

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

3008568

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0063412

ביטול שביל הולכי רגל בחלקה 116 בגוש 11320, זכרון יעקב

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

03-02-2015

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי שומרון

סוג תכנית: תכנית מפורטת

נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ובניה - שומרון
תכנית מס' 353-0063412
הומלצה לאישור
בשיבה מס' 739 מיום 27-01-15
תאריך: 27-01-15
י"ר הועדה מהנדס היעדה

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:

17.11.14

לאשר את התכנית

יוסף משלב י"ר הועדה המחוזית
תאריך: 9.2.15

הועדה המקומית לתכנון ובניה - שומרון
תכנית מס' 353-0063412
הומלצה להפקדה
בשיבה מס' 739 מיום 27-01-15
תאריך: 27-01-15
י"ר הועדה מהנדס היעדה

הודעה על הפקדת תכנות מס' 353-0063412
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6885
מיום 14-07-14 עמוד 6712

הודעה על אישור תכנית מס' 353-0063412
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6989
ביום 16.2.15

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דברי הסבר לתכנית

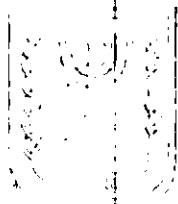
תכנית זו מבטלת שביל הולכי רגל שנקבע בתכנית ש/107 בתחום חלקה 116.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

ביטול שביל הולכי רגל בחלקה 116 בגוש 11320, זכרון יעקב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 353-0063412

1.2 שטח התכנית 3.049 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 מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שומרון

195030 קואורדינאטה X

719920 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום החלקה הכלואה בין רחובות צה"ל ויפה נוף.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זכרון יעקב	צה"ל	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11320	מוסדר	חלק	116	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ 107 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות ש/107 ימשיכו לחול.	1938	2182	08/1973
ש/ 11 ✓	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות ש/11 ימשיכו לחול.	1082	1081	09/04/1964
ש/ 207 ✓	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות ש/207 ימשיכו לחול.	2646	2132	24/07/1980
ש/ מק/ 950 א ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 950 א. הוראות תכנית ש/ מק/ 950 א תחולנה על תכנית זו.	5068		23/04/2002



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				אסנת אולצוור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			אסנת אולצוור		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		17/02/2014		אולצוור אסנת	17/02/2014	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



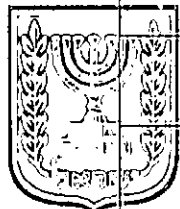
תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית, מועצה מקומית		מ.מ זכרון יעקב	זכרון יעקב	הנדיב	11	04-6297101	04-6391389	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית, מועצה מקומית		מ.מ זכרון יעקב	זכרון יעקב	הנדיב	11	04-6297101	04-6391389	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	מועצה מקומית		מ.מ זכרון יעקב	זכרון יעקב	הנדיב	11	04-6297101	04-6391389	
בעלים	דניאל אפלבוים	ל"ר	ל"ר	כפר שמריהו	דרך השדות	40	09-9514754	09-9514754	
בעלים	מרים אפלבוים	ל"ר	ל"ר	כפר שמריהו	דרך השדות (1)	40	09-9514754	09-9514754	
בעלים	גיל נחמקין	ל"ר	ל"ר	זכרון יעקב	צה"ל	14	04-6290920	04-6290980	
בעלים	סיגל נחמקין	ל"ר	ל"ר	זכרון יעקב	צה"ל	14	04-6290920	04-6290980	
בעלים	דורית פדלון	ל"ר	ל"ר	כפר שמריהו	דרך השדות (2)	40	09-9514754	09-9514754	

(1) כתובת: ב.

(2) כתובת: ב.

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	המיסדים	49	04-6290920	04-6290980	
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין

מס' תדפסה 11

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

ביטול שביל הולכי רגל בתחום החלקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) שינוי יעוד קרקע משביל הולכי רגל למגורים א'.

ב) קביעת קו בנין צידי דרומי - 3 מ'.

ג) שינוי קו בנין צידי צפוני מקומי למבנה קיים מ-3 מ' ל-2.8 מ'.



תכנון זמין

מס' תדפסה 11



תכנון זמין

מס' תדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

3.049

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
2 יחידות/דונם לפי תכנית 11	6			6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
36% שטח עיקרי לפי תכנית 207	1,098		+103	995	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין

מונה הדפסה 11

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
מגורים א'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100

תכנון זמין

מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	2,766	90.72
שביל הולכי רגל	283	9.28
סה"כ	3,049	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,048.78	100
סה"כ	3,048.78	100



תכנון זמין

מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין
	קוי בנין יהיו כמסומן בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
קדמון	מפל	3	2	6	48.2	סה"כ שטחי בניה	36%	12.2	3049	100	מגורים א'	
6	2	3	2	6	48.2	48.2%	36%	(2) 12.2	(1) 3049	100	מגורים א'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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) כל בניה חדשה תהיה במסגרת קוי הבניה המאושרים מתכניות תקפות.
 - (ב) השימושים, זכויות והוראות הבניה יהיו על פי התוכניות המאושרות.
- בהתאם לסעיף 151 (ב) לחוק, לא תמנע האפשרות לבקש ולקבל הקלות בשטחי בניה בהתאם לחוק ולתקנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לפי תשריט.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לא כולל מרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף
- (3) לגג משופע. 7 מ' לגג שטוח..
- (4) 2.8 למבנה קיים כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
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 משוקנה הדפסה 11 תכנון זמין</p> <p>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 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'</p> <p>ג. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</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	ניהול מי נגר
	באזורים המיועדים לפיתוח - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
6.4	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. בהתאם לאמור בתמ"א 38/3
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>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):</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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.6	פסולת בניין
	<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון 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 סילוק מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>(1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין 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 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 אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>(א) אישור תשריט חלוקה תואם התכנית ותצ"ר, והבטחת רישומו. (ב) הבטחת ביצוע תשתיות. (ג) הגשת תכנית בניוי המראה את מיצוי זכויות הבניה במגרש וכוללת את כל יחידות הדיוור הקיימות והמתוכננות, חניות, חומרי גמר, פיתוח והתחברות לתשתיות עירוניות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.8	תשתיות
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. (א) ביוב (1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. (2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p>

	6.8
<p>תשתיות</p> <p>(ב) מים אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>(ג) הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>(ד) תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>	
	6.9
<p>הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על בעלי הקרקע.</p>	
	6.10
<p>היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



תכנון זמין
 מונה הדפסה 11

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
 מונה הדפסה 11

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



תכנון זמין
 מונה הדפסה 11

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	מועצה מקומית	סוג:	רשות מקומית	שם וקידום מועצה מקומית	זכרון יעקב
	שם ומספר תאגיד:	מ.מ זכרון יעקב 500293006	חתימה:			

יזם	שם:	מועצה מקומית	סוג:	רשות מקומית	שם וקידום מועצה מקומית	זכרון יעקב
	שם ומספר תאגיד:	מ.מ זכרון יעקב 500293006	חתימה:			

בעל עניין בקרקע	שם:	מועצה מקומית	סוג:	בבעלות רשות מקומית	שם וקידום מועצה מקומית	זכרון יעקב
	שם ומספר תאגיד:	מ.מ זכרון יעקב 500293006	חתימה:			

בעל עניין בקרקע	שם:	דניאל אפלבוים	סוג:	בעלים	תאריך:	21/12/14
	שם ומספר תאגיד:	לייר 8699951	חתימה:			

בעל עניין בקרקע	שם:	מרים אפלבוים	סוג:	בעלים	תאריך:	21/12/14
	שם ומספר תאגיד:	לייר 4291928	חתימה:			

בעל עניין בקרקע	שם:	גיל נחמקין	סוג:	בעלים	תאריך:	14/12/14
	שם ומספר תאגיד:	לייר 15554710	חתימה:			

בעל עניין בקרקע	שם:	סיגל נחמקין	סוג:	בעלים	תאריך:	14/12/14
	שם ומספר תאגיד:	לייר 22446843	חתימה:			

בעל עניין בקרקע	שם:	דורית פדלון	סוג:	בעלים	תאריך:	21/12/14
	שם ומספר תאגיד:	לייר 51729416	חתימה:			

עורך התכנית	שם:	אסנת אולצור	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	לייר 25084252	חתימה:			



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11