

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0509117

גבעת זמרין

חיפה

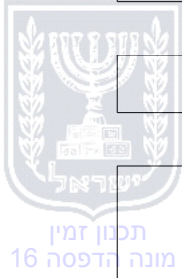
מחוז

מרחב תכנון מקומי שומרון

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

1. תיקון טעות סופר בטבלה 5 בעניין שטחם של תאי שטח שנרשם בתכנית ש/916/ב, בתאי השטח 6,7,10,18, בהתאם לרשום בנסחי רשם המקרקעין.
הגדלת אחוזי הבניה ב- 7% כמתאפשר מסעיף 62 א' (א) (16) (א) (2) לחוק, בתאי שטח 6,10, על מנת לשמור על זכויות הבניה במ"ר שאושרו בתכנית ש/916/ב.

2. קביעת קו בנין תת קרקעי בתשריט בתאי שטח 7, 8, 26, 40, 41, 51, על מנת לאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובע שאושרו בתכנית ש/916/ב.



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



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גבעת זמרון
1.1	מספר התכנית	353-0509117
1.2	שטח התכנית	7.162 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) סעיף קטן 4

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
196353	קואורדינאטה X
720116	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

זכרון יעקב, שטחים מתוך גבעת זמרון ושטחים צמודים מדרום מערב לה.

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11304	מוסדר	חלק		1, 51-54
11305	מוסדר	חלק	21, 25-26	1, 7-9

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/916 ב	51, 41 - 40, 26, 18, 10, 8 - 6

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
09/04/1964	1081	1082	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 11 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 11
22/05/2016	6598	7269	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 916/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 916/ ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי זרובבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי זרובבל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17/05/2017	אורי זרובבל	11/05/2017		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		זכרון יעקב	זכרון יעקב	הנדיב (1)	3	04-6297100	04-6391719	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 10.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		זכרון יעקב	זכרון יעקב	הנדיב (1)	3	04-6297100	04-6391719	

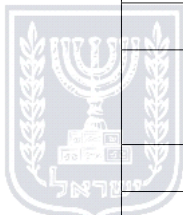
(1) כתובת: ת.ד. 10.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ציפורה בירגר			זכרון יעקב	היין	8	04-0000000		
בעלים	גד ורדי			תל אביב- יפו	ברנדיס	10	050-6701131		
בעלים	אוריה זילברוסר			זכרון יעקב	ערבה (1)	18	04-6392694		
בעלים	אדם זילברוסר			זכרון יעקב	ערבה (1)	18	04-6392694		
בעלים	סימונה זילברוסר			זכרון יעקב	ערבה (1)	18	04-6392694		
בעלים	אילן יפרח			זכרון יעקב	שד נילי	29	054-5716668		
בעלים	אבשלום לוי			תל אביב- יפו	בן יוסף שלמה	1	03-6417214		
בעלים	גבריאל לוי			זכרון יעקב	מעלה הראשונים	11	04-6390756		
בעלים	אלכסנדר צוקרמן			זכרון יעקב	(2)		04-6399128		



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מיכאל קפל			זכרון יעקב	התומר	31	052-2413139		
בעלים	חיה קפלן			זכרון יעקב	(3)		04-6399055		
בעלים	יצחק תשבי			זכרון יעקב	קדש	4	04-6291324		
בעלים	מיכל תשבי			זכרון יעקב	קדש	4	04-6291324		

(1) כתובת: ערבה 18/3.

(2) כתובת: ת.ד. 485 זכרון יעקב.

(3) כתובת: ת.ד. 485 זכרון יעקב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי זרובבל		אורי זרובבל - אדריכלים ומתכנני	תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5105407		uri_z@inter.net.il
מהנדס	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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.

מונח	הגדרת מונח
חלל גג הרעפים	חלל שנוצר בתוך שטח משופע ושניתן לנצלו. (חלל זה אינו מהווה קומה נוספת)
מסחר תיירותי	שימושים מסחריים כדוגמת גלריות, מסחר קמעונאי, בתי קפה ומסעדות.

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**

תיקון טעויות סופר שנפלו בתכנית ש/916/ב, וקביעת קווי בנין תת קרקעיים בחלק מתאי השטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תיקון טעות סופר בטבלה 5 בעניין שטחם של תאי שטח שנרשם בתכנית ש/916/ב, בתאי השטח 6,7,10,18, בהתאם לרשום בנסחי רשם המקרקעין.

הגדלת אחוזי הבניה ב- 7% כמתאפשר מסעיף 62 א' (א) (16) (א) (2) לחוק, בתאי שטח 6,10, על מנת לשמור על זכויות הבניה במ"ר שאושרו בתכנית ש/916/ב.

2. קביעת קו בנין תת קרקעי בתשריט בתאי שטח 7, 8, 26, 40, 41, 51, על מנת לאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובע שאושרו בתכנית ש/916/ב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

7.162

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	11			11	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
	439		+6	433	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	26			26	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	2,309		+7	2,302	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	1,779		-4	1,783	מ"ר	מסחר (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'	18
מגורים ואירוח כפרי	6, 8, 26
מגורים ומסחר	10, 40, 41, 51

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	18
הנחיות מיוחדות	מגורים ואירוח כפרי	6 - 8
הנחיות מיוחדות	מגורים ומסחר	10, 40, 41
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	40
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	10
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	40
מבנה לשימור	מגורים א'	18
מבנה לשימור	מגורים ואירוח כפרי	7, 8
מבנה לשימור	מגורים ומסחר	10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	152	2.12
מגורים ואירוח כפרי	1,808	25.24
מגורים ומסחר	5,202	72.63
סה"כ	7,162	100

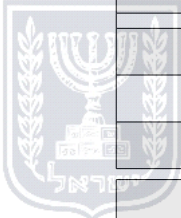
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.09	150.11	מגורים א'
25.19	1,806.86	מגורים ואירוח כפרי
72.72	5,216.71	מגורים ומסחר
100	7,173.68	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	שטח ובו מבנה מגורים קיים, ללא זכויות בנייה נוספות מעבר לבניה הקיימת.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	א. מסחר תיירותי (כמפורט בסעיף 1.9) בקומת קרקע. ב. מגורים בקומה עילית או בבניין נפרד באותו תא שטח. ג. בתאי שטח, 41,51,40 יותר שימוש מעורב של משרדים ומסחר. לא ניתן יהיה לבנות מבנה משרדים נפרד, אלא המשרדים יהיו חלק אינטגרלי מהיעוד המעורב. ד. הקמת מרתפי חניה תהיה ע"פ סעיף 6.10 ה. ה. יותר שימוש בחלל גג הרעפים במסגרת שטחי הבניה המותרים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניו בתאי שטח 41,51 יותרו משרדים ומסחר בקומה אחת ומעליו קומת מגורים, או משרדים ומסחר בקומה אחת בלבד, או שתי קומות מגורים. בתא שטח 40, יותרו משרדים ומסחר בשתי קומות, הפונות לחזית הרחוב, בגבהים שונים ומעליו קומת מגורים.
4.3	מגורים ואירוח כפרי
4.3.1	שימושים
	א. בית מגורים צמוד קרקע. ב. יחידות אירוח כפרי (צימרים).
4.3.2	הוראות
א	הערות לטבלת הזכויות שטח בניה עיקרי לכל יחידת אירוח 30-45 מ"ר, על פי הנחיות משרד התיירות. מרחב מוגן אחד ישרת מספר יחידות אירוח באותו תא שטח. יותר שימוש בחלל גג הרעפים במסגרת שטחי הבניה המותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)		1	(1) 5.5	1	81	81			8	73	152	18		מגורים א'	
							1				(3) 53	4	29	508	6	מגורים	מגורים ואירוח כפרי	
							3					3	25	508	6	אירוח כפרי	מגורים ואירוח כפרי	
3.5	0	2	2	1	2	(4) 8.5		53	114					508	6		מגורים ואירוח כפרי	
							1					(5) 50	4	31	489	7	מגורים	מגורים ואירוח כפרי
							2					3	19	489	7	אירוח כפרי	מגורים ואירוח כפרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	(4) 8.5		50	107					489	7		מגורים ואירוח כפרי	
							1					(5) 50	4	27	538	8	מגורים	מגורים ואירוח כפרי
							3					3	23	538	8	אירוח כפרי	מגורים ואירוח כפרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	(4) 8.5		50	107					538	8		מגורים ואירוח כפרי	
							1					(5) 50	8	25	273	26	מגורים	מגורים ואירוח כפרי
							3					5	35	273	26	אירוח כפרי	מגורים ואירוח כפרי	
0	7	2	2	1	2	(4) 8.5		50	123					273	26		מגורים ואירוח כפרי	

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
							2				43 (5)	7	20	870	10	מגורים	מגורים ומסחר	
												(6)	18	870	10	מסחר	מגורים ומסחר	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	(4) 8.5		43	88					870	10		מגורים ומסחר	
							9				50 (5)	9	35	2120	40	מגורים	מגורים ומסחר	
												(6)	40	2120	40	מסחר	מגורים ומסחר	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	(8) 11.5		50	174	40 (7)				2120	40		מגורים ומסחר	
							5				50 (5)	9	35	1059	41	מגורים	מגורים ומסחר	
												(6)	35	1059	41	מסחר	מגורים ומסחר	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	(4) 8.5		50	169	40 (7)				1059	41		מגורים ומסחר	
							5				50 (5)	9	35	1153	51	מגורים	מגורים ומסחר	
												(6)	35	1153	51	מסחר	מגורים ומסחר	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	(4) 8.5		50	169	40 (7)				1153	51		מגורים ומסחר	

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) במקרה של גג שטוח (לא משופע) יהיה גובה המבנה המותר 4 מ'. תתאפשר תוספת או הפחתה של 0.5 מ' בגובה המבנה. תוספת זו לא תחשב כסטייה ניכרת..

(2) כמסומן בתשריט.

(3) שטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת יוגדרו כמרתף כפי שמוגדר בתקנות. להלן הנחיות כלליות בנוגע לשטחים אלו: א. הכניסה לשטחי הבניה שמתחת לכניסה הקובעת תהיה רק מתוך יחידות הדיור. לא

תתאפשר כניסה נפרדת. בכל מקרה גובה פני תקרת המרתף, לא יעלה על - 50 ס"מ ממפלס פני המדרכה, הממוצע לאורך חזית הבית. ב. ניתן להשתמש בחלק מהזכויות המוקנות גם מתחת לכניסה

הקובעת, ובלבד שישמרו הוראות תכנית זו בדבר היקף זכויות, קוי בנין והתכסית. ג. לא ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, כל סטייה מהוראה זאת תחשב

לסטייה ניכרת. ניתן לנייד שטח זה לשטחי שירות לפי השימוש (בהתאמה לגודל הקומה המותרת). במקרה של בניה מדורגת שיורדת בטופוגרפיה ביחס למפלס הרחוב הסמוך, ניתן לראות בשטחים שמתחת

לכניסה הקובעת חלק משטח המבנה ולא - רק כמרתף..

(4) במקרה של גג שטוח (לא משופע) יהיה גובה המבנה המותר 7 מ'. תתאפשר תוספת או הפחתה של 0.5 מ' בגובה המבנה. תוספת זו לא תחשב כסטייה ניכרת...

(5) שטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת יוגדרו כמרתף כפי שמוגדר בתקנות. להלן הנחיות כלליות בנוגע לשטחים אלו: א. הכניסה לשטחי הבנייה שמתחת לכניסה הקובעת תהיה רק מתוך יחידות הדיור. לא תתאפשר כניסה נפרדת. בכל מקרה גובה פני תקרת המרתף, לא יעלה על - 50 ס"מ ממפלס פני המדרכה, הממוצע לאורך חזית הבית. ב. ניתן להשתמש בחלק מהזכויות המוקנות גם מתחת לכניסה הקובעת, ובלבד שישמרו הוראות תכנית זו בדבר היקף זכויות, קוי בנין והתכסית. ג. לא ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, כל סטייה מהוראה זאת תחשב לסטייה ניכרת. ניתן לנייד שטח זה לשטחי שירות לפי השימוש (בהתאמה לגודל הקומה המותרת).

(6) שטחי השרות בגין המסחר, יבוצעו כחלק מהמבנה העיקרי.

(7) שטחי שירות תת קרקעיים לשימוש של חניה ומתקנים טכניים.

(8) במקרה של גג שטוח (לא משופע) יהיה גובה המבנה המותר 10 מ'. תתאפשר תוספת או הפחתה של 0.5 מ' בגובה המבנה. תוספת זו לא תחשב כסטייה ניכרת...



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****גמישות להיתר**

למבנים במגרשים עם ייעוד מעורב, תתאפשר גמישות בהעברת אחוזי בניה עיקריים משימוש לשימוש, בתוך המגרש, בתהליך הוצאת היתרי הבנייה כדלקמן:

ממגורים למסחר או ממגורים לאירוח כפרי יהיה ניתן להעביר שטח בשיעור של עד 100% משטח המגורים.

ממסחר למגורים או מאירוח כפרי למגורים יהיה ניתן להעביר שטח בשיעור של עד 15% משטח המסחר או האירוח הכפרי.

ממסחר לאירוח כפרי/מלונאות והפוך יהיה ניתן להעביר שטח בשיעור של עד 50% מהשטח המעניק.

6.2**עיצוב אדריכלי**

חומרי הגמר לבנייה יהיו טיח דקורטיבי חלק ולא מותז או אבן טבעית או שילוב ביניהם. גוון חיצוני של קירות יהיה לבן "שבור". במבנים לשימור יותר גוון לבן בלבד.

6.3**עיצוב פיתוח ובינוי**

א. קביעת גובה הכניסה הקובעת וגובה המבנה:

גובה 0.00 יקבע בהתאם לקו עוקב קרקע טבעית המוגדר בהוראות שנקבעו בתכנית המאושרת ש/ 1121 א, וממנו יגזר גובה המבנה. להלן ההגדרות לעניין זה:

- קו עוקב קרקע טבעית: קו מדומה במרחק אחיד ובמקביל לקו הקרקע הטבעית. במגרש שבו קו הקרקע הטבעית אינו במפלס אחיד (רציף) ניתן יהיה, לצורך חישוב גובה המבנה, להתייחס לקו הגובה הממוצע שבין הנקודה הגבוהה לנקודה הנמוכה ביותר במגרש.

- גובה המבנה: גובהו הכולל של המבנה מחלקו הנמוך ביותר ועד רום הגג (גג משופע) או רום מפלס מעקה בנוי גג עליון במבנה בעל גג שטוח.

- אופי מדידת קו עוקב קרקע טבעית: יועלה אך מפני הקרקע הטבעית באורך קבוע ויתווה קו דמיוני במקביל לפני הקרקע הטבעית.

- קו עוקב קרקע טבעית לא יעלה על 8.50 מ'.

- חישוב קו עוקב קרקע טבעית למבנים על פי גובהם:

- למבנה בן 2 קומות: 8.50 מ' לגג משופע; 7.00 מ' לגג שטוח
- למבנה בן קומה אחת: 5.50 מ' לגג משופע, 4.00 מ' לגג שטוח.

בתכנית זו תנתן גמישות נוספת. תוספת של 0.5 מ' לגובה המבנה לא תחשב סטיה ניכרת. כל סטיה מהוראת סעיף זה תחשב סטיה ניכרת.

ב. במגרשים הפונים לגבול הצפוני של התכנית, יישמר דירוג המבנים, שגובהם מעל 8.5 מ', כך שלא ייווצרו קירות חזית רצופים בין פני הקרקע הסופיים לתחתית שיפוע גג הרעפים. המבנים במרווחי הבניה לצפון ידורגו כך שלא ייווצרו קירות תמך.

בחזית הרחובות לא יבנו גושי מבנים חדשים או תוספות למבנים קיימים ברצף חזיתי אחד העולה על 16 מ'. בתאי שטח 10, 18, 26, לא יעלה אורך החזית על 12 מ'.

ג. מסדים וקומות עמודים: כל המסדים יהיו סגורים ולא תותר קומת עמודים.

ד. יתוכננו מסתורי כביסה להסתרת כביסה ולריכוז מתקני מיזוג אוויר. מיקומם יהיה באיזור שאינו נראה מהרחוב.

ה. קירות חוץ בחזיתות צדדיות יטופלו כחזיתות קדמיות מבחינת חומרי הגמר; טיפול זהה יחול גם על חזיתות צדדיות בקו בנין אפס, אם הבניינים הצמודים אינם נבנים באותו זמן.

6.3

עיצוב פיתוח ובינוי

ו. פתחים: פרופורציות החלונות בחזית המגרשים יהיו ביחס של 2/3 בין רוחב לגובה (הרוחב הוא החלק הקצר יותר)

ז. בחזית מגרש ללא חזית מסחרית, תותר גדר בנויה בגובה עד 1.2 מ' מעל המדרכה הגובלת ו/או בהתאמה לגובה גדרות בחלקות הסמוכות.

