

6

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי השומרון

"תכנית מפורטת מס' ש/564 - שטח מגורים ב' בחלקות 12, 13, 25, 26 בגוש 11308 בזכרון יעקב".
התכנית הוגשה ע"י גדי בלייכפלד ומינהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' ש/564 - שטח מגורים ב' בחלקות 12, 13, 25 ו-26 בגוש 11308 בזכרון יעקב" (להלן "התכנית"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").
התשריט ערוך בקנה מידה 1:500 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. יחס לתכניות אחרות

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

ב. התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ש/207 - קביעת שטחים ואחוזי בניה בזכרון יעקב שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2646 מיום 25.7.80.

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

3. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא מזרחית לדרך אהרון וצפונית לרח' קיבוץ גלויות בדרום זכרון יעקב.

4. שטח התכנית

29.2 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 11308 חלקות: 12, 13, 25, 26
חלקי חלקות: 17, 27

6. בעל הקרקע

גדי בלייכפלד, מינהל-מקרקעי ישראל ואח'.

7. יוזם התכנית

גדי בלייכפלד ומנהל מקרקעי ישראל.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

9. מטרת התכנית

תכנון ופיתוח שכונת מגורים של כ-45 יח"ד בשטח המסווג "כאזור לפיתוח" בתכנית המיתאר של זכרון יעקב.

10. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד אזור המוגדר "כאזור לפיתוח" לאזור מגורים ב'.
- ב. התווית דרכי גישה וחיבורם לרחוב קיבוץ גלויות. הדרכים ישרתו גם את השטח שמצפון לתכנית זו.
- ג. קביעת תנאים לבניה ופיתוח השטח והצעה לחלוקתו למגרשים.
- ד. ייעוד שטח שבו נמצאים שרידים ארכאולוגיים, לשצ"פ.
- ה. בקשה להקטנת קו בנין מכביש אזורי, דרך אהרון, ל-40 מ' מציר הדרך (25 מ' מקו רחוב).

11. באור סימני התשריט

- | | |
|---------------------------------|--|
| - גבול התכנית. | א. קו כחול עבה |
| - אזור מגורים ב'. | ב. שטח צבוע תכלת |
| - שטח ציבורי פתוח. | ג. שטח צבוע ירוק |
| - אזור לפיתוח | ד. שטח צבוע בפסים צהובים אלכסוניים |
| - דרך מאושרת או חלקת דרך רשומה. | ה. שטח צבוע חום בהיר |
| - דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך. | ו. שטח צבוע בצבע אדום |
| - דרך משולבת. | ז. פסים בצבע ורוד וירוק לסרוגין |
| - מספר הדרך. | ח. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך. |
| - קו בנין קדמי, במטרים. | ט. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך. |
| - רוחב הדרך, במטרים. | י. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך. |
| - גבול שטח עתיקות. | יא. קו שחור מרוסק |
| - גבול גוש. | יב. קו ועליו משולשים הפוכים בצבע התשריט |
| - גבול חלקה רשומה. | יג. קו ירוק |
| - גבול חלקה רשומה מוצע לביטול. | יד. קו ירוק מקוטע |
| - מספר חלקה רשומה. | טו. מספר מוקף בעיגול ירוק |
| - מספר חלקה רשומה לביטול. | טז. מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע |
| - קו בניין. | יז. קו מקוטע בצבע אדום |
| - קו חשמל מתח גבוה. | יח. קו נקודותיים קו בצבע אדום |
| - גבול מגרש. | יט. קו שחור |
| - מספר מגרש. | כ. מספר בעל 4 ספרות בצבע התשריט |

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 בגובה מירבי של 2 קומות.

שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון, שטחי מנוחה ומשחק ולמעבר תשתיות תת-קרקעיות. השטח הציבורי הפתוח המסומן באות א', הוא אתר ארכאולוגי ובו תאסר כל בניה או מעבר תשתיות תת-קרקעיות, אלא אם ניתן לכך היתר מיוחד מאת רשות העתיקות.

14. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, 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, באישור הועדה המקומית, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח גישה לכל מגרש מדרך ציבורית.

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 מגורים ב'

ראה גם טבלת ריכוז זכויות והגבלות בניה בסעיף 24 וטבלת מגרשי מגורים בסעיף 25.

א. שטח מגרש מינמלי - 500 מ"ר.

ב. צפיפות מגורים - 3 יחידות דיור לדונם.

ג. מספר יחידות דיור מירבי למגרש - במגרש הקטן מ-660 מ"ר - 1 יח"ד
מ-660 מ"ר - 2 יח"ד.
מ-990 מ"ר - 3 יח"ד.
מ-1320 מ"ר - 4 יח"ד.
במגרשים 2004 ו-2009 יחושבו מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה לפי שטח של 660 מ"ר ו-1320 מ"ר בהתאמה.

ד. אורך חזית מינימלית - 16 מ'. במגרשים הגובלים בשתי דרכים ניתן להתיחס, לצורך סעיף זה, לחזית הפונה לנוף גם אם אין היא חזית הכניסה למגרש.

- ה. שטח בניה מותר - השטח יכול להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת לבנין.
- שטח למטרות עיקריות: 48% משטח המגרש בתוספת שטח יציאה לגג של עד 15 מ"ר ליחידת דיור.
- שיטחי שירות: שטח למקלט או מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
- שטח לחניה - עד 15 מ"ר.
- שטח למחסן - עד 10 מ"ר.
- שטח למתקנים הנדסיים עד 10 מ"ר

ו. גובה הבנין - עד 2 קומות.

- ז. מרווחים -
- מרווח קדמי - 5 מ'.
- מרווח צדדי - 4 מ'.
- מרווח אחורי - 4 מ'.
- מרווח לשטח ציבורי פתוח - 3 מ'.

17. מבני עזר

- א. באזור המגורים יותר מבנה עזר לחניה בצמוד או בנפרד ממבנה המגורים, בשטח מירבי של 15 מ"ר למכוננית, שיכלל בחישוב שטח שרות. גובהו הפנימי של המבנה לא יעלה על 2.20 מ' וצורתו הארכיטקטונית תשתלב עם מבנה המגורים במגרש.
- ב. לא תותר הקמת מבני חניה במרווח האחורי. מבנה החניה יבנה כחלק ממבנה המגורים או במרווח צדדי וקדמי.
- ג. לא תותר הקמת מחסנים ומבנה עזר (שאינם מבני חניה) בתחום המרווחים.

18. חניה

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

19. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

- א. בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
- ב. 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 הבאים:
1. בניה קשה בלבד וגג 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. זודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והזוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והזוודים יוסתרו בחלל הגג.

ו. צנרת - התקנת צנרת גלויה של חשמל, טלפון, ביוב, מים, מיזוג אוויר 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, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון.
- ב. גדרות - על גבול מגרש מגורים הפונה לרשות רבים תחול חובת בניה של גדר מאבן 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 מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.
- ד. דרכים - ביצוע הדרכים יעשה בהתאם לתכנון מפורט ובמסגרתו ישולבו שטחי גינון. דרכים מס' 20, 21, 22 תהינה דרכים משולבות.

21. תשתיות

- א. ביוב - אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של זכרון יעקב יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ב. מים - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של זכרון יעקב.
- ג. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. תיקשורת - מערכת קווי התיקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ה. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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

ז. 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 על 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 110 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.

22. מגבלות בניה בתחום אתר ארכיאולוגי בחלקות 13 ו-26

- א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של נציג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על הגושים/חלקות/ח"ח נוהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרור השטח הנדון או חלקו גם לאחר הבדיקה/החפירה, זאת במידה ויתגלו שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

23. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

מספר יח"ד סה"כ	צמימות נטו לדונם*	גובה בנין	שטח בניה		קווי בנין	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	יעוד האזור
			שטחי שירות	שמוש עיקרי			
45	3	2 קומות	41 מ"ר ליחידות דיור*	48% 15+ מ"ר ליחיד שטח יציאה לגג	קדמי-5 מ' צדדי-4 מ' אחורי-4 מ' לשטח ציבורי פתוח - 3 מ'	500 מ"ר	מגורים ב'

* ראה פירוט בסעיף 16 שלעיל.

25. טבלת מגרשי מגורים ויח"ד

מס' מגרש	בעלות על הקרקע	שטח המגרש מדוד גרפית	מס' יח"ד מותר
2000	פרטי	1328	4
2001	פרטי	660	2
2002	פרטי	660	2
2003	פרטי	660	2
2004	מדינה	593	2
2005	מדינה	660	2
2006	מדינה	660	2
2007	מדינה	660	2
2009	פרטי	1251	4
2010	פרטי	660	2
2011	פרטי	660	2
2012	פרטי	660	2
2013	פרטי	660	2
2014	מדינה	666	2
2015	מדינה	1320	4
2016	מדינה	699	2
2017	מדינה	1320	4
2018	פרטי	1062	3

26. חתימות

בעלי הקרקע -

גדי בלייכפלד
מנהל מקרקעי ישראל

יוזמי התכנית -

גדי בלייכפלד
מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית -

יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים

בין יום השמיעה שהתקיים לתכנית המבוא של יזמי התכנית
 ויזמי הקרקע, אשר נערכה ביום 28.10.96, נכחו בעלי הקרקע
 ויוזמי התכנית, ונכחו גם יועצי התכנון והקרקע של מנהל
 מקרקעי ישראל, ויועצי התכנון והקרקע של יזמי התכנית.
 לאחר שהיועצים הציעו הצעות, הודיעו בעלי הקרקע ויוזמי
 התכנית כי הם מסכימים להצעות, ונכחו גם יועצי התכנון
 והקרקע של מנהל מקרקעי ישראל, ויועצי התכנון והקרקע
 של יזמי התכנית, ונכחו גם יועצי התכנון והקרקע של מנהל
 מקרקעי ישראל, ויועצי התכנון והקרקע של יזמי התכנית.
 יצחק פרוינד
 28.10.96

מספרנו: 3/ד/14(ע/14) (טבלה: 3/WD/n43)
 תאריך: 23.11.92
 תאריך עידכון להפקדה: 18.10.1995
 תאריך עידכון למתן תוקף: 7.8.96

39

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית לבנין - מס' 564/96

הומלצה לאישור

בישיבה מס' מיום

תאריך 28/2/96

מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית לבנין - מס' 564/96

להפקדה

בישיבה מס' 346 מיום 3/4/94

תאריך 28/2/96

מהנדס הועדה

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

אישור תכנית מס' 564/96

הועדון המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13.6.96 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 564/96

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4386

מיום 28.2.96

הודעה על אישור תכנית מס'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

מיום