

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0608513

תוספת זכויות בניה בחלקה 22 גוש 11293, זכרון יעקב



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/07/2018

להפקיד את התכנית

22/08/2018

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

חלקה 22 בגוש 11293 ממוקמת ברח' הנוטרים 11 בשכונת השמורה, זכרון יעקב.
יעוד החלקה הינו מגורים א' ובחלקה קיימות 2 יחידות.
תכנית זו מבקשת תוספת יחידת דיור ותוספת שטח עיקרי להכשרת שטחים במבנה המזרחי בחלקה.

התוספת כוללת:

6% שניתנו בהקלה במסגרת היתר
שטחים שנוספו לחישוב השטחים העיקריים כתוצאה מהגבהת הגג
שינוי השימוש במרתף משירות לעיקרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה בחלקה 22 גוש 11293, זכרון יעקב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

353-0608513

מספר התכנית

0.882 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

| | |
|--------|------------------|
| שומרון | מרחב תכנון מקומי |
| 195120 | קואורדינאטה X |
| 718915 | קואורדינאטה Y |

1.5.2 תיאור מקום

רח' הנוטרים 11, שכונת השמורה, זכרון יעקב

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 |
|-------|----------|---------|------------|
| | 11 | הנוטרים | זכרון יעקב |

שכונה נווה הברון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11293 | מוסדר | חלק | 22 | |

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 24/07/1980 | 2132 | 2646 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 207 ממשיכות לחול. | שינוי | ש/ 207 |
| 17/08/1972 | 2319 | 1846 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 22 ממשיכות לחול. | שינוי | ש/ 22 |
| 15/03/1988 | 1345 | 3543 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 383. הוראות תכנית ש/ 383 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ש/ 383 |
| 20/06/1996 | 3648 | 4420 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 390. הוראות תכנית ש/ 390 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ש/ 390 |
| 20/06/1996 | 3648 | 4420 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 555. הוראות תכנית ש/ 555 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ש/ 555 |
| 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 |
| 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

| 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 | מנחה | 1: 250 | 1 | 11/07/2018 | אסנת אולצוור | 11/07/2018 | נספח בינוי | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 04/03/2018 | אסנת אולצוור | 04/03/2018 | 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



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 | רות זפרן | | | זכרון יעקב | הנוטרים | 11 | 03-7201969 | | office@tao-arc.co.il |
| | פרטי | יעקב אריה ליכטברג | | | זכרון יעקב | הנוטרים | 11 | 04-6293808 | | office@tao-arc.co.il |
| | פרטי | נדרה קרליבך | | | זכרון יעקב | הנוטרים | 11 | 04-6293808 | | office@tao-arc.co.il |
| | פרטי | אמנון רייכמן | | | זכרון יעקב | הנוטרים | 11 | 03-7201969 | | office@tao-arc.co.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------------|---------------|----------|------------|---------|-----|------------|-----|----------------------|
| פרטי | רות זפרן | | | זכרון יעקב | הנוטרים | 11 | 03-7201969 | | office@tao-arc.co.il |
| פרטי | יעקב אריה ליכטברג | | | זכרון יעקב | הנוטרים | 11 | 04-6293808 | | office@tao-arc.co.il |
| פרטי | נדרה קרליבך | | | זכרון יעקב | הנוטרים | 11 | 04-6293808 | | office@tao-arc.co.il |
| פרטי | אמנון רייכמן | | | זכרון יעקב | הנוטרים | 11 | 03-7201969 | | office@tao-arc.co.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|-------------------|---------------|----------|------------|---------|-----|------------|-----|----------------------|
| בעלים | | רות זפרן | | | זכרון יעקב | הנוטרים | 11 | 03-7201969 | | office@tao-arc.co.il |
| בעלים | | יעקב אריה ליכטברג | | | זכרון יעקב | הנוטרים | 11 | 04-6293808 | | office@tao-arc.co.il |

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|--------------|------------|----------|------------|---------|-----|------------|-----|----------------------|
| בעלים | | נדרה קרליבך | | | זכרון יעקב | הנוטרים | 11 | 04-6293808 | | office@tao-arc.co.il |
| בעלים | | אמנון רייכמן | | | זכרון יעקב | הנוטרים | 11 | 03-7201969 | | office@tao-arc.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 | (1) | | 04-6290920 | 04-6290980 | 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) כתובת: ת.ד 643.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 יחידת דיור וזכויות בניה למבנה המזרחי הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) תוספת יחידת דיור.

(ב) תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 220 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------|-----|--------|
| אזור מגורים א' | 882 | 100 |
| סה"כ | 882 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 881.96 | 100 |
| סה"כ | 881.96 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים א' | 4.1 |
|---|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים. | |
| הוראות | 4.1.2 |
| הוראות בינוי | א |
| לא יתאפשרו סככות במגרש, למעט גגון כניסה, אלא רק פרגולות בהתאם לחוק. קווי הבנין לפרגולה יהיו 2 מ'. | |
| מרתפים | ב |
| הגישה למרתף בכל יחידת דיור תתאפשר רק מתוך הקומה שמעליו. | |



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) | בניין / מקום | תאי שטח | יעוד | | | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|-------|--------------------|-----------------|---------|---------------|-------------------|-----------|-------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי | |
| 6 | | 4 | 4 | 1 | 2 | 7.6 (2) | 2 | 367 | | 25 | (1) 84 | 258 | 441 | מבנה מזרחי | 220 | מגורים א' | |
| 5 | | 4 | 4 | | 2 | 8.5 (5) | 1 | 225 | | | (4) 66 | (3) 159 | 441 | מבנה מערבי | 220 | 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) 66 מ"ר לפי תכניות מאושרות + 12 מ"ר ממ"ד ו-6 מ"ר מחסן ליחידה הנוספת.
- (2) לגג רעפים. מדוד ממפלס הכניסה..
- (3) ללא שינוי מתכנית מאושרת - 36% משטח המגרש. לא תפגע הזכות לקבלת הקלות למבנה המערבי ערב אישורה של תכנית זו.
- (4) 66 מ"ר לפי תכניות מאושרות כולל הסבות.
- (5) לגג רעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

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 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'

(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

א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

ב) מי הנגר יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.4

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.5

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

6.5

שמירה על עצים בוגרים

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:

- 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.



6.6

פסולת בניין

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) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

(2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין 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 תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

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

ג) חציבה ומילוי

(1) היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

(2) 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 התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

ד) עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.



6.7

תנאים למתן היתרי בניה

הבטחת ביצוע תשתיות.

| | |
|--|------------|
| תשתיות | 6.8 |
| <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>(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.</p> <p>(2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

| | |
|--|------------|
| היטל השבחה | 6.9 |
| <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

| | |
|---------------------|----------|
| ביצוע התכנית | 7 |
|---------------------|----------|

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

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

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16