

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא:  
"תכנית מס' ש/513 - מגורים בחלקה 10 בגוש 11309 בזכרון-יעקב"

התכנית הוגשה ע"י מר מנשה נעים ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' ש/513 - מגורים בחלקה 10 בגוש 11309 בזכרון-יעקב" (להלן "התכנית") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה.  
התשריט ערוך בקנה-מידה 1:500 (להלן "התשריט") והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. יחס לתכניות אחרות

א. התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ש/11 - תכנית מיתאר זכרון-יעקב שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1082 מיום 9.4.64.

ב. התכנית תואמת לתכנית מס' ש/347 - אזור ספורט בזכרון-יעקב שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3462 מיום 21.6.87.

3. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא מצפון לבית-רמז וממערב לדרך אהרון (המובילה לבנימינה) בזכרון-יעקב.

4. שטח התכנית

כ- 6.2 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 11309 - חלקה 10 וחלקי חלקות 9, 28.

6. בעלי הקרקע

חלקה 10 בגוש 11309 - בבעלות מנשה נעים.  
חלקה 9 בגוש 11309 - בבעלות קרן אהרונסון בע"מ.  
חלקה 28 בגוש 11309 - בבעלות המועצה המקומית זכרון-יעקב.

7. יוזם התכנית

מנשה נעים, בעל חלקה 10 בגוש 11309.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

9. מטרת התכנית

תכנון מפורט של אזור מגורים בשטח המסווג "כאזור לפיתוח" בתכנית המתאר.

10. עיקרי התכנית

- א. קביעת דרך חדשה.
- ב. חלוקה למגרשי מגורים.
- ג. קביעת תנאי בניה ופיתוח.

11. באור סימני התשריט

- |  |   |                            |
|--|---|----------------------------|
| א. קו כחול עבה                         | - | גבול תכנית זו.             |
| ב. קו כחול מקוטע                       | - | גבול תכנית אחרת.           |
| ג. שטח צבוע כתום                       | - | אזור מגורים א'.            |
| ד. שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים      | - | אזור חקלאי (במצב המאושר).  |
| ה. שטח צבוע צהוב מותחם בקו כחול        | - | אזור לפיתוח (במצב המאושר). |
| ו. שטח צבוע חום בהיר                   | - | דרך מאושרת.                |
| ז. שטח צבוע ורוד                       | - | דרך מוצעת.                 |
| ח. מספר שחור ברביע העליון של עגול בדרך | - | מספר הדרך.                 |
| ט. מספר אדום ברביע הצדדי של עגול בדרך  | - | קו בנין קדמי, במטרים.      |
| י. מספר אדום ברביע התחתון של עגול בדרך | - | רוחב הדרך, במטרים.         |
| יא. קו ירוק                            | - | גבול חלקה רשומה.           |
| יב. מספר מוקף בעגול ירוק               | - | מספר חלקה רשומה.           |
| יג. קו שחור                            | - | גבול חלקה מוצעת.           |
| יד. מספר שחור                          | - | מספר חלקה מוצעת.           |
| טו. קו ירוק מקוטע                      | - | גבול חלקה מוצע לבטול.      |
| טז. קו אדום דק מקוטע                   | - | קו בנין מוצע.              |
| יז. קו אדום דק מקוטע עם נקודות         | - | קו חשמל מתח גבוה.          |

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 בטעיף 13 להלן.

13. רשימת התכליות לפי אזורים

- אזור מגורים א' - מיועד למבני מגורים חד או דו-משפחתיים בגובה מירבי של שתי קומות.
- דרך - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

14. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים על-פי תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים) 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 וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.

ב. תותר חלוקה שונה, או חלוקת משנה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח גישה לכל מגרש מדרכים מס' 1 ו-2.

הצעת החלוקה תערך לגבי אזור שלם המוגדר בתוכנית זו ותובא לאישור הועדה המקומית. הצעה לחלוקה שונה תערך לגבי כל שטח התכנית ותובא לאישור הועדה המקומית.

ג. יותר איחוד מגרשים בתנאי שהוצאת היתר הבניה בתחום המגרש המאוחד תהיה על-פי 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 באזור המגורים

א. שטח מגרש מינימלי - 750 מ"ר.

ב. מספר יחידות דיור במגרש - עד 2 יח"ד במבנה דו-משפחתי.

ג. שטח בניה מותר בכל הקומות יחד - שטחים למטרות עיקריות - 36%  
שטחי שירות - 23%\*

ד. גובה הבנין - עד 2 קומות.

ה. מרווחים - מרווח קדמי - כמסומן בתשריט.  
מרווח צדדי - 4.0 מ'.  
בחלקה מס' 2004 המרווח הצדדי לכיוון ביה"ס יהיה 5 מ'.  
מרווח אחורי - כמסומן בתשריט.  
מרווח בין בנינים - 7 מ'.

