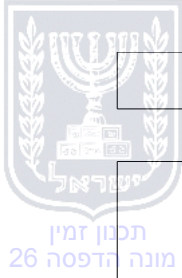


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0636027

גבעת עזן - מתחם משולב מסחר ומגורים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
חיפה
יישובי הברון
תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
06/02/2019

להפקיד את התכנית

27/05/2019

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 באה להסדיר ייעודים וזכויות בניה בתא שטח במרכז שכונת גבעת עדן בזכרון יעקב. ייעודי הקרקע והזכויות נקבעו בתכניות שנערכו לפני למעלה מ-20 שנים - ש/במ/215 ג+ד אשר אינן תואמות עוד את הבינוי והצרכים של השכונה והישוב כיום.

היקף השימושים המאושר עפ"י התכנית התקפה למסחר וספורט ונופש מסחרי הם מעבר לצרכי השכונה. בישוב פועל קאנטרי קלאב ומתוכנן מרכז ספורט ונופש גדול בצפון-מזרח הישוב. התכנית המוצעת נערכה בהתאם לצרכי השכונה והישוב העדכניים וכוללת מתחם משולב (מרכז מסחרי עם חזית מינימלית לרחוב, מתחתיו חניה ו-12 יח"ד מעליו, ומבנה לצרכי ציבור) ומגרשים לבנייה למגורים בצפיפות ממוצעת של 6 יח"ד לדונם.

התכנית המוצעת מגדילה את צפיפות יח"ד הנהוגה בשכונה אך משתלבת באופי ובמרקם הקיים של מגורים צמוד קרקע. הבינוי מותאם לטופוגרפיה המשופעת. זכויות הבניה הקיימות עפ"י תכניות מאושרות הינן ;

מסחר : 2,550 מ"ר עיקרי
ספורט ונופש מסחרי : 4,950 מ"ר עיקרי

זכויות הבניה המוצעות עפ"י התכנית המוצעת הינן :
מתחם ביעוד משולב :

* מסחר 2,000 מ"ר עיקרי
* אב"צ 2,450 מ"ר עיקרי
* מגורים 960 מ"ר עיקרי

מגרשים ביעוד מגורים : 7,090 מ"ר עיקרי (80% מהשטח הכולל של המגרשים)



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

גבעת עדן - מתחם משולב מסחר ומגורים

353-0636027

מספר התכנית

21.054 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 לי"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 יישובי הברון

195615 קואורדינאטה X

721170 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז שכונת גבעת עדן בזכרון 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זכרון יעקב	הנרקיס		
זכרון יעקב	הרקפת		

שכונה גבעת עדן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11375	מוסדר	חלק	87, 187, 189, 193, 198	

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

יישובי הברון



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/07/1982	2439	2833	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 215 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 215
19/08/1993	40	4136	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ במ/ 215 ג ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ במ/ 215 ג
16/05/1996	3359	4409	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ במ/ 215 ד ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ במ/ 215 ד
20/06/1996	3648	4420	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 390 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 390
24/02/2002		5056	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383 א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 383 א
17/04/2005	2409	5391	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1121 א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1121 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			יוסף טל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף טל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח פרוגרמתי	10: 28 25/03/2019	טובי כהן	24/03/2019	9		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח בינוי	19: 07 16/05/2019	יוסף טל	16/05/2019	1	1: 500	מנחה	אדריכלות
לא		19: 07 16/05/2019	נתן פרי	16/05/2019	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	סקר עצים	12: 33 14/06/2018	אמיר בלום	13/06/2018	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	קומפילציה של תכניות מאושרות	12: 24 14/06/2018	יוסף טל	11/06/2018	1	1: 500	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			נ.צ.ב. גבעת עדן בע"מ	נשר	(1)		054-6554433		rashlin@net vision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 214.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		נ.צ.ב. גבעת עדן בע"מ	נשר	(1)		054-6554433		rashlin@netvision.n et.il

(1) כתובת: ת.ד. 214.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	יוסף טל	26175	יוסף טל-תכנון וניחול פרויקטים	זכרון יעקב	הרצל	49	04-6396855	04-6398116	talmisrad@g mail.com
	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@leven berg.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	נתן פרי	37205		זכרון יעקב	הנדיב	35	04-6396772	04-6391775	periang-1@b ezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר-בלום	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
אדריכלית	יועץ	טובי כהן			מעגן מיכאל (1)			04-6243868	04-6243868	toby@mmm.org.il

(1) כתובת: ד.ג. מנשה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 26

מונח	הגדרת מונח
תת קרקעי	קומות, חניה ושטח בניה מתחת לכניסה 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

תכנון מפורט למרכז שכונתי משולב הכולל מסחר, מבנה ציבור ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעודי קרקע וזכויות בניה לייעודי קרקע חדשים.
- ב. התווית דרכים מקומיות חדשות.
- ג. ייעוד שטח למסחר מגורים ומבני ציבור ולייעוד מגורים.
- ד. הרחבת שביל.
- ה. הסדרת זכויות בניה לחניון מקורה, למסחר, למבנה ציבור ולמגורים.
- ו. קביעת תכליות ושימושים, הגדרת זכויות בניה, הוראות בניה והוראות לפיתוח ומתן היתרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	115 - 101
דרך מוצעת	203
שביל	202
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	4,254.87	20.21
ספורט ונופש	14,120.34	67.07
שביל	1,297.28	6.16
שטח פרטי פתוח	1,381.88	6.56
סה"כ	21,054.37	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	2,892.05	13.74
מגורים א'	8,862.64	42.09
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	7,999.98	38
שביל	1,299.69	6.17
סה"כ	21,054.37	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים תאי שטח 101-115 מיועדים למבני מגורים בתמהיל משתנה, בצפיפות ממוצעת של 6 יח"ד לדונם, ולשטחי גינון וחניית המשרתות אותם.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי הוראות מתאימות ייקבעו בתכנית הבינוי ו/או בהיתר הבניה ובכפוף להנחיות מרחביות באותה עת, במידה ויהיו.
ב	הנחיות מיוחדות תכנית הבינוי תציג אפשרות למימוש כל יחידות הדיור במתחם.
ג	חניה 1. מספר מקומות החניה יענה על דרישות תקני החניה התקפים במועד הוצאת היתר/י הבניה. 2. יותרו חניונים מקורים במפלס הכביש בקו בנין 0 (לאורך כל חזית המגרש לרחוב) כאשר תקרתם יכולה לשמש גם כמרפסת גן / גינה.
4.2	מגורים מסחר ומבנים מוסדות ציבור
4.2.1	שימושים תא שטח 201 מיועד לשימוש מעורב - חלוקה מפורטת לשימושים השונים ובהתאם לזכויות הבניה בטבלה סעיף 5, תיערך בתכנית היתר הבניה: 1. מסחר ושירותים לסוגיהם השונים כקומה עיקרית, וחניון מתחתיו. 2. דירות מגורים על גג המבנה המסחרי. 3. שימושים ציבוריים: תרבות, ספורט, חינוך, מרפאות, סניף דואר, בית מרקחת, רווחה, דת, מועדונים, תחנות לבריאות המשפחה וכד' במבנה נפרד הצמוד למבנה המסחרי (מבנה הציבור). 4. תתאפשר הסדרת תחנת השנאה, אם וככל שיידרש ע"י חח"י, בכפוף לעריכת סקר קרינה ואישור ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. 5. בשטחים פתוחים יותרו שטחי גינון, נטיעות, פעילויות ומתקני ספורט, פנאי ומשחק, טיול והתרגעות. תותר הקמת בריכה מקורה, כחלק מהשימושים הציבוריים של מבנה הציבור. ניתן לפתח בו שבילים להולכי רגל, מעברים ואזורי מנוחה ומשחק. תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות בלבד. השטחים הפתוחים יהיו נגישים גם לציבור.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות 1. יותר שימוש מסחרי אשר לא יהווה מטרד סביבתי. תותר הפעלתם של בתי קפה ודוכני מזון. 2. המכירה תבצע בתוך שטח החנויות. תותר מכירה בחזית החנויות ובשטחים סמוכים להן (באופן זמני - דוכנים וכד'). 3. תיאסר אחסנת סחורה במדרכות ומעברים. 4. תותר הקמת מתקני ספורט, מתקני משחק ובריכה מקורה בקומה מתחת מפלס הכניסה. 5. לבקשה להיתר בניה למגרש תצורף תכנית נוף ופיתוח, ערוכה ע"י אדריכל נוף. אישורה של תכנית זו יהווה תנאי למתן היתר בניה.

4.2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המבנה הוא משולב. הקומה המסחרית תתוכנן כשהגישה אליה היא מרח' הרקפת. 2. מתחת למפלס הקומה המסחרית יהיה חניון מקורה לשימוש ציבורי (בשעות ובימי הפעילות בלבד). 3. על גג המבנה המסחרי יותרו דירות מגורים והגישה אליהן מדרך מס' 10 (הצפונית). 4. העיצוב החיצוני יהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה ויכלול את הגימור, החזיתות, חלונות הראווה, השילוט, תאורת חוץ, פרגולות וסוככים, פתרונות למיזוג אוויר, סילוק אשפה, פיתוח וכד'. 5. הסדרי פריקה וטעינה לשטחי המסחר יוסדרו במסגרת בקשת היתר הבניה. 6. פריקה וטעינה למרכול לא תפריע למעבר כלי רכב בזכות הדרך. 6. הגגות יטופלו כחזית חמישית.
ג	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מס' מקומות החניה יענה על הנדרש עפ"י התקנות התקפות במועד הגשת בקשת היתר הבניה. 2. מקומות החניה הנדרשים למסחר (למעט חניה תפעולית) יוסדרו בקומת חניה מקורה, מתחת לקומת המסחר, בגובה נטו עד 3.5 מ'. 3. כניסה ויציאה מהחניון תהיה מרח' הרקפת. 4. החניה תוכל לשמש גם את מבנה הציבור. 5. החניה ליחידות המגורים תהיה ברחוב העליון (הצפוני). 6. מניין מספר מקומות החניה הנדרש למבנה הציבור יכלול גם את מקומות החניה הציבורית שיוסדרו ברחבת החניה הצפונית (כביש מס' 10).
ד	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>פיתוח שטחים פתוחים יהיה בהתאם להנחיות הנספח הנופי. לתכנית היתר הבניה יצורף תשריט פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ערוך ע"י אדריכל נוף, אשר יתייחס לשטחים הפתוחים במתחם וחיבור למבנים ולשטחים פתוחים גובלים, ויוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. ניתן להעביר קווי תשתיות וניקוז מי גשם.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>חניה</p> <p>בחניות לאורך כבישים ובמגרשי חניה, ציבוריים ופרטיים, יתוכננו ככל האפשר גם ערוגות גינון לנטיעת עצים וצמחייה.</p>
ב	<p>סביבה ונוף</p> <p>התכנון המפורט לביצוע ילווה ע"י אדריכל נוף.</p>
4.4	שביל
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד לגינון, למעבר הולכי רגל ותשתיות תת-קרקעיות.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>

שביל	4.4
הנחיות מיוחדות פיתוח השביל יבוצע יחד עם השטחים הגובלים בו.	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	5 (6)	5	3	1	15 (4)		50 (3)	3400 (2)		500	2000		8000 (1)	קומת מסחר וחניון תת"ק	201	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	3		15 (4)	12	20			420 (7)	960		8000 (1)	על גג המבנה המסחרי	201	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5 (6)	5	3	1	17 (9)		15	250 (8)	850	200	1600		8000 (1)	מבנה ציבור	201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
4 (14)	3	3	3		12 (9)	4	70 (12)			320 (11)	80%	550			102, 101	מגורים א'	מגורים א'	
4 (14)	3	3	3		12 (16)	4	70 (12)			320 (15)	80%	520			103 - 108, 104 - 110	מגורים א'	מגורים א'	
4 (14)	3	3	3		12 (16)	2	70 (12)			140 (18)	80%	500			106, 105	מגורים א'	מגורים א'	
4 (14)	3	3	3		12 (16)	2	60 (12)			80 (19)	80%	350			107	מגורים א'	מגורים א'	
5 (14)	4	3	3		12 (16)	4	60 (12)			320 (15)	80%	600			115 - 111	מגורים א'	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:

במגורים ניתן לנייד שטחים עיקריים בין מעל לכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת (או להפך)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גודל המגרש בקירוב (ייקבע סופית בתצ"ר).

- (2) מיועד לחניון מקורה ושטחי שירות נוספים עבור המבנה המסחרי בגובה 3.5 מ' נטו וניתן לשלב בו חניה גם עבור המבנה הציבורי. מהווה גם דרך גישה לחניון המבנה הציבורי. מתחת לכניסה הקובעת כפי שמופיעה בנספח הבינוי.
- (3) מפלס הכניסה הקובעת - 50%. מתחת לכניסה הקובעת - 80%.
- (4) גובה מפני +0.00 (מפלס כניסה קובעת) כפי שנקבע בנספח הבינוי (קומת מסחר ומעליה 2 קומות למגורים וגג רעפים).
- (5) הכניסה הקובעת - הככר מרח' הרקפת (+112.0 בנספח הבינוי). כולל את קומת הכניסה הקובעת.
- (6) יותר קו בניין 0 לכיוון הכביש הצפוני (כביש מס' 10) מתחת למפלס הכביש.
- (7) לכל יחיד: 12 מ"ר ממ"ד לפי תקן, 8 מ"ר מחסן, 15 מ"ר בליטות ושונות. ניתן לנייד שטחים בין השימושים.
- (8) חניון ושטחי שירות נוספים (בגובה עד 3.5 מ' נטו).
- (9) גובה מפני +0.00 (מפלס כניסה קובעת) כפי שנקבע בנספח הבינוי.
- (10) הכניסה הקובעת - הככר מרח' הרקפת (+112.0 בתכנית הבינוי). כולל את קומת הכניסה הקובעת.
- (11) 180 מ"ר עבור חניון מקורה לכל המגרש + 140 מ"ר לפי חלוקה לכל יחיד: 12 מ"ר ממ"ד לפי תקן, 8 מ"ר מחסן, 15 מ"ר בליטות ושונות. ניתן לנייד שטחים בין השימושים.
- (12) כולל חניון מקורה.
- (13) במגרשים 101-102 בלבד ניתן לנייד קומה אחת (עד 20% שטח עיקרי) אל מתחת מפלס הכניסה הקובעת, ואז גובה המבנה יונמך ל-9.5 מטר. תותר בנוסף עליית גג..
- (14) קו בניין קדמי לחניון מקורה ולגישה לחניה מקורה הוא 0.
- (15) 180 מ"ר עבור חניון מקורה לכל המגרש + 140 מ"ר לפי חלוקה לכל יחיד: 12 מ"ר ממ"ד לפי תקן, 8 מ"ר מחסן, 15 מ"ר בליטות ושונות. ניתן לנייד שטחים בין השימושים.
- (16) גובה מפני +0.00 (מפלס כניסה קובעת) כפי שנקבע בתכנית הבינוי.
- (17) תותר בנוסף גם עליית גג (בתוך חלל גג רעפים).
- (18) 70 מ"ר עבור חניון מקורה לכל המגרש + 70 מ"ר לפי חלוקה לכל יחיד: 12 מ"ר ממ"ד לפי תקן, 8 מ"ר מחסן, 15 מ"ר בליטות ושונות. ניתן לנייד שטחים בין השימושים ובין הקומות.
- (19) 45 מ"ר עבור חניון מקורה, 12 מ"ר ממ"ד לפי תקן, 8 מ"ר מחסן, 15 מ"ר בליטות ושונות. ניתן לנייד שטחים בין השימושים ובין הקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>6.1.1 הנחיות לעיצוב אדריכלי יפורטו בתכנית הבינוי המפורטת ו/או בהיתר הבניה, בכפוף להנחיות מרחביות באותה עת, במידה ויהיו.</p> <p>6.1.2 קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים, ימוקם במלואו במגרש הגבוה מבין השניים ויחופה באבן מכל צדדיו.</p> <p>6.1.3 במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש הפרטי ולא בשטח הציבורי.</p> <p>6.1.4 גובה גדרות תומכי מגרש בחזית ו/או בצד המגרש, לא יעלה על 3.5 מ', תותר בניית קיר/גדר גבוהה יותר אם יבנה קיר נוסף במדורג במרחק של 80 ס"מ לפחות בין הקירות. השטח ביניהם יגונן.</p>
6.2	עתיקות
	<p>שטח התכנית הינו אתר עתיקות המוכרז עפ"י חוק (אתר "זיכרון יעקב/גבעת עדן" 30023/0) ולכן יחולו בו הוראות רשות העתיקות כמפורט להלן:</p> <p>6.2.1 כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>6.2.2 במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>6.2.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי מבקש ההיתר כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6.2.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>6.2.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>
6.3	חניה
	<p>6.3.1 החניה תהיה בתחום המגרשים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד אישור בקשת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה התקנת מספר מקומות חניה כנדרש בתקנות. יותר להסדיר חניות אורחים גם לצדי הדרך עפ"י שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6.3.2 לשימוש מבנים ומוסדות ציבור החניה תהיה בנוסף גם לפי סעיף 4.2 (ג).</p> <p>6.3.3 פתרונות החניה יבחנו ויאושרו במסגרת תכנית הבינוי ופיתוח המפורטת לביצוע.</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>6.4.1 מיקום מזגנים בבתי המגורים יהיו בתוך ו/או בצמוד למבנה עצמו ובמקום נסתר כמידת האפשר. מיקומם יסומן בבקשה להיתר בניה.</p> <p>6.4.2 מיקום יחידות המיזוג במבנה המסחרי ובמבנה הציבורי יהיה במקום נסתר ואשר איננו מהווה מפגע רעש לדירות ויסומנו בבקשה להיתר בניה.</p>

