

שינוי תוכנית מתאר מקומית תוכנית מספר ש/445
שכונת נווה שרת בזכרון יעקב.

נושא התוכנית: שכונת נווה שרת

המחוז : חיפה

הנפה : חדרה

עורך התוכנית: אדרי' דפנה מהרשק "מהרשק מתכננים בע"מ"

יועץ תחבורה : ברוך הרשברג מהנדס אזרחי

מגיש התוכנית: מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

תאריך: _____

1. השם החלות:

תכנית זו תקרא "שכונת נווה שרת" להלן "תכנית זו" ותחול על השטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט") והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. יחס לתכניות אחרות:

2.1 תכנית זו מהווה שנוי לתכנית המתאר של זכרון יעקב, ש/11, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 1082 מיום 9/4/64. הוראות תכנית ש/11 והשינויים שחלו בה תחולנה על השטחים הכלולים בתכנית זו רק במדה שהוראות אלה אינן סותרות את הוראות תכנית זו.

2.2 תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית שכון ציבורי 2/24/2 שאושרה ביום 23/2/66.

2.3 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית שכון ציבורי 2/24/3 שאושרה ביום 24/12/69.

2.4 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית שכון צבורי 2/24/4 שאושרה ביום 24/12/69.

2.5 בתחום תכנית זו תכנית מופקדת ש/398, שהודעה בדבר פרסומה להפקדה פורסם בילקוט הפרסומים 3448 מיום 5/5/87.

2.6 במקרה של סתירה בין אחת התכניות הנ"ל לבין תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

3. הקרקע הכלולה בתכנית זו:

גוש 11296 בשלמות.

גוש 11297 בשלמות.

גוש 11298 חלקות 1-60 62-79 חלקי חלקה 61

מגוש 11708: חלק מחלקה 11.

מגוש 11709: חלק מחלקה 2.

גוש 11710: חלק מחלקה 3.

- גבולות תוכנית זו מוסמנים בתשריט בקו כחול עבה.
5. המקום:
- שכונת נווה שרת והשטחים הסמוכים לה בתחום זכרון יעקב.
6. שטח הקרקע הכלול בתוכנית זו:
- שטח הקרקע הכלול בתוכנית זו הוא כ- 395 דונם מדוד גראפית.
7. בעל הקרקע:
- מנהל מקרקעי ישראל, המועצה המקומית זכרון יעקב ואחרים.
8. מטרת תוכנית זו:
- 8.1 מתן הוראות בניה ל- 96 יח"ד בתחום התוכנית.
- 8.2 מתן זכויות בניה למגרשי מגורים המוגדים בתרש"צ 2/24/2.
- 8.3 הסדרת בנייה קיימת וחריגות בנייה בכדי לאפשר לגליזציה.
- 8.4 תכנון שטחים המיועדים לתכנון שטחים מחדש בתרש"צ 2/24/2.
9. יוזמי תוכנית זו ומגישיה:
- מנהל מקרקעי ישראל דרך העצמאות 13 חיפה
והועדה המקומית לתכנון ובניה - שומרון.
10. מחבר תוכנית זו:
- "מהרשק מתכניים בע"מ" ת.ד. 135 שבי ציון 25227.
- יועץ תחבורה:
- ברוך הרשברג, מהנדס אזרחי, רחוב עבאס 48, חיפה 35378.
טל' 04-520534.

הבאור:

גבול תוכנית זו	11.1
גבול גוש ומספר גוש	11.2
מספר חלקה קיימת	11.3
מספר מגרש מוצע	11.4
אזור מסחרי	11.5
מרכז אזרחי	11.6
שטח לבנייני ציבור	11.7
שטח לספורט	11.8
שטח ציבורי פתוח	11.9
בנין קיים	11.10
בנין להריסה	11.11
מספר הדרך	11.12
מרווח קדמי	11.13
רוחב הדרך	11.14
אזור מגורים א	11.15
אזור מגורים מיוחד	11.16
אזור מגורים ב	11.17
אזור מגורים ג	11.18
דרך מאושרת או קיימת	11.19
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	11.20
שביל הולכי רגל	11.21
קו חשמל	11.22
גבול חלקה לביטול	11.23
דרך רשומה לביטול	11.24
גבול תוכנית מאושרת	11.25
מספר חלקה לביטול	11.26
שטח לתכנון בעתיד	11.27

הסימון

קו כחול עבה
קו משונן בכיוונים הפוכים
בצבע התשריט.
מספר קטן בצבע התשריט
מספר מותחם בצבע התשריט - גבול המגרש בשחור
צבע אפור מותחם אפור כהה
כתום עם פסים אפורים באלכסון
צבע חום מותחם חום כהה
צבע ירוק מותחם ירוק כהה
צבע ירוק
שטח מוקף בקו דק בצבע התשריט
שטח מוקף בקו דק בצבע התשריט מותחם בצבע צהוב
מספר ברבע העליון של העיגול
מספר ברבעים הצדדיים של העיגול
מספר ברבע התחתון של העיגול
צבע כתום
צבע כתום מותחם בכתום
צבע תכלת
צבע צהוב
צבע חום בהיר
צבע אדום בהיר
פס אדום וירוק לחילופין
קו נקודתיים בצבע התשריט
קו מרוסק בצבע ירוק
קוים אלכסוניים באדום
קו מרוסק בצבע כחול
מספר מבוטל בקו אלכסוני ומוקף
קוים אלכסוניים בצהוב

12. השימוש בקרקע ובבניינים:

לא ישמשו קרקע או בניין בתחום תוכנית זו אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי תוכנית זו.

13. רשימת התכליות:

13.1 אזור מגורים א- מיועד להקמת בנייני מגורים חד משפחתיים, יחידה אחת למגרש בקומה אחת או שתיים, בהתאם לסעיף 16.3 בהמשך "הוראות בניה".

13.2 אזור מגורים ב- מיועד להקמת מבנים דו משפחתיים בקומה אחת או שתיים, בהתאם לסעיף 16.51 (בהמשך): 2 יחידות למגרש. 4 יח"ד לדונם.
אזור מגורים ב' מוצע - גוש 11297 חלקות 210-225 ראה הוראות בסניף 16.5.4.

13.3 אזור מגורים מיוחד - מבנים טוריים - קוטג'ים, מספר יח"ד בכל מגרש כמסומן בתשריט, הוראות בניה ראה סעיף 16.4.

13.4 אזור מגורים ג- בתי דירות קיימים ובהתאם להוראות תוכנית המתאר ש/11. לא תותר תוספת יחידות דיור. במבנה שעל חלקה 48 תותר הרחבת הדירות אשר תותנה בהרחבת כל אגף (חדר מדרגות) בשלמות.

13.5 מרכז אזרחי - ישמש כמרכז קניות, שירותים, משרדים, בנק, בית קולנוע ויכלול חניה מתאימה.

13.6 אזור מסחרי - מיועד לחנויות, משרדים ושרותים אישיים.

13.7 אזור לבנייני ציבור - כהגדרתם בחוק התיכנון והבניה למטרות חינוך, תרבות ודת.

13.8 שטח ציבורי פתוח- מיועד לגנים ציבוריים, מגרשי משחק לילדים, שבילים להולכי רגל, תותר הקמת מקלטים ציבוריים ומבנים המשמשים את התכליות בשטח ציבורי פתוח.

13.9 שטח ספורט - מיועד למגרשי ספורט.

13.10 שטח לתכנון בעתיד- יבוצע רק על סמך תוכנית מפורטת ומאושרת על ידי המועצה המקומית ומשרד הביטחון.

- 14.1 הרדיוס של קשת בהצטלבות קוי רחוב בצומת לא יפחת מ-8 מטרים.
- 14.2 בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע קוי בניין מיוחדים במגרש פינתי כדי להבטיח שדה ראייה תקין בצומת הסמוך.
- 14.3 יותקנו מקומות חניה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 והשנויים להם מעת לעת.
- 14.4 לא יותרו הקמת בניין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקתה ובתיקונה.
- 14.5 הבקשה להיתר לסלילת דרך מס' 207 ודרך מס' 208 תכלול הוראות הנוגעות לעצוב ולשקום הנופיים של השטח לאחר גמר בצוע העבודה.

ההוראות יכללו:

- א. סימון השטח המיועד לעבודות חפירה וקירות תומכים.
- ב. עודפי עפר יסולקו לאתר על דעת המועצה המקומית.
- ג. שיקום פני השטח לאחר ביצוע העבודות ע"י נטיעה וזריעה של צמחיה מקומית.
- ד. בהקמת דרך מס' 208 ישמר, ככל הניתן, בציר הואדי מעבר להולכי רגל מתחת למפלס הכביש (התכנון יכלול פתרון לניקוז הואדי).

14.6 דרך מס' 202 תסלל רק כאשר תורחב השכונה מזרחה (באזור המסומן לתכנון בעתיד). בשלב הנוכחי השטח יפותח לגן על ידי המועצה.

14.7 א. ביצוע הכיכר המתוכננת במפגש דרכים 132, 133 ו-202 יותנה בהכנת תוכנית תנועה מפורטת ואישורה על ידי משרד התחבורה.

ב. על תוכנית הכיכר הנ"ל לכלול עיצוב נופי באישור מהנדס המועצה המקומית.

ג. במקלט הקיים, בשטח הדרך המאושרת שבין דרכים מספר 132 ו-202 יראו כשימוש חורג שאושר על פי פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

15. התקנת גדרות בקו רחוב:

15.1 על המבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבוננו, גדר על קו הרחוב המאושר על פי תוכנית זו. גובה הגדר והחומרים לביצועה יקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית. אי הקמת גדר כאמור תהווה סטייה מהיתר הבניה.

15.2 בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף קטן 1 היתרים לחזית חנויות.

16. הוראות בניה:

16.1 בחישוב אחוזי בניה - יחושבו כל השטחים ברוטו פרט למקלט.

16.2 מבני עזר- השטח המותר בבניה לבנייני עזר 5% משטח המגרש. מבני עזר לא יותרו במקום המרווח הקדמי, למעט חניה מקורה גובה מכס' 220 מ' שתוקם במרחק של לא פחות מ- 2 מטר מקו הרחוב. מרווח אחד הצדדים לבנייני עזר הוא 0 עם קיר אטום. ניקוז הגג בשטח מגיש הבקשה.

16.3 אזור מגורים א' - הבניה תהיה צמודת קרקע. מסדים בבנין יהיו סגורים עד לפני הקרקע. תחול חובת קירוי בגג רעפים. גובה שיא הגג לא יעלה על 8.5 מטר מפני הקרקע טבעית או סופית, הנמוך מבין השניים. שיפוע הגג לא יקטן מ- 20%. יותר ניצול חלל עליית הגג כקומת יציע ששטחה לא יעלה על שליש משטח הקומה שמתחתיה ואשר תכלול בשטח הבניה המותר. באזור מגורים א' לא ינתן היתר בניה במידה ולא יהרסו הבניינים הקיימים על המגרש ע"י מבקש ההיתר.

16.4 אזור מגורים מיוחד (מגרשים 125-122). תוגש תוכנית בינוי לועדה המקומית לכל מגרש בנפרד (כל מגרש יבנה על ידי יזם אחד בבינוי אחיד).

באזור מגורים מיוחד תותר הקמת מבנים טוריים - קוטג'ים, מספר יחידות דיור בכל מגרש יהיה כמסומן בתשריט. שטח מקסימלי של כל יחידת דיור יהיה 180 מ"ר ברוטו ב- 2 קומות ובתנאי ששטח של כל קומה לא יעלה על 90 מ"ר ברוטו. בכל מקרה לא ינוצל שטח מעבר לאחוז הבניה המותר כמפורט בטבלת השטחים. לא תותר העברת שטחי בניה מקוטג' אחד למשנהו בתוך המגרש, ולא תותר קומת עמודים.

תותר הקמת חניה מקורה לכל קוטג' מעבר לקו בניין קדמי בשטח ברוטו של 15 מ"ר ובגובה של 2.2 מ' נטו.

16.5.1 אזור מגורים ב' - בניינים קיימים שבנייתם הושלמה לפני הפקדת התוכנית ונמצאים באזורים המיועדים לבניה אך חורגים מהוראות תוכנית זו מבחינת שטחי בניה ו/או מספר הקומות, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה שבסביבה.

16.5.2 תנאי בניה על מגרשי מגורים בנויים כאשר חלק מהמבנה, למעט מבני עזר, חורג מקווי הבניין המאושרים, אך אינו חורג מקווי המגרש, יחולו ההוראות כדלהלן:

א. כל תוספת בניה לבניינים אלו, תותר רק בשטח המותחם על קווי הבנין, אשר נקבעו בתוכנית זו ויחולו עליה יתר הוראות תוכנית זו.

ב. בניינים קיימים כאמור, החורגים למרווח צדדי או / אחורי, תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה - כל תוספת בניה לבניינים אלה תותר רק בשטח המותחם על ידי קווי הבניין אשר נקבעו בתוכנית ותחולנה עליה יתר הוראות תוכנית זו.

