

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

353-0067439

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0067439

שינוי קוי בנין בחלקה 51 גוש 11321, זכרון יעקב

654

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

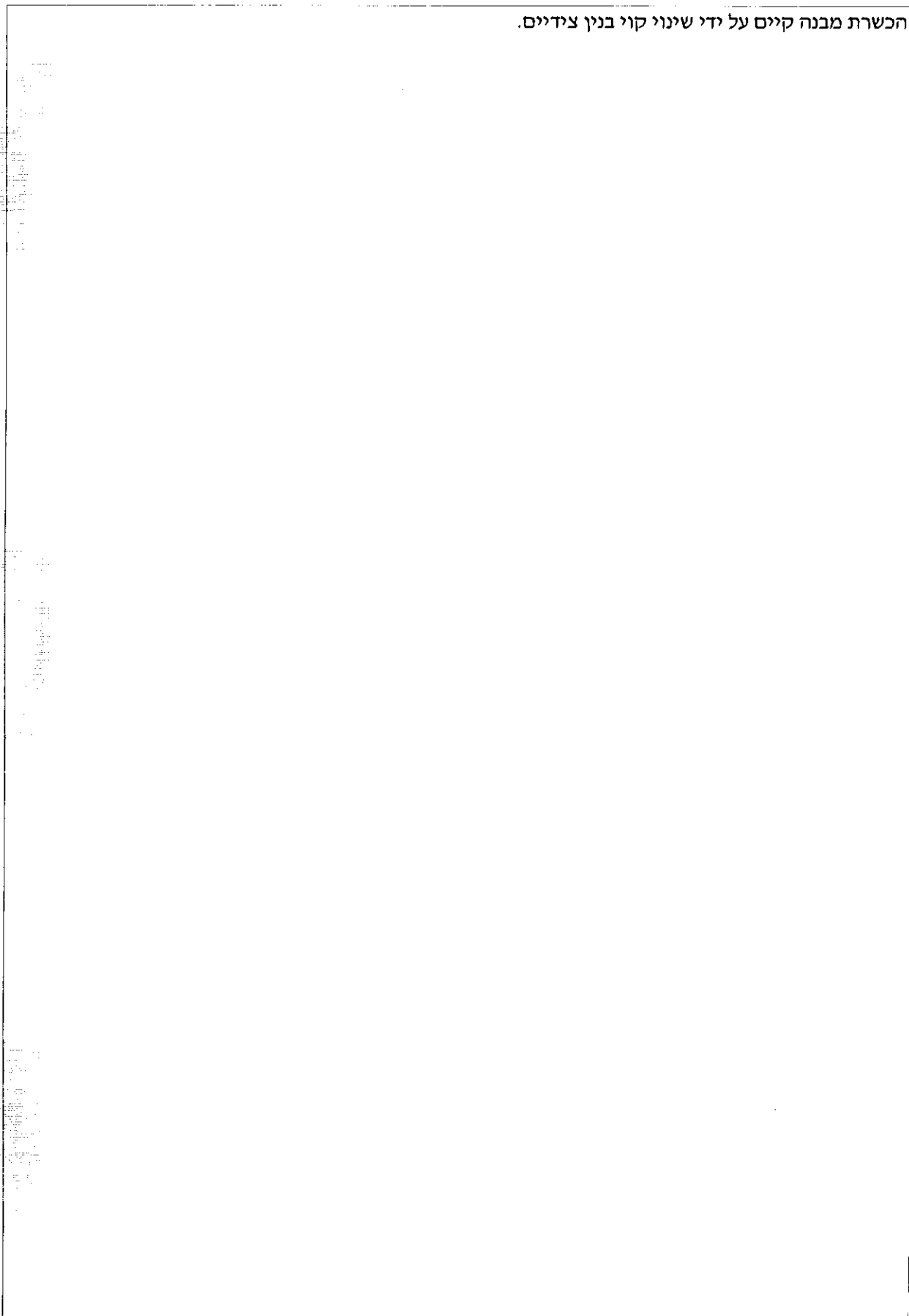
אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית "השומרון" אישור תכנית מס' 353-0067439 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 749 מיום 7.7.13 מהנדס הועדה י"ח הועדה</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>ועדה מקומית = ש"מ הפקדה תכנית מס' 353-0067439 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשיבה מס' 730 מיום 16.7.12 י"ח הועדה</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 353-0067439 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6742 מיום 29-01-14 עמוד 26102</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנות מס' 353-0067439 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6585 מיום 1.5.13 עמוד 4500</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	--

דברי הסבר לתכנית

הכשרת מבנה קיים על ידי שינוי קוי בנין צידיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: שם התכנית
ומספר התכנית: מספר התכנית