ח. פיתוח מרווח הבניה הקדמי המרווחים הקידמיים לחזיתות המסחר יפותחו כרחבות כניסה לשטחי המסחר, בשילוב ריצוף וגינון ותותר הצבת כסאות ושולחנות לבתי קפה ומסעדות בתחום תאי השטח עצמם.

ט. מתקנים טכניים בעבור המבנים, כגון: פירי חשמל, מוני מים, ארונות חשמל ותקשורת, מיכלי אשפה ובלוני גז, ישולבו בנישות בנויות בגדרות, בתיאום עם מהנדס המועצה.

י. פרגולות יבוצעו בהתאם לתקנות התו"ב וכחלק מהיתרי הבניה. לא יותרו קירויים אטומים ושקופים לפרגולות. לא יאושרו פרגולות החורגות מקווי הבניה לחזיתות הראשיות ולמרווחי הבניה בגבול הצפוני של שטח התכנית, גם אם אלה מרווחים צדדיים, כהגדרתם בתקנות התו"ב.

יא. קירות תמך הקירות התומכים לא יבוצעו ברצף אנכי של מעל - 3 מ' ע"פ התקנות. באם קיר עולה על גובה זה, תבוצע נסיגה של 1.2 מ' לכל 3 מ' גובה. המידות של 3 מ' כוללים גם מעקה בנוי. כל סטיה מהוראה זאת תהווה סטיה ניכרת. מעקה קל לא ייחשב במניין הגובה הנ"ל. לא תותר העברת צנרת גלויה ע"ג הקירות התומכים.

6.4

עתיקות

א. השטח שפרטיו מפורטים להלן 25655/0 "זכרון יעקב" י"פ: 4786 עמ" 4854 מיום: 19/07/1999, 28533/0 "זכרון יעקב (צפון)" י"פ: 4889 עמ" 3851 מיום: 05/06/2000 הינו/גם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו, כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 ? וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1089, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתקבשות מהצורך לשמר עתיקות.

ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ו. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%. פריסת זכויות הבניה במגרשים בהם ימצאו מערות קבורה, תיקבע לאחר בדיקת רשות העתיקות והמלצתם עפ"י החוק.

6.5

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.5

חשמל

ב.תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.
- ג.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	מ' 3	מ' 2	מ' 0.3	מ' 5.00	מ' 2	מ' 20	מ' 35	מ' 0.5	מ' 3
	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף									
	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תא"מ על עמוד)									
	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו									
	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ)									
	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו									
	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו									
	ז. כבלי חשמל מתח נמוך									
	ח. כבלי חשמל מתח גבוה									

ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחיפורה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד החשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזהו אלא לאחר שניתנה לחברה הזמדות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תכנית כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף - למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

6.6

שימור

הוראות השימור בתכנית יהיו ע"פ סעיף 6.8 בתכנית ש/916/ב ונספחי השימור שלה.



<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>א. באזורים המיועדים לפיתוח, מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. הכניסות לחניונים תת קרקעיים יתוכננו כך שתמנע כניסת מי נגר לשטחי החניון.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.8</p>
<p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>הוראות שמירה על עצים בוגרים בתכנית זו יהיו ע"פ סעיף 6.15 וסקר העצים הבוגרים בתכנית ש/916/ב.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (טיפול בפסולת בניין) התשבי"ה (2005) כמפורט להלן: חציבה ומילוי: ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. בהעדר איזון יועברו עודפי החציבה לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי יעשה בעודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. בתחום התכנית, בכל תאי השטח והייעודים השונים, לא תותר הפעלת גני אירועים וכן עריכת אירועים לקהל מחוץ למבנים למעט אירועים ציבוריים של הרשות המקומית ב. לא יותרו שימושים המהווים מטרד, לרבות: אולמות וגני אירועים, דיסקוטק, שימוש/אחסון חומרים מסוכנים, עסקים עם תהליך רטוב, מילוי/דילול/ערבוב צבעים, ניקוי יבש, רחיצת מכוניות, תהליכי עיבוד תרמיים (כמו בישול ואפייה) בהיקף תעשייתי, ייצור קוסמטיקה, וכל שימוש אחר שיש בו מטרד על פי שיקול דעתו של המשרד להגנת הסביבה. ג. תאסר הנחת צוברי גז בשטחים פתוחים.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.12</p>
<p>מערכת קולטי שמש ואנרגיה סולארית או קולטים פוטוולטאים יבוצעו בצמוד לשיפועי הגגות, דוודי השמש ימוקמו בתוך חלל גגות הרעפים.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.13</p>
<p>א. נטיעות - במסגרת היתרי הבניה וכתנאי לטופס 4, ינטעו בכל תא שטח לפחות 2 עצים חדשים, בקוטר גזע של " 4, ממינים מקומיים. ב. תנאי למתן תעודת איכלוס ביצוע מלוא פעולת הבניה, הפיתוח, השימור או השחזור בתא השטח. ג. תנאי למתן תעודת איכלוס למבנים בגבול התכנית הצפוני של שכונת זמרון (תאי שטח 6-8) (זונה הדפסה 16) יהיה ביצוע תחנת השאיבה וחיבורה לקו הביוב הצפוני ולקו הסניקה. ד. תנאי לאיכלוס מבני מסחר ומגורים בתא שטח 40 יהיה השלמת ביצוע השצ"פ הצמוד.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>א. היתר בניה במגרש יותנה בתאום תשתיות עם הרשות המקומית. ב. תכנית בינוי לתא השטח: תנאי להיתר בניה חדשה במגרש, יהיה הגשת תכנית בינוי בקנ"מ</p>	

