

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא:
"תכנית מס' ש/552 - מרכז מסחרי ממזרח לככר יד למיסדים בזכרון יעקב"

התכנית הוגשה ע"י המועצה המקומית זכרון יעקב ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' ש/552 - מרכז מסחרי ממזרח לככר יד למיסדים בזכרון יעקב" (להלן "התכנית"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").

2. מסמכי התכנית

- א. תשריט בקנה מידה 1:1250.
 - ב. הוראות התכנית (תקנון על 11 עמודים).
 - ג. נספח בינוי, דרכים, תנועה וחניה בקנה מידה 1:500.
- הוראות התנועה המופיעים בנספח הם מחייבים.

3. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

- א. תכנית מס' ש/11 - תכנית מיתאר זכרון-יעקב, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1082 מיום 9.4.64.
- ב. תכנית מס' ש/351 - שינוי לתרש"צ 2/24/1, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3289 מיום 5.1.86.

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

התכנית תואמת לתכניות הבאות:

- א. ש/105א' - רמת צבי שכונת שכון עובדים בע"מ שדבר, אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2107 מיום 24.4.75.
- ב. ש/440 - ככר יד למיסדים, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3755 מיום 29.3.90.
- ג. ש/499 - הגורן מזרח, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4140 מיום 2.9.93.

4. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא ממזרח לככר יד למייסדים, בין הרחובות ז'בוטינסקי, העליה, דרך שרה ודרך אהרון (המובילה לבנימינה) בזכרון יעקב.

5. שטח התכנית

כ-42 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

6. הקרקע הכלולה בתכנית

- גוש 11306 - חלקות: 104, 95
- חלקי חלקות: 109, 81
- גוש 11307 - חלקות: 49, 39-42
- חלקי חלקות: 57, 23
- גוש 11308 - חלק מחלקה: 1
- גוש 11309 - חלקי חלקות: 28, 4

7. בעל הקרקע

המועצה המקומית זכרון יעקב ופרטיים.

8. יוזם התכנית

המועצה המקומית זכרון יעקב.

9. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

10. מטרת התכנית

הרחבת שכונת מגורים והקמת מרכז מסחרי באזור המיועד לפיתוח על-פי תכנית מתאר זכרון-יעקב.

11. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד אזור לפיתוח למרכז מסחרי, אזור מגורים ושטחי ציבור.
- ב. שינוי יעוד אזורי מגורים לשטחי ציבור.
- ג. קביעת דרך חדשה.
- ד. חלוקה למגרשים.
- ה. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.

12. באור סימני התשריט

- א. קו כחול עבה
 - ב. קו כחול מקוטע
 - ג. שטח צבוע כתום
 - ד. שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום כהה
 - ה. שטח צבוע צהוב
 - ו. שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור כהה
 - ז. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה
 - ח. שטח צבוע בקוים ירוקים וחומים לסרוגין מותחם בקו חום כהה
 - ט. שטח צבוע ירוק
 - י. שטח צבוע בקוים צהובים אלכסוניים
 - יא. שטח צבוע חום בהיר
- גבול התכנית.
 - גבול תכנית אחרת.
 - אזור מגורים א' (במצב המאושר).
 - אזור מגורים א' מיוחד.
 - אזור מגורים ג' (במצב המאושר).
 - שטח למרכז מסחרי.
 - אתר למבני ציבור.
 - אתר למבני ציבור משולב בשטח ציבורי פתוח.
 - שטח ציבורי פתוח.
 - אזור לפיתוח (במצב המאושר).
 - דרך מאושרת או חלקת דרך רשומה.

- יב. שטח צבוע אדום - דרך מוצעת או הרחבת דרך.
- 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. קו ירוק - גבול חלקה רשומה.
- יז. קו ירוק מקוטע - גבול חלקה רשומה לביטול.
- יח. מספר מוקף בעגול ירוק - מספר חלקה רשומה.
- יט. מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע - מספר חלקה רשומה לביטול.
- כ. קו שחור - גבול מגרש מוצע.
- כא. מספר בעל ארבע ספרות בצבע התשריט - מספר מגרש מוצע.
- כב. קו אדום דק מקוטע עם נקודות - קו חשמל מתח גבוה קיים.
- כג. שטח מנוקד ומותחם בקו בצבע התשריט - מבנה קיים.

13. 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 14 להלן.

14. רשימת התכליות לפי איזורים

- אזור מגורים א' מיוחד - מיועד למבני מגורים דו-משפחתיים בגובה מירבי של שתי קומות.
- שטח למרכז מסחרי - מיועד לפיתוח אתר משולב של מסחר, משרדים ובילוי.
- שטח למבני ציבור - מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, כפי שתקבע הרשות המקומית וכפוף לאישור הועדה המקומית. באתר ציבורי המסומן באות "ב" לא תותר הקמתם של מוסדות לילדים כמו מעונות יום וגני ילדים.
- אתר למבני ציבור משולב בשטח ציבורי פתוח - מיועד למבני ציבור כמוגדר בסעיף 188 לחוק משולבים בשטחי גינון, אזורי מנוחה ומשחק, מתקני ספורט ומשחק כפי שיקבע בתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון, אזורי מנוחה, משחק, מעבר להולכי רגל ומערכות תשתית תת-קרקעיות.
- דרך - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

15. 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.

16. 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 מדרך ציבורית. הצעת החלוקה תערך לגבי איזור שלם המוגדר בתוכנית זו ותובא לאישור הועדה המקומית. בחלוקה שתוצע ישמרו הסדרי התנועה עפ"י המפורט בנספח המצורף לתכנית זו.
- 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.

17. תנאי הבניה לפי האזורים

א. אזור מגורים א' מיוחד - מבנים דו-משפחתיים (בקיר משותף)

1. שטח מגרש מינימלי - 600 מ"ר.
2. אורך חזית מינימלי - 16 מ'.
3. מספר יחידות דיור במגרש - 2.
במגרש 2008 יותר להקים עד 4 יחידות דיור בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
4. שטח בניה מותר - 40% שטחים למטרות עיקריות. עד 18% משטח הבניה המותר למטרות עיקריות + מקלט או מרחב מוגן בהתאם לדרישות הג"א, ישמשו כשטחי שירות. (כמפורט בנספח שטחי שירות המצורף להלן).
5. תכנית בינוי מקסימלית - 32% משטח המגרש.
6. גובה הבנין - עד 2 קומות.
7. מרווחים -
מרווח קידמי מינימלי - 5 מ'.
מרווח צדדי מינימלי - 4 מ'.
מרווח אחורי מינימלי - 5 מ'.

ב. שטח למרכז מסחרי

1. שטח הבניה המותר - 60% שטחים למטרות עיקריות. עד 106% משטח הבניה המותר למטרות

עיקריות + מקלט או מרחב מוגן בהתאם
לדרישות הג"א ישמשו כשטחי שירות.
(כמפורט בנספח שטחי שירות המצורף
להלן).

2. תכנית בינוי מקסימלית - 40% משטח המגרש.

3. גובה הבניינים - עד 2 קומות, בנוסף לקומות
התת-קרקעיות שישמשו כשטחי שירות.

4. מרווחים - מרווח קדמי מינימלי - 5 מ'.
מרווח צדדי מינימלי - 4 מ'.
מרווח אחורי מינימלי - 5 מ'.
תותר בניה בקו בנין 0 לאורך הגבול
בין שני חלקי האתר למרכז מסחרי,
במגרשים 2009 ו-2010 בגוש 10307,
בתנאי שביצוע הבינוי בשני המגרשים
יעשה בו זמנית.

5. תכנית בינוי - תכנית הבינוי בנספח בינוי, דרכים,
תנועה וחניה המצורף לתכנית זו היא
תכנית מנחה בלבד.
היתר בניה יוצא רק לאחר שתאושר, על
ידי הועדה המקומית, תכנית בינוי
למתחם שבין הרחובות ז'בוטינסקי,
אהרון, שרה ודרך מס' 2 שתקבע פריסת
המבנים והשטחים הפתוחים, גובה
המבנים, חזיתותיהם, סדרי חניה
ופיתוח המגרש.
הסדרי הכניסה והיציאה ישארו כמוראה
בנספח המצורף לתכנית.

6. לאורך דרך מס' 75 (דרך אהרון) תבנה גדר אטומה במטרה למנוע
גישה אל המרכז המסחרי מדרך אהרון.

ג. שטח למבני ציבור

1. שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.

2. שטח הבניה המותר - 80% שטחים למטרות עיקריות.
עד 43% משטח הבניה המותר למטרות
עיקריות + מקלט או מרחב מוגן בהתאם
לדרישות הג"א, ישמשו כשטחי שירות.
(כמפורט בנספח שטחי שירות המצורף
להלן).

3. תכנית בינוי מקסימלית - 40% משטח המגרש.

4. גובה הבניינים - עד 2 קומות.

5. מרווחים - מרווח קדמי מינימלי - 5 מ'.
מרווח צדדי מינימלי - 4 מ'.
מרווח אחורי מינימלי - 5 מ'.

6. תכנית בינוי - היתר בניה יוצא רק לאחר שתאושר, על ידי הועדה המקומית תכנית בינוי לכל המגרש שתקבע מיקומם המדויק של המבנים, גובהם, חזיתותיהם, הסדרי חניה, דרכי גישה ופיתוח המגרש.

