

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0132118

אזור מגורים ב' ברחוב הכובשים בזכרון יעקב

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

19-03-2015

נתקבל

תיק מס'

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי שומרון

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

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

18.2.15

לאשר את התכנית

יוסף משלב
יו"ר הועדה המחוזית

15.4.15

תאריך

הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0132118

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6941

ביום 14.12.14

הודעה על אישור תכנית מס' 353-0132118

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7032

ביום 5.5.15

דברי הסבר לתכנית

התכנית קובעת הגדלת אחוזי הבניה המאושרים בחלקות הכלולות בה על מנת לאפשר ניצול יעיל יותר של הקרקע באופן שישתלב בשטחי המגורים הגובלים בחלקות הנייל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אזור מגורים ב' ברחוב הכובשים בזכרון יעקב

מספר התכנית 353-0132118

1.2 שטח התכנית 2.087 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן



ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שומרון
	קואורדינאטה X	195598
	קואורדינאטה Y	719318

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית חל על שתי חלקות הגובלות מצפון לרחוב הכובשים, ומעט מערבית לרחוב הזית בזכרון 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זכרון יעקב	הכובשים		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11290	מוסדר	חלק		93
11316	מוסדר	חלק	148, 150	

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
ש / 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש / 11 ממשיכות לחול.	1082	1081	09/04/1964
ש / 22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש / 22 ממשיכות לחול.	1846	2319	17/08/1972



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אריאל פרוינד				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אריאל פרוינד			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	ננחה	1: 500	1	19/02/2015	אריאל פרוינד		23/02/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/02/2015	אריאל פרוינד		23/02/2015		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



רשות תכנון ובינוי
זכרון יעקב 13

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
	ירון שמיר			זכרון יעקב	המיסדים	23	04-6398348		shamir36@bezeqint.net



משרד התכנון
מנהל תכנון

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ירון שמיר			זכרון יעקב	המיסדים	23	04-6398348		shamir36@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אסתר שמיר			זכרון יעקב	המיסדים	23	04-6398348		shamir36@bezeqint.net
בעלים	ירון שמיר			זכרון יעקב	המיסדים	23	04-6398348		shamir36@bezeqint.net



משרד התכנון
מנהל תכנון

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund co.il
מודד מוסמך	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון בע"מ מדידות ותכנון הנדסי	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@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

תוספת זכויות בניה בחלקות המיועדות לאזור מגורים ב' ברחוב הכובשים בזכרון יעקב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת 6 יח"ד ביחס למצב המאושר.
- ב. תוספת 1,119 מ"ר שטחים למטרות עיקריות ביחס למצב המאושר.
- ג. קביעת הוראות בניה.
- ד. קביעת הוראות לפיתוח השטח ומתן היתרים.
- ה. תוספת שטחי שרות.
- ו. תוספת קומה.
- ז. הגדלת תכסית.
- ח. שינוי קווי בנין.
- ט. שינוי בגובה המבנה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.087

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	12		+6	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,790		+1,119	671	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
דרך מאושרת	2
מגורים ב'	150,148

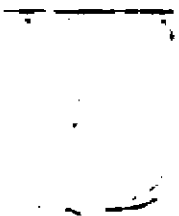
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	407.67	19.53
מגורים ב'	1,679.82	80.47
סה"כ	2,087.49	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	407.67	19.53
מגורים ב'	1,679.82	80.47
סה"כ	2,087.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מיועד למבני מגורים בני 3 קומות.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (נוטר)	מספר קוננות			גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (נוטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמני	אחורי	צידו- שמאלי				צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
									שרות					עיקרי
5	3	3	3	3	6	58	סה"כ שטחי בניה 1383	488	895	(1)	148	מגורים ב'		
5	3	3	3	(4) 3	6	58	1383	488	895	(1)	150	מגורים ב'		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כפי שקיים.
- (2) כולל גג רעפים.
- (3) כולל גג רעפים וקומת עמודים.
- (4) מעל קומת עמודים.



6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
<p>א. חומרי גמר - בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר.</p> <p>ב. גגות - התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.</p> <p>ג. צנרת - התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב ומיזוג אויר - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. שלטי פרסומת - יותרו רק בהתאם לתכנית עיצוב חזיתות שתכלול בבקשה להיתר בניה.</p>	
6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 ו/או עדכון אשר תהינה תקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
6.3	חשמל
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף - 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד - 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ה. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ח. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>ט. שנאי על עמוד - 3 מ'</p> <p>מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p>	

<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>א. באזורים המיועדים לפיתוח מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 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). 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 align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>א. טרם הוצאת היתר בניה תאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתציג מימוש כל פוטנציאל זכויות הבניה ויחיה"ד במגרש ואת הסדרי החניה בתוך המגרש. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות למבנה, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, מערך שבילים ושטחי גינון. תכנית הבינוי והפיתוח תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>ב. הבטחת ביצוע תשתיות.</p>	

6.7 זיקת הנאה	
תרשם זיקת הנאה הודנית בין שתי החלקות הכלולות בתכנית לצורך הבטחת גישה אחת משותפת למגרשים, כפי שיוצגו במסגרת היתרי הבניה.	



6.8 תשתיות	
<p>תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>א. ביוב - אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה המקומית זכרון יעקב יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת.</p> <p>ב. מים - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית זכרון יעקב או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.</p> <p>ג. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. תקשורת - מערכת קווי התיקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות חב' בזק.</p> <p>ו. מקלטים / מרחב מוגן - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הגי"א.</p>	

6.9 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 7 שנים

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ירון שמיר	סוג:	תאריך: 3.3.15
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: ירון שמיר	סוג:	תאריך: 3.3.15
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אסתר שמיר	סוג: בעלים	תאריך: 3/3/15
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: אסתר
בעל עניין בקרקע	שם: ירון שמיר	סוג: בעלים	תאריך: 3.3.15
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: אריאל פרוינד	סוג: עורך ראשי	תאריך: 27.2.15
	שם ומספר תאגיד: פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ 512414947		חתימה: