

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר השומרון

תכנית בנין ערים מפורטת מס. ש/105 א' הנקראת:

"רמת צבי" - שכונת שכונת עובדים בע"מ - מזרח זכרון -

יעקב. שנוי לתכנית ש/2

3000429

1. תכנית זו הקראת תכנית בנין ערים מפורטת מס. ש/105 א' הנקראת "רמת צבי" שכונת שכונת עובדים בע"מ מזרח זכרון יעקב המהווה שנוי לתכנית ש/2, ותחול על אותו חלק הקרקע, כפי שהנו מוגבל בקו כחול על התסריט המצורף לתכנית ואשר הנו חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מ ק מ

זכרון - יעקב.

3. הקרקעות הכלולות בתכנית

גוש 11307, חלקות רשומות: 22, 27 וחלק מחלקת 23 (דרך) •

גוש 11308, חלקות רשומות: 1 - 6; 8, 16 (דרך) 19;

4. גבולות התכנית

צפון: גוש 11307 חלקות 32, 21, 10, 18, 39, 41.

מערב: גוש 11309

דרום: גוש 11710 וגוש 11709.

5. מטרת התכנית

והכנון וחלוקה השטח להקמת שכונת מגורים.

6. שטח התכנית

303.000 דונם.

7. היוזם

חברת "שכון עובדים" בע"מ.

8. בעל הקרקע

ק.ק.ל. וחברת "שכון עובדים" בע"מ

9. המחכנן

י. המבורג - א. פטרן, אדריכלים בע"מ.

10. תשנות

על התכנית הזאת תחולנה התקנות שנכללו בתכנית מחאר לזכרון יעקב ש/11 לרבייה

התקונים דלהלן:

דרכים 11.

רוחב הדרכים, חתכייהם וקווי הבנין המוצעים יהיו בהתאם למסומן בגוף התכנית ובמקרא. כל סטחי הדרכים והטבילים יירטמו ע"ט המועצה המקומית זכרון יעקב, ללא חסלום.

איטור חבור לדרכים 12.

לא יבוצע חבור, גיטה או מעבר לדרכים המסומנות בתכנית מס. 13 ו-326 מהמגרסים סלאורך הדרכים הנ"ל.

רטום סטחים צבוריים, פתוחים וסטחים לבניני צבור 13.

סטחי הדרכים, הטבילים סטחים צבוריים פתוחים וסטחים המיועדים לבניני צבור יירטמו ע"ט המועצה המקומית זכרון יעקב ללא חסלום ויהיו מיועדים להפקעה על פי סעיפים 188-190 לחוק הבניה חסכ"ה 1965.

תקנות כלליות לבריאות הצבור 14.

- א. מ י ם - מקור המים לשתיה יהיה רשת מים עיקרית. המים יחולקו לבתים באמצעות צנורות מרכזיים ויחזעפו מהם. רשת המים תהוכנן ותבוצע בהתאם לדרישות מסדד הבריאות המועצה המקומית.
- ב. ב י ו ב - הבתים יחוברו לביוב המרכזי בהתאם להוראות מסדד הבריאות והמועצה המקומית.
- ג. נ ק ו ז - הטטה ינוקז בהתאם לתכניות המפורטות ולפי דרישות המועצה המקומית.
- ד. א ט פ ה - סדור הרחקת האטמה יבוצע בהתאם לדרישות המועצה המקומית.

ח נ י י ה 15.

לא יוצא היתר בניה כל עוד לא תובטח חנייה בגבולות החלקה בחטוב טל מקום, אחד לכל יחידת דיור.

ה ת כ ל י ת 16.

- 1. איזור מגורים א' - איזור זה מיועד למבני מגורים בודדים, מקסימום 2 יח' על מגרס, 2 קומות, 30% בכל הקומות בחוספת 5% למבני עזר.
- 2. איזור מגורים ג' - איזור זה מיועד לבניני מגורים בעלי 3 קומות על קומת עמודים בקומת הקרקע, אחוז הבניה המותר יהיה 100% בכל הקומות.
- 3. איזור מגורים ג'/1- איזור זה מיועד לבניני מגורים בעלי 4 קומות על קומת עמודים בקומת הקרקע. אחוז הבניה המותר יהיה 120% בכל הקומות.

ב. איזור לבניני מסחר

באיזור זה ייבנו מבנים עד 2 קומות לצרכי מסחר, מטרדים או מלאכה נקיות בלבד, אחוז הבניה המותר יהיה 20% לקומה. בטטה המסומן באות "ב" בתרטים - קו בנין מהכביט מס. 13 יהיה כפי שמסומן בתרטים 30מ' ולא האופטר גיטה או חבור מהכביט הנ"ל אל החלקה.

ג. שטח לבנייה ציבור

באיזור זה תותר בנייה מבנים עד 3 קומות בעלי אופי צבורי בלבד. כגון: בני ילדים, מועדונים, בתי ספר או מוסדות חינוך, בית כנסת, בתי תרבות, מרפאות או מוסדות בריאות וכו'. אחוז הבנייה המותר יהיה 40%.

