

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2014-03-30

הוראות התכנית

30-03-2014

11

360

תכנית מס' 353-0067298

שינוי קוי בנין בחלקה 5 גוש 11306, זכרון יעקב

מחוז **חיפה**
 מרחב תכנון מקומי **שומרון**
 סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית "השומרון" אישור תכנית מס' 353-0067298 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 755 מיום 27-10-14 מנהלס הועדה <i>[חתימה]</i> ק"ר הועדה</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>ועדה מקומית <i>שומרון</i> הפקדה תכנית מס' 353-0067298 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 726 מיום 14-05-12 ק"ר הועדה <i>[חתימה]</i> מנהלס הועדה <i>[חתימה]</i></p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 353-0067298 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6868 מיום 2-9-14 עמוד 7847</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0067298 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6614 מיום 24-06-13 עמוד 5528</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
--	--

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה קוי בנין למבנה שקיים בחלקה וכן מתירה בניית בריכת שחייה ומבנה עזר לבריכה בקוי בנין "0".

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שם התכנית 353-0067298 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.591 דונם

1.3 מהדורות מילוי תנאים למתן תוקף שלב

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שומרון

195625 קואורדינאטה X

719712 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' האורנים, 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
	7	האורנים	זכרון יעקב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11306	מוסדר	חלק	5	
11317	מוסדר	חלק		60

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
חפאג/ 41	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות	0		06/10/1942

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/04/1964	1081	1082	תכנית חפאנג(ג)/41. תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ש/11 ימשיכו לחול.	שינוי	ש / 11
17/04/2005	2409	5391	תכנית כפופה להוראות תכנית ש/1121/א.	כפיפות	ש / 1121 / א
11/09/2007	4362	5717	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ש/1243.	כפיפות	ש / 1243
24/07/1980	2132	2646	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ש/207.	כפיפות	ש / 207
24/02/2002		5056	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ש/מק/383/ א ימשיכו לחול.	שינוי	ש/ מק / 383 / א

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
הוראות בינוי	מחייב	1: 250	1	18/02/2014	אולצוור אסנת		18/02/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	18/02/2014	אולצוור אסנת		18/02/2014		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	אלון גל	לי"ר	לי"ר	זכרון יעקב	האורנים	7	04-6290920		alongal@tut-coach.co.il
לי"ר	צביה גל	לי"ר	לי"ר	זכרון יעקב	המיסדים	21	04-6399832		zviagal@tut-coach.co.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אלון גל	לי"ר	לי"ר	זכרון יעקב	האורנים	7	04-6290920		alongal@tut-coach.co.il
צביה גל	לי"ר	לי"ר	זכרון יעקב	המיסדים	21	04-6399832		zviagal@tut-coach.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אלון גל	לי"ר	לי"ר	זכרון יעקב	האורנים	7	04-6290920		alongal@tut-coach.co.il
בעלים	צביה גל	לי"ר	לי"ר	זכרון יעקב	המיסדים	21	04-6399832		zviagal@tut-coach.co.il

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	לייר	זכרון יעקב	הרצל (1)	48	04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	עסלי עבד	611	לייר	כפר קרע	(2)		04-6352330	04-6356223	ahed-@zahav.net

(1) כתובת: ת.ד 643.

(2) כתובת: ת.ד 194.

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

שינוי קוי בנין למבנה קיים ומתן אפשרות לבניית בריכת שחייה בקוי בנין "0".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

קו בנין קדמי - 6.67-8.35 מ' במקום 10 מ'.

קו בנין צידי צפוני - 4 מ' ללא שינוי.

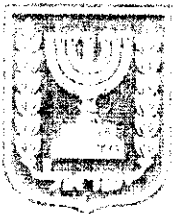
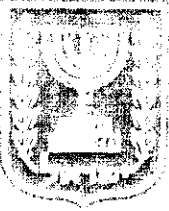
קו בנין צידי דרומי - 2.77-4 מ' במקום 4 מ'.

קו בנין אחורי - 2.38-5 מ' במקום 5 מ'.

קו בנין לבריכת שחיה - קדמי 0 מ' במקום 3 מ'. צידי 0 מ' במקום 2 מ'.

קו בנין למבנה עזר לבריכה - קדמי 0 במקום 3 מ'.

