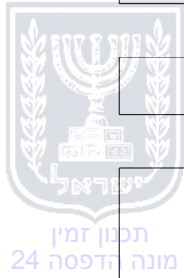


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0543611

תוספת יחידות דיור ושטחי בניה ברח' הכרכום, זכרון יעקב



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/10/2018

לאשר את התוכנית

13/11/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/12/2017

להפקיד את התכנית

03/06/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוסיפה 4 יחידות דיור ל-2 הקיימות ומוסיפה זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
תוספת יחידות דיור ושטחי בניה ברח' הכרכום, זכרון יעקב	ומספר התכנית	

מספר התכנית	353-0543611
--------------------	-------------

שטח התכנית	1.2
-------------------	-----

1.535 דונם

סוג התכנית	1.4
-------------------	-----

תכנית מתאר מקומית

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**

מרחב תכנון מקומי שומרון

קואורדינאטה X 195715

קואורדינאטה Y 721680

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הכרכום פינת רחוב סתוונית בשכונת גבעת עדן

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זכרון יעקב	הכרכום		

שכונה גבעת עדן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11374	מוסדר	חלק		67-68

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 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/ 215 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 215 / א. הוראות תכנית ש/ 215 / א תחולנה על תכנית זו.	3954	1079	12/12/1991
ש/ 390	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 390. הוראות תכנית ש/ 390 תחולנה על תכנית זו.	4420	3648	20/06/1996
ש/ 215	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 215 ממשיכות לחול.	2833	2439	08/07/1982
ש/ מק/ 215 / ד / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 215 / ד / 2 ממשיכות לחול.	5837	4256	05/08/2008
ש/ מק/ 383 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383 / א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383 / א תחולנה על תכנית זו.	5056		24/02/2002
ש/ מק/ 930	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 930. הוראות תכנית ש/ מק/ 930 תחולנה על תכנית זו.	6575	4037	14/04/2013
ש/ מק/ 950 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 950 / א. הוראות תכנית ש/ מק/ 950 / א תחולנה על תכנית זו.	5068		23/04/2002
ש/ מק/ 960 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 960 / ד. הוראות תכנית ש/ מק/ 960 / ד תחולנה על תכנית זו.	4939	603	04/12/2000

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				אסנת אולצוור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אסנת אולצוור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	08/01/2018	אסנת אולצוור	15/01/2018	נספח בינוי מנחה. מחייב לעניין המפלס התחתון ליחידות הקדמיות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/07/2017	אסנת אולצוור	27/07/2017	תשריט מצב מאושר	לא

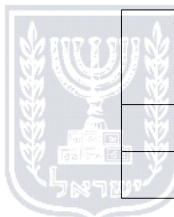
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	משה בוקר			חרות	בת-חן	2	054-5422540		
	פרטי	עפר לוי			זכרון יעקב	אודם	2 א	054-7885240		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה בוקר			חרות	בת-חן	2	054-5422540		osnat@tao-arc.co.il
פרטי	עפר לוי			זכרון יעקב	אודם	2 א	054-7885240		osnat@tao-arc.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 24

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה בוקר			חרות	בת-חן	2	054-5422540		
בעלים		עפר לוי			זכרון יעקב	אודם	2 א	054-7885240		osnat@tao-arc.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסנת אולצור	109410	טאו אדריכלות	זכרון יעקב	הרצל	48	04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8522116	04-8520166	ramzi883@netvision.net.il

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

הגדרת מונח

מונח

מפלס הכניסה הקובעת

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 4 יחידות דיור ל-2 הקיימות ותוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) תוספת יחידות דיור.

(ב) תוספת שטח עיקרי,

(ג) קביעת שטחי שרות.

(ד) שינוי גובה מפלס הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		
מגורים א'	680 ,670	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	670

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,535	100
סה"כ	1,535	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,535.37	100
סה"כ	1,535.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים. 3 יחידות דיור למגרש.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי (א) בכל תא שטח ניתן יהיה להקים עד 3 יחידות דיור. (ב) יותרו מספר מבנים נפרדים במגרש כמספר יחידות הדיור ובתנאי שיעמדו בהוראות התכנית. כמו כן מרחק בין המבנים יהיה 6 מ' או 0 בקיר אטום משותף. (ג) גובה ה-0.0 הנמוך בכל תא שטח ישמש לקביעת מפלס הכניסה ביחידה הנמוכה ביותר. שאר מפלסי הגובה המוגדרים בתוכנית הבינוי ישמשו לקביעת מגבלת הגובה המקסימלי של כלל המבנים באותו איזור (8.5 מ' ממפלס הגובה המוגדר). מפלסי הכניסה לשאר היחידות במגרש יקבעו עפ"י התכנון האדריכלי ובלבד שמגבלות גובה המבנה ישמרו. (ד) יותרו סה"כ 4 מפלסי (קומות) מגורים לפי הפירוט: בתא שטח 670 יותרו עד 3 מפלסים (קומות) בכל יחידת דיור. בתא שטח 680- יותרו עד 2 מפלסים (קומות) לכל יחידת דיור. בנוסף תותר קומת חניה משותפת לשני תאי השטח.
ב	מרתפים שטחי הבניה מתחת לכניסה הקובעת במפלס הרחוב יוגדרו כקומת מרתף כהגדרתו בחוק.
ג	חניה החניה תהיה חפורה ותהיה כניסה אחת משותפת לשני תאי השטח.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5	3	50	705	30	195	480	814	670	מגורים א'
5	4	3	4	1	3	8.5	3	50	675	30	195	450	721	680	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:

יותר ניווד של שטחי בניה על קרקעיים לתת-קרקעיים ללא צורך בהקלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2 קומות מגורים לכל יח"ד. סה"כ 4 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש 2 מקומות חניה לכל יח"ד. החניה תהיה חפורה ותהיה כניסה משותפת לשני תאי השטח.

6.2**חשמל**

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

(1) לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

(2) בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך 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 אווריים 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'

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

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

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

ג. תנאי לקבל היתר בנייה לחדר השנאים הוא המצאת חוות דעת יועץ קרינה וכן אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.

6.3**ניהול מי נגר**

מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

ב. 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 וגידורם.

ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6.4 שמירה על עצים בוגרים	6.4
- 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. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.	
6.5 פסולת בניין	6.5
א. 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 המשווערת 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 חיבור לתשתיות. ב. חובת גריסה - היתר הבניה 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 לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.	
6.6 תנאים למתן היתרי בניה	6.6
א) תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם אשר תציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחיה"ד במגרש, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך. ניתן יהיה לאשר את תכנית הבינוי האמורה כחלק מבקשה להיתר בניה. ב) הבטחת ביצוע תשתיות.	

6.7

תשתיות

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

א. ביוב

(1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.

(2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל.

ב. מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.

ג. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. תקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ה. מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

6.8

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.