ג. בניינים קיימים כאמור, החורגים למרווח הקדמי, תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשרם, בתנאי שרוב הבניינים הקיימים באותו קטע דרך נמצאים בקו בנין דומה, ובלבד שאין חריגה לתחום הדרך.

ד. בכל מקרה של אישור בניה חריג כאמור, תגבה הוועדה המקומית היטל השבחה גם עבור שטחי הבניה העודפים, הנובעים מחריגה באחוזי בניה, מספר קומות ו/או במרווחים.

16.5.3 תנאי בניה על מגרשי מגורים בנויים כאשר חלק מהמבנה חורג מגבולות המגרש אשר בבעלותו, יחולו ההוראות כדלהלן:

א. כל המבנים אשר אינם מיועדים למגורים החורגים מגבולות קווי הבניין יהרסו, בטרם הוצאת היתר בניה, ע"י מבקש ההיתר.

ב. תוגש תוכנית לאיחוד וחלוקה ע"י מבקש ההיתר בטרם יוצא היתר בניה למגרשים אלו.

ג. יחולו הוראות סעיפים א 16.5.2 ו- ב 16.5.2 לעיל למגרשים אלו.

16.6 אזור מגורים ב' מוצע - גוש 11297 חלקות 210-225, הנחיות אזור מגורים ב' חלות על אזור מגורים ב' מוצע. האזור כולל חלקות בנות 0.5 דונם (חלקות 210-223) אשר ניתן לחבר למגרשים בני כ- דונם על מנת לבצע רצף בנוי עד 4 יח"ד למגרש. בחלקות 224, 225 ניתן להקים 4 יח"ד לחלקה. תותר הקמת מבנה אחד מורכב מיחידות דיור צמודות בשתי קומות בתחומי המגרשים.

מרווחים מינימליים במטר			%בניה מירבי לכל הקומות	%בניה מירבי לקומה	מס' קומ' מרבי	מס' יח"ד למגרש	גודל מגרש מינמלי	אזור
אחור	צדדי	קדמי						
5	4	5	36%	20%	2	1	500	** אזור מגורים א'
5	4	5	55%	30% אג'ר 20.6.93	2	5	1800	אזור מגורים מיוחד
5	4	כמסומן בתשריט	48%	30%	2	2 אג'ר 20.6.93	כפי שקיים	אזור מגורים ב'
5	4	5	48%	30%	2	2	500	*** אזור מגורים ב מוצע
5	4	כמסומן בתשריט	75%	25%	3	--	כפי שקיים	אזור מגורים ג'
5	4	5	60%	30%	2	--		* בנייני ציבור
		כמסומן בתשריט	60%	30%	2	--		* מרכז מסחרי מרכז אזרחי

* כפוף לתוכנית בינוי כוללת שתוגש לאישור הוועדה המקומית, כתנאי להוצאת היתר בניה.

** כל מגרש יתוכנן על ידי יזם אחד בהתאם להוראות שבתקנון.

*** מגרשים 210-223, ניתן לחבר מגרשים על מנת ליצור רצף בינוי עד 4 יחידות דיור במגרש במגרשים 224-225 ניתן להקים 4 יח"ד במגרש.

הוראות כלליות:

הגדרות:

- א. מבנה קיים/בנייה קיימת - הבניה שנבנתה בתחום התוכנית בין בהיתר ובין שלא בהיתר, והיטלה האופקי מופיע בצילום שבוצע עם פרסום התכנית להפקדה.
- ב. תאריך קובע - תאריך צילום תחום התוכנית עם פרסומה להפקדה שעל פיו נערך מיפוי תחום זה.
- ג. מתווה בנייה קיימת - מתווה גג מבנה קיים אשר היטלו מופיע בצילום תחום התוכנית בתאריך הקובע.
- 16.8 לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית אלא על סמך מפה מצבית מעודכנת, הערוכה על ידי מודד מוסמך, בה יסומנו כל המבנים הקיימים, מבנים החורגים מהוראות התוכנית יסומנו להריסה בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.
- 16.9 היתרים לבניה חדשה ינתנו לאחר ביצוע של התשתיות הדרושות (ופינוי סלעים) על ידי היזמים בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.
- 16.10 תוכנית לפיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה ותכלול התייחסות לשבילי גישה, מקומות חניה, פתרון לסילוק אשפה, עיצובם וגובהם של קירות וגדרות.
- 16.11 הריסת בניינים:
- א. הבניינים המיועדים להריסה, כפי שסומנו בתשריט, יהרסו על ידי מבקש היתר הבניה לפני הוצאת היתר הבניה שבו קיים המבנה המיועד להריסה.
- ב. מבנה או חלקו שאושר כחוק, המצוי בתחום דרך מאושרת על פי תוכנית זאת, ייראה כשימוש חורג שאושר על פי פרק ז' לחוק. כל בקשה לתוספת בנייה במגרש זה, כפופה להוראות תוכנית זאת.
- ג. מבנה או חלקו אשר לא אושר כחוק, המצוי בתחום דרך מאושרת על פי תוכנית זאת, ניתן להריסה על ידי הוועדה המקומית בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך ו/או להרחבתה.

א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור (דרכים, שבילים, שטח ציבורי פתוח ואתרים לבנייני ציבור) יופקעו לפי סעיפים 188-189 לחוק וירשמו על שם המועצה המקומית זכרון יעקב.

ב. היתר הבניה לצרכי ציבור יכלול פתרון הפרדה סביב לכל האתרים למבני ציבור המוצעים בתכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון.

17. חלוקה ורשומים:

החלוקה הקיימת הרשומה בתחום תוכנית זו תבוטל, ובמקומה תרשם חלוקה חדשה שתוכן על פי הוראות תכנית זו. תותר חלוקת משנה של החלקות לצורך רישום הבניינים על פי חוק רשום בתיים משותפים תשכ"א 1961.

18. בניה בקרבת קוי חשמל:

הבניה בקרבת רשת חשמל תהיה מותנית בתנאי חברת חשמל לישראל: 18.1 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה.

18.2 לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

18.3 בקרבת קווי חשמל ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים להלן: מקו משוך אל הקרקע מהתיל החיצוני של קווי החשמל לבין החלק הקרוב ביותר של הבניין:
- בקו מתח נמוך - מרחק מינימאלי של 2 מטר.
- בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - מרחק מינימאלי של 5 מטר;
- בקו מתח עליון - מרחק מינימאלי של 9.5 מטר.

19. ניקוז מי גשם:

ניקוז מי גשם בצנרת תת קרקעית המחוברת לצנרת הנקוז הראשית.

- 20. אספקת מים: אספקת המים לשתיה תהיה מרשת המים של רשות המועצה המקומית.
- 21. ביוב: כל הבניינים יחוברו לרשת הביוב המרכזי.
- 22. מקלט: כל תקנות הג"א בדבר התקנת מקלטים חלות על הבניינים בתוכנית זו.
- 23. הרחקת אשפה: הרחקת אשפה על ידי הרשות המקומית. מתקני אשפה יוצבו, באופן שלא יהווה מטרד, לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית ולשכת הבריאות.
- 24. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

154.93

חתימות:

מהרשק מתכננים בע"מ
 אדריכלות ותכנון-ערים
 ת.ד. 135, שבי ציון 2227
 טל. 04-923140

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שנו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החימתנו הינה למיני תכנון בלבד, אין גבו כוון לתקנות כלל וכלייהם החובות או לכל בעל ענין אחר בענין החובות כל ענין לאחד מהן. יצאנו ונחתם עמנו הסכם מתווה ברמה ואין להוסיפו זו כמה תקנות הסכמת כל בעל הוות בענין הברון ו/או כל רשות מוסמכת ופי כל תורה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מצאנו מזה כי אם נפסדה או יפסדה על ידנו הסכם בטן השטח הכלול בתוכנית, אין בתחייבתנו על התוכנית הכרוונה ונדאה בקיום הסכם כמאמר ו/או ויתור על זכותנו להטיל בעל הברון עמי מי שרכש מאתנו כל שר וזכויות כלשהן בייחוד ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו כמה הסכם כמאמר ועפ"י כל דין. שרן החייבתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט חסדונית.

מנהל אדריכלות ישראל
 מהרשק ח"פ"ה

15/4/93 תאריך

תאריך: 18/5/93
 חשבונית מס' 294
 יו"ר התעדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

תאריך: 18/5/93
 חשבונית מס' 294
 יו"ר התעדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

תאריך התקום כחוק חלטה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 445/ע
 הוצעה המחוייבת לתכנון ולבניה התליטה
 מס' 21.1/93 לאשר את התכנית.
 יו"ר התעדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על תכנית הבניה מס' 445/ע
 פרסומה בולטת הפרסומים מס' 3963
 מיום 16.1.92

הודעה על אישור תכנית מס' 445/ע
 פרסומה בולטת הפרסומים מס' 4140
 מיום 2.9.93