

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0079533

שינוי קו בנין בחלקה 14 גוש 11306, זכרון יעקב

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

אישורים

ועדה מקומית "השומרון"
אישור תכנית מס' 353-0079533
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשינוי מס' 766 מיום 25-5-14
מנהל הועדה

ועדה מקומית "השומרון"
אישור תכנית מס' 353-0079533
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בשינוי מס' 751 מיום 28-7-13
מנהל הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 353-0079533
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6875
מיום 10-09-14 עמוד 8094

הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0079533
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6756
מיום 16-2-14 עמוד 8825

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה קוי בנין צידיים עבור מבנים קיימים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קו בנין בחלקה 14 גוש 11306, זכרון יעקב
		מספר התכנית	353-0079533
1.2	שטח התכנית		1.544 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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	א62 (א) סעיף קטן 4
		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
 קואורדינאטה X 195729
 קואורדינאטה Y 719734

1.5.2 תיאור מקום רח' הרצל, 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
	11	הרצל	זכרון יעקב

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11306	מוסדר	חלק	14	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/12/2000		4939	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ש/מק/961/א ימשיכו לחול.	כפיפות	מק/ש/961/א
09/04/1964	1081	1082	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ש/11 ימשיכו לחול.	שינוי	ש/11
17/04/2005	2409	5391	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ש/1121/א ימשיכו לחול.	כפיפות	ש/1121/א
24/07/1980	2132	2646	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ש/207 ימשיכו לחול.	כפיפות	ש/207
20/06/1996	3648	4420	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ש/390 ימשיכו לחול.	כפיפות	ש/390
23/04/2002		5068	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ש/מק/950/א ימשיכו לחול.	כפיפות	ש/מק/950/א

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסנת אולצוור				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אסנת אולצוור			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי	מנחה	1:250	1	27/07/2014	אולצוור אסנת		28/07/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	20/11/2013	אולצוור אסנת		20/11/2013		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	אליה קרופיק	לי"ר	לי"ר	זכרון יעקב	הרצל	11	04-6399049	04-6399049	
לי"ר	גדליהו קרופיק	לי"ר	לי"ר	זכרון יעקב	הרצל	11	04-6399049	04-6399049	gidikr@gmail.com

1.8.2 יזם

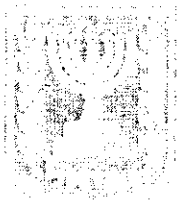
שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אליה קרופיק	לי"ר	לי"ר	זכרון יעקב	הרצל	11	04-6399049	04-6399049	
גדליהו קרופיק	לי"ר	לי"ר	זכרון יעקב	הרצל	11	04-6399049	04-6399049	gidikr@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גדליהו קרופיק	לי"ר	לי"ר	זכרון יעקב	הרצל	11	04-6399049	04-6399049	gidikr@gmail.com

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	אורי עידן	555	לי"ר	פרדס חנה-כרכור	דרור	28	04-6273343	04-6377292	idan_srv@ne-tvision.net.il



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 קו בנין צידיים למבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62 א (א) ס.ק (4) וכמפורט:
קו בנין צידי צפוני 0.4-2.12 מ' במקום 4 מ' למבנה קיים בלבד.
קו בנין צידי דרומי 3.2-3.3 מ' במקום 4 מ' למבנה קיים בלבד.
קו בנין קדמי 6.63 מ' במקום 8 מ' למבנה קיים בלבד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.544

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6			6	ית"ד	מגורים (ית"ד)
שטח עיקרי	741			741	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 ב'	140	בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	140
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	140
		זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	140
		קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ב'	140

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	1,544	100
סה"כ	1,544	100

מצב מוצע

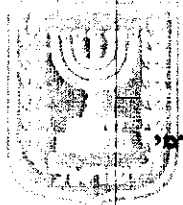


יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,544.07	100
סה"כ	1,544.07	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים כמפורט בתכנית ש/11
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין סימון מהתשריט: קו בנין קווי הבנין יהיו כמפורט בתשריט. בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבנין בתכנית בתוקף.
ב	הוראות בינוי מרחק בין מבנים חדשים יהיה 0 או 6 מ' לפחות. מרחק בין מבנים קיימים יהיה כמסומן בתשריט לפי מצב קיים
ג	שימור המבנה המסומן בחלקה הוא מבנה לשימור. תנאים לשימור המבנה יתואמו עם ועדת שימור של המועצה המקומית זכרון יעקב
ד	זכות מעבר לרכב זיקת המעבר לרכב המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי מיועדת לגישה ליחידות הדיור האחוריות בתחום חלקה 14 (תא שטח 140) בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת				
					שדות	עיקרי			
5							גודל מגרש כללי (1) 1544	140	מגורים ב'
8 (4)									

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:

זכויות בניה, מסי קומות, גובה ותכסית ללא שינוי - עפ"י התכנית החלה על השטח ועדכונה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למי"ר מינימום.
- (2) 0.7-2.12 מ' לבניה קיימת בלבד.
- (3) 3.2-3.3 מ' לבניה קיימת בלבד.
- (4) 6.63 מ' לבניה קיימת בלבד.

6. הוראות נוספות

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

6.2 חשמל

6.2.1 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 והסכמת מחברת חשמל.
 6.2.2 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
 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.

6.3 ניהול מי נגר
השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן- בהתאם לתמ"א/4/34, אזור רגישות א'1:
 באזורים המיועדים לפיתוח - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.4 חיזוק מבנים, תמא/38
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).

6.5 שמירה על עצים בוגרים
על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>"עץ/קבוצת עצים להעתיקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>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.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>(א) הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>(ב) אישור תכנית בינוי.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.7</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

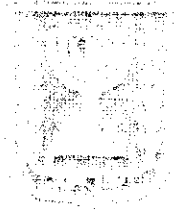
<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>(א) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ! 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת 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 היתר 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 אינרטי.</p> <p>הוועדה 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>	<p>6.8</p>
---	-------------------

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אליה קרופיק שם ומספר תאגיד: לי"ר 54075494	סוג:	תאריך: חתימה: קרופיק אליה
מגיש התכנית	שם: גדליהו קרופיק שם ומספר תאגיד: לי"ר 53911285	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: אליה קרופיק שם ומספר תאגיד: לי"ר 54075494	סוג:	תאריך: חתימה: קרופיק אליה
יזם	שם: גדליהו קרופיק שם ומספר תאגיד: לי"ר 53911285	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: גדליהו קרופיק שם ומספר תאגיד: לי"ר 53911285	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: אסנת אולצוור שם ומספר תאגיד: לי"ר 25084252	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: