

מרחב תכנון מקומי השומרון

שינוי תכנית מתאר מקומית זכרון יעקב (ש/11)

הנקרא "תכנית מס' ש/499 הגדרן מזרח" ומהווה גם שינוי לתכנית ש/351

מחוז - חיפה

נפה - חדרה

ישוב - זכרון יעקב

בעלי הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל, בעלים פרטיים.

יזם התוכנית - ועדה מקומית זכרון יעקב.

מגיש התוכנית - מנהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון-מחוז חיפה.

מחבר התוכנית - נחום שוץ אדריכל ובונה ערים.
רח' המיסדים 79 זכרון יעקב טל+פקס: 06-390656

זכרון יעקב, 30-04-93

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא בשם "הגורן מזרח" - שכ' מגורים בזכרון יעקב. ת.ב.ע. מס' ש/499 ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. התכנית כוללת:

- א. תשריט בק.מ. 1:1250
- ב. תשריט בינוי בק.מ. 1:500
- ג. תקנון
- ד. נספח מס' 1: מצב בעלות מקורי
- ה. נספח מס' 2: רשימת מגרשי התמורה
- ו. נספח מס' 3: סיכום בעלויות-איזון

3. יחס לתכניות אחרות

- א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/11 תכנית מתאר מקומית זכרון יעקב שאישורה פורסם ב-י"פ מס' 1082 מיום 64-04-2, וש-351 שאישורה פורסם ב-י"פ מס' 3289 מיום 86-01-05.

- ב. בכל מקרה של סתירה בין התכנית הנ"ל לבין הוראות תכנית זו, יחיד הוראות תכנית זו כדיפות.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ-72.40 דונם (מחושב עפ"י מדידה גרפית) וכולל את השטחים כמפורט להלן:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
11307	18,58	10,24,23,39

5. גבולות התכנית

- מצפון - כביש מס' 13 מתוכנן.
- ממזרח - ת.ב.ע. מס' ש-105, שכונת רמת צבי.
- מדרום - דרך שרה.
- ממערב - שכונת הגורן.

6. מטרת התכנית

שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד לשכונת מגורים הכוללת יעוד שטחים למבני מגורים, למוסדות ציבור, למבנים מסחריים, לדרכים, חניות וש.צ.פ. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

7. יוזם התכנית, בעלי הקרקע ומחבר התכנית

- יוזם התכנית - מנהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה, משרד הבינוי והשיכון.
- בעלי הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל, ובעלים פרטים.
- מחבר התכנית - נחום שוץ, אדריכל ובונה ערים.

8. ביאור סימני התשריט

<u>הביאור</u>	<u>הסימון</u>
8.1 גבול התכנית	קו כחול עבה.
8.2 ת.ב.ע. גובלות	קו כחול מרוסק.
8.3 שטח לאיחוד וחלוקה מחדש	קווים אלכסוניים בשחור.
8.4 איזור מגורים ב'	שטח צבוע כחול.
8.5 איזור מגורים ב' מיוחד	שטח צבוע כחול עם קיוקור כחול.
8.6 איזור מסחרי	שטח צבוע אפור.
8.7 אתר לבנייני ציבור	שטח צבוע חום מותחם חום כהה.
8.8 שצ"פ	שטח צבוע ירוק.
8.9 דרכים מאושרות/קיימות	שטח צבוע חום בהיר.
8.10 דרכים מוצעות	שטח צבוע אדום.
8.11 שביל להולכי רגל עם גישה ברכב לחניית הדיירים. (רח' הולנדי)	שטח צבוע אדום/ירוק לסירוגין.
8.12 שביל להולכי רגל עם גישה ברכב על דרך קיימת.	שטח צבוע חום/ירוק לסירוגין.
8.13 גבול ומס' גוש	קו עם משולשים עיליים ותחתיים בצבע התשריט ומספר בצבע התשריט בין 5 ספרות.
8.14 גבול חלקה מוצעת ומספר	קו דק ומספר בצבע תשריט בתוך משושה.
8.15 מבנה להריסה	שטח מותחם בצבע צהוב ומנוקד בצבע התשריט.
8.16 מס' הדרך	מספר ברביע העליון של המעגל.
8.17 קו בניין	מספר ברביע הצדדי של המעגל.
8.18 רוחב הדרך	מספר ברביע התחתון של המעגל.
8.19 דרך ושביל לביטול	קוים מקבילים באלכסון בצבע אדום.
8.20 קו בניין	קו מקווקו דק.
8.21 גבול חלקה לביטול	קו ירוק מקווקו.
8.22 גבול חלקה קיימת	קו ירוק.
8.23 מספר חלקה קיימת	בצבע התשריט בתוך עיגול צבוע ירוק.
8.24 מספר חלקה לביטול	בצבע התשריט בתוך עיגול מקווקו בצבע ירוק.
8.25 שטח לתכנון בעתיד	שטח צבוע צהוב.
8.26 שטח לאיחוד וחלוקה מחדש	קווים שחורים אלכסוניים

9. רשימת התכליות

לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

על אף האמור לעיל מותר לוועדה מקומית, באישור הוועדה המחוזית, לאשר באיזור מהאיזורים בתכנית, שימוש בקרקע או בבניין אשר אינו מופיע ברשימת התכליות בתנאי ששמוש זה מתאים לאופי האיזור ודומה לסוג התכליות המותרות באיזור האמור.

על איזורים אלה יחולו הנוראות תכנית זו:

- 9.1 איזור מגורים ב': יישמש למגורים צמודי קרקע חד או דו משפחתיים, 4 יחידות לדונם.
- 9.2 איזור מגורים ב' מיוחד: יישמש למגורים בצפיפות של 5 יחידות לדונם, טוריים.

9.3 איזור לבניני ציבור:

ישמש להקמת מבני צבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה ציבורית אחרת אשר לשימוש הקהילה לרבות מקלטים ציבוריים וטרנספורמטורים.

9.4 שטח ציבורי פתוח:

ישמש למשטחי גינון, שטחים מרוצפים וככרות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק, מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה, תאי דואר, טלפון ציבורי.

9.5 שטחים למסחר:

ישמשו למסחר קמעונאי.

9.6 דרכים:

ישמשו לדרכים, שבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות, שבילים לאופניים, נטיעות, חניה לרכב, מתקני אשפה, מעבר לקרי תשתית.

9.7 דרך גישה:

ישמש למעבר הולכי רגל, לרכב איטי, חניה לרכב ככרות ושטחים מרוצפים, שטחי גינון, ומתקני אשפה.

9.8 טבלת שטחים

שטח סה"כ	שטח סה"כ	יט"ר האזור	% מחצית הכלל
	2.71 ד'	מגורים	
	1.60 ד'	במגרש 1	
	2.61 ד'	במגרש 2	
	4.02 ד'	במגרש 3	
15.11	10.94 ד'	במגרש 4	
	5.93 ד'	סה"כ מגורים מיוחד	
	4.224 ד'	במגרש 5	
	1.576 ד'	במגרש 6	
	0.5768 ד'	במגרש 7א	
	0.8682 ד'	במגרש 7ב	
	1.1576 ד'	במגרש 7ג	
	0.2894 ד'	במגרש 7ד	
	7.33 ד'	במגרש 8	
	4.50 ד'	במגרש 9	
	1.92 ד'	במגרש 10	
	6.80 ד'	במגרש 11	
	3.00 ד'	במגרש 12	
52.72	38.17 ד'	סה"כ מגורים יב'	
67.83	49.11 ד'	סה"כ מגורים	
18.48	13.38 ד'	שטח דרכים ושבילים	
2.61	1.89 ד'	שטח לבנין ציבורי	
10.41	7.54 ד'	שטח ציבורי מתוח	
31.5	22.81 ד'	סה"כ שטח ציבורי	
0.67	0.48 ד'	שטח מסחרי	
100.00	72.40 ד'	סה"כ שטח התכנית	

10. הוראות בניה

10.1 איזור מגורים ב':

10.1.1 הבינוי יהיה על פי תשריט בינוי מצורף, פרט למגרש 18 שעליו חלה חובה להגיש תוכנית בינוי לפני הוצאת היתרי בניה. הועדה המקומית רשאית לאשר את תכנית הבינוי ובתנאי שהוראותיו אינן סותרות את הוראות תכנית זו. המבנים יתוכננו בשלמותם גם אם הכוונה להקים אותם בשלבים.

10.1.2 חלוקת משנה: השטחים באיזור זה יחולקו למגרשים שרוחבם יהיה כ-10 מטרים מינמום. שטח מגרש משנה מינמלי יהיה 210 מ"ר נטו (ללא שטחים משותפים).

10.1.3 צפיפות : 4 יחידות לדונם. על המגיש תוכנית בינוי לתת לכל יחידת דיור גישה עם רכב לתחומי המגרש.

10.1.4 זכויות הבניה: שטח כל יחידת דיור במגרש שנקבע בחלוקת משנה לא יעלה על 140 מטרים רבועים ברוטו + מקסימום 10 מ' מבנה עזר + מקלט. בקומת קרקע תותר בניה של עד 90 מ"ר ושאר השטח יותר לבניה בקומה שניה.

10.1.5 גובה הבניה: יותרו מבנים בגובה עד שתי קומות מעל המסד + מסד אטום בגובה עד 12% משיפוע הממוצע של הקרקע במגרש משנה ולא גובה מ 2.20 מ'. במבנה בעל גג רעפים, גובהו המקסימלי יהיה 8 מ' ברוטו + מסד. מפלס הכניסה (+0.00) יקבע בתכנית הבינוי, שתאושר ע"י הועדה המקומית. (ראה נספח לתקנון מס' 1 דף מס' 11)

10.1.6 מרווחים:

מרווח קידמי - 5 מטרים, או כמסומן בתשריט.
מרווח אחורי - 4 מטרים, או כמסומן בתשריט.
מרווח צידי - 3 מטרים, או 0 מ' במידה שזה דו-משפחתי עם קיר משותף. מרווחים אלה חלים על חלוקות המשנה בתוך המיגרשים. במידה שבחלוקות משנה יהיה יותר ממבנה אחד, יותרו מרווחים בין המבנים 8 מ' מינימום, או מבנים צמודים עם קיר משותף.

10.1.7 מבני עזר: לא תותר הקמת כל מבני עזר בתחומי כל מגרש משנה למעט סככת חניה של 15 מ"ר ברוטו שמותר יהיה לבנותו בקו הקידמי עם קיר משותף למגרש משנה של השכן ובתנאי שניקוז הגג לא יהיה לכיוון השכן. יותר עוד מבנה עזר של 10 מ"ר ברוטו בתוך קווי הבנין.

10.1.8 אופי הבנינים: כל המבנים יהיו בעלי גגות רעפים, במידה שהבית יבנה בשלבים הועדה המקומית רשאית לאשר קומה א' ללא גג רעפים עד בנית קומה ב'. ניקוז הגג לא יהיה לכיוון מגרש השכן. בתכנית הבינוי לכל מיגרש, על המתכנן לדאוג לאופי אחיד של המבנים על ידי קביעת סגנון ארכיטקטוני אחיד, פרטי בנין, וחומרים אחידים בחזיתות, גדרות וכו'.

10.1.9 מגרשים 5, 6, 7 הפונים לדרך מס' 13: כניסתם תהיה מדרך מס' 2 בלבד, כניסה מדרך מס' 13 אסורה.

10.1.10 מיקל: יבנו מקלטים תיקניים על פי הוראות הג"א ובתחום קו בנין שטח המיקלט לא יחושב בזכויות הבניה. לא יוצא רשיון בניה אלא אם כלולה בו תכנית למקלט מאושרת ע"י הג"א.

10.2 איזור מגורים ב' מיוחד:

- 10.2.1 הבינוי יהיה על פי תשריט בינוי מצורף.
המבנים יתוכננו בשלמותם גם אם הכוונה להקים אותם בשלבים.
- 10.2.2 חלוקת משנה: המגרשים באיזור זה יחולקו למגרשי משנה שרוחבם יהיה 8 מ"ר מינמום.
שטח מגרש משנה מינמלי יהיה 150 מ"ר נטו (ללא שטחים משותפים).
- 10.2.3 צפיפות: 5 יחידות לדונם.
- 10.2.4 זכויות בניה: שטח כל יחידת דיור במגרש שנקבע בחלוקת משנה לא יעלה על 120 מטרים רבועים ברוטו + מבנה עזר + מקלט.
בקומת קרקע תותר בניה של עד 80 מ"ר ושאר השטח יותר לבניה בקומה שניה. (ראה סעיף 10.7-טבלת הוראות בניה)
- 10.2.5 גובה הבניה: יותרו מבנים בגובה עד שתי קומות + מסד אטום בגובה עד 12% משיפוע הממוצע של הקרקע במגרש משנה. ולא גובה מ 2.20 מ' במבנה בעל גג רעפים, גובהו המקסימלי יהיה 8 מ' ברוטו + מסד.
מפלס הכניסה (+0.00) יקבע בתכנית הבינוי, שתאושר ע"י הועדה המקומית. (ראה נספח לתקנון מס' 1 דף מס' 11)
- 10.2.6 מרווחי בניה: מרווח קידמי - 5 מטרים, או כמסומן בתשקית.
מרווח אחורי - 4 מטרים, או כמסומן בתשקית.
מרווח צדדי - 3 או 0 במבנים טוריים עם קיר משותף ביניהם. מרווחים אלה חלים גם על חלוקות המשנה בתוך המיגרשים.
במידה שבחלוקות משנה תהיה יותר ממבנה אחד, יותרו מרווחים בין המבנים 8 מ' מינימום. רצף בינוי לא יעלה על 40 מ'.
- 10.2.7 מבני עזר: לא תותר הקמת כל מבני עזר בתחומי כל מגרש משנה למעט מקום חניה של 15 מ"ר ברוטו שמותר יהיה לבנותו בקו הקידמי עם קיר משותף למגרש משנה של השכן ובתנאי שניקוז הגג לא יהיה לכיוון השכן. יותר עוד מבנה עזר של 8 מ"ר ברוטו בתוך קווי הבנין.
- 10.2.8 אופי הבנינים: כל המבנים יהיו בעלי גג רעפים, במידה שהבית יבנה בשלבים הועדה המקומית רשאית לאשר קומה א' ללא גג רעפים עד בנית קומה ב'.
- בתכנית הבינוי לכל מיגרש, על המתכנן לדאוג לאופי אחיד של המבנים על ידי קביעת סגנון ארכיטקטוני אחיד, פרטי בנין, וחומרים אחידים בחזיתות, גדרות וכו'.
- 10.2.9 מיקלט: יבנו מקלטים תיקניים על פי הוראות הג"א ובתחום קו בנין שטח המיקלט לא יחושב בזכויות הבניה.
לא יוצא רשיון בניה אלא אם כלולה בו תכנית למקלט מאושרת ע"י הג"א.

10.3 שטחים לבניני ציבור (אב"צ):

- 10.3.1 זכויות בניה: זכויות הבניה יהיו עד 60% משטח המגרש נטו. תכסית הקרקע לא יעלה על 40%. מותר מרתף עד 10% משטח המגרש.

- 10.3.2 גובה הבניה: יהיה עד 2 קומות מעל הקרקע הסופית + מסד בגובה עד 12% משיפוע הקרקע במגרש. ולא גובה מ' 2.20.
- במידה שהמבנה הוא בעל גג שטוח, גובהו המקסימלי יהיה 8 מ' ברוטו + כרכוב ומסד, או מרתף.
- במידה שהמבנה הוא בעל גג רעפים, גובהו המקסימלי יהיה 11 מ' ברוטו + מסד, או מרתף.
- 10.3.3 מרווחי בניה: במגרש מס' 17 מרווחי הבניה יהיו 5 מטרים לכל כיוון במגרש מס' 16 - בית כנסת: 3 מ' לכל כיוון.

10.4 שטח למסחר:

- 10.4.1 זכויות בניה: זכויות בניה יהיו עד 55% משטח המגרש.
- 10.4.2 גובה בניה: יהיה קומה אחת בגובה מקסימלי 3.50 מ' מעל קרקע סופית + מרתף בגובה עד 2.60 מ' נטו.
- 10.4.3 מרווחי בניה: במגרש מס' 19 - מסחר קמעונאי: קידמי 4 מ', צדדי 3 מ' אחורי 3 מ'.

10.5 שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

- 10.5.1 פיתוח שטחים אלה יעשה על ידי יוזם התכנית ביחד עם התקדמות הבניה. ובכל מקרה מועד סיום עבודות הפיתוח לא יאוחר מהשלמת 60% מהבניה.

10.6 גמישות התכנית

במסגרת תוכנית הבינוי יוחזרו תזוזות של עד 5 מטרים בגבולות האיזורים ובתנאי שהשטח הכולל של כל איזור ואיזור לא ישתנה ביותר מאשר 3%.

11. טבלת הוראות בניה

מסחרי	אב"צ	אזור מגורים ב' מיוחד (טוריים)	אזור מגורים ב' (דו-משפחתי)	יעוד האזור	
אפור	חום מותחם	כחול עם קווים כחולים	כחול	סימון בצבע	
		150 מ'	210 מ'	מגרש מינמלי נטו	
55%	60%	120 מ' 30%	140 מ' 57%	שטח בניה מותר ברוטו ב-1% או במ' הקטן משניהם.	
55%	40%	80 מ"ר 53%	90 מ"ר 43%	שטח בניה מקסי' לקומה ב-1% או מ"ר (לתכסית) הקטן משניהם.	
		15 מ"ר לחניה 8 מ"ר למחסן	15 מ"ר לחניה 10 מ"ר למחסן	שטח מבני עזר כולל חניה במ'	
3.5 מ' קומה אחת	2 ק. 10.3.2	2 קומות ראה: 10.2.5	2 קומות ראה: 10.1.5	גובה מקסימום של הבנין	
		5	4	מספר יחידות לדונם	
	10 %			מרתפים	
4 מ'	לפי תשריט	5 מ' או על פי תשריט	5 מ' או על פי תשריט	חזית	מ ר ו ח י ס
3 מ'	ראה: 10.3.3	0, או על פי התשריט.	3 מ' או על פי תשריט	צד	
3 מ'	ראה: 10.3.3	4 מ' או על פי התשריט.	4 מ' או על פי תשריט	אחורי	
		8 מ'	0 או 8 מ'	בין מבנים	

12. חניה

החניה תהיה בהתאם לתקנות התיכנון והבניה - 1983.

13. הפקעה ורישום לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בתוכנית זו לדרכים, אתרים ובנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188-189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית.

14. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

15. הנחיות לתשריט חלוקה

- יוכן תשריט חלוקה לצרכי רישום כחוק, על בסיס תכנית הבינוי.
- א. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים, גבולות המגרשים המוצעים בתשריט בתכנית ש/499 המאושרת.
- ב. תותר חלוקה שונה בתוך חלקות המשנה בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח גישה לכל מגרש מדרך ציבורית הצעת החלוקה תערך לגבי איזור שלם המוגדר בתוכנית זו ותובא לאישור הועדה המקומית.
- ג. יותר איחוד מגרשים בתוך חלקות המשנה בתנאי שהוצאת היתר הבניה בתחום המגרש המאוחד תהיה ע"פ תכנית בינוי לכל שטח המגרש. תכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית ובמסגרתה תיבטח התאמת הבינוי לסביבה הקרובה.
- ד. החלוקה המוצעת בתכנית זו מעונה לאישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק.
- ה. בעלי המגרשים 7א, 7ב, 7ג, 7ד רשאים להגיש תכנית איחוד וחלוקה חדשה לאישור הועדה מקומית, בתנאי שהבקשה תהיה משני מגרשים גובלים לפחות.

16. חזית המבנים

16.1 חמרי החזית של המבנים ושל ההרחבות העתידיות יאושרו ע"י הועדה המקומית.

16.2 צנרת חיצונית לא תותר על חזיתות המבנים למעט מרזבים חיצוניים.

16.3 קולטי שמש ואנטנות

קולטים, דודים ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה ובאישור הועדה המקומית.

17. פיתוח

- 17.1 הפרשי גובה כלפי דרכים, רחבות ושטחי ציבור יתמכו ע"י קירות תמך מאבן לקט.
- 17.2 גובה קירות התמך, בגבול שטח ציבורי, לא יעלה על 2.0 מטר, מקרקע טבעית
- 17.3 במקומות בהם דרוש קיר גבוה יותר יבוצע הקיר במדרגות כאשר הרווח האופקי יאפשר ערוגה לגינון ברוחב של 1.0 מ' לפחות.
- 17.4 קירות התמך, גדרות וחומות מגרשים בגבול רחבות ושטחי ציבור יהיו מאבן לקט ואחידים באופיים. פרטי וחומרי הבניה יאושרו על ידי הועדה המקומית במסגרת התכנית בינוי.
- 17.5 כל קיר תמך או גדר לאורך קו הרחוב בגובה של למעלה מ-60 ס"מ יבנו באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה (פני הקיר יהיו אופקיים).
- 17.6 במיגרשים הנמצאים בצידו התחתון (הנמוך) של הכביש לא יעלה גובה גדר אטומה על 2.5 מ' מגובה פני הכביש.
- 17.7 במיגרשים הנמצאים בצידו העליון (הגבוה) של הכביש לא יעלה גובה גדר אטומה על 0.8 מ' מגובה פני הכביש.
- 17.8 פרטי הגדר יוגשו לאישור הועדה יחד עם תכנית הגשה לבית.

18. הוראות לפינוי עבודות עפר

- לא ינתנו היתרי בניה לעבודות עפר טרם אישורם של תשריט והוראות לפיתוח השטח ע"י אגוד ערים ואיכות הסביבה חדרה ומהנדס הועדה המקומית. התשריט יוגש בקנ"מ של 1:500 לפחות ויכלול:
1. סימון מפורט של תחומי השטח המיועדים לעבודה, חפירה או מילוי.
 2. פינוי העפר ומיקום האתר לסילוק עודפי עפר יעשה על דעת ובתיאום הועדה המקומית ויהיה חלק מהבקשה להיתר.
 3. בכל מקום בו קיימת סכנה של הוצרות דרדרת במדרון יש לנקוט באמצעים של יצירת מחסום ע"י קירות תמך או גדרות שיסומנו בתשריט של היתר לבניה וילוו בהוראות מתאימות.
 4. יעשה שיקום פני שטח המחצבה ע"פ תוכנית שיקום ופיתוח השטח ליעודו כשצ"פ.

19. שימור עצים מוגנים

ציון מפורט של עצים המיועדים לשמירה בשטח. בסמכות הועדה המקומית לדרוש שימור ושילוב עצים מוגנים וחורש טיבעי בתחום התכנית.

20. דרכים

- 20.1 תוואי הדרך ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט. הדרכים הפנימיות יסללו בכל רוחבן.
- 20.2 תכנון הדרכים יכלול תאורת רחובות, נטיעות וריהוט רחוב. עקרונות התכנון יאושרו ע"י מהנדס רשות המקומית.
- 20.3 דרכי הגישה בתוך חלקות המשנה ירשמו על שם הבעלים הגובלים.

21. חשמל

השכונה תקבל אספקת זרם מקו מתח גבוה. קו זה יהיה עילי. יותרו תחנות טרנספורמציה על עמודים. הזנת המבנים תהיה ברשת קו מתח נמוך. רשת המתח הנמוך תהיה עילית, החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לתקן חברת חשמל.

לא יוקמו בניינים במרחקים קטנים מהתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל כלהלן:

ברשת מתח נמוך - מרחק מינימלי - 2 מ'. בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - מרחק מינמלי של 5 מ'. בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - מרחק מינימלי של 8 מ'.

בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - מרחק מינמלי של 10 מ'.

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

העתקת עמודי חשמל תבוצע בתאום עם חברת חשמל.

22. מים וביוב

- 22.1 צנרת מים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים של הרשות המקומית ולתקנים הקיימים של משרד הבריאות ומינהל המים. יותר מעבר קווי מים ממגרש משנה אחד למשנהו, על גבול המגרש.
 - 22.2 ביוב כל המבנים יחובר למערכת הביוב העירונית בהתאם לחוקי העזר ולביוב בהתאם להוראות משרד הבריאות ומהנדס הרשות מקומית.
- יותר מעבר קו ביוב דרך מגרש אחד למשנהו, על גבול המגרש. קו הביוב הראשי יונח בתוואי ע"פ תוכניות יועץ ביוב. באישור מהנדס הרשות המקומית.

23. אשפה

מיקום אשפתונים או עגלות אשפה יהיה לפי דרישת המועצה המקומית ויסומן בתכנית להיתר בניה.

24. גז

תבוצע מערכת גז ביתי לפי דרישת החברות המספקות גז.

25. תקשורת

25.1 טלפונים: השכונה תחובר לרשת הטלפונים העירונית לפי הנחיות חברת בזק.

25.2 טלוויזיה בכבלים: תעשה הכנה לכבלי טלוויזיה תת-קרקעיים.

26. ניקוז

ניקוז השטח יהיה בהתאם לתכנית ניקוז שתיגש לאישור מהנדס הועדה המקומית

לפי ההגדרות עקרוניות לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת.

התוכנית תהיה לטובת המדינה בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחוס התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא יתקבלה החלטה ונחתם על ידי הממשלה או הוועדה המינהלית, ואין התוכנית או איש במקום הסכאן כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת אחרת כל חובה ועסקי כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם בעטת או ייעשה על ידי מי שסמך בגין השטח הכלול בתכנית, אין בזה זכותו של התכניתן והכוחות האחרים בקיום הסכם כזה ו/או ויתור על זכותו של בעל השטח או מי שסמך מי שסמך מאתו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או כל זכות אחרת הנלווית לזו מכח הסכם כאמור ועסקי כל דין, וכן התחייבו נחתם אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל
מח' תכנון

2715/93 תאריך

חתימות

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

בעלים שונים

מגיש התוכנית:

משרד השיכון והבינוי

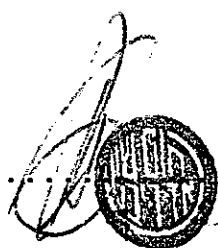
מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית:

נחום שון אדריכל ובונה ערים

יזם:

ועדה מקומית זכרון יעקב



הנדון: טבלת איזון זכרון יעקב תוכנית מס' ש/499.

פרטים אישיים ונסיון מקצועי.

שם: יעקב כהן, ת.ז. 74471269.

בוגר הטכניון ובעל תואר מהנדס אזרחי החל משנת 1968.

בין 1968 עד שנת 1985 - מהנדס ביצוע, תכנון, וקבלו בנין, בפרויקטים שונים בארץ ובחו"ל.

1985-1987 מתמחה בשומת מהרקעין באגף שומת מהרקעין בירושלים.

1987 - בעל תואר שמאי מהרקעין תעודה מס' 208.

1988 - שמאי מהרקעין ראשי במינהל מהרקעי ישראל, עוסק רבות בלייווי שמאי לתכניות בניה, הכנת טבלאות איזון, ובדיקת זכויות המינהל בטבלאות אשר מוכנות ע"י אחרים.

עקרונות הכנת הטבלה:

הטבלה נערכה על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

1. טבלת האיזון כוללת שלושה נספחים:

נספח מס' 1 - מצב בעלות מקורי:

א. הטבלה כוללת רשימת הבעלים המשתתפים בתוכנית עפ"י נתונים מנסחי רישום.

ב. השווי במצב המקורי עפ"י יעוד השטח ומיקום.

נספח מס' 2 - רשימת מגרשי התמורה:

א. הטבלה כוללת את המגרשים במצב החדש, יעודם עפ"י התוכנית, מיקום, ערך ב-\$ והקצאה לבעלים.

ב. השווי במצב החדש עפ"י יעוד המגרשים, הניצול ומיקומם.

נספח מס' 3 - סיכום בעלויות - איזון.

טבלה המסכמת את האיזון בין הבעלים של התוכנית.

2. התוכנית מחלקת את האזור למתחמים גדולים ללא חלוקה פנימית, למעט מתחם 7 שעפ"י הוראת הועדה המחוזית חולק לארבעה מגרשים.

בטבלת האיזון ניתן משקל לעובדה כי בחלק מהמתחמים תחייבנה דרכים פנימיות.

3. בטבלת האיזון הובאו בחשבון ערכי הקרקע עפ"י מיקום המגרשים ויעודיהם, הניצול המותר עפ"י התוכנית, והתנאים הטופוגרפיים.

ב ב ר כ ה ,



אינג' י. כהן

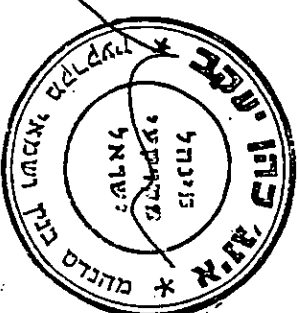
שמאי מקרקעין ראשי.

טבלת איזון-זכרון יעקב דגרון מזרח תכנית ש/499

נספח 3 - סיכום האיוון

לקבל/ לשלם	שווי מוקצה	שווי מגיע	שווי יחסי	ערך משהתק	שטח משהתק	בעלים
321	33,971	34,292	2.15%	15,883	1,502	יורשע בן פנחס בר-עם
-191	65,391	65,201	4.09%	30,200	2,760	מדינת ישראל
160	16,985	17,146	1.08%	7,942	751	מקסימה פלד
-44	2,187	2,143	0.13%	993	94	קובץ זאב
-44	2,187	2,143	0.13%	993	94	קובץ ירלי
-44	2,187	2,143	0.13%	993	94	קובץ שרנא
431	1,443,421	1,443,853	90.54%	668,761	62,400	קק"ל
-44	2,187	2,143	0.13%	993	94	רח קובץ נילי
-547	26,266	25,719	1.61%	11,912	1,126	שלמה בן שמשון כספי
0	1,594,782	1,594,782	100.00%	738,668	68,915	

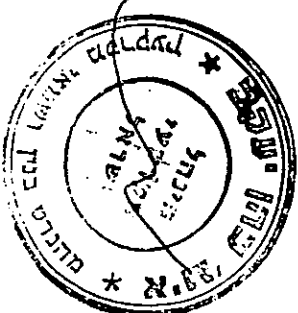
דוחן ע"י אינג. יעקב כהן, שנמאי מקרקעין בשיתוף עם מר יוסי כהן.



נספח 1 - מצב בעלות מקורי

שורי	מקדם	יעד	שטח	יחסי	חלק	שטח	שטח (מ"ר)	שטח	חלקה	גוש	שמות הבעלים	תעודת זרות
סד"כ \$	מיקום		חלקי			משתתף	רשום					
15,883	0.94	כנען בערד	1,502	2,000	70575	53,000	70,575	10	11307	יחזע בן פנחס בר-עם		
520,767	0.94	כנען בערד	49,245	65,575	70575	53,000	70,575	10	11307	ק"ל		
11,912	0.94	כנען בערד	1,126	1,500	70575	53,000	70,575	10	11307	שולמה בן שמעון כספי		
7,942	0.94	כנען בערד	751	1,000	70575	53,000	70,575	10	11307	מקסימה פלד	326130	
993	0.94	כנען בערד	94	125	70575	53,000	70,575	10	11307	קובץ ירלי	0314574	
993	0.94	כנען בערד	94	125	70575	53,000	70,575	10	11307	רוץ קובץ נילי	0314575	
993	0.94	כנען בערד	94	125	70575	53,000	70,575	10	11307	קובץ זאב	0314576	
993	0.94	כנען בערד	94	125	70575	53,000	70,575	10	11307	קובץ שרוא	5021604	
147,994	1.00	כנען בערד	13,155	1	1	13,155	13,155	58	11307	ק"ל		
16,875	1.00	כנען בערד	1,500	1	1	1,500	6,900	23	11307	מדינת ישראל		
13,325	0.94	כנען בערד	1,260	1	1	1,260	3,480	24	11307	מדינת ישראל		
738,668			68,915									

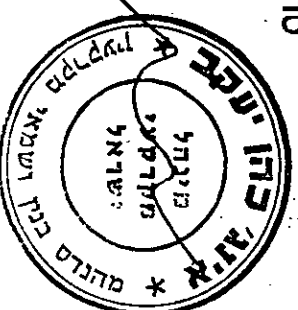
דוחק ע"י אינג. יעקב כהן, שמאי מקרקעין בשירותו עם מר יוסי כהן.



טבלת איזון-זכרון יעקב הערן מזרח חכנית ש/499

נספח מס' 2 - רשימת מנשרי המזרח

מקצת	ערך	מקום	חלק	ייעוד	שטח	מספר מתחם
קק"ל	90,931	1.00	1.000	מגורים מיוחד	2710.00	1
קק"ל	62,069	1.00	1.000	מגורים מיוחד	1600.00	2
קק"ל	101,250	1.00	1.000	מגורים מיוחד	2610.00	3
קק"ל	148,966	1.00	1.000	מגורים מיוחד	4020.00	4
קק"ל	186,478	0.95	1.000	מגורים ב	5930.00	5
קק"ל	122,400	0.90	1.000	מגורים ב	4224.00	6
מדינת ישראל	46,771	0.90	1.000	מגורים ב	1576.00	6א
מקסימה פלד	16,985	0.90	1.000	מגורים ב	578.80	7א
שלמה בן שמשון כספי	26,266	0.90	1.000	מגורים ב	868.20	7ב
יחזשע בן פנחס בר-עם	33,971	0.90	1.000	מגורים ב	1157.60	7ג
קובץ יולי	2,187	0.90	0.250	מגורים ב	289.40	7ד
רח קובץ נילי	2,187	0.90	0.250	מגורים ב	289.40	7ד
קובץ זאב	2,187	0.90	0.250	מגורים ב	289.40	7ד
קובץ שרוא	2,187	0.90	0.250	מגורים ב	289.40	7ד
קק"ל	262,707	1.00	1.000	מגורים ב	7330.00	8
קק"ל	162,466	1.00	1.000	מגורים ב	4500.00	9
קק"ל	74,483	1.00	1.000	מגורים ב	1920.00	10
קק"ל	231,672	1.00	1.000	מגורים ב	6800.00	11
מדינת ישראל	18,621	1.00	1.000	שטח מסחר	480.00	19
	1,594,782				46594.00	סד"כ



דו"ח ע"י איג. יעקב כהן, שמאי מקרקעין בשיתוף עם מר יוסי כהן.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השוטרת

תנ"ת: 499/רמ

הגן-אלמ-ל

ל אישור

הוסלצה

בשבת מס' 8/6/93

מיום 15/9/91

מנהל תכנון

מנהל הבנייה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השוטרת

תנ"ת: 499/רמ

הגן-אלמ-ל

ל הפקדה

הוסלצה

בשבת מס' 8/6/93

מיום 15/9/91

מנהל תכנון

מנהל הבנייה

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 499/ר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 24.3.93 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 499/ר

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4019

מיום 18.6.92

הודעה על אישור תכנית מס' 499/ר

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4140

מיום 2.9.93