

ועדה מקומית "השומרון" נח הכל	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
3 - 12 - 2015	הוראות התכנית
תכנית מס' 353-0223263	

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מרחב חיפה
21-02-2016
נ ת ק ב ל

חלקות 96, 97 בגוש 11302, זכרון יעקב

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית "השומרון"
אישור תכנית מס' 353-0223263
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 014 מס' 04-08-15
מנהל הועדה
ש"ר הועדה

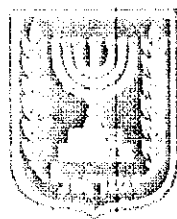
ועדה מקומית "השומרון"
מס' 353-0223263
הועדה המקומית החליטה להעביר את התכנית
בשיבה מס' 27 מס' 19-08-14
מנהל הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 353-0223263
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7186
מיום 12-01-16 עמוד 2649

הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0223263
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7063
מיום 24-6-15 עמוד 6725

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מעגנת את זכויות הבניה והוראות הבניה מתוקף תכנית המתאר תוך הוספת 6% שטח עיקרי שניתן היה לקבל בהקלה ושינוי קו בנין צידי מ-4 מ' ל-3 מ'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 חלקות 96, 97 בגוש 11302, זכרון יעקב

מספר התכנית 353-0223263

1.2 שטח התכנית 3.072 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

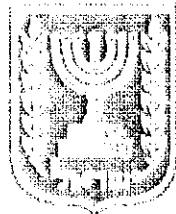
ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 9

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

195325 קואורדינאטה X

720165 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בסמוך לבית דניאל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

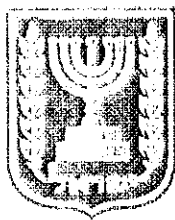
זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבתן חלה התכנית

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11302	מוסדר	חלק	96-97	בחלקן

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

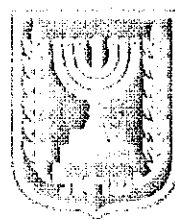
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

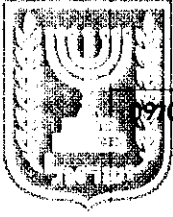
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

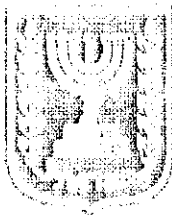
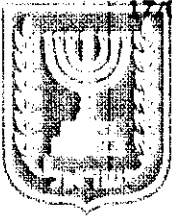


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/ 11	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 11. הוראות תכנית ש/ 11 תחולנה על תכנית זו.	1082	1081	04/1964
ש/ 127	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 127. הוראות תכנית ש/ 127 תחולנה על תכנית זו.	2037	2125	08/1974
ש/ 207	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 207. הוראות תכנית ש/ 207 כולל הסבת תכנית ש/ 207 תחולנה על תכנית זו.	2646	2132	24/1980
ש/ 300	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 300. הוראות תכנית ש/ 300 תחולנה על תכנית זו.	2889	939	02/1983
ש/ 390	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 390. הוראות תכנית ש/ 390 תחולנה על תכנית זו.	4420	3648	20/1996
חפאג/ 57	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 57 ממשיכות לחול.	1313		20/1944
ש/ מק/ 383 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383 / א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383 / א תחולנה על תכנית זו.	5056		24/2002
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		04/2002



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/04/2005	2409	5391	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/1121/ א. הוראות תכנית ש/1121/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/1121/א



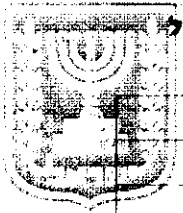
1.7 מסמכי התכנית

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			אסנת אולצוור			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	22/10/2014	אסנת אולצוור		23/10/2014		לא
חניה	מנחה	1: 250		22/10/2014	נזאר אבו עקל		23/10/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/10/2014	אסנת אולצוור		22/10/2014	גליון: 1	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

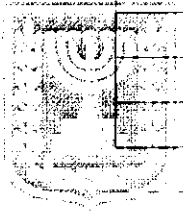
1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	בת' אן בלום			זכרון יעקב	השומר	60	077-8124933	077-8124933	
	פרטי	דוד אלכסנדר בלום			זכרון יעקב	השומר	60	077-8124933	077-8124933	
	פרטי	יעל כהן			ירושלים	דוידסון	14	052-5245901	052-5245901	
	פרטי	עובד כהן			ירושלים	דוידסון	14	052-5245901	052-5245901	
	פרטי	יעל מאיר			קיסריה	כנרית	14	04-6261390	04-6261390	
	פרטי	מיכאל מאיר			קיסריה	כנרית	14	04-6261390	04-6261390	

1.8.2 יזם



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בת' אן בלום			זכרון יעקב	השומר	60	077-8124933	077-8124933	
פרטי	דוד אלכסנדר בלום			זכרון יעקב	השומר	60	077-8124933	077-8124933	
פרטי	יעל כהן			ירושלים	דוידסון	14	052-5245901	052-5245901	
פרטי	עובד כהן			ירושלים	דוידסון	14	052-5245901	052-5245901	
פרטי	יעל מאיר			קיסריה	כנרית	14	04-6261390	04-6261390	
פרטי	מיכאל מאיר			קיסריה	כנרית	14	04-6261390	04-6261390	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ירושלים	כנפי נשרים (1)	24	02-6707411	02-6707411	
חוכר	בת' אן בלום			זכרון יעקב	השומר	60	077-8124933	077-8124933	
חוכר	דוד אלכסנדר בלום			זכרון יעקב	השומר	60	077-8124933	077-8124933	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	יעל כהן			ירושלים	דוידסון	14	052-5245901	052-5245901	
חוכר	עובד כהן			ירושלים	דוידסון	14	052-5245901	052-5245901	
חוכר	יעל מאיר			קיסריה	כנרית	14	04-6261390	04-6261390	
חוכר	מיכאל מאיר			קיסריה	כנרית	14	04-6261390	04-6261390	

(1) כתובת: ת.ד. 7283.

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		זכרון יעקב	הרצל	48	04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	נזאר אבו עקל	113376	3די-מאפ	ערערה	(1)		04-6358339	04-6358399	
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8522116	04-8520166	ramzi883@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 12.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

עיגון זכויות הבניה והוראות הבניה מתוקף תכנית המתאר תוך הוספת 6% שטח עיקרי שניתן היה לקבל בהקלה ושינוי קו בנין צידי מ-4 מ' ל-3 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) שינוי קו בנין צידי מ-4 מ' ל-3 מ' לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (4).
- ב) תוספת 6% שטח עיקרי שניתן לקבל בהקלה לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (9).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

3.072

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6			6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
36% שטח עיקרי + 6% שטח היה לקבל בהקלה	1,290		+184	1,106	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'	970,960	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	970,960
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	970,960

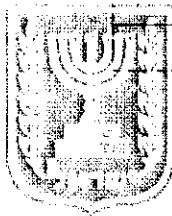
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	3,072	100
סה"כ	3,072	100

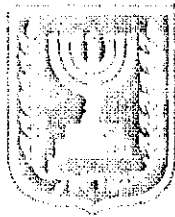
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,071.89	100
סה"כ	3,071.89	100



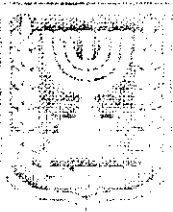
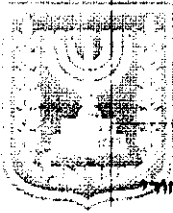
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים. 3 יחידות דיור במגרש. השימושים והוראות הבניה יהיו מכח תכניות מאושרות. בריכת שחיה בכפוף לתכנית ש/מק/383/א.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין קוי בנין צידיים בין תאי שטח 960, 970 יהיו 3 מ'.

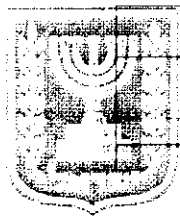


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	מפלג	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי						מפלג	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		
										שטח בניה				עיקרי	שטח בניה	עיקרי
5	2	4	3	2	2	3	40	55	848	219 (1)	629	1497	960	מגורים א'		
5	2	3	3	2	2	3	40	55	889	228 (3)	661	1574	970	מגורים א'		



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

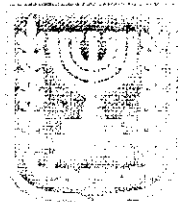


קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
10	960	מגורים א'
(4)	970	מגורים א'

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

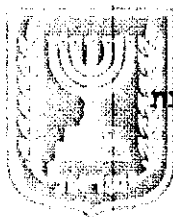
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 20% מהשטח העיקרי (36%) + 12 מ"ר ממי"ד ליח"ד + 5% מבני עזר.
- (2) לגג משופע. 7 מ' לגג שטוח.
- (3) 20% מהשטח העיקרי (36%) + 12 מ"ר ממי"ד + 5% מבני עזר.
- (4) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

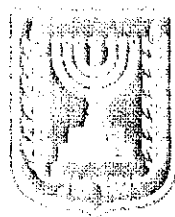
6.1	חניה
	<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה. תותר חניה מקורה בתחום קוי הבנין.</p>
6.2	ניהול מי נגר
	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן: (א) בתאי שטח 960, 970, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. (ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. (ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. (ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
6.3	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתיקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" 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 סידור 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>
6.4	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: (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר. (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. (ג) חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון -</p>





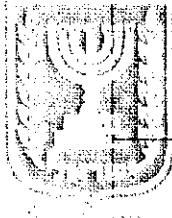
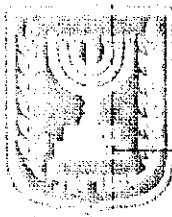

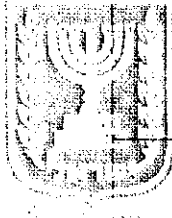
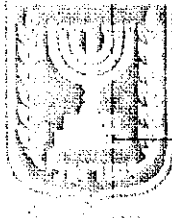
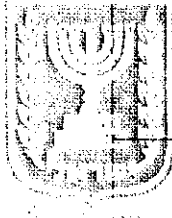
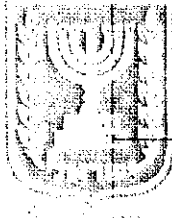
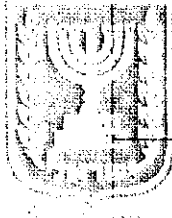
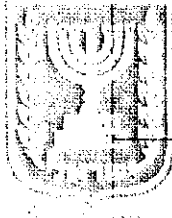
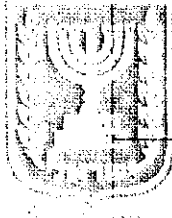
פסולת בניין	6.4
<p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(ד) עבודות שאינן טעונות היתר 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>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.5
הבטחת ביצוע תשתיות.	
היטל השבחה	6.6
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



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



8. חתימות

	שם: בתי אן בלום שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	שם: דוד אלכסנדר בלום שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	שם: יעל כהן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	שם: עובד כהן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	שם: יעל מאיר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	שם: מיכאל מאיר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	שם: בתי אן בלום שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	יזם
	שם: דוד אלכסנדר בלום שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	יזם
	שם: יעל כהן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	יזם
	שם: עובד כהן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	יזם
	שם: יעל מאיר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	יזם
	שם: מיכאל מאיר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	יזם

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 520020314	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 23/11/15 חתימה: כתב בא"ק
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 23.11.17 חתימה: [Signature]
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 14/10/15 חתימה: [Signature]
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 19/10/15 חתימה: [Signature]
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 21.10.17 חתימה: [Signature]
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 19/10/17 חתימה: [Signature]
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

