

ועדת המס'מ/מק/1421 מררון"

נתקבל

19-01-2014

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

Handwritten signature/initials

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש/מק/1421

שם תוכנית: איחוד וחלוקה בגוש 11706 חלקה 5, זכרון יעקב

המועצה המקומית זכרון יעקב

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
27. 01. 2014
נתקבל
תיק מס'

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: שומרון
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

ועדה מקומית "השומרון"
אישור תכנית מס' ש/מק/1421
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 23-01-12 מיום 23-01-12
יו"ר הועדה המחוזית יו"ר הועדה

ועדה מקומית, שומרון
הפקדה תכנית מס' ש/מק/1421
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 681 מיום 01-02-10
יו"ר הועדה

משלב יוסף

ממונה על מחוז חיפה

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום עמוד

הודעה על הפקדת תכנית מס' ש/מק/1421
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6383
מיום 22-2-12 עמוד 2825

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עושה איחוד וחלוקה בין שטח חניה לבין שטח תיירות, ללא שינוי בשטחים וללא שינוי בזכויות הבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

איחוד וחלוקה בגוש 11706 חלקה 5, זכרון יעקב

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

ש/מק/1421

מספר התוכנית

3.287 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

27/11/2013

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- ועדה מקומית

- 62 א(א) סעיף קטן (1), (4)

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים
 - מרחב תכנון מקומי
 - שומרון
 - קואורדינטה X 196000
 - קואורדינטה Y 718100
- 1.5.2 תיאור מקום
 - הכניסה המזרחית לרמת הנדיב
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
 - רשות מקומית
 - זכרון יעקב
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - התייחסות לתחום הרשות
 - נפה
 - יישוב
 - שכונה
 - רחוב
 - מספר בית
 - ל"ר
 - זכרון יעקב
 - הכניסה המזרחית לרמת הנדיב

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11706	מוסדר	חלק מהגוש	---	5

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
84/ש	5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מקומי מחוזי חיפה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21.06.1973	1927		• שינוי	84/ש

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב	לי"ר	15	לי"ר	20/05/2009	אסנת אולצוור	ועדה מקומית שומרון	
תשריט	• מחייב	1:250	לי"ר	1	20/05/2009	אסנת אולצוור	ועדה מקומית שומרון	
טבלת הקצאה	• מחייב	לי"ר	1	לי"ר	20/05/2009	אסנת אולצוור	ועדה מקומית שומרון	
נספח תנועה	• מנחה	1:250	לי"ר	1	13/12/2009	נתן פרי	ועדה מקומית שומרון	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
לי"ר	קפלן משה		לי"ר	לי"ר	לי"ר	יפה נוף 11 זכרון יעקב	04-6399055				
לי"ר	צוקרמן אלכסנדר		לי"ר	לי"ר	לי"ר	הרצל 36 זכרון יעקב	04-6399128				

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
לי"ר	קפלן משה		לי"ר	לי"ר	לי"ר	יפה נוף 11, זכרון יעקב	04-6399055				
	צוקרמן אלכסנדר		לי"ר	לי"ר	לי"ר	הרצל 36, זכרון יעקב	04-6399128				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל		
לי"ר	קפלן משה		לי"ר	לי"ר	לי"ר	יפה נוף 11 זכרון יעקב					• בעלים
לי"ר	צוקרמן אלכסנדר		לי"ר	לי"ר	לי"ר	הרצל 36 זכרון יעקב					
לי"ר	לי"ר	לי"ר	מועצה מקומית זכרון יעקב								

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
מתכנן	אדריכל	025084252	109410			המייסדים 49, זכרון-יעקב 30900	04-6290920		04-6290980	osnat@tao-arc.co.il	• מודד
מודד	מוסמך	51084382	583	לי"ר	לי"ר	הגדוד העברי 17 א' קריית חיים 26304	04-8726547		04-8410012	bshapira@bezeqint.net	

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
לי"ר	לי"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**

תכנית זו עוסקת באיחוד וחלוקה בין שטח חניה לבין שטח תיירות ללא שינוי בשטחי המגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ללא שינוי בגודל כל ייעוד עפ"י סעיף 62א (א) ס.ק. (1).
 ב. הקטנת קו בנין קדמי למרפסת קיימת בלבד מ-15 מ' מגבול זכות הדרך ל-0 מ' - עפ"י סעיף 62א (א) ס.ק. (4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.287
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	370		0	370	מ"ר	תיירות
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
	איחוד וחלוקה	1,2,3,5,6		1	תיירות
				4	פרטי פתוח
				6,5	דרכים
				3,2	חניון

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
27.50%	904	תיירות		27.50%	904	תיירות
25.70%	845	פרטי פתוח		25.70%	845	פרטי פתוח
26.75%	879	דרכים		26.75%	879	דרכים
20.05%	659	חניון		20.05%	659	חניון
100.00%	3,287	סה"כ		100.00%	3,287	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תיירות
4.1.1	שימושים
.א	כמפורט בתכנית ש/84
4.1.2	הוראות
.א	איחוד וחלוקה: כמסומן בתשריט וללא שינוי בשטח הייעוד.
.ב	קוי בנין: ללא שינוי, למעט קביעת קוי בנין לבניה קיימת כמסומן בתשריט.