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

1: 250 אשר תציג את מיצוי מלוא זכויות הבניה בתא השטח, כולל כל עבודות הבניה, השימור, השיפוץ והפיתוח המבוקשות.

בתכנית יפורטו פתרונות לנושאים הבאים: נגישות וחניה, פרטי גדרות ופריסת גדרות וקירות תומכים, ניקוז ורציפות, חומרי גמר, מיקום תשתיות בחזית המגרש, בלוני גז ופניו אשפה. יש להציג תיאום אדריכלי במבנים בהם קיים קיר משותף, שימור עצים וצמחיה קיימת, השתלבות במבנה במרקם הקיים והבנוי בסביבה, וכל מידע שיידרש לדעת הועדה המקומית להשלמת תכנון מיטבי.

בקשה לשיפוץ מבנה קיים, ללא תוספת בניה חדשה ניתן להגיש ללא צורך בהגשת תכנית-בינוי (לשיקול דעתה של הועדה המקומית) כאשר בהיתר הבניה מוצג מיצוי מלא של זכויות הבניה, לא תדרש תכנית בינוי בהליך נפרד והיא תהיה חלק מהבקשה.

ג. תנאי לדיון בבקשה להיתר בתא שטח בו ניצב מבנה לשימור או לשחזור יהיה הכנת תיק תיעוד לפי הנחיות משרד הפנים ואישורו ע"י ועדת השימור המקומית.

ד. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תיאום חיבור למערכת הביוב העירונית.

ה. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת פתרונות ניקוז ובכלל זה, נגר עילי בתחום תא השטח ונקודות החדרה, כן יש לאפשר שמעבר נגר עילי יבוצע מתא שטח אחד לשכנו.

ו. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

6.15

תשתיות

א. כל קווי התשתיות המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

ב. בתחום מערכת הדרכים והשבילים יבוצעו תוואי ביוב, ניקוז, מים, מערכות חשמל ותקשורת וצנרות גז תת קרקעיים.

בעת הכנת תיאום מערכות לרחובות, תתואם תכנית השתילה של עצי הרחוב עם מערכות התשתיות האחרות.

ג. במבנים בהם קו בנין סמוך לדרך או שמרווח הבניה מצטרף לזכות הדרך, ישולבו גומחות ארונות סעף, ברזי כיבוי וגומחות לבלוני גז כחלק מחזית הבנין ובהתאם לתקנים הישראליים המתאימים. קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות. ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.

ה. אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. ו. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. 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.

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.