שינוי קוי בנין בחלקה 51 גוש 11321, זכרון יעקב

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

353-0067439

מספר התכנית

1.152 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

02/10/2013 תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

4 א62 (א) סעיף קטן לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שומרון

195275 קואורדינאטה X

720600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' יאיר, זכרון יעקב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	יאיר	זכרון יעקב

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11321	מוסדר	חלק	51	61
11321/1039	מוסדר	חלק		

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/ 11	כפיפות	תכנית זו משנה רק את	1082	1081	09/04/1964

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ש/11 ימשיכו לחול.			
ש/1121/א	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ש/1121/א ימשיכו לחול.	5391	2409	17/04/2005
ש/188	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ש/188 ימשיכו לחול.	2781	867	21/01/1982
ש/מק/950/א	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ש/מק/950/א ימשיכו לחול.	5068		23/04/2002

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסנת אולצוור				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אסנת אולצוור			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	02/10/2013	אולצוור אסנת		02/10/2013		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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
לי"ר	ריטה לביא שטורך	לי"ר	לי"ר	זכרון יעקב	יאיר	13	04-6391662	04-6391662	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ריטה לביא שטורך	לי"ר	לי"ר	זכרון יעקב	יאיר	13	04-6391662	04-6391662	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ריטה לביא שטורך	לי"ר	לי"ר	זכרון יעקב	יאיר	13	04-6391662	04-6391662	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסנת אולצוור	109410	לי"ר	זכרון יעקב	הרצל (1)	48	04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מודד	מודד	כאמל זועבי	879	לי"ר	נצרת עילית	השושנים	11	04-6013680	04-6013680	kamsurv@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 643

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

הכשרת מבנה קיים על ידי שינוי קוי בנין צידיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (4) לפי המפורט:

קו בנין צידי ימני 4-1.4 מ' במקום 4 מ'

קו בנין צידי שמאלי 4-2.5 מ' במקום 4 מ'.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.152

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
2 יח"ד/דונם לפי תכנית ש/11	+2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
40% לפי תכנית ש/188	+394			394	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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך מאושרת	100	בלוק מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מגורים א'	510	בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	100
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	510
		מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
		מבנה להריסה	מגורים א'	510

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	984.95	85.46
דרך מאושרת	167.61	14.54
סה"כ	1,152.56	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	167.61	14.54
מגורים א'	984.95	85.46
סה"כ	1,152.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין
	<p>קו בנין צידי ימני יהיה 1.4 - 4 מ' לבניה קיימת בלבד. קו בנין צידי שמאלי יהיה 2.5 - 4 לבניה קיימת בלבד. בניה חדשה תעשה במסגרת קוי הבנין המאושרים בתכנית קודמת.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	ל"ר

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת			עיקרי	שרות	510	מגורים א'
		(1)	(1)						985	

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 ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניות

הערה ברמת הטבלה:

(א) זכויות בניה, מסי יח"ד, צפיפות, מסי קומות וגובה - ללא שינוי.

(ב) שטחי השרות הינם: 5% שירות מתכנית ש/188 + 3% הסבה לש/188 + 7.5 ממ"ד.

(ג) אין בתכנית זו לפגוע בהקלות מתוקף תכניות בתוקף שניתן היה לקבל ערב אישורה של תכנית זו.

(ד) קוי בנין כמסומן בתשריט. כל בניה חדשה בקוי בנין צידיים תהיה בהתאם לתכנית התקפה הקודמת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כל בניה חדשה תהיה בהתאם לתכנית התקפה הקודמת..

6. הוראות נוספות

	6.1 חניה
מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.	
	6.2 חשמל
<p>6.2.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>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:</p> <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'</p> <p>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.</p> <p>ד. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>6.2.2 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>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.</p>	
	6.3 ביוב וניקוז
<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. בתא שטח 510, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
	6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38
<p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת</p>	

<p>חיזוק מבנים, תמ"א/38</p>	<p>6.4</p>
<p>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<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): ב. עצים לשימור: - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - 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 שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>א) אישור תשריט חלוקה תואם תב"ע ותצ"ר, והבטחת רישומו. ב) הבטחת ביצוע תשתיות. ג) מבנה/גדר המסומן בתשריט בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה והריסתם תהווה תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית.</p>	
<p>הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.7</p>
<p>הועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 12)69 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.9</p>
<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות</p>	

6.10	הוראות בזמן בניה
	<p>התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>(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).</p> <p>(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.</p> <p>ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת 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 שימוש 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 (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

8. חתימות

תאריך: חתימה:	סוג: ריטה לביא שטורץ	שם: ריטה לביא שטורץ שם ומספר תאגיד: לי"ר 13308713	מגיש התכנית
			תאריך: חתימה:
תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: ריטה לביא שטורץ שם ומספר תאגיד: לי"ר 13308713	בעל עניין בקרקע
			תאריך: חתימה: