת שכנים גובלים ניתן יהיה לבנות בקו בנין אפס.  
<sup>9</sup> תא שטח 101 - קו בניין אחורי (דרומי) יעמוד על 3 מטרים, בהסכמת שכנים גובלים ניתן יהיה לבנות בקו בנין אפס.  
 תא שטח 101 - קו בניין חזית צפונית (לכיוון רחוב הארזים), קו בניין של 5 מטרים עבור בנייה חדשה, קו בניה למרפסות בקומות עליונות יעמוד על 3 מטרים

**6. הוראות נוספות****6.1. הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים  
לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. 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 של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון חשמל	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלי מתח גבוה ו  $\frac{1}{2}$  מטר מכבלי מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל

**6.2. תקשורת**

1. קווי התקשורת יהיו, ככל הניתן, תת קרקעיים.

2. תותר התקנת אנטנות לקליטת שידורי טלביזיה בכל מבנה.

6.3 היטל השבחה
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.4 הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965
6.5 קולטי שמש על הגג
א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוידים יותקנו בתוך חלל הגג.
6.6 חניה
א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
ג. תותר חנייה תת קרקעית.
6.7 סטייה ניכרת מתוכנית
א. כל תוספת קומות או תוספת גובה בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.
ב. לא תינתן הקלה בתוספת קומות מעבר לאמור בתוכנית זו.
6.8 סילוק פסולת עפר ובניה
1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:
א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
2. חובת גריסה – היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי:
א. היתר יציג פיתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
ב. בהעדר איזון –
1) יועברו עודפי חפירה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.
2) מילוי: באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.
3) מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיב.
ג. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטת הוועדה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. עבודות שאינן טעונות היתר:
נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה שיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.9 מתקני תשתית	
א.	בשטח זה ניתן להתקין מתקני תשתית לסוגיהם לצורך אספקת שירותי תשתית לישוב.
ב.	על מתקן תשתית לא יחולו קווי הבניין בתכנית זו, ומותר להקימו בקווי הבניין של דרך.
ג.	בעל מגרש יתיר לרשות המקומית או לרשות הפועלת לפי דין זכות להעביר במגרשו צנרת וקווי תשתית לצורך אספקת מים, גז, ניקוז, ביוב, תקשורת או חשמל, ובלבד שהצנרת תהיה תת-קרקעית.

6.10 הוראות לניקוז משמר נגר	
א.	השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי כמפורט להלן:
1.	במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת הקרקע.
2.	ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
3.	מרבית מי הגשמים ופנוני להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4.	התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, העת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
5.	שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פיתחי הביוב.
ב.	תכנון שטחים ציבוריים פתוחים – בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
ג.	תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.11 תנאים להיתר בניה	
א.	אישור תוכנית בנייה המתארת את מיצוי יחידות הדיור המוצעות בחלקה, על-ידי הוועדה המקומית. התוכנית תציג אפשרויות ניצול זכויות הבנייה בהתחשב בפעולות איחוד עם מגרשים גובלים.
ב.	אישור תשריט חלוקה על-ידי הוועדה המקומית
ג.	מבקש היתר בניה ידרש, כתנאי לקבלת היתר בניה, להציג לוועדה המקומית התקשרות חוזית עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניין ועם מוביל מורשה להובלת פסולת בניין ולצרף הצהרה על הנפח הצפוי של פסולת הבניין.
ד.	תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניות במגרש ושיוך החניות ליחידות הדיור.
ה.	תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
ו.	תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

- ז. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שסביב המבנה בתחומי המגרש, יתוארו בה הסדרי חניה, קירות תמך ומסלעות, גדרות וחומות ע"פ המותר, מתקני תשתית ואשפה.
- ח. כל פיתוח בתחום מגרש למגורים יפורט בתשריט היתר הבניה, כולל ציון חומרי הגמר והגבהים.
- ט. תנאי להיתר בניה – הסכמת הרשות המקומית.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער למימוש תוכנית זו כ - 5 שנים מיום אישורה.



## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	<del>מועצה מקומית זכרון יעקב</del>	מועצה מקומית זכרון יעקב			
	<del>מועצה מקומית זכרון יעקב</del>	מועצה מקומית זכרון יעקב			יזם בפועל (אם רלבנטי)
	<del>מועצה מקומית זכרון יעקב</del>	מועצה מקומית זכרון יעקב			בעלי עניין בקרקע
28.06.2009		ליאור מספר רשום 00116810	028897155	ויתקון ליאור	עורך התכנית

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה ליאור ויתקון (שם), מספר זהות 028897155, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ש/מק/1356 ששמה המייסדים 96 זכרון יעקב (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 116810.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. \_\_\_\_\_  
 ב. \_\_\_\_\_  
 ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 ליאור ויתקון  
 מספר רשום 00116810  
 חתימת המצהיר

07/07/2010

\_\_\_\_\_  
 תאריך

**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: ש/מק/1356

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 18.7.07 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

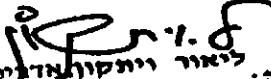
שם המודד: ג'ון מילר      מספר רשיון: 661      חתימה: רוטשילד 27 א'  
 ת.ד. 3386 חדרה      סל. 04-6325454  
 תאריך: 15.7.07      תתימה:

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: \_\_\_\_\_      מספר רשיון: \_\_\_\_\_      חתימה: \_\_\_\_\_      תאריך: \_\_\_\_\_

# רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

  
 ליאור ויתקון  
 00116810 מספר רשום

עורך התוכנית: ליאור ויתקון תאריך: 07/07/2010 חתימה: \_\_\_\_\_

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.  
**שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
	√	אם כן, פרט: _____ <u>בינוי</u>		
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	<b>תשריט התוכנית<sup>(1)</sup></b>
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	מספר התוכנית		<b>התאמה בין התשריט להוראות התוכנית</b>
	√	שם התוכנית	1.1	
	√	מחוז		
	√	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
ל"ר		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
ל"ר		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
ל"ר		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
ל"ר		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החייית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התויב - שמירה על עצים בוגרים

**נספח הליכים סטטוטוריים**

**ליאור ויתקון**  
 מספר דש"מ 00116810

עורך התוכנית: ליאור ויתקון תאריך: 07/07/2010 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.