

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-0325407

גוש 11306 חלקה 64 - תוספת זכויות בניה



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי שומרון  
סוג תכנית מפורטת תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
20/12/2017

לאשר את התוכנית  
24/04/2018

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

במגרש נשוא התכנית, בגוש 11306 חלקה 64, קיים בחזית החלקה מבנה שהוגדר כמבנה לשיקום בתכנית ש/ 610. תכנית ש/ 610 (י.פ. 4548 תוקף 27.07.1997) התייחסה לאפשרות שבעתיד יוגדר מבנה זה כמבנה לשימור והגדירה את אפשרויות התוספת למבנה בהתאם להנחה זו. בפועל, המבנה לא נכלל מרשימת המבנים לשימור בזכרון יעקב, ולמעשה נבנה מחדש בראשית שנות ה-90. התכנית מבקשת להוסיף למבנה העיקרי שטח עיקרי בקומה א' ללא שינוי בגובה המבנה. כמו כן מבקשת התכנית שינוי בהוראות הבינוי, תוספת שטחי מעברים ותוספת ממ"ד. כמו כן, מבקשת התכנית להתיר שימוש משרדים בקומת הקרקע של המבנה, בנוסף לשימושים המותרים במקום (בתכנית ש/ 610 מותר היה שימוש משרדים רק בקומה א').



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

גוש 11306 חלקה 64 - תוספת זכויות בניה

353-0325407

**מספר התכנית**

0.680 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**  
מחוזית

**לפי סעיף בחוק**  
ל"ר

**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
195966	קואורדינאטה X
719574	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 חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	16	המיסדים	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	64	

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

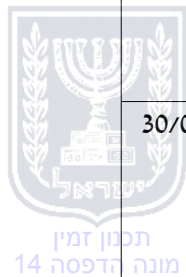
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
27/07/1997	4687	4548	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/610 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/610



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זיו אריוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זיו אריוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14/08/2017	זיו אריוב	14/08/2017	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא		07/06/2015	זיו אריוב	20/05/2015	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			קבוצת בראל נכסים בע"מ	זכרון יעקב	המיסדים	16	04-6399954	04-6399952	joseph.vizel@30900.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוצת בראל נכסים בע"מ	זכרון יעקב	המיסדים	16	04-6399954	04-6399952	joseph.vizel@30900.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רוני חי קרופיק			זכרון יעקב	השקד	21	04-6390763		mhabaron@gmail.com
בעלים				בית חרות - ליש חברה לפיתוח בע"מ	בית חרות	דרך הים	1	09-8663554	09-8663554	
בעלים				קבוצת בראל נכסים בע"מ	זכרון יעקב	המיסדים	16	04-6399954	04-6399952	joseph.vizel@30900.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מנהל תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 14



מנהל תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	זיו אריוב	88951		זכרון יעקב	גאולים	54	077-3350315	04-6391615	ariov@013.net
מודד מוסמך	מודד	מיליק גולדשמידט	661	מודדי חדרה	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת 75 מ"ר שטח עיקרי לקומה א' ו-10 מ"ר שטח עיקרי לקומת קרקע, ללא שינוי בגובה המבנים.
- שינוי הוראות בנינוי מש/610 כך שתותר בניית פתחי אור בגג משופע לכיוון מערב.
- תוספת שימושים בקומת קרקע כך שיותר בה שימוש משרדים.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים מסחר ותיירות	64	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותיירות	64

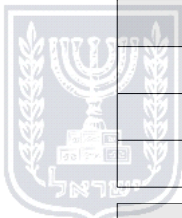
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים, מסחר ותיירות	680	100
סה"כ	680	100

#### מצב מוצע

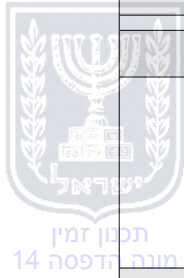
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותיירות	680.18	100
סה"כ	680.18	100



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים מסחר ותיירות	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<p>א. חנויות, בית קפה, מסעדה המתאימים לאופי התיירותי של האזור.</p> <p>ב. סדנאות קטנות לאמנויות, בתנאי שלא יהוו מטרד למגורים.</p> <p>ג. 2 דירות מגורים בקומה א' או לחילופין 10 חדרי הארחה, או לחילופין משרדים.</p> <p>ד. משרדים יותרו גם בקומת הקרקע של המבנה הקדמי במגרש.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
<p>1. תותר בניית פרגולות עד לקו בניין קדמי 0.</p> <p>2. תותר פתיחת פתחי אור בגג משופע לכיוון מערב.</p> <p>3. תותר הקמת מרחב מוגן על פי הנחיות פיקוד העורף, בקו בניין 0.</p>	
<b>חניה</b>	<b>ב</b>
החניה תהיה בהתאם לתקן, כולל אפשרות להפעלת "כופר חניה" כתנאי להיתר בניה.	



## 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	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
0	3	0	1	2	(2)	(1) 2	103.2	69	571	680	64	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 הבניה למבנים האחרים בתא השטח יהיו על פי תכניות תקפות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או 10 חדרי אירוח או שילוב ביניהם.

(2) 6.5 מ' למשרדים, 9 מ' למגורים, מסחר ותיירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

6.1	חשמל
	<p>א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי מ שוך 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 וכבלים אוויריים 2.0 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 עליון עד 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 8.0 מ' ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-5 מ' מכבלי מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך. ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. ד. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
6.2	<p><b>ניהול מי נגר</b></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 בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול 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 חלחול 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>
6.3	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו 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>
6.4	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): ב. עצים</p>

שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>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 הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. 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 על ידי גוזם מומחה. - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	

פסולת בניין	6.5
<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:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט 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>	

תשתיות	6.6
<p>א. רשתות תשתית ציבורית כגון: אספקת מים, ביוב, גז, ניקוז, חשמל, טלפון וטלוויזיה וכו' יהיו תת קרקעיות וביצוען יהיה בהנחיית מהנדס המועצה והמוסדות הנוגעים בדבר. ב. סידורי ריכוז והרחקת אשפה ייקבעו בתאום ובאישור מהנדס המועצה.</p>	

הוצאות הכנת תוכנית	6.7
<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>	

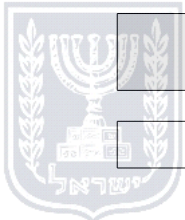
היטל השבחה	6.8
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית	

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14