ד. אתר למבני ציבור משולב בשטח ציבורי פתוח

1. שטח הבניה המותר - 80% שטחים למטרות עיקריות. עד 43% משטח הבניה המותר למטרות עיקריות + מקלט או מרחב מוגן בהתאם לדרישות הג"א, ישמשו כשטחי שירות. (כמפורט בנספח שטחי שירות המצורף להלן).
2. תכנית בינוי מקסימלית - 40% משטח המגרש.
3. גובה הבנינים - עד 2 קומות.
4. מבנן - שטח לבניה המותחם בדרכים או בשטח ציבורי פתוח.
5. מרווחים - מרווח קדמי מינימלי - 5 מ'. מרווח צדדי מינימלי - 4 מ'. מרווח אחורי מינימלי - 5 מ'.
6. תכנית בינוי - היתר בניה יוצא רק לאחר שתאושר, על ידי הועדה המקומית, תכנית בינוי שתקבע פריסת מבני הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים, גובה המבנים, חזיתותיהם, סדרי חניה, דרכי גישה ופיתוח המגרש.

18. מבני עזר

- א. באזורי המגורים יותר מבנה עזר לחניה בצמוד או בנפרד ממבנה המגורים, בשטח מירבי של 15 מ"ר, 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.
- ג. 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.
- ד. לא תותר הקמת מחסנים ומבני עזר (שאינם מבני חניה) בתחום המרווחים.

19. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), שיהיו בתוקף בעת הוצאת התרי הבניה.

20. מבנים להריסה

גדר או מבנה המיועדים להריסה יהרסו לפני הוצאת היתר לבניה או לפיתוח בתחום המגרש בו הם מצויים.

21. 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 מגורים באזור מגורים א' מיוחד יהיה כדלקמן:
גובה מבנה או חלק מבנה עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' (מדוד מפני הקרקע הטבעית עד הקצה העליון של הגג).
גובה חלק מבנה עם גג שטוח לא יעלה על 7 מ' (מדוד מפני הקרקע הטבעית).
- 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 שיבנו 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 של חשמל, תיקשורת, ביוב, מים, מיזוג אויר וארובות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על-ידי מהנדס הועדה המקומית.
- ז. מתלי כביסה - מתקן לתלית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבנין ויתואר בבקשה להיתר בניה.
- ח. מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.
- ט. שלטי פרסומת - יותרו רק בהתאם לתכנית עיצוב חזיתות שתכלל 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.

22. 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 גדר אבן מקומית בגובה שלא יעלה על 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 עפ"י נספח התנועה וישולבו שטחי גינון בתחום הדרך.
תאסרנה פניות שמאלה מדרך מס' 1 לדרך מס' 2.

23. תשתיות

א. ביוב - אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של זכרון-יעקב 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 על-ידי משרד הבריאות.

ג. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על-ידי 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 או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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. מערכת קוי החשמל תהיה תת-קרקעית.

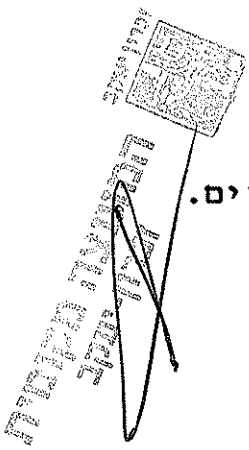
24. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

בעלי הקרקע - המועצה המקומית זכרון יעקב ופרטיים.

יוזם התכנית - המועצה המקומית זכרון יעקב.

עורך התכנית - יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.



המנהל
מחלקת תכנון
ועד הפיקוח
ע"פ חוק התכנון
וע"פ חוק הקרקע
מס' 100/1975
ת"א

מספרנו: (E/D/נ5)2/4/5
תאריך: 3.5.1994
תאריך עידכון: 21.6.95
תאריך עידכון למתן תוקף: 27.10.96

נספח שטחי שירות

להלן פרוט שטחי השירות ושיעורם מכלל השטחים למטרות העיקריות:

אחוז מהשטח העיקרי

לפי דרישות הג"א
3%
3%
10%
2%
18%

אזור מגורים א' מיוחד

מקלט/מרחב מוגן
מתקנים ומערכות טכניות
אחסנה
חניה (עבור 2 מכוניות)
בליטות

שטח למרכז מסחרי

לפי דרישות הג"א
6%
15%
40%
15%
30%
106%

מקלט/מרחב מוגן
מתקנים ומערכות טכניות
אחסנה
חניה
מבואות וחדרי מדרגות
מעברים לכלל הציבור

שטח למבני ציבור ואתר לבנין ציבורי משולב בשצ"פ

לפי דרישות הג"א
2%
5%
16%
20%
43%

מקלט/מרחב מוגן
מתקנים ומערכות טכניות
אחסנה
חניה
מבואות וחדרי מדרגות

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית לבנייה: א.א.א. 552/ש

הומלצה לאישור

בישיבה מס' מיום

27/11/96 תאריך

י"ר הועדה מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית לבנייה: א.א.א. 552/ש

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 326 מיום 31/8/98

27/11/96 תאריך

י"ר הועדה מהנדס הועדה

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

אישור תכנית מס. 552/ש

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 28.2.96 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 552/ש

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4331

מיום 31.8.95

הודעה על אישור תכנית מס. 552/ש

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4483

מיום 26.1.97