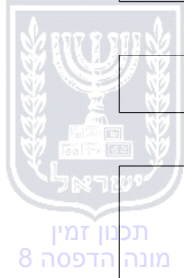


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0449140

שינוי בינוי אדריכלי רח' המייסדים, זכרון יעקב



| | |
|------------------|--------------|
| מחוז | חיפה |
| מרחב תכנון מקומי | שומרון |
| סוג תכנית | תכנית מפורטת |

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
10/05/2017
להפקיד את התכנית

09/07/2017
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה ומבטלת מעברים לציבור בחלקה 30/1 שקבעה תכנית ש/12/ג ברח' המייסדים. המעברים לפי התכנית המאושרת סומנו בטעות בשטח מבנה קיים וכן בשטח מקורה שלאחרונה ניתן היתר בניה לסגירתו. התכנית מתקנת את הטעות ומסדירה את המצב הקיים בפועל. מעבר לציבור מתאפשר בשטח המדרכות הקיימות הצמודות למבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|--|---|---------------------------|-----|
| שינוי בינוי אדריכלי רח' המייסדים, זכרון יעקב | שם התכנית | שם התכנית ומספר התכנית | 1.1 |
| 353-0449140 | מספר התכנית | | |
| 0.321 דונם | | שטח התכנית | 1.2 |
| תכנית מפורטת | סוג התכנית | סיווג התכנית | 1.4 |
| כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | | |
| מחוזית | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | | |
| ל"ר | לפי סעיף בחוק | | |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות | היתרים או הרשאות | | |
| ללא איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה | | |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | | |



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|--------|------------------|
| שומרון | מרחב תכנון מקומי |
| 195920 | קואורדינאטה X |
| 720060 | קואורדינאטה Y |

1.5.2 תיאור מקום

רחוב המיסדים

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 |
|-------|----------|---------|------------|
| | 61 | המיסדים | זכרון יעקב |

מרכז המושבה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11303 | מוסדר | חלק | | 30 |

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

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|-------------|
| 30/1 | ש/12 ג |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 |
| 20/03/1990 | 2293 | 3752 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 12/ ב ממשיכות לחול. | שינוי | ש/ 12/ ב |
| 30/04/2006 | 3049 | 5523 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 12/ ג ממשיכות לחול. | שינוי | ש/ 12/ ג |
| 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 | | | אסנת אולצוור | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אסנת אולצוור | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מאושר | 08/09/2016 | אסנת אולצוור | 02/08/2016 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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 | יונית לאלאיאן | | | זכרון יעקב | המיסדים | 61 | 04-6391569 | | |
| | פרטי | יצחק לאלאיאן | | | זכרון יעקב | המיסדים | 61 | 04-6391569 | | |
| | פרטי | ציונה לאלאיאן | | | זכרון יעקב | המיסדים | 61 | 04-6391569 | | |
| | פרטי | אריה סעת | | | פרדס חנה- כרכור | קורנית | 3 | 052-8996194 | | |
| | פרטי | שולמית סעת | | | פרדס חנה- כרכור | קורנית | 3 | 052-8996194 | | |
| | פרטי | | | | ב. קרן-נכסים) (98 בע"מ | חיפה | דרך יפו | 145 | 04-8553139 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|---------------|---------------|----------|----------------------------|---------|---------|-------------|------------|---------------------|
| פרטי | יונית לאלאיאן | | | זכרון יעקב | המיסדים | 61 | 04-6391569 | | osnat@tao-arc.co.il |
| פרטי | יצחק לאלאיאן | | | זכרון יעקב | המיסדים | 61 | 04-6391569 | | osnat@tao-arc.co.il |
| פרטי | ציונה לאלאיאן | | | זכרון יעקב | המיסדים | 61 | 04-6391569 | | osnat@tao-arc.co.il |
| פרטי | אריה סעת | | | פרדס חנה- כרכור | קורנית | 3 | 052-8996194 | | osnat@tao-arc.co.il |
| פרטי | שולמית סעת | | | פרדס חנה- כרכור | קורנית | 3 | 052-8996194 | | osnat@tao-arc.co.il |
| פרטי | | | | ב. קרן-נכסים) (98 בע"מ | חיפה | דרך יפו | 145 | 04-8553139 | osnat@tao-arc.co.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------------------|------------|----------------------------|--------------------|---------------|-----|-------------|-----|-------|
| בעלים | שלום גובילי | | | כפר הנגיד | כפר הנגיד (1) | | 050-5302999 | | |
| בעלים | דינה גורגה | | | זכרון יעקב | הגדעונים | 49 | 050-5393695 | | |
| בעלים | יהושע גורגה | | | זכרון יעקב | הגדעונים | 49 | 050-5393695 | | |
| בעלים | יונית לאלאיאן | | | זכרון יעקב | המיסדים | 61 | 04-6391569 | | |
| בעלים | יצחק לאלאיאן | | | זכרון יעקב | המיסדים | 61 | 04-6391569 | | |
| בעלים | ציונה לאלאיאן | | | זכרון יעקב | המיסדים | 61 | 04-6391569 | | |
| בעלים | אריה סעת | | | פרדס חנה- כרכור | קורנית | 3 | 052-8996194 | | |
| בעלים | שולמית סעת | | | פרדס חנה- כרכור | קורנית | 3 | 052-8996194 | | |
| בעלים | אנדראה עמרני | | | זכרון יעקב | ספיר | 18 | 054-4729951 | | |
| בעלים | יגאל עמרני | | | זכרון יעקב | ספיר | 18 | 054-4729951 | | |
| בעלים | אהוד משה פרידמן | | | בצרה | בצרה | | 050-6580987 | | |
| בעלים | סיני יהורם פרידמן | | | תל אביב- יפו | שיינקין | 70 | 052-6562516 | | |
| בעלים | | | ב. קרן-נכסים) (98 בע"מ | חיפה | דרך יפו | 145 | 04-8553139 | | |

(1) כתובת : משק 81.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|--------------|------------|--------------|------------|-----------|-----|------------|------------|----------------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | אסנת אולצוור | 109410 | טאו אדריכלות | זכרון יעקב | הרצל | 48 | 04-6390920 | 04-6390980 | osnat@tao-arc.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | רמזי קעואר | 883 | | חיפה | אל מותנבי | 22 | 04-8522116 | 04-8520166 | ramzi883@ne-tvision.net.il |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 רוחב זכות המעבר ברח' המייסדים וביטולה בצפון החלקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|------------------|-------|
| שטח התכנית בדונם | 0.321 |
|------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|--|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 4 | | | 4 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| יתאפרו שטחי מסחר בהיקף שלא יעלה על 50% מסך השטחים העיקריים, ועד 80 מ"ר ליחידה לכל היותר, בהתאם להוראות תכנית ש/12/ ג. | 610 | | | 610 | 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 מסחר ותיירות | 301 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| הנחיות מיוחדות | מגורים מסחר ותיירות | 301 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים מסחר ותיירות | 301 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------------|-----|--------|
| מגורים, מסחר ותיירות | 321 | 100 |
| סה"כ | 321 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| מגורים מסחר ותיירות | 320.77 | 100 |
| סה"כ | 320.77 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים מסחר ותיירות |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | כמפורט בתכנית ש/12/ג. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>זיקת הנאה</p> <p>בתחום המסומן בתשריט לאורך רח' המייסדים יוקטן רוחב זיקת ההנאה למעבר רגלי ל-2.5 מ'. לאורך החזית הצפונית זכות המעבר הציבורי תבוטל.</p> |
| ב | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>המבנה הקיים המסומן בתכנית בסימון של "הנחיות מיוחדות" הינו בנין לטיפול מיוחד. בבנין זה נדרשות פעולות להתאמתו העיצובית למאפייני מכלול זכרון יעקב הישנה, או למכלול או מבנה בעל אופי ייחודי או בעל עניין אדריכלי או עיצובי אחר הראויים לשימור, כגון השלמת גג רעפים, התאמת צורת פתחים, חמרי גמר חיצוניים, תריסי עץ, נטיעות וגידור.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--|-----------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------|--------------------|---------------------------|------|--------------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | ממעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | שרות | עיקרי |
| 2.5 | 0 | 0 | 0 | 2 | 4 | 1072 | (2) 401 | 61 | (1) 610 | 321 | 301 | מגורים מסחר ותיירות | | | |

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:

זכויות בניה, קוי בנין, גובה ומס' קומות - ללא שינוי כמפורט בתכניות ש/12ג, ש/390 ו-ש/מק/950.
אין בתכנית זו לפגוע בזכויות בניה והקלות שניתן היה לקבל ערב אישורה של תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יתאפרו שטחי מסחר בהיקף שלא יעלה על 50% מסך השטחים העיקריים, ועד 80 מ"ר ליחידה לכל היותר, בהתאם להוראות תכנית ש/12ג.
- (2) 31 מ"ר שטח שרות + 370 מ"ר חניה תת קרקעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.2**חשמל**

(1) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

ב. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוקע אל הקרקע בין התיל 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 נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים 2.0 מ'

בקו מתח גבוה עד 35 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 מ') 35.0 מ' מציר הקו

מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'

מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'

ג. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

ד. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

(2) המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

(3) תנאי לקבל היתר בנייה לחדר שנאים הוא המצאת חוות דעת יועץ קרינה וכן אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.

6.3**פסולת בניין**

(1) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון 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 ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

(1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין 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 חיבורות לתשתיות.

(2) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

(3) חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון -



| | |
|---|----------------------------------|
| <p align="center">פסולת בניין</p> | <p align="center">6.3</p> |
| <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 אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(4) עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>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> | |
| <p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p align="center">6.4</p> |
| <p>הבטחת ביצוע תשתיות.</p> | |
| <p align="center">תשתיות</p> | <p align="center">6.5</p> |
| <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>(1) ביוב</p> <p>א. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>(2) מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>(3) הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>(4) תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>(5) מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>(6) בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> | |
| <p align="center">היטל השבחה</p> | <p align="center">6.6</p> |
| <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8