

353-0329870

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0329870

הגדלת אחוזי בניה עד 50 מ"ר בחלקה 35 גוש 11306 בזכרון יעקב התכנית נקלטה מחלקת תכנון

הועדה המקומית - שומרון

03-07-2016

13-09-2016

מחוז מרחב תכנון מקומי שומרון סוג תכנית תכנית מפורטת חיפה

אישורים

הודעה מקומית "השומרון" 353-0329870 אישור תכנית מס' 353-0329870 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית תאריך: 14.4.16 מיום: 14.4.16 מתוך הועדה יו"ר הועדה 03.07.2016

הודעה מקומית הלאומי 353-0329870 הפקדה תכנית מס' 353-0329870 הועדה המקומית החליטה לסיק את התכנית תאריך: 20.8.16 מיום: 20.8.16 יו"ר הועדה 03.07.2016

הודעה על אישור תכנית מס' 353-0329870 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7322 מיום 17-08-16 עמוד 9104

הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0329870 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7181 מיום 10.1.16 עמוד 2580.

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית בתחום התכנית ש/12/ג, ששטחה כ-1570 מ"ר.
התכנית מגדילה את אחוזי הבניה עד 50 מ"ר משטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית תקפה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת אחוזי בניה עד 50 מ"ר בחלקה 35 גוש 11306 בזכרון יעקב
		מספר התכנית	353-0329870
1.2	שטח התכנית		1.570 דונם
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 16
		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
	קואורדינטה X	195820
	קואורדינטה Y	719740

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הרצל	זכרון יעקב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11306	מוסדר	חלק	35	

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
09/04/1964	1081	1082	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש / 11 ממשיכות לחול.	שינוי	ש / 11
30/04/2006	3049	5523		שינוי	ש / 12 ג

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ראאד עבד אל האדי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ראאד עבד אל האדי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	10/12/2015	ראאד עבד אל האדי	15/12/2015	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	20/09/2015	ראאד עבד אל האדי	28/09/2015	מצב מאושר ש/12/ג	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	טוביה בן משה קרופיק			תל אביב- יפו	בורלא יהודה	52	03-6991147		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טוביה בן משה קרופיק			תל אביב- יפו	בורלא יהודה	52	03-6991147		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גיניפר דוד שושני			זכרון יעקב (1)					
בעלים	יאיר דוד שושני			זכרון יעקב (1)					
בעלים	עמית יעקב			זכרון יעקב (1)					
בעלים	שחר יעקב			זכרון יעקב (1)					
בעלים	טוביה בן משה קרופיק			תל אביב- יפו	בורלא יהודה	52	03-6991147		
בעלים	עופר יעקב בע"מ		גן השומרון	(2)				04-6376132	

(1) כתובת: הרצל 18.

(2) כתובת: -.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראאד עבד אל האדי	00108784	25/028251213	פוריידיס	פוריידיס	10	04-6290876		raedabelha di@gmail.co m
	מודד		661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון
מבנה לטיפול מיוחד	בבניין זה נדרשת פעולת להתאמתו העיצובית למאפייני מכלול זיכרון יעקב הישנה, או למכלול או מבנה בעל אופי ייחודי או בעל ענין אדריכלי או עיצוב אחר הראויים לשימור כגון השלמת גג רעפים, התאמת צורת פתחים, חומרי גמר חיצוניים, תריסי עץ, נטיעות וגידור.

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

1. תוספת זכויות בניה בשיעור של עד 50 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 50 מ"ר באחוזי הבניה לפי סעיף 62א.א (א) סעיף קטן 16(א)(2).
2. כל הוראות תכנית זו יהיו כפופות להוראות תכנית ש/12 החלה על השטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.57
------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
התוספת מכוח סעיף 62א(א) ס.ק. 16	794		+50	744	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'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,569.5	100
סה"כ	1,569.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,569.52	100
סה"כ	1,569.52	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	השימוש והוראות הבינוי יהיו בהתאם לתכנית ש/12/ג
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי השימוש והוראות הבינוי יהיו בהתאם לתכנית ש/12/ג

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צמיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מגרת לכוניסה הקובעת		מגרת לכוניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי							
6	0	4	0	2	8.5	4	6	35	78		155	794	1569.52	1	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

הערה ברמת הטבלה:

1. סה"כ שטח עיקרי מאושר עפ"י היתר קיים 744 מ"ר.
2. תוספת עד 50 מ"ר באחוזי הבניה לפי סעיף 62.א.א) סעיף קטן 16(א)(2).
3. קווי בנין למבנה לשימור יהיה עפ"י הקיים ביום הפקדת תכנית זו.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היוזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היוזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התין 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 עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' בקו מתח גבוה עד 55 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 מטר) 55.0 מ' מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ' אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>
<p>6.3</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>באזורים המיועדים לפיתוח - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום</p>
<p>6.4</p>	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 (נספח א" לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד</p>

6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
<p>חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	

6.5	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" ייחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): 2. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 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 שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגיזורם. 3. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. 4. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
בהתאם לתכנית ש/12/ג.	

6.7	היטל השבחה
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

5 שנים מאישור תכנית זו.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: טוביה בן משה קרופיק שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: טוביה בן משה קרופיק שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: גיניפר דוד שושני שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יאיר דוד שושני שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עמית יעקב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שחר יעקב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: טוביה בן משה קרופיק שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד: 511685893 עופר יעקב בע"מ	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: ראאד עבד אל האדי שם ומספר תאגיד: 25/028251213	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: ראאד עבד אל האדי ארכ תקט מ.ר. 00108784