

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ש/מק/1511

שם תוכנית: תוספת יחידת דיור בחלקה 99 גוש 11302, זכרון יעקב

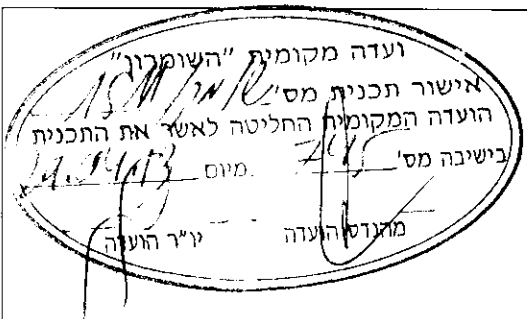
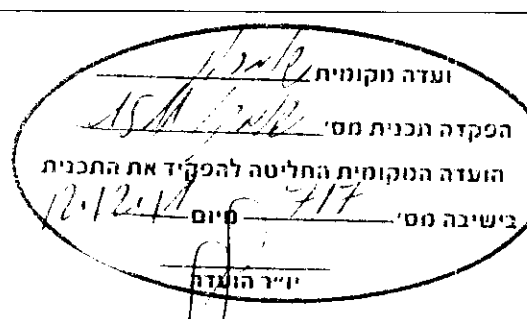
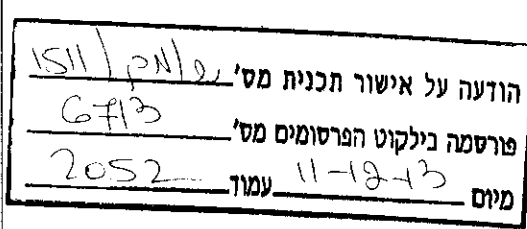
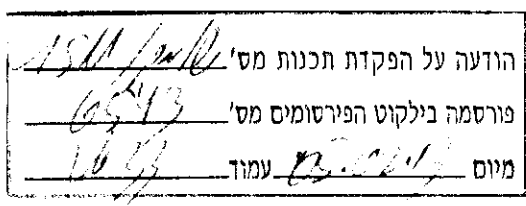
16.01.2014

נתחב"ל

תיק מס'

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	
	

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מסדירה מצב קיים – הכשרת קומה תחתונה בנויה כיחידת דיור שלישית על החלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת יחידת דיור בחלקה 99 גוש 11302, זכרון יעקב
1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית	ש/מק/1511
1.3 מהדורות	שלב	1.309 דונם
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מילוי תנאים למתן תוקף</li> </ul>
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 מספר מהדורה בשלב</li> </ul>
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תאריך עדכון המהדורה 01/07/2013</li> </ul>
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סוג תוכנית מפורטת</li> </ul>
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 62 א(א) סעיף קטן (5), (8)</li> </ul>
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי שומרון
- קואורדינטה X 195375  
קואורדינטה Y 720175
- 1.5.2 תיאור מקום** בית דניאל, זכרון יעקב
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית זכרון יעקב
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** התייחסות לתחום הרשות נפה לייך זכרון יעקב  
יישוב שכונה רחוב מספר בית הברושים

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11302	• מוסדר	• חלק מהגוש	99	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
20/01/1944	1313	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ג/57 ימשיכו לחול.	• שינוי	ג/57
09/04/1964	1082	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ש/11 ימשיכו לחול.	• שינוי	ש/11
24/07/1980	2646	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ש/207.	• כפיפות	ש/207
24/02/1997		תכנית זו כפופה להוראות הסבת תכנית ש/207.	• כפיפות	הסבה ש/207
03/02/1983	2889	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ש/300.	• כפיפות	ש/300
17/04/2005	5391	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ש/1121 א.	• כפיפות	ש/1121 א
04/12/2000	4939	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ש/מק/961 א.	• כפיפות	ש/מק/961 א
23/04/2002	5068	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ש/מק/950 א.	• כפיפות	ש/מק/950 א
24/02/2002	5056	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ש/מק/383 א.	• כפיפות	ש/מק/383 א

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית שומרון	אסנת אולצוור	01/07/2013	ל"ר	15	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית שומרון	אסנת אולצוור	01/07/2013	1	ל"ר	1: 250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית שומרון	אסנת אולצוור	01/07/2013	1	ל"ר	1: 250 1: 100	• מנחה	נספח בינוי

