

300 2762

8

מחוז חיפה  
נפת חדרה  
מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מפורטת מס' ש/625 - שינוי לתכנית  
מפורטת מס' 189 - שכונת וילות בחורש"

נערך : 7.6.96

אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, אדריכלים  
רח' קלר 5, חיפה 34483. טל' 04-8384684, פקס 04-8380159

## הקדמה

שטח התכנית המוצעת ממוקם בשכונת וילות בחורש בצפון זכרון-יעקב בגוש 11323. כיום על השטח הנ"ל תכנית בתוקף שמספרה ש/189, אשר מחלקת את הקרקע שבתכנית למגורים, שצ"פ, אב"צ ודרך.

לבקשת מועצת זכרון יעקב הסכימו היזמים לעשות חילופי שטחים כדלקמן: 2 מגרשי-בניה שהיו מחוץ לשכונה, מעבר לרחוב פינלס, הועברו לתוך השכונה במקום אתר לבנין ציבורי, והאתר הועבר למיקום שני המגרשים הנ"ל, כך יוכל לשרת טוב יותר את השכונה והמושבה.

תכנית מפורטת מס' י"ש/625 - שינוי לתכנית מפורטת מס' ש/189 שכונת  
וילות בחורש"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' י"ש/625 - שכונת וילות בחורש" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף (להלן: "התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי תכנית זו

5 דפי הוראות בכתב - תקנון התכנית.  
תשריט ערוך בק.מ. 1:500.

3. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 11323  
חלקות: 172, 212, 213, 219, 220  
חלקי חלקות: 28, 226, 236

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשכונת וילות בחורש, זכרון יעקב.

5. שטח תכנית זו  
כ-3.5 דונם בקירוב (מדוד גרפית).
6. יזמי תכנית זו  
ועדה מקומית זכרון יעקב, ת.ד. 58, זכרון יעקב, טל' 06-391644.
7. בעלי הקרקע  
וילות בחורש בע"מ ואחרים, שד' ירושלים 49, תל-אביב-יפו.
8. עורך תכנית זו  
אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, אדריכלים.  
רח' קלר 5, חיפה 34483. טל' 04-8384683/4, פקס. 04-8380159.
9. יחס לתכניות אחרות  
תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:
- א. תכנית מס' ש/189 יישכונת נוף-הר, זכרון יעקב" שהודעה על  
אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2585 מיום 6.12.79.
- ב. תכנית מפורטת מס' ש/3 שיכון נוה-עובד צפון, שדבר אישורה  
פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1392 מיום 14.9.67.
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל,  
יקבע האמור בתכנית זו.
- על התכנית יחולו הוראות תכנית ש/11 תכנית מתאר זכרון יעקב  
והתיקונים לה (ש/207), רק במידה ואינם סותרים הוראות תכנית זו.

10. מסרת תכנית זו

שינוי יעוד מגרשי בניה 212 ו-213 לאתר לבנין ציבורי (לבקשת המועצה) ויעוד שטח ציבורי (מגרש מס' 220) בתמורה למגרשי הבניה (איזור מגורים א' מיוחד).

11. ביאור סימני התשריט

- |                                      |                           |
|--------------------------------------|---------------------------|
| קו כחול עבה                          | - גבול תכנית זו           |
| קו כחול מרוסק                        | - גבול תכנית אחרת         |
| שטח צבוע כתום                        | - אזור מגורים א מיוחד     |
| שטח מסווג בפסים בצבע חום וירוק       | - אתר לבניני צבור או שצ"פ |
| שטח צבוע ירוק                        | - שטח ציבורי פתוח         |
| שטח צבוע ורוד                        | - דרך מוצעת               |
| שטח צבוע חום                         | - דרך מאושרת              |
| קוים דקים מקבילים באדום              | - דרך לביטול              |
| מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - מספר הדרך               |
| מספר שחור ברביע הצדדי של עיגול בדרך  | - קו בנין קדמי, במטרים    |
| מספר שחור ברביע התחתון של עיגול בדרך | - רוחב הדרך               |
| קו שחור עם משולשים לסירוגין          | - גבול גוש                |
| קו אדום דק                           | - קו חשמל מ"ג             |
| קו ירוק דק                           | - גבול חלקה רשומה         |
| קו ירוק מרוסק                        | - גבול חלקה רשומה לביטול  |
| קו שחור דק                           | - גבול מגרש מוצע          |
| מספר מוקף בעיגול ירוק                | - מספר חלקה רשומה         |
| מספר מוקף בעיגול ירוק מרוסק          | - מספר חלקה רשומה לביטול  |
| מספר שחור בן 4 ספרות                 | - מספר מגרש מוצע          |

12. רשימת האיזורים והתכליות

א. איזור מגורים א' מיוחד - מיועד למבני מגורים בצפיפות של יחידה אחת למגרש, ובגובה עד 2 קומות, לפי טבלת האיזורים.

- ב. אתר לבנייני ציבור או שצ"פ - מיועד למוסדות תרבות, חינוך וכד', וכן למופיע בסעיף ג' להלן.
- ג. שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינות נוי, נטיעות, מתקני ביוב ותיעול, חדרי סרנספורמטור וצוברי גז, ולא תותר בו כל בניה פרט למתקני גן ומקלטים.
- ד. דרכים וחניות - התווית דרכים חדשות כמסומן בתשריט, רדיוס מינימלי של דרכים יהיה 12 מ'.

13. שימוש בקרקע ובבניינים

לא ינתן כל היתר להקמת בנין ולכל שימוