

תכנית מס' ש/1502  
 ועדה מקומית "השומרון"  
 נתקבל 1965  
 18-11-2013  
 724

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש/1502

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה בחלקה 82 גוש 11372, זכרון יעקב

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה  
 09.12.2013  
 נתקבל  
 תיק מס' - מתן תוקף

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

אישורים

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון  
 תוכנית 1502/ש  
 הומלצה לאישור  
 בישיבה מס' 7011  
 20.11.13  
 תאריך  
 יו"ר הועדה  
 מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון  
 תוכנית 1502/ש  
 הומלצה להפקדה  
 בישיבה מס' 7011  
 8.8.11  
 20.11.13  
 תאריך  
 יו"ר הועדה  
 מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' 1502/ש  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 11.9.13 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1502/ש  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6596  
 23.5.13  
 ביום

הודעה על אישור תכנית מס'  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
 ביום

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מאפשרת תוספת שטח שרות בקומת קרקע במבנה קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת זכויות בניה בחלקה 82 גוש 11372,  
זכרון יעקב

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

ש/1502

מספר התוכנית

0.538 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

08/10/13

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

- תוכנית 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 התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי שומרוןקואורדינטה X 195500  
קואורדינטה Y 721300**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית זכרון יעקב

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה ל"ר זכרון יעקב

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

הנרקיס

20

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11372	• מוסדר	• חלק מהגוש	82	---

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
29/02/2004	5276		• שינוי	ש/1094
19/08/1993	4136		• שינוי	ש/במ/215/ג
17/04/2005	5391		• כפיפות	ש/1121/א
23/04/2002	5068		• כפיפות	ש/מק/950/א

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית חיפה	אסנת אולצוור	16/01/2011	לי"ר	14	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית חיפה	אסנת אולצוור	16/01/2011	1	לי"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית חיפה	אסנת אולצוור	16/01/2011	1	לי"ר	1:250	• מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על 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

מגיש התוכנית											
גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	1.8.1 מקצוע / תואר
					זכרון יעקב, הנרקיס 20,	לי"ר	לי"ר	לי"ר	006499669	שמשון פולק	לי"ר
						לי"ר	לי"ר	לי"ר	042091553	זורית פולק	לי"ר

יזם בפועל										
דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	1.8.2 מקצוע / תואר		
		זכרון יעקב, הנרקיס 20,	לי"ר	לי"ר	לי"ר	006499669	שמשון פולק	לי"ר		
			לי"ר	לי"ר	לי"ר	042091553	זורית פולק	לי"ר		

בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.3		
			לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	• בעלים		

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.4		
osnat@tao-arc.co.il		זכרון-יעקב 30900, המייסדים 49,	לי"ר	109410	025084252	אסנת אולצור	אדריכל	• עורך ראשי		
bermanb@netvision.net.il		חיפה 31338, דרך הצמאות 61,	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	517		מאיר ברמן	מודד	• מודד		

**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 שטח שרות בקומת הקרקע.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

תוספת 112 מ"ר שטח שרות בקומת הקרקע.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.538
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עיקרי: 50% לפי תכנית ש/215.ג. שרות: 65 מ"ר קיים + 112 מ"ר מוצע		225	-44	269	מ"ר	מגורים
		1	0	1	מס' יח"ד	

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
		0082	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	אחוזים	מ"ר
100%	538	100%	538
			יעוד
			אזור מגורים א'

<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>	כמפורט בתכנית ש/215 על תיקוניה	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	שטח עיקרי	225 מ"ר
<b>ב.</b>	שטחי שירות	כמפורט בטבלה בסעיף 5.
<b>ג.</b>	מס' קומות	יותרו 3 קומות מעל מפלס הקרקע.

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

צדי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	קדמי- מערב	קדמי- מזרח	מתחת	מעל						מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה	שטחי שירות				שטחי שירות
3	3	3	---	3	8.5	40%	2	1	74.72%	402	---	177	225	538	0082	מגורים א'

הערות לטבלה:  
שטח שרות כולל ממ"ד, מחסן, חניה ובלטות (מרפסת מקורה).

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

- 6.1.1 אישור תשריט חלוקה תואם התכנית, והבטחת רישומו.  
 6.1.2 הבטחת ביצוע תשתיות.  
 6.1.3 הגשת מכתב שיפוי/ויתור על תביעות, מטעם יוזם התכנית/ בעל המגרש לוועדה המרחבית לתכנון ולבניה שומרון בגין הקטנת שטח עיקרי מותר עפ"י תביע קודמת.

**6.2. היטל השבחה**

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

**6.3. חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

**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 אינרטי.  
 הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהתלטתה 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 0082 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, 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 אווריים	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 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.

**6.8 הפקעות**

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.

**6.9 חיזוק מבנים לרעידות אדמה**

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 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.  
 ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית 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).

**6.10 שטח עתיקות מוכרז**

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
- ג. 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.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.11 תשתיות**

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

**א) ביוב**

- מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
- תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת 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 תנאילהוצאת 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.

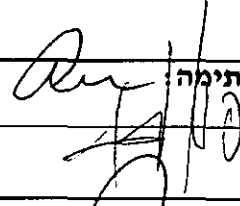
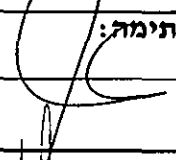
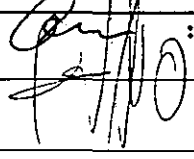
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

**8. חתימות**

תאריך: 12.11.13		חתימה: 	שם: שמשון פולק	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:			דורית פולק	
תאריך:		חתימה: 	שם: אסנת אולצוור	עורך התוכנית
מספר תאגיד:			תאגיד:	
תאריך: 12.11.13		חתימה: 	שם: שמשון פולק	יזם בפועל
מספר תאגיד:			דורית פולק	
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			תאגיד:	
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			תאגיד:	