ד. שטח צבורי פתוח

בשטח זה לא תותר בנייה כל שהיא פרט למבנים לצרכי לרווחים. עירוניים כגון: מיכלי מים, או מחקנים סניטריים ובנייה לצרכי פתוח וגנון השטח.

ה. שבילים להולכי רגל

מיועדים להולכי רגל בלבד ולא תותר בהם תנועה כלי רכב ממונעים. השבילים יבוצעו בהתאם לתכנית פתוח.

17. טבלת השטח הכולל של התכנית:

איזור או שטח	הצבע בתכנית	השטח הכללי בממ"ר	מספרי החלקות	כמות החלקות	שטח מינימלי של החלקות בממ"ר	% בניה מותר		קו הבניה המינימלי		אחרים
						מגורים	מבני עזר	ז' ד	חזית	
מגורים א'	אוקר	39,200	1-71	71	500	30%	5%	לפי המסומן בתכנית	4	4
מגורים ב'	צהוב	128,000	X	66	900	100%	בכל הקומות	"	4	3
מגורים ג'/ג	צהוב עם אלכסונים	18,050	XX	15	900	120%	בכל הקומות	"	4	3
לכניני מסחר	אפור	2,700	א, ב	2	1.50	30%	5%	"	4	4
לבנייה צבור	חום מוחם כהה	41,550	ג-טז	14	400	40%	-	"	4	4
צבורי פתוח פרטי	ירוק	23,800	כ-לג	14	100	-	-	"	4	4
פתוח	ירוק עם ירוקה כהה							על שטחים אלה אסורה בנייה אך שטחם נכלל בשטח החלקה לצורך חשוב אחוזי הבנייה.		
שבילים להולכי רגל	ירוק עם קו אדום	7,000								
										882,206-212,218,219,811-818,820,824,826-836,838,840-848,850,853
										854,856,858,860-867,869,870,872-878,880
										819,821,825,837,839,349,851,852,855,857,859,868,871,879,881

18. חנייה : א. לבנינים באיזור א' - חנייה פרטית אחת לכל דירה.
 ב. לבניני מגורים באיזור ג' ו-ג' 1/ יותקנו חניות פרטיות לפי ההנחיות כדלקמן: לכל דירה בבית דירות ששטחה מעל 95 מ"ר, חנייה לכל 150 מ"ר שטח דיוור.

בנייה בקרבת קו חשמל:

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל חת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבליט אלו.

לאי ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מטוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

- ברשת מתח גבוה - 2 מטרים.
 בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מטרים.
 בקו מתח עליון עד 140 ק"ו - 8 מטרים.
 בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 10 מטרים.

20. הנחה : ישולם מס השכחה לועדה המקומית השומרון, עקב העלאת ערך הנכס כתוצאה מהכנת הכנית זאת, בהתאם לחוק.

כל המעוניין המוצא כי בהכנת התכנית הזו לא הובאו בחשבון תנאים מסויימים המצדיקים הנחה מתקנות הכלולות בה, רשאי להגיש בקשה לועדה המקומית לבניה ותכנון עיר לקבלת הנחה כזאת. לועדה הנ"ל תהיה הסמכות לאחר שתבחון את כל הסיבות של המקרה להמליץ או לסרב להנחה המבוקשת. המלצת הועדה המקומית תעונה אישור של הועדה המחוזית.

חתימת בעלי הקרקע:

קרן קיימת לישראל

שכון עובדים בע"מ
טניף חיפה

חברת "שכון עובדים בע"מ

שכון עובדים בע"מ
טניף חיפה

חברת "שכון עובדים בע"מ

חתימת היוזם:

י. המבורג-א. פטרן, אדריכלים.

הפברקו, אר. פטרן, אדריכלים במ"ס
ח"א/תל אביב 67
טלפון 45 84 92

חתימת המכונן:

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית ראשית מס' 1105/ש

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי

תכנית של מנהל

הועדה המחוזית בשיבתה ה- 114

מיום 9.6.74

לחכמת הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הועדה

29.1.75

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית ראשית מס' 1105/ש

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי

תכנית של מנהל

הועדה המחוזית בשיבתה ה- 105

מיום 28.5.73

לחכמת הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הועדה

29.1.75

13

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי

תכנית של מנהל

הועדה המחוזית בשיבתה ה- 90

מיום 30.7.74

לחכמת הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הועדה

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי

תכנית של מנהל

הועדה המחוזית בשיבתה ה- 68

מיום 21.8.73

לחכמת הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הועדה

תכנית מס' 1105/ש מורסמה למתן חוקי בילקוט

המרטומים מס' 2107 מיום 24.4.75 עמוד 1557

תכנית מס' 1105/ש מורסמה לחקיקה בילקוט

המרטומים מס' 1994 מיום 10.3.74 עמוד 1083

וג' בא"ר תשל"ה