אחוז מהשטח העיקרי

\* שטחי שירות

3%  
3%  
15%  
2%  
23%

מקלט/מרחב מוגן  
אחסנה  
חניה (עבור 2 מכוניות)  
בליטות  
סה"כ

17. מבני עזר

- א. באזור המגורים יותר מבנה עזר לחניה בצמוד או בנפרד ממבנה המגורים, בשטח מירבי של 30 מ"ר עבור שתי מכוניות, ובתנאי שגובהו הפנימי של המבנה לא יעלה על 2.20 מ' וצורתו הארכיטקטונית תשתלב עם מבנה המגורים במגרש. שטח מבנה החניה כלול בשטחי השירות כאמור בסעיף 16 ג' לעיל.
- ב. לא תותר הקמת מבני חניה במרווח האחורי.  
מבנה החניה יבנה כחלק ממבנה המגורים או במרווח צדדי וקדמי.
- ג. לא תותר הקמת מחסנים ומבני עזר (שאינם מבני חניה) בתחום המרווחים.

18. חניה

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

19. עצוב ארכיטקטוני של הבנינים

- א. בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
- ב. גגות - גגות מבני מגורים והחניה יהיו גגות משופעים עם רעפים. יותרו גגות שטוחים בתנאים שלפחות 30% משטחי גג המבנה יהיו משופעים ויכוסו ברעפים.
- ג. גובה מבנה מגורים  
גובה מבנה או חלק מבנה עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' (מדוד מפני הקרקע הטבעית עד החלק העליון של הגג). גובה חלק המבנה שגגו שטוח, לא יעלה על 7 מ', למעט המעקה שגובהו לא יעלה על 1.3 מ' מרצפת הגג.
- ד. למרות האמור בסעיף ג' לעיל - יותר מבנה יציאה לגג שטוח בתנאים:  
1. בניה קשה בלבד ורג מבנה היציאה יהיה משופע.  
2. גובה פנימי עד 2.20 מ'.  
3. שטח המבנה לא יעלה על 15 מ"ר.  
4. עיצוב ארכיטקטוני אחיד במקרה של כמה 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, טלפון, ביוב, מים, מיזוג אויר וארובות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על-ידי 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.

20. פיתוח שטחים פתוחים וגישות למגרשים

- א. חצרות - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים. בתכנית הפיתוח יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב) ומתקני אשפה.  
בקו הבנין לאורך דרך מס' 326 יובטח פיתוח מסודר של השטח ובין היתר פיתוח גנני.
- ב. גדרות - על גבול המגרש הפונה לרשות רבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית באחד משלושת הגבהים: 0.60 מ', 1.10 מ', 1.80 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
- ג. מתקן אשפה - מתקן לאיסוף אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.
- ד. גישות למגרשים - לא תותר גישה ברכב מדרכים מס' 1 ו-326 למגרשים הגובלים בהם. על בעלי הקרקע להקים, עם בנית הבתים, גדר אטומה ללא פתחים, לאורך הדרכים הנ"ל.

21. תשתיות

- א. ביוב - אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של זכרון-יעקב או כל פתרון אחר שיאושר ע"י הגורמים המוסמכים.
- 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. תיקשורת - מערכת קוי התיקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ה. מקלטים - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א או כל פתרון אחר כחוק.

ו. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	-	2 מ'.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	-	5 מ'.
בקו מתח עליון 100 ק"ו	-	8 מ'.
בקו מתח עליון 150 ק"ו	-	10 מ'.

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.


ז. ביצוע התשתיות

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שתכניות התשתיות יאושרו ע"י מהנדס המועצה המקומית וביצוען יהיה תנאי לאכלוס המבנים.

22. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימות .23

  
מנשה נעים  
בעל חלקה 10 בגוש 11309.

- יוזם התכנית ובעל הקרקע

יצחק פרוינד  
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

- עורך התכנית



מספרנו : 2/ד/200  
תאריך : 11.2.1992  
עידכון : 10.3.1992  
עידכון (הפקדה) : 10.4.1992  
עידכון (הפקדה) : 4.11.1993  
עידכון למתן תוקף : 1.6.1994

32

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית 513/ש. 11309/10-15

**הומלצה לאישור**

בישיבה מס' ..... מיום .....

26/6/94 תאריך

י"ר הועדה מתגרס הועדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית 513/ש. 11309/10-15

**הומלצה להפקדה**

בישיבה מס' ..... מיום 23/2/92

26/6/94 תאריך

י"ר הועדה מתגרס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 513/ש.

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 12.4.94 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 513/ש.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4180.

מיום 30.12.93

הודעה על אישור תכנית מס. 513/ש.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4264.

מיום 1.12.94