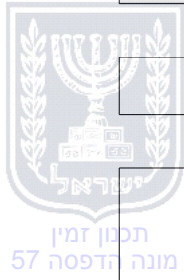


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0286591

שינוי הוראות בינוי ותוספת שטח עיקרי



מחוז
מרחב תכנון מקומי שומרון
חיפה
תכנית מפורטת
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בזכרון יעקב בגוש 11293 חלקה 154 מגרש 646 במגרש הנ"ל ישנן חריגות בניה אשר חלקן דורשות שינוי בזכויות המותרות במגרש. בעלי המגרש מבקשים בתכנית זו להתאים את הזכויות כך שיוכלו להסדיר חריגות אלה.

בעלי שתי יחיד הדיוור מעוניינים:

1. להסב את שטח האחסנה הנמצא בסמוך לסלון לשטח עיקרי לצורך כך ניתן לנייד יתרת שטח עיקרי המותר במרתף אל קומת המגורים.
2. להסדיר בניה ושימושים מתחת למבנה חניה:
 - 4.1.2. לתא שטח 154A - משפי פורן - אפשרות בנית 25 מ"ר מתחת לחניה במקום 12.5 מ"ר - כמופיע בסעיף א.
 - 4.1.2. לתא שטח 154B - משפי ים - אפשרות בניה 25 מ"ר מתחת לחניה ואפשרות השימוש בשטח לקליניקה - כמופיע בסעיף א.4.1.2.
 3. תוספת 50 מ"ר עיקרי לפי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.

להלן פירוט זכויות בניה מאושרות וכן הסבר ניצול זכויות הבניה שבוצעו:

זכויות לפי תכנית ש/מק/22/יא:

שטח עיקרי $36\% = 269.64$ מ"ר
 שטח שירות $5\% = 37.45$ מ"ר
 ממ"ד 7.5 מ"ר לכל יחיד
 מרתף $6\% = 44.94$ מ"ר שטח עיקרי
 תכסית $40\% = 299.6$ מ"ר

זכויות לפי תכנית ש/מק/22/כא:

מותר לבנות מתחת לחניה שטח לאחסנה בשטח של 25 מ"ר לשתי יחיד יחד - כחלק משטחי השירות המותרים מתכנית ש/מק/22/יא.

פעולות שנעשו בהיתר הבניה מס' 20010900:

139.89 מ"ר עיקרי = 279.78 מ"ר לשתי יחיד (269.64 מ"ר עיקרי + 10.14 בהקלה בניוד ממרתף) ממ"ד 7.4 מ"ר לכל יחיד = 14.8 מ"ר
 אחסנה 15.26 מ"ר לכל יחיד = 30.52 מ"ר

הקלות שבוצעו בהיתר בניה מס' 20010900:

1. נויידו 10.14 מ"ר בהקלה מקומת המרתף לקומת מגורים (נשאר להעברה 34.80 מ"ר).
2. הקלה של 1 מ' בקו בניין אחורי מ- 10 מ' ל- 9 מ'.
3. הקלה בקו בניין צידי צפוני מ- 4 מ' ל- 3.79 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי הוראות בינוי ותוספת שטח עיקרי

353-0286591

מספר התכנית

0.749 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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, 62 א (א) סעיף קטן 6

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
194972	קואורדינאטה X
718946	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות: זכרון יעקב

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זכרון יעקב	יהלום	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11293	מוסדר	חלק	154	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/09/1996		4440	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ש/22/יא ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ש/22/יא
21/11/2000		4934	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ש/950 ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ש/950
09/04/1964	1081	1082	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/11 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/11
24/07/1980	2132	2646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/207 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/207
15/03/1988	1345	3543	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/383 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/383
20/06/1996	3648	4420	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/390 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/390
20/06/1996	3648	4420	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/555 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/555
21/12/1998		4714	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ש/783 ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ש/783
17/04/2005	2409	5391	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1121/א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/1121/א

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/ מק/ 22/ כא	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 22/ כא ממשיכות לחול.	5254		08/12/2003
ש/ מק/ 383/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 383/ א ממשיכות לחול.	5056		24/02/2002
ש/ מק/ 950/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ש/950/ א ממשיכות לחול.	5068		23/04/2002
ש/ מק/ 960/ ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 960/ ד ממשיכות לחול.	4939	603	04/12/2000

הערה לטבלה:

במידה ותהה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות, יקבע האמור בתכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף שטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף שטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הנספח אינו מחייב ומהווה רקע להסבר התכנית	27/09/2016	אסף שטיין	26/09/2016	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	תכנית מצב מאושר	26/09/2016	אסף שטיין	19/09/2016	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

