

מרחב תכנון מקומי - השומרון.

1. שם התכנית

תכנית זו חקרא תכנית בנין עיר מס' 359/ש

2. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו תחולנה כל הוראות של תכנית מתאר זכרון יעקב (ש/11).
לרכות המפורט בתכנית זו.

3. מקום התכנית

זכרון יעקב גוש 11276, חלקה 49.

4. שטח התכנית

16.930 מ"ר .

5. בעלי הקרקע

חב' אנכ"ז - מלונאות ובנין בע"מ.

6. יזום התכנית

חב' אנכ"ז - מלונאות ובנין בע"מ באמוץ הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון.

7. מחבר התכנית

אדריכל יהודה פייגין.

8. מטרת התכנית

תכנית מפורטת לשטח מלונאות ונופש (מלונות, מלון דירות וכו').

ביאור סימני התשריט וטבלת שטחים.

סימון בתשריט	פירוש הסימון	שטח	שטח באחוזים
קו כחול עבה	גבול התכנית		
צהוב מוחכם בחום	שטח מלונאות ונופש	10.158 מ"ר	60%
ירוק בהיר עם משבצת-			
ירוק כהה	שטח לשמורת טבע	6.652 מ"ר	39.3%
אדום	כביש מוצע	70 מ"ר	0.4%
חום	כביש קיים	50 מ"ר	0.3%
סה"כ		16.930 מ"ר	100%

9. שימוש בקרקע

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא יישמשו שום קרקעות או בנין הנמצאים באזור המסומן. בחשדיט לשום חכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

טבלת השימושים

האזור	גודל מיגרש מינימלי (מ"ר)	% שטח בניה ברוטו מכסימלי למגרש	גובה בנין מעל מפלס קרקע טבעית	מפ' דירות מכסימלי	מרווח מינימלי	
					קדמי	צדדי ואחורי
מלונאות ונופש	10.158	72%	2 קומות באגף מערבי 3 קומות באגף מזרחי	180	8	3

הערה: בשטחי הבניה המוזכרים לא יכללו שטחי מקלטים וכן מבנה עזר (כגון: מחסנים, חדרי קרור וחדרי מכונות) בשעור שלא יעלה על 5%.

10. חניה

שעורי החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, למלון 3 כוכבים, לכל 4 חדריים מקום חניה אחד, ושני מקומות חניה תפעוליים 1 למשאית, 1 לאוטובוס. סה"כ ל - 180 חדריים 45 מקומות חניה. החניה תוסדר בתחום השטח המיועד למלונאות ונופש כמסומן בחשדיט.

11. מים וביוט

קוי מים וביוט יבוצעו בהתאם להוראות הל"ח ובאישור המועצה המקומית זכרון יעקב. מעל הקו תשאר מעין "מנהרה" מפולשת ברוחב 3 מ' ובגובה 3 מ'. מעל הקו לכל רוחב המגרש, תותקן הגנת בטון שתבטיח הבטחת יתר שהקו לא יפגע מהפעילות שתהיה מעליו. שוחת הבקרה הנמצאת בתחום הבנין תבוטל ובמקומה תותקן שוחת חדשה ליד גבול החלקה. תובטח אפשרות גישה וזכות גישה לעובדי המועצה אל הקו לכל אורכו. ביצוע עבודות הקמת המלון מעל הקו יהיה בפיקוח נציג המועצה המקומית.

12. חשמל

חיבור קוי החשמל, הסלפון והטלויזיה יעשה מתחת לפני הקרקע, יבוצעו אנטנות מרכזיות לסלויזיה ורדיו.

בניה בקרבת קוי חשמל:

- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל חת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מהם.
 - לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
- בקרבת קוי חשמל ינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין החוט הקיצוני ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה (פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל).

