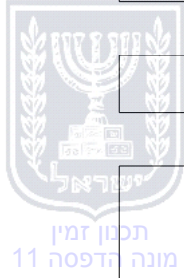


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0341552

גוש 11323 מגרש 1213 - תוספת זכויות בניה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה 21.4 מ"ר למגרש ביעוד מגורים א' מיוחד שנקבע בתכנית ש/ 625, וכן משנה קווי בניין על פי היתרים קיימים.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית גוש 11323 מגרש 1213 - תוספת זכויות בניה

ומספר התכנית

מספר התכנית 353-0341552

שטח התכנית 0.635 דונם

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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

שומרון	מרחב תכנון מקומי
195950	קואורדינאטה X
720525	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בחלק הצפון מזרחי של זכרון יעקב. בצד מזרח רחוב הארזים, בצד צפון ומערב שצ"פ, ובצד דרום מגרש מגורים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות: זכרון יעקב

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	9	הארזים	זכרון יעקב

שכונה וילות בחורש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11323	מוסדר	חלק		69, 220, 236

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1003	ש/ 625

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
20/06/1996	3648	4420	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 390. הוראות תכנית ש/ 390 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 390
10/04/1997	2930	4510	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 625 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 625
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
24/02/2002		5056	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383/ א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 383/ א
23/04/2002		5068	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 950/ א. הוראות תכנית ש/ מק/ 950/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 950/ א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עינב קוה-יאיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עינב קוה-יאיר		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		21/12/2016	זיו אריוב	20/12/2016	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		21/12/2016	עינב קוה-יאיר	19/12/2016	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	יעל חריס עזרא			תל אביב- יפו	נמירובר	5	054-5286060		yael@superkit.co.il
	פרטי	ערן עזרא			תל אביב- יפו	נמירובר	5	054-5286060		yael@superkit.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעל חריס עזרא			תל אביב- יפו	נמירובר	5	054-5286060		yael@superkit.co.il
פרטי	ערן עזרא			תל אביב- יפו	נמירובר	5	054-5286060		yael@superkit.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יעל חריס עזרא			תל אביב- יפו	נמירובר	5	054-5286060		yael@superkit.co.il
בעלים	ערן עזרא			תל אביב- יפו	נמירובר	5	054-5286060		yael@superkit.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.c o.il
אדריכל	אדריכל	זיו אריוב	88951		זכרון יעקב	גאולים	54	077-3350315	04-6391615	ariov@013.net
מודד מוסמך	מודד	אורי עידן	555		פרדס חנה- כרכור	דרור	28	04-6273343	04-6377292	idan_srv@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 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

תוספת זכויות בנייה ושינוי קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת זכויות בנייה בסך 21.4 מ"ר, כך שבמקום 228.6 מ"ר לשטח עיקרי מותר יהיה לבנות 250 מ"ר, על פי סעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי קווי בניין: קו בניין קדמי יהיה 4.1 מ' במקום 5.0 מ', קו בניין אחורי יהיה 3.7 מ' במקום 5.0 מ', על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- ג. שינוי הוראות בינוי לעניין פרט חנייה מקורה על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.635
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר 36% משטח המגרש על פי תכנית ש/ 625, ועוד 21.4 מ"ר על פי תכנית זו.	250		+21.4	228.6	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'	1213

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	1213

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' מיוחד	635	100
סה"כ	635	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	633.81	100
סה"כ	633.81	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	633.81

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מיועד למבני מגורים בצפיפות של יחידה אחת למגרש, ובגובה עד 2 קומות.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
תותר תוספת 21.4 מ"ר למבנה הקיים בהתאמה לנספח בינוי מנחה המצורף לתכנית זו.	
חניה	ב
שינוי לתכנית ש/ 625 : א. ניתן יהיה לבנות חנייה מקורה בקו בניין צידי וקדמי 0, בהסכמת שכן. ב. גובה החנייה הפנימי יהיה 2.20 מ' לכל היותר והיא תהיה בנויה מבטון או מחומרים קלים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
				שרות	עיקרי							
4.1	3.7	4	4	2	1	49.37	313.5	(2) 63.5	(1) 250	635	1213	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) 36% על פי תכנית ש/ 625 + 3.37% תוספת.

(2) 10% משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>הוצאת היתר בניה בתחום התכנית תותנה בהתקנת מקומות חניה לכלי רכב בתחום החלקות בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה, ולא פחות משני מקומות חניה לכל מגרש.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. תשריט רישום בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור לאחר אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט רישום שאושר. ב. לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע הרישום, אישורו ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע הרישום).</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלה. ב. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין החוט הקיצוני ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר ו/או הקרוב ביותר של המבנה (פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל). קו חשמל מתח נמוך: 2.00 מ' מהתיל הקיצוני ו-2.25 מ' מציר הקו. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני ו-6.50 מ' מציר הקו. קו מתח עליון 110-150 ק"ו: 9.50 מ' מהתיל הקיצוני ו-13.00 מ' מציר הקו.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות לחחול לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 5. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.5</p>

<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p>	<p>6.6</p>
<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישת ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<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. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרוייקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 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 תעוד גמר וטופס חיבור לתשתיות. ב. חובת גריסה - היתר הבנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזור בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 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>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>א. אישור הוועדה המקומית לתשריט חלוקה תואם תכנית. ב. רישום תשריט חלוקה. ג. הבטחת ביצוע תשתיות.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>א. כל השירותים של אספקת מים, ביוב והוצאת אשפה ייעשו ע"י המועצה המקומית זכרון יעקב ולשביעות רצונה של לשכת הבריאות המחוזית. ב. כל המבנים בתכנית זו יחוברו למערכת הביוב המרכזית של היישוב.</p>	
<p>הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.10</p>
<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות הוצאות על מדידה, רישום התכנית, תכנון התשתיות למיניהן וכד'.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

6.11 היטל השבחה	
	ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

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

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

תוך 10 שנים.



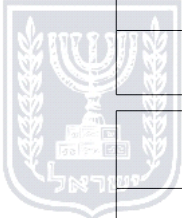
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	יעל חריס עזרא	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
מגיש התכנית	שם:	ערן עזרא	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
יזם	שם:	יעל חריס עזרא	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
יזם	שם:	ערן עזרא	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	יעל חריס עזרא	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	ערן עזרא	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	עינב קוה-יאיר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי	חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11