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	אורון ים			זכרון יעקב	יהלום	9	054-9996653		oryam67@gmail.com
	פרטי	עידית ים			זכרון יעקב	יהלום	9	054-9980080		oryam67@gmail.com
	פרטי	דרור פורן			זכרון יעקב	יהלום	9 א	054-9992521		poran.smador@gmail.com
	פרטי	סמדר פורן			זכרון יעקב	יהלום	9	054-9992521		poran.smador@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורון ים			זכרון יעקב	יהלום	9	054-9996653		oryam67@gmail.com
פרטי	עידית ים			זכרון יעקב	יהלום	9	054-9980080		oryam67@gmail.com
פרטי	דרור פורן			זכרון יעקב	יהלום	9 א	054-9992521		poran.smador@gmail.com
פרטי	סמדר פורן			זכרון יעקב	יהלום	9	054-9992521		poran.smador@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
oryam67@gmail.com		054-9996653	9	יהלום	זכרון יעקב			אורון ים	בעלים
oryam67@gmail.com		054-9980080	9	יהלום	זכרון יעקב			עידית ים	בעלים
poran.smadr@gmail.com		054-9992521	9 א	יהלום	זכרון יעקב			דרור פורן	בעלים
poran.smadr@gmail.com		054-9992521	9	יהלום	זכרון יעקב			סמדר פורן	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
assaf@assafarch.com	077-2050758	077-2050757	4	השעורה	צור משה		113353	אסף שטיין	עורך ראשי	
idan_srv@netvision.net.il	04-6377292	04-6273343	28	דרור	פרדס חנה-כרכור		555	אורי עידן	מודד	

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מבנה - כמותואר בפרק 4 בהוראות התכנית	חלל בנוי מקירות, ריצפה ותקרה
קו בניין (קו נקודתיים (בצבע ירוק)	בתשריט: קו בניין מבוקש עבור סככה/גגון קיים
קו בניין תחתי (קו נקודה (בצבע ירוק)	קו בניין עבור מבנה מתחת לחניה
תא שטח 154A	פירושו - יח"ד 646 א' - בית משפחת פורן
תא שטח 154B	פירושו - יח"ד 646 ב' - בית משפחת ים

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 הוראות בינוי, הוספת שימושים עבור תא שטח 154B, ניווד שטחים עיקריים מאושרים עודפים מהמרתף אל קומת המגורים, תוספת 50 מ"ר עיקרי במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, הגדרת קו בניין תת קרקעי למבנה מתחת לחניה והגדרת קו בניין לגגון/סככה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 כללי לשני תאי השטח

- שינוי הוראות בינוי ושינוי חלוקת שטחי בניה בתוך המבנה לפי סעיף 62.א.א. (5), 62.א.א. (6). ניווד שטח עיקרי של 34.8 מ"ר ממפלס מתחת לקומת הכניסה לקומות המגורים.
- תוספת שטח עיקרי עד 24.58 מ"ר (סה"כ 50 מ"ר תוספת שטח עיקרי יחד עם שטח מבוקש לתא שטח 154B) לפי סעיף 62.א.א. 16
- הגדרת קו בניין תת קרקעי למבנה מתחת למשטח חניה לפי סעיף 62.א.א. (4)

2.2.2 קביעת הוראות לתא שטח 154A

- ביטול ההגבלה בשטח המחסן והגדלת שטח שירות מתחת למפלס החניה עד 25 מ"ר במקום 12.5 מ"ר ללא תוספת שיטחי שירות מהמותרים בתכנית.
- הקטנת קו בניין צידי עבור סככה מ- 3 מ' ל- 1.8 מ' לפי תשריט.

2.2.3 קביעת הוראות לתא שטח 154B

- תוספת 25.42 מ"ר שטח עיקרי בזכויות הבניה לטובת יח"ד 646 ב'. לפי סעיף 62.א.א. 16.

2. הקטנת קו בניין קדמי המצוי מתחת למפלס חניה לפי סעיף 62.א.א(4)

3. תוספת שימושים למבנה מתחת לחניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.749
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	364.58		+50	314.58	מ"ר	מגורים (מ"ר)

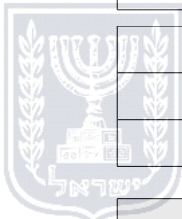
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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'	154A, 154B
שטח פרטי פתוח	154C



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	154A, 154B
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	154C