מחיל הקיצוני	מציר הקו
2.00 מ'	2.25 מ'
5.00 מ'	6.50 מ'
9.50 מ'	13.00 מ'

קו חשמל מתח נמוך בשטח בנוי

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

קו חשמל מתח עליון 110 עד 150 ק"ו

13. הוראות בניה

- א. גובה המבנה מעל הקרקע לא יעלה על 3 קומות .
- ב. המסדים במבנה יהיו אסומים, גובהם המירבי לא יעלה על 1.75 מ' .
- ג. גובה מירבי למבנה המזרחי לא יעלה על 3 קומות מפני הקרקע הטבעית, אך קרקע מתוכננת בכל חתך אנכי דרך המבנה למעט פיר המעליות והמדרגות המרכזיים.
- בחלק המבנה המערבי לא יעלה מס' הקומות על 2 קומות מעל המסד.
- ד. קולטי שמש ומיכלי מים ישולבו ויוסחרו במבנה הגג.
- ה. ניספח הבינוי המצורף לחשריט מציג עקרונות בינוי מנחים בלבד .
- " פרט למספר מקומות החניה ולגישה אליהם " .
- ו. בין שני האגפים המערבי והמזרחי יוצר שטח פתוח שיכלול בין היתר בריכת שחיה וגינון.
- השטח המערבי יחולק לשני אגפים דרומי וצפוני שביניהם יהיה שטח פתוח ומגונן.
- ז. גובהם המירבי של קירות תומכים וגדרות בנויים לא יעלה על 2.00 מ' מפני הקרקע הטבעית בנקודה הנמוכה ביותר שלה. קירות תומכים בהפרשי גובה מעל ל - 2.00 מ' ייבנה בצורה מדורגת כאשר מרחק מינימלי בין קירות מדורגים יהיה 1.00 מ' וינוצל כערוגה לצמחים.
- ח. גמר המרפסות כחזיתות המדורגות ינוצל כערוגה לצמחים.
- ט. תוחקן מעלית משופעת לשרות האגף המערבי. המרווח הצדדי אשר בו תוחקן המעלית המשופעת יוקטן ל - 3 מ' והמעלית הזו תוחקן ^{שלא} בחוף המרווח.
14. השטח לשמורת נוף וטבע והרחבת הדרך ממזרח יהיו מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 - 189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית זכרון - יעקב, השטחים המסומנים בקו ירוק מרוסק ישמשו למעבר להולכי רגל לשטח הציבורי הפתוח ולגישה לטיפול בקו הביוב המרכזי הציבורי . חרשם לגבהם בספרי האחוזה זכות מעבר לציבור לצמיתות, בעלי הקרקע ו/או חוכריה יהיו אחראים לאחזקה תקינה לשטח זה.
15. היטל השבחה - ישולם כחוק .

חתימות

חתימת המתכנן:

חתימת מגיש התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

אנבו מלונאות ובנין בע"מ
אנבו מלונאות ובנין בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון
 חקקה 49 באוגוסט 1965
 תכנית 359 / ש
 להקמת
 הומוגרפה לא י ש ו ר
 בישיבה מס' 324 מיום 21/7/85
 30/8/85
 יו"ר הוועדה
 מנהל כללי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון
 חקקה 49 באוגוסט 1965
 תכנית 359 / ש
 להקמת
 הומוגרפה
 בישיבה מס' 307 מיום 18/5/85
 30/8/85
 יו"ר הוועדה
 מנהל כללי

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי השומרון
 תכנית 359 / ש
 הועדה המחוזית כישיבתה ה 13
 מיום 30.7.85 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנדסית לעיל.
 סגן מנהל כללי

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי השומרון
 תכנית 359 / ש
 הועדה המחוזית כישיבתה ה 14
 מיום 1.1.85 החליטה להפקיד את
 התכנית למשרד לעיל.
 סגן מנהל כללי

תכנית מס' 359 / ש פורסמה למחן חוקף בילקוט
 ופרסומים מס' 3291 מיום 12.1.86 צמוד 1184
 6 קטע 1 ש"א

תכנית מס' 359 / ש פורסמה להפקדה בילקוט
 הפרסומים מס' 3195 מיום 14.5.85 צמוד 2234
 22 א"ר גמ"ה