	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.5</p>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתכנית - הכנת "תשריט לצרכי רישום" עפ"י חוק.</p>	
	<p>חשמל</p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> מיקום תחנות השנאה אם וככל שיידרש, יעשה בתיאום עם חברת חשמל, בכפוף לעריכת סקר קרינה לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה;</p> <ol style="list-style-type: none"> קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' <p>מציר הקו:</p> <ol style="list-style-type: none"> קו חשמל מתח עליון - 110-160 ק"ו - 20.00 מ' <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p>	<p>6.6</p>



<p>חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש, או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מחלקת המים של המועצה המקומית זכרון יעקב (או באי כוחה - תאגיד המים וכד'). לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאושר תכנית חיבור לרשת הביוב של המועצה המקומית זכרון יעקב. לא תנתן תעודה לשימושים בבנין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב הציבורי. 2. מערכת הניקוז הציבורית בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. תנאי לקבלת היתר בניה, תיאום וקבלת אישור של מח' הנדסה של המועצה המקומית זכרון יעקב. 3. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.8</p>
<p>כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל ותקשורת ופתרונות ניקוז. התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעית ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר. קירות תומכים יהיו על פי סעיף 6.1</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.9</p>
<p>מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור חברת בזק וחברת הכבלים.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>מגורים: מגרשי המגורים ייבנו בשיטה משמרת מי נגר כך שלפחות 15% משטח כל מגרש יישאר לא בנוי ויאפשר החדרת והעשרת מי תהום. שטחים פתוחים ושביל: תכנון שטחים פתוחים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים הפתוחים, יהיו נמוכים מסביבתם, ללא פגיעה בתפקוד ושימוש בשטחים אלה. דרכים: תכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים.</p>	

<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>"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):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 פסולת בניין</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי הנוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>6.12.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר, לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>6.12.3 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).</p> <p>6.12.4 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.</p> <p>6.12.5. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר הבניה והחפירה יציג באם ניתן פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר, באישור הועדה המקומית, לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. ג. יותר לבצע באתר הבניה עבודות גריסה של עודפי חפירה, בכפוף לשמירת תקנות איכות הסביבה. <p>6.12.6 הנוהל כאמור יחול על עבודות חציבה, חפירה, כריה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן העבודות.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 פיקוד העורף</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 פיתוח סביבתי</p> <p>הפיתוח יהיה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המנחה, וכמפורט להלן:</p> <p>6.14.1 יצורף תשריט לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, ערוך ע"י אדריכל נוף. תשריט הפיתוח יתייחס לשטחים הפתוחים שבתוך המתחם וחיבורם לשטחים פתוחים גובלים</p> <p>6.14.2 פיתוח השטחים יבוצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי המגורים הצמודים אליהם.</p> <p>6.14.3 הפיתוח והגינון יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים גובלים.</p> <p>6.14.4 תכנית נוף ופיתוח תערך בקנה מידה 1: 100 או 1: 250 ותכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תכנית פיתוח כללית 	<p>6.14</p>

<p>6.14 פיתוח סביבתי</p> <p>- פרטי פיתוח (קירות, גדרות, ריצופים, חומרי גמר, ארונות תשתיות, פתרונות אחסון ופינוי אשפה, תאורה, אבני שפה וכד')</p> <p>- חזיתות מגרשים משטחים ציבוריים (מכביש, משצ"פ וכד')</p> <p>- כל תכנית נוספת לפי דרישת הועדה המקומית (צמחייה, השקייה, ע.עפר וכד')</p> <p>6.14.5 בפיתוח הציבורי תותקן מערכת הידרנטים על פי הוראות ודרישות שירותי הכבאות.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.15.1 תנאי להיתר בניה יהיה הכנת ואישור תכנית בינוי מפורטת לכל שטח התכנית.</p> <p>(א) החניה למבנה המסחרי תהיה תחת קומת הכניסה הקובעת ותכלול את כל החניות הנדרשות, למעט רכבים תפעוליים (אשר יכולים לקבל פתרון גם מחוץ לחניון).</p> <p>(ב) מערך החנויות יהיה מסביב לחצר / כיכר מרכזית שתהיה נגישה לרחוב הרקפת.</p> <p>(ג) שתי הקומות הראשונות של המבנה הציבורי (החניון ומפלס הכניסה הקובעת) יהיו מחוברות תפקודית למבנה המסחרי. הקומה השלישית תהיה נגישה גם מהרחוב העליון (כביש מס' 10).</p> <p>(ד) תכנית הפיתוח תערך בקנ"מ 1:250 : עם מילואות בקנ"מ 1:100 לפי הצורך ותכלול תיאור העמדת הבניינים, מפלסי הבניה והפיתוח, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתיות ופינוי אשפה, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון, ושטחים מיועדים להשאר כטבעיים וכן הנחיות לפיתוח השטח, כולל סימון עצים לשימור ובאם נדרש, עצים להעתקה למקום אחר בתחום.</p> <p>(ה) בתכנית הבינוי תוצג האפשרות למימוש יחיד המותרות.</p> <p>6.15.2 תנאי להיתר בניה למסחר יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה. לתכנית יצורפו הנחיות פרטניות בכל הנוגע לפרטי הבניה, חומרי גמר וכו'.</p> <p>6.15.3 בקשת היתר הבניה במגרש ביעוד משולב תיערך ותוגש ע"י היזם תוך התייחסות לזכויות הבניה ביעוד מבנה הציבור, ומתן האפשרות למימושן.</p> <p>6.15.4 תנאי להיתר בניה יהיה הכנת ואישור תצ"ר בוועדה המקומית.</p> <p>6.15.5 תכנית הפיתוח תערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>6.15.6 הבטחת ביצוע תשתיות - כל היתר יכלול תנאים שיבטיחו קיום ואפשרות חיבור לתשתית עירונית. תנאי בהיתר (לטופס 4 או להשלמת בניה) יהיה השלמת הביצוע בפועל וחיבור לתשתיות עירוניות.</p> <p>6.15.7 פתרון של פריקה וטעינה לשטחי המסחר יוצג בבקשת היתר הבניה וככל שיידרש יוצג גם אישור המשרד להגנת הסביבה ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 גגות</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח המפורטת לביצוע תקבע את אופי גגות המבנים ושילבום בסביבה. הגגות יתוכננו ויפותחו כחזית חמישית. על הגג ועל קירות המבנים לא יותרו מתקנים שאינם מוסתרים, ובנוסף כמפורט בסעיף 4.3.2 (ב)</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. מקרקעין המיועדים לשביל ולדרך יופקעו וירשמו על שם המועצה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	<p>6.18</p>

6.18	הפקעות לצרכי ציבור
	2. תירשם הערת אזהרה לטובת המועצה המקומית בדבר זכויות בניה בהיקף כולל של 1,000 מ"ר, בשתי הקומות העליונות במבנה לצרכי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26