

14.08
134

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא:
תכנית מס' ש/501 - שכונת מגורים, בית הורים ע"ש שרה ומרכז ניל"י
בזכרון-יעקב.

התכנית הוגשה ע"י חברת אפרים בע"מ ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון
ולבניה השומרון.

1. שם וחלות

תכנית מס' ש/501 - שכונת מגורים, בית הורים ע"ש שרה ומרכז
ניל"י בזכרון-יעקב (להלן "התכנית").
התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט") והוא מהווה חלק
בלתי נפרד מהתכנית.

2. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:
1. תכנית מס' ש/11 - תכנית מיתאר זכרון-יעקב, שדבר אישורה פורסם
בילקוט הפרסומים מס' 1082 מיום 9.4.64.
2. תכנית מס' ש/347 - אזור ספורט בזכרון-יעקב, שדבר אישורה
פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3462 מיום 21.6.87.
3. תכנית מס' ש/76 - ערוגות רבקה אהרונסון, שדבר אישורה פורסם
בילקוט הפרסומים מיום 24.2.72.
4. תכנית מס' ש/429 - הגדלת שטח מיועד לספורט ונופש בזכרון
יעקב, שדבר הפקדתה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3886 מיום 6.6.91.

במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל להוראות תכנית זו, יקבע
האמור בתכנית זו.

3. המקום

תכנית זו חלה של שטח הנמצא מצפון לאזור חינוך וספורט וממערב לדרך
אהרון (המובילה לבנימינה) בזכרון-יעקב.

4. שטח התכנית

כ - 52.6 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

5. הקרקע הכלולה בתכנית

חלקה 4 בגוש 11309.

6. בעל הקרקע

חברת אפרים בע"מ.

7. יוזם התכנית

חברת אפרים בע"מ.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

9. מטרת התכנית

הקמה ופיתוח שכונת מגורים, בית הורים ומרכז מסחרי.

10. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד של קרקע חקלאית ואזור לתכנון בעתיד לבית הורים, אזורי מגורים ומרכז מסחרי.
- ב. קביעת מערך דרכים בהתאמה למערכת הדרכים הקיימת והמתוכננת.
- ג. קביעת התנאים לבניה ולפיתוח.

11. באור סימני התשריט

- | | |
|---|-----------------------------------|
| א. קו כחול עבה | - גבול תכנית זו. |
| ב. קו כחול מקוטע | - גבול תכנית אחרת. |
| ג. שטח צבוע תכלת | - אזור מגורים ב'. |
| ד. שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור כהה | - שטח למרכז מסחרי. |
| ה. שטח צבוע כתום מותחם בקו חום כהה | - שטח לבית הורים. |
| ו. שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום כהה | - שטח ספורט. |
| ז. שטח צבוע ירוק | - שטח צבורי פתוח. |
| ח. שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים | - אזור חקלאי (במצב המאושר). |
| ט. שטח צבוע פסים צהובים אלכסוניים | - שטח לתכנון בעתיד (במצב המאושר). |
| י. שטח מטוייט בשחור | - שטח עם הגבלת פיתוח. |
| יא. שטח צבוע חום בהיר | - דרך מאושרת. |
| יב. שטח צבוע ורוד | - דרך מוצעת. |
| יג. מספר שחור ברביע העליון של עגול בדרך | - מספר הדרך. |
| יד. מספר אדום ברביע הצדדי של עגול בדרך | - קו בנין קדמי, במטרים. |
| טו. מספר אדום ברביע התחתון של עגול בדרך | - רוחב הדרך, במטרים. |
| טז. מספר מוקף בעיגול ירוק | - מספר חלקה רשומה. |
| יז. מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע | - מס' חלקה רשומה מוצע לביטול. |
| יח. קו שחור | - גבול חלקה מוצע. |
| יט. מספר שחור | - מספר חלקה מוצעת. |
| כ. קו אדום דק מקוטע | - קו בנין. |
| כא. שטח מנוקד ומותחם בקו בצבע התשריט | - מבנה קיים. |
| כב. קו נקודותיים קו בצבע אדום | - קו חשמל. |

12. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין, ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצא באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. רשימת התכליות לפי איזורים

- אזור מגורים ב' - מיועד למבני מגורים טוריים בגובה מירבי של שתי קומות.
- שטח למרכז מסחרי - מיועד למבני מסחר קמעוני, שלושה בתי קולנוע, משרדים ותחנת תידלוק בחניון מבונה.
- שטח לבית הורים - מיועד למבנה בית הורים עבור עצמאיים, תשושים וסיעודיים על כל השרותים הנלווים.
- שטח ספורט - מיועד להשלמה עם שטח גובל הכלול בתכניות ש/347 ו-ש/429 ולבנית בריכת שחיה והשרותים הנלווים אליה, מגרשי ספורט, מסעדה, בית קפה ומזנון כפוף להוראות תכנית ש/347.
- דרך - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- שטח צבורי פתוח - מיועד לגינון.
- שביל - שטח למעבר הולכי רגל בלבד.

14. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים, שבילים, שטח ציבורי פתוח ושטח ספורט) מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על שם המועצה המקומית זכרון-יעקב.

15. חלוקה

- א. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים, גבולות המגרשים המוצעים בתשריט ובהתאמה לשטחים משלימים בתכניות גובלות.
- ב. תותר חלוקה שונה, או חלוקת משנה, 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 בתנאי שהוצאת היתר הבניה בתחום המגרש המאוחד תהיה ע"פ תכנית בינוי לכל שטח המגרש. תכנית הבינוי תאושר על ידי הועדה המקומית ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לסביבה הקרובה.
- ד. החלוקה המוצעת בתכנית זו טעונה אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק.

16. תנאי הבניה לפי האזורים

א. אזור מגורים ב'

1. שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר. תותר חלוקת משנה למגרשים ששטחם לא יפחת מ - 250 מ"ר.
2. אורך חזית מינימלי - 22 מ'.
3. מספר יחידות דיור - 4 יח"ד לדונם ולא יותר מיח"ד אחת בחלקת משנה.
4. שטח בניה מותר - 60% שטחים למטרות עיקריות.
ועוד 23% שטחי שירות מכלל השטח
העיקרי המותר לבניה, כמפורט להלן:
מקלט/מרחב מוגן 3%
אחסנה 3%
חניה 15%
בליטות 2%
5. גובה הבנין - עד 2 קומות.
6. מרווחים -
מרווח קדמי מינימלי - 5 מ' לדרך מס' 1 ו-15 מ' לדרך מס' 326.
מרווח צדדי מינימלי - 3 מ'. יותר מרווח אפס מגבול מגרש
בתנאי שהתכנון והביצוע של הבניה בשני
המגרשים הסמוכים לגבול יעשו בו זמנית.
7. לא תותר חזית קדמית רציפה של יותר מ - 3 יח"ד. תחול חובת
הזזת החזית בשיעור של כ - 2 מ' ביחס לחזית הקדמית של יחידה
סמוכה.
8. תחול חובת יצירת מרווח של 6 מ' לפחות בין כל 4 יחידות לפחות.
9. דו"ח אקוסטי - ראה סעיף 16(ו') (3) להלן.

ב. שטח לבית הורים

1. מספר היחידות המותר - 200.
2. שטח בניה מותר - 120% שטחים למטרות עיקריות.
ועוד 46% שטחי שירות מכלל השטח העיקרי
המותר לבניה, כמפורט להלן:
מקלט/מרחב מוגן 2%
מתקנים ומערכות טכניות 3%
אחסנה 5%
חניה (עבור 50 מכוניות) 16%
מבואות וחדרי מדרגות 20%
3. תכסית בינוי מקסימלית - 30% משטח המגרש.
4. גובה הבנינים - עד 4 קומות.

5. מרווחים -
 מרווח קדמי מינימלי - לדרך מס' 3 (רחוב השיטה) - 25 מ'.
 - לדרך מס' 326 (רחוב אהרון) - 15 מ'.
 - לדרך מס' 1 - 5 מ'.
 מרווח צדדי מינימלי - 4 מ'.
 מרווחים בין הבנינים - בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

6. היתר הבניה יוצא לאחר שתאושר, ע"י הועדה המקומית ובתאום מלא עם הרשות המקומית זכרון-יעקב, תכנית בינוי לכל המגרש, שתקבע מיקומם המדויק של המבנים, גובהם, חזיתותיהם, הסדרי חניה, דרכי הגישה ופיתוח המגרש. במסגרת תכנית הבינוי:

- א. תבדק התאמה לבינוי קיים או לאפשרויות בינוי בשטח למרכז המסחרי הסמוך.
 ב. יובטח שלא יבנו גושי בניה גדולים במגרש ויתואר דרוג הבניה במגרש.
 ג. השטח הגובל בדרך מס' 3 (רחוב השיטה) בו לא מותרת בניה, יתוכנן כאזור פתוח לשימוש דיירי בית ההורים ובתחום זה תאסר עקירת עצי הזית הקיימים.

ג. שטח למרכז מסחרי

1. היתר הבניה יוצא לאחר שתאושר, ע"י הועדה המקומית, תכנית בינוי לכל המגרש שתקבע מיקומם המדויק של המבנים, גובהם, חזיתותיהם, הסדרי חניה, דרכי גישה ופיתוח המגרש. במסגרת תכנית הבינוי תבדק התאמה לבינוי קיים או לאפשרויות בינוי בשטח לבית הורים הסמוך.
2. שטח הבניה המותר - 120% שטחים למטרות עיקריות. ועוד 126% שטחי שירות מכלל השטח העיקרי המותר לבניה, כמפורט להלן:
 מקלט/מרחב מוגן 14% (הכל תת-קרקעי).
 מתקנים ומערכות טכניות 6% (הכל תת-קרקעי).
 אחסנה 15% (הכל תת-קרקעי).
 חניה 45% (הכל תת-קרקעי).
 מבואות וחדרי מדרגות 20% (הכל תת-קרקעי).
 מעברים לכלל הציבור 26% (הכל תת-קרקעי).
3. תכסית בינוי מקסימלית - 40% שטח המגרש.
4. גובה הבנינים - עד 2 קומות.
 תותר הוספת קומה תת-קרקעית לשימושים מסחריים בנוסף לשטחים התת-קרקעיים הכלולים בשטחי השירות כגון: מקלט, מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה וחניה (ראה סעיף 16 ה(2) ונספח).

5. מרווחים -
 מרווח קדמי מינימלי - לדרך מס' 1 - 10 מ'.
 לדרך מס' 3 - 5 מ'.

מרווח צדדי מינימלי - 4 מ'.
תותר בניה תת-קרקעית עד גבולות
המגרש.

ו. שטח ספורט

1. היתר בניה יוצא רק לאחר אישור תכנית בינוי לכל שטח האתר (שחלק ממנו כלול בתכניות אחרות), ע"י הועדה המקומית כפוף להוראות תכנית ש/347 (לא תותר תוספת לשטח הבניה שנקבע בתכנית ש/347).
2. לאורך הגבול שבין שטח הספורט לאזורי המגורים יבנה קיר בגובה של 2 מ' ללא פתחים ובעיצוב שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
3. א. מתן התרי בניה בתחום שטח הספורט יותנה בהגשת דו"ח אקוסטי שיכלול הנחיות בדבר האמצעים למניעת מטרדי רעש לבתי המגורים הגובלים בשטח הספורט.
ב. בשורת המגרשים הסמוכים לשטח הספורט ינתנו היתרי בניה לבתי המגורים, בהתאם לדו"ח אקוסטי. הדו"ח יוכן תוך התחשבות במקורות רעש מתוך שטח הספורט ויכלול, בין השאר, המלצות בדבר הדרכים שיש לנקוט למניעת מטרד לדיירים.
ג. בתחום השטח עם הגבלת פיתוח, המסומן בתשריט, תחול חובת פיתוח גנני של עצים ושיחים סבוכים שיבטיחו מניעת מטרדים לשכונה.

17. מבני עזר

- א. באזורי המגורים יותר מבנה עזר לחניה בצמוד או בנפרד ממבנה המגורים, בתנאי שגובהו הפנימי של המבנה לא יעלה על 2.20 מ' וצורתו הארכיטקטונית תשתלב עם מבנה המגורים במגרש.
- ב. לא תותר הקמת מבני חניה במרווח הקדמי.
הקמת מבנה חניה במרווח צדדי או אחורי טעונה בדיקת התאמה לבינוי קיים או מתוכנן מצידו השני של הגבול ובכל מקרה לא יותר קיר עם פתחים לצד הגבול ויובטח כי ניקוז הגג יהיה בתחום המגרש.
- ג. לא תותר הקמת מחסנים ומבני עזר (שאינם מבני חניה) בתחום המרווחים.

18. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג - 1983.

19. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

- א. בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
- ב. גגות - גגות המבנים באזורי המגורים יהיו גגות משופעים עם רעפים. יותרו גגות שטוחים בתנאי שלפחות 40% משטחי גג המבנה יהיו משופעים ויכוסו ברעפים.
- ג. גובה מבנה באזור מגורים ב' יהיה כדלקמן:
גובה מבנה או חלק מבנה עם גג משופע לא יעלה על 9 מ' (מדוד מפני הקרקע הטבעית עד הקצה העליון של הגג).

גובה חלק מבנה עם גג שטוח לא יעלה על 8 מ' (מדוד מפני הקרקע הטבעית עד החלק העליון של מעקה הגג). גובה מעקה לא יעלה על 1.3 מ' מרצפת הגג.

- ד. למרות האמור בסעיפים ב' ו-ג' לעיל - יותר מבנה יציאה לגג שטוח בתנאים הבאים:
 1. בניה קשה בלבד.
 2. גובה פנימי עד 2.20 מ'.
 3. שטח המבנה לא יעלה על 15 מ"ר.
 4. עיצוב ארכיטקטוני אחיד במקרה כמה של מבני יציאה לגג בבנין אחד.

ה. דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.

ו. צנרת - התקנת צנרת גלויה של חשמל, תיקשורת, ביוב, מים, מיזוג אויר וארובות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ז. מתלי כביסה - מתקן לתליית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העצובי של הבנין ויתואר בבקשה להיתר בניה.

ח. מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ישולבו בעצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

ט. שלטי פרסומת - יותרו רק בהתאם לתכנית עיצוב חזיתות שתכלול בבקשה להיתר בניה.

י. חזית רחוב - הבקשה להיתר בניה תכלול, בין השאר, תאור חזית הפונה לרחוב, של הבנין המתוכנן והבנינים הקיימים ו/או המתוכננים במגרשים הסמוכים לו, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

20. פיתוח שטחים פתוחים וגישות למגרשים

א. חצרות - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון.

ב. עצים קיימים -

1. עקירת עצי זית קיימים בתחום המרווחים טעונה אישור מיוחד של מהנדס הועדה המקומית.
2. לא תותר עקירת עצי זית הקיימים ברצועה ברוחב 15 מ' לאורך דרך מס' 326.
3. לא תותר עקירת עצי זית בחזית האתר לבית הורים הפונה לדרך מס' 3 כאמור בסעיף 16(ד)(6) לעיל.
4. עצי זית ישולבו בתחומי הדרכים המוצעות.

ג. גדרות

1. על גבול המגרש הפונה לרשות רבים תחול חובת בניה גדר אבן מקומית באחד משלושת הגבהים: 0.60 מ' 1.10 מ' 1.80 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

2. לאורך הגבול שבין שטח הספורט לאזורי המגורים יבנה קיר בגובה 2 מ' ללא פתחים ובעיצוב שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ד. מתקן אשפה - מתקן לאיסוף אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.

ה. דרכים - דרך מס' 2 תהיה דרך משולבת אשר תרוצף ותשולב בשטחי גינון. ביצוע הדרכים יעשה בהתאם לתכנון מפורט של כל דרך ובמסגרתו ישולבו עצים קיימים בשולי הדרכים המוצעות.

ו. גישות למגרשים -

1. לא תותר גישה ברכב מדרך מס' 326 למגרשים הגובלים בה.

2. לא תותר גישה ברכב לאתר לבית הורים (מגרש מס' 25) מדרך מס' 3 (רח' השיטה).

ז. שטח עם הגבלת פיתוח

בתחום שטח הספורט לאורך הגבול עם אזור המגורים (כמסומן בתשריט) תחול חובת פיתוח גנני של עצים ושיחים סבוכים שיבטיחו מניעת מטרדים לשכונה.

21. תשתיות

א. ביוב - אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של זכרון-יעקב או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות והועדה המחוזית כחוק - יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת.

ב. מים - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של זכרון-יעקב או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ג. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. תיקשורת - מערכת קווי התיקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ו. מקלטים - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא ינתן 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.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חב' החשמל.

22. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

24. חתימות

בעלי הקרקע - חברת אפרים בע"מ


אפרים בע"מ

יוזם התכנית - חברת אפרים בע"מ


אפרים בע"מ

עורך התכנית - יצחק פרוינד

יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

יצחק פרוינד

יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים

מספרנו: 7/ז/5

תאריך: 8.1.1992

עידכון למתן תוקף: 12.12.1993

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית למיץ - ט"ז

501/11

הומלצה לאישור

בישיבה מס' 314 מיום 15/6/94

23/1/94

תאריך יו"ר הועדה מתגדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית למיץ - ט"ז

501/11

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 314 מיום 15/6/94

23/1/94

תאריך יו"ר הועדה מתגדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 501/11

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 27.5.93 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 501/11

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4024

מיום 9.7.92

הודעה על אישור תכנית מס' 501/11

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4225

מיום 23.6.94

8668560