4.2	שם ייעוד: פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
.א	כמפורט בתכנית ש/84.
4.2.2	הוראות
	ל"ר

4.3	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
.א	שטח ציבורי למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
4.2.2	הוראות
	ל"ר

4.4	שם ייעוד: חניון
4.2.1	שימושים
.א	שטח ציבורי למעבר ולחניית כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
4.2.2	הוראות
	ל"ר

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
תיירות	1	904	ללא שינוי – לפי תכנית ש/84					ל"ר			ללא שינוי – לפי תכנית ש/84					כמסומן בתשריט (1)	

הערות לטבלה:

(1) כל בניה מוצעת תהיה עפ"י התכנית החלה על השטח, ש/84 ועדכוניה.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 אישור תשריט חלוקה תואם תב"ע ותצ"ר, והבטחת רישומו.
6.1.2 הבטחת ביצוע תשתיות.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

מקומות החניה יהיו עפ"י נספח התנועה המצורף לתכנית זו, ובהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.4 הוראות בדבר פינוי פסולת עפר ובנין

- 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 ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- (1.2) 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).
- (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 הבנין 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 שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- ד. עבודות שאינן טעונות היתר
נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.5 הוראות לניקוז משמר נגר

- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:
- א. בתא שטח 1 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.6 הוראות בנושא חשמל**6.6.1 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 משוך 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 אוריים 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.

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

6.6.3 תנאי לקבל היתר בנייה לחדר השנאים הוא המצאת חוות דעת יועץ קרינה וכן אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 5, 8, ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.8 שטח עתיקות מוכרז

- 6.8.1 גוש 11706 חלקה 5 - היא "שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח - 1978, ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן:
 6.8.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
 6.8.3 במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.
 6.8.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות השל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות השמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 6.8.5 היתה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
 6.8.6 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירת, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן ביצוע משוער – תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

8. חתימות

תאריך: 22.12.13	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: משה קפלן אלכסנדר צוקרמן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	325016	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך:	<i>[Handwritten Signature]</i>	שם: אסנת אולצוור	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: ל"ר	
תאריך:	<i>[Handwritten Signature]</i>	שם: ל"ר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד: ל"ר	
תאריך: 22.12.13	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: משה קפלן אלכסנדר צוקרמן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	גורמים/אישור	תאגיד: ל"ר	
תאריך:	<i>[Handwritten Signature]</i>	שם: ל"ר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		חתימה: מועצה מקומית זכרון יעקב	
תאריך:	<i>[Handwritten Signature]</i>	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		חתימה: מועצה מקומית זכרון יעקב	

טבלת הקצאה – נספח לתכנית ש/מק/1421

פרטי החלקות הקיימות										
מס' סידורי	גוש	חלקה	מגרש לפי אח"ש	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות
1	11706	5	3	משה קפלן אלכסנדר צוקרמן	לי"ר	לי"ר		879	879	100%
2	11706		4	משה קפלן אלכסנדר צוקרמן	לי"ר	לי"ר		904	904	100%
3	11706		5	משה קפלן אלכסנדר צוקרמן	לי"ר	לי"ר		845	845	100%
4	11706		6	משה קפלן אלכסנדר צוקרמן	לי"ר	לי"ר		659	659	100%
סה"כ							3,287	3,287		

פרטי המגרשים המוקצים											
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	יעוד המגרש המוקצה	חלקים (בשבר פשוט)	שטח המגרש במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	מס' מגרש לפי תכנית	גוש	מס' סידורי
כ"ב 12/22	ק"מ ו.י.	תיירות	1	904		לי"ר	לי"ר	משה קפלן אלכסנדר צוקרמן	1	11706	1
"	ק"מ ו.י.	חניון	1	609		לי"ר	לי"ר	משה קפלן אלכסנדר צוקרמן	2	11706	2
"	ק"מ ו.י.	חניון	1	50		לי"ר	לי"ר	משה קפלן אלכסנדר צוקרמן	3	11706	3
"	ק"מ ו.י.	שטח פרטי	1	845		לי"ר	לי"ר	משה קפלן אלכסנדר צוקרמן	4	11706	4
	מועצה מקומית זכרון יעקב	דרך מאושרת	1	874.5		לי"ר	לי"ר	מועצה מקומית זכרון יעקב	5	11706	5
		דרך מוצעת	1	4.5		לי"ר	לי"ר	מועצה מקומית זכרון יעקב	6	11706	6
										3,287	סה"כ