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	678	90.52
שפ"פ	71	9.48
סה"כ	749	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	678.31	90.55
שטח פרטי פתוח	70.77	9.45
סה"כ	749.08	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תא שטח 154A : למגורים, אחסנה וללא שינוי מתכנית ראשית ש/מק/22/יא ותכנית ש/מק/22/כא תא שטח 154B : למגורים, אחסנה, כולל אפשרות למשרד, קליניקה או חדר עבודה/משרד לבעלי מקצועות חופשיים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בינוי תותר במגרש הקמת מבנה מתחת למשטח חניה בשטח של עד 50 מ"ר ל-2 היחיד במסגרת שטחי הבניה המותרים בטבלה 5 שבתכנית זו. תא שטח 154A תותר הקמת מבנה מתחת למשטח חניה בשטח של עד 25 מ"ר במסגרת זכויות הבניה המופיעות בטבלה 5 המבנה יוכל לשמש לאחסנה וללא שינוי מהשימושים המותרים בתכנית ש/מק/22/כא תא שטח 154B תותר הקמת מבנה מתחת למשטח חניה בשטח של עד 25 מ"ר במסגרת זכויות הבניה המופיעות בטבלה 5 המבנה יוכל לשמש לאחסנה, ו/או למשרד, קליניקה או חדר עבודה/משרד לבעלי מקצועות חופשיים
ב	קווי בנין תא שטח 154A יוגדרו קו בניין עבור סככה/גגון קיים - כמופיע בתשריט
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. השטח הפרטי הפתוח הינו חלק מהמגרש שאינו משמש לבניה - לפי תכנית ש/מק/22/יא ב. השטח הפרטי הפתוח הינו חלק מהמגרש, תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור - לפי תכנית ש/מק/22/יא
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת									
5 (7)	10 (6)	4 (5)	3 (4)		2 (3)	40 (3)			52.45 (2)	364.58 (1)	749	154A, 154B	מגורים אי'

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. בעלי המגרש יוחלו לחלק כראות עיניהם את שטחי הבניה המותרים (עיקרי ושירות) בכפוף לאישור כל בעלי המגרש.

2. שטח המממ"דים כפי שמופיע בתכנית תקפה ש/מק/22/יא מוזן יחד עם שטחי השירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח מחושב מתוך שטחים תקפים מתכנית קיימת ש/מק/22/יא - 36% עיקרי (269.64 מ"ר), 10.14 מ"ר שנויידו בהקלה בעת הגשת בקשה להיתר לבניית הבית, 34.80 מ"ר שטח המותר לבניה מתחת לקומות כניסה המנויידים לקומות מעל הקרקע במסגרת תכנית זו = 314.58 + 25.42 מ"ר תוספת שטח עיקרי מבוקש עבור יח"ד 646 ב' + 24.58 מ"ר תוספת שטח עיקרי לשתי היח"ד = סה"כ 364.58 מ"ר.

* סה"כ השטח מתחת לקרקע = 6% = 44.94 מ"ר, נוייד במסגרת הקלה שטח של 10.14 מ"ר בעת שהוגשה בקשה להיתר יתרה לניוד במסגרת תכנית זו 34.80 מ"ר.

(2) 37.45 מ"ר שטח קיים (5%) + 15 מ"ר למממ"דים עבור 2 יח"ד מתכנית תקפה ש/מק/22/יא = 52.45 מ"ר

(3) מתוקף תכנית תקפה ש/מק/22/יא.

(4) קו בניין למבנה 3 מ'. קו בניין לגגון ו/או סככה לפי המסומן בתשריט.

(5) בפועל קו הניין 3.79 מ' לפי הקלה שאושרה בבקשה להיתר מס' 20010900.

(6) בפועל קו הניין 9 מ' לפי הקלה שאושרה בבקשה להיתר מס' 20010900.

(7) לפי המסומן בתשריט וללא שינוי מתכנית תקפה.

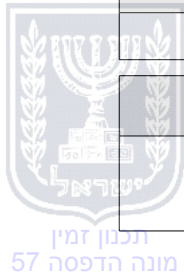
קו בניין קדמי תת קרקעי - לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות



6.1	שמירה על עצים בוגרים
	<p>ע"פ חוות דעת פקיד היערות : תנאי לרישוי א. להתנות הנחיות לשימור עצים בשטח. ב. בכפוף להעתקה בליווי אגרונום ע"פ מפרט טכני מתואם. ג. בכפוף למימוש ערך חליפי - בקבלת כתב התחיבות. ד. בכפוף לרישוי ע"פ פקודת היערות. לאחר אישור התכנית יש לפנות לקק"ל להמשך תהליך קבלת רישוי כחוק.</p>

6.2	חלוקה לתאי שטח
	<p>תאי השטח 154A ו-154B מסומנים לצורך כפיפות זכויות הבניה בלבד ואינם מהווים חלוקת השטח בין בעלי המגרש. בעלי המגרש יוכלו לנייד ביניהם זכויות במגרש ע"פ הסכמה בכתב של כל בעלי המגרש.</p>



6.3	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה ע"פ החוק
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

7. ביצוע התכנית

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

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

ל"ר