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 (י)
לי"ר	חנן גינת	15490446	לי"ר	לי"ר	לי"ר	קיבוץ סמדר ד.נ חבל אילות 88815		052-8521407			

#### 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	חנן גינת	15490446	לי"ר	לי"ר	לי"ר	קיבוץ סמדר ד.נ חבל אילות 88815		052-8521407		

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר					
• חוכרים	לי"ר	חנן גינת	15490446	לי"ר	לי"ר	קיבוץ סמדר ד.נ חבל אילות 88815		052-8521407		
	לי"ר	דוד גינת	55361089	לי"ר	לי"ר	הטייסים 29, ירושלים 92507		054-5833239		
	לי"ר	הילה ישראלי	0019748	לי"ר	לי"ר	רבי זעירא 4, ירושלים 93182	02-5665562		02-5662470	

#### 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
• עורך ראשי	אדריכל	אסנת אולצוור	025084252	לי"ר	לי"ר	המייסדים 49, זכרון-יעקב 30900	04-6290920		04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
• מודד	מודד מוסמך	כמאל זועבי	879	לי"ר	לי"ר	רח' השושנים 11/20, ת.ד. 4306, נצרת עילית 17532	04-6013680	052-8284742		

**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**

תוספת יחידת דיור במבנה קיים ללא תוספת בזכויות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א) ס.ק (5) – תוספת קומה - 3 קומות במקום 2 קומות המותרות.  
 ב) תוספת יחידת דיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62א(א) ס.ק (8).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.309

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי לפי תכנית ש/207	471		0	471	מ"ר	מגורים
	3		+1	2	מסי יחיד	דיור מיוחד
	לי"ר		לי"ר	לי"ר	מ"ר	
	לי"ר		לי"ר	לי"ר	מסי יחיד	מסחר
	לי"ר		לי"ר	לי"ר	מ"ר	
	לי"ר		לי"ר	לי"ר	מ"ר	תעסוקה
	לי"ר		לי"ר	לי"ר	מ"ר	מבני ציבור
	לי"ר		לי"ר	לי"ר	חדרים	תיירות /
	לי"ר		לי"ר	לי"ר	מ"ר	מלונאות

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
				0100	מגורים א'

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
100%	1,309	מגורים א'		100%	1,309	אזור מגורים א'
100%	1,309	סה"כ		100%	1,309	סה"כ

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	מס' יחיד: תותר תוספת יחידת דיור במבנה הקיים – 3 יחידות דיור במקום 2 יחידות.
<b>ב.</b>	מס' קומות: יותרו 3 קומות למגורים.
<b>ג.</b>	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
				0	3	8.5 או לפי הקיים	ללא שינוי על פי תכנית בתוקף	2.29	3		ללא שינוי – כמפורט בתכנית ש/207				1,309	0100	מגורים א'	

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

- א. אישור תשריט תואם תב"ע ותצ"ר.  
ב. הבטחת ביצוע תשתיות.

**6.2. היטל השבחה**

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

**6.3. חניה**

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.  
ב. החניה תהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר.  
ג. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו אינו מחייב לעניין מיקום ומספר החניות.

**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 שימוש 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**

באזורים המיועדים לפיתוח, מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.

**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 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.

6.6.2 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. חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה**

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

**6.8 שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.  
 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 שידרש.  
 קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.  
 ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.

**6.9 הוראות בנושא עתיקות**

1. גוש 11302 חלקה 99 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
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.
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.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינוים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.10 הוצאות התכנית**

הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על בעלי הקרקע.

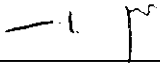
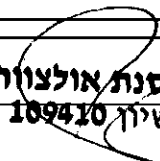
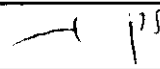
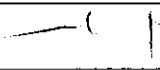
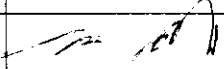
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: חנן גינת	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אסנת אולצוור	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד:	אדר' אסנת אולצוור מסי רשיון 109410	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: חנן גינת	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: חנן גינת	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: דוד גינת	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: הילה ישראלי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד: