

מילרד המניס
הרשות לתכנית
זכרון יעקב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

290 (כ)

27-04-2015

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0175174

שינוי קו בנין לבריכת שחיה, רח' התאנה, זכרון יעקב

ועדה מקומית "התאנה"
זכרון יעקב
2015-11-19

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית "השומרון"
אישור תכנית מס' 353-0175174
הועדה המקומית החליטה מאשר את התכנית
בישיבה מס' 788 מיום 24-12-14
מהנדס תוכנית
יו"ר הועדה

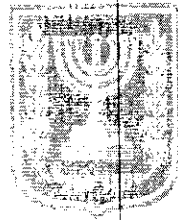
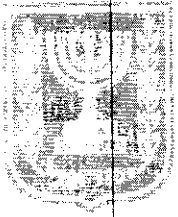
ועדה מקומית "התאנה"
התכנית מס' 353-0175174
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 760 מיום 09-02-14
יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 353-0175174
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6996
מיום 25-2-15 עמוד 3812

הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0175174
מיום 6875
מיום 8094
10-09-14

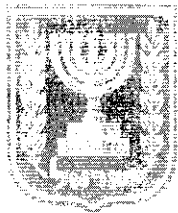
דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה קוי בנין לבריכת שחיה קיימת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שינוי קו בנין לבריכת שחיה, רח' התאנה, זכרון יעקב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 353-0175174

1.2 שטח התכנית 0.712 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

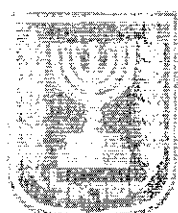
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (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

195675 קואורדינאטה X

720500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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	התאנה	2	

שכונה נוף הר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11323	מוסדר	חלק	152	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
189 /ש	97

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
מק/ש/ 823	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ש/מק/823	4788		26/07/1999
ש/1121/א	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ש/1121/א	5391	2409	17/04/2005
ש/ 189	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ש/189	2585	448	06/12/1979
ש/מק/383/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ש/מק/383/א	5056		24/02/2002
ש/מק/950/א	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ש/מק/950/א	5068		23/04/2002

1.7 מסמכי התכנית

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
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	28/07/2014	אסנת אולצוור		28/07/2014		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
	אהרון מזרחי			זכרון יעקב	התאנה	2	050-5289657	050-5289657	
	שפרה מזרחי			זכרון יעקב	התאנה	2	050-5289657	050-5289657	

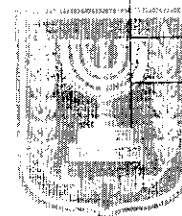


1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אהרון מזרחי			זכרון יעקב	התאנה	2	050-5289657	050-5289657	
שפרה מזרחי			זכרון יעקב	התאנה	2	050-5289657	050-5289657	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אהרון מזרחי			זכרון יעקב	התאנה	2	050-5289657	050-5289657	
בעלים	שפרה מזרחי			זכרון יעקב	התאנה	2	050-5289657	050-5289657	



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסנת אולצוור			זכרון יעקב	הרצל	48	04-6390811	04-6290920	osnat@tao-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@levenberg.co.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 לבריכת שחיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי קו בנין קדמי לבריכת שחיה מ-3 מ' ל-2.8-1.8 מ'.

(ב) שינוי קו בנין צידי לבריכת שחיה מ-2 מ' ל-1.7 מ'.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.712

שטח התכנית בדונם

חערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	ממרט	מתארי				
6% + 30% מתוקף תכנית ש/מק/823		1		1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		256		256	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
מגורים א'	1520

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1520
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים א'	1520

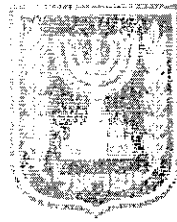
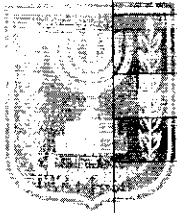
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'1 מיוחד	712	100
	712	100
סה"כ		

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	711.81	100
	711.81	100
סה"כ		

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כמפורט בתכניות הראשיות, ש/189, ש/מק/823, ש/390, הסבה ש/189.
4.1.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין לבריכת השחיה יהיו כמפורט:</p> <p>קו בנין קדמי 1.8 - 2.8 מ'</p> <p>קו בנין צידי 1.7.</p> <p>קו בנין קדמי לחדר מכונות תת קרקעי עבור בריכת השחיה יהיה 0 מ'.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)									
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	גודל מגרש					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי		
מגורים א'	1520																			

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:

שטחי בניה, תכסית, מס' יח"ד, גובה, מס' קומות וקווי בנין - ללא שינוי ועפ"י התכניות החלות על השטח, ש/מק/823, ש/390, הסבה ש/189. קו בנין לבריכת השחיה - כמפורט בסעיף 4.1.2 א' לעיל וכמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
6.2	ניהול מי נגר	באזורים המיועדים לפיתוח - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
6.3	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> <p>ב) תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	הבטחת ביצוע תשתיות.
6.5	היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.6	הריסות ופינויים	מבנה/גדר המסומן בתשריט בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התוכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	
תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.		

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אהרון מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: שפרה מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יום	שם: אהרון מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יום	שם: שפרה מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אהרון מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שפרה מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: אסנת אולצוור שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