ב) קביעת גובה גדר קדמית ל-2.5 מ' או לפי גובה הגדר הקיימת בשטח ביום אישור תכנית זו.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.591

שטח התכנית בדונם



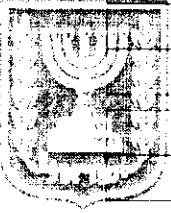
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
4 יח"ד לדונם לפי ש/11	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח עיקרי	237			237	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 כפופים
מגורים א'	500	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	500
שביל	110	בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	100
שטח ציבורי פתוח	100	מבנה להריסה	מגורים א'	500
		מבנה להריסה	שביל	110
		מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	100

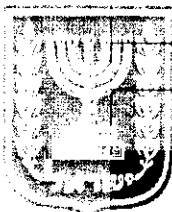
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב' (לפי נסח טאבו)	494	83.95
שביל הולכי רגל	20.33	3.46
שטח ציבורי פתוח	74.14	12.60
סה"כ	588.47	100

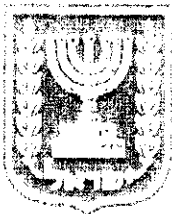
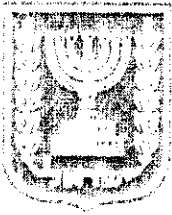
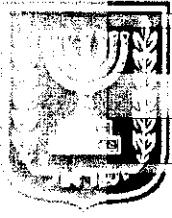
מצב מוצע

יעוד	מ"ר ממושב	אחוזים ממושב
מגורים א'	496.15	84
שביל	20.33	3.44
שטח ציבורי פתוח	74.14	12.55
סה"כ	590.62	100

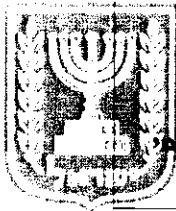


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	כמפורט בתכנית ש/1243.
4.2.2	הוראות
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	כמפורט בתכנית ש/1243.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
אחורי									גודל מגרש כללי	500	מגורים א'
									496		

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

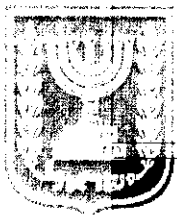
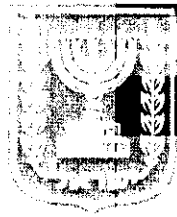
הערה ברמת הטבלה:

א) שטחי בניה, מס' יחיד, תכסית ומס' קומות - ללא שינוי, כמפורט בתכניות התקפות.

ב) קוי בנין - בניה קיימת תהיה לפי קוי בנין כמסומן בתשריט. כל בניה חדשה תהיה עפ"י קוי בנין מהתכנית התקפה טרם אישורה של תכנית זו.

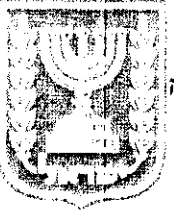


6. הוראות נוספות



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</p> <p>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 גבוהים.</p> <p>ד. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת 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 500, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, 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, השחייתם 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, תמא/ 38</p>	<p>6.4</p>
<p>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד 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>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לשמירה" 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.</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א) הבטחת ביצוע תשתיות. ב) הריסת חלקי הגדר והפיתוח המסומנים בתשריט להריסה. ג) כמפורט בתכנית מאושרת ש/מק/383/א'.</p>	<p>6.6</p>
<p>הוצאות הכנת תוכנית</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>6.7</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.8</p>
<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>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 היתר לפני הוצאת היתר. (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.</p>	<p>6.9</p>



הוראות בזמן בניה

6.9

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.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר

התייעצות 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.



ביצוע התכנית

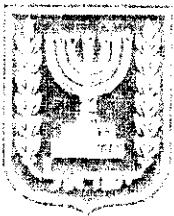
7

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



8. חתימות

<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>סוג:</p>	<p>שם: אלון גל שם ומספר תאגיד: לי"ר 23023294</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>סוג:</p>	<p>שם: צביה גל שם ומספר תאגיד: לי"ר 34425173</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>סוג:</p>	<p>שם: אלון גל שם ומספר תאגיד: לי"ר 23023294</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>סוג:</p>	<p>שם: צביה גל שם ומספר תאגיד: לי"ר 34425173</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: אלון גל שם ומספר תאגיד: לי"ר 23023294</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: צביה גל שם ומספר תאגיד: לי"ר 34425173</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: אסנת אולצוור שם ומספר תאגיד: לי"ר 25084252</p>	<p>עורך התכנית</p>