ח. מערכות איסוף השפכים הפרטיות והציבוריות יהיו מנותקות לחלוטין ממערכת הניקוז

תשתיות	6.15
<p>והתיעול.</p> <p>ט. לא יחובר לביוב ציבורי מפלסי בנין הנמוכים מרום מכסה תא ביקורת אליו מתחברים. כל מבנה או מרתף מבנה במפלס נמוך מרום מכסה תא ביקורת על קו ציבורי יחובר באמצעות משאבה, אשר תסנוק את השפכים לשוחה פרטית ממנה יובלו השפכים בגרביטציה אל המערכת-הביוב הציבורית.</p> <p>י. המבנים יחוברו למערכת המים והביוב המרכזית על פי תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לנספחים מצורפים.</p> <p>י"א. לא תינתן תעודת שימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור י"א של מהנדס המועצה ו/או תאגיד.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דרכים תנועה ו/או חניה	6.16
<p>א. תקן החניה בעבור יחידות המגורים צמודות הקרקע יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה וייושם בתחומי תאי השטח.</p> <p>ב. תקן החניה בעבור תאי השטח בהם מלונאות ו/או אירוח כפרי יהיה בהתאם לתקנות משרד התחבורה וייושם בתחומי תאי השטח.</p> <p>ג. במקרים בהם לא ניתן לספק מקומות חניה תקינים בתחום תא השטח יופעל מנגנון "כופר החניה", המופיע בתקנות התכנון והבניה, התקנת חניה מקומית (1983) סעיף 2 /ב בתוספת.</p> <p>ד. תקן החניה בעבור שטחי המסחר במתחם גבעת זמרון (לא כולל את תאי שטח 40 , 41 , 51) ייושם מחוץ לתחום גבעת זמרון, בשטחי החניה המיועדים בפרויקט היקב, אשר יכלול גם את צרכי החניה של הקומות המסחריות שבו. במקרים אלו יופעל תקנון "כופר החניה" המפורט לעיל.</p> <p>ה. תקני החניה הנדרשים בעבור כל אחד מתאי שטח 40 , 41 , 51 , ייושמו בתחומם. בתאי שטח אלה תותר קומת מרתף לחניה תת קרקעית שלא תבלוט מעל מפלס דרך הנדיב ומעל מפלס דרך היין בקטע המזרחי, גג החניון לא יבלוט מעל הכיכר. סטייה מהוראה זאת תהווה סטייה ניכרת. בתאי שטח אלה תתאפשר הקמת מרתף חניה משותף לכלל המבנים בתא השטח.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

גגות	6.17
<p>גגות מבנים חדשים יבוצעו כגגות רעפים.</p> <p>עבור קומה אחת גובה מירבי למישור החיצוני העליון של גגות רעפים לא יעבור 5.5 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת למבנה.</p> <p>עבור 2 קומות גובה מירבי למישור החיצוני העליון של גגות רעפים לא יעבור 8.5 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת למבנה.</p> <p>עבור 3 קומות גובה מירבי למישור החיצוני העליון של גגות רעפים לא יעבור 11.5 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת למבנה.</p> <p>לכל בניין תותר עד צלחת אחת בלבד, לקליטת שידורי לוויין.</p> <p>גמר גגות רעפים :</p> <p>לא יותרו בליטות וארגזי רוח העולים על 20 ס"מ ממישור הקיר. פרטי גג אופייניים יכללו בבקשה להיתר.</p> <p>יותר שימוש בחלל גג הרעפים במסגרת שטחי הבניה המותרים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

היטל השבחה	6.18
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p>	

6.19

הנחיות מיוחדות

א. תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח 7,8 המצויים במתחם לשימור ב', הוא הכנת תיק תיעוד מפורט. יש לשמור על חתך בית המגורים הקיים כלפי הרחוב, אולם ניתן להצמד לחזיתו המערבית, הפונה לחצר, במבנה חדש דו קומתי.

ב. תא שטח 10 : תוספת הבניה בתא שטח זה תוצמד למבנה הדרומי, לבית המגורים המקורי לשימור, ותכסית קומת הקרקע במבנה החדש לא תעלה על 70 מ"ר, במטרה לשמר את החצר. לא תתאפשר כל בניה מעל המבנים לשימור. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. ניתן יהיה לעשות שימוש בחלל הגג בתנאי שלא יעשה שינוי בגובה וצורת גג הרעפים של המבנה. לא תותר הגבהת גג הרעפים ו/או תוספות לגג הרעפים. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.

ג. תא שטח 18 : בתאי שטח אלו מבנים לשימור המשמשים למגורים. בעתיד, עם התפתחות הפעילות המסחרית בגבעת זמרון, יוכלו לנייד את הזכויות מייעוד מגורים למסחר ללא תוספת זכויות.

ד. בתא שטח 40 החניה התת קרקעית, לא תבלוט מעל מפלס דרך הנדיב ומעל מפלס דרך היין בקטע - המזרחי, גג החניון לא יבלוט מעל הכיכר. סטייה מהוראה זאת תהווה סטייה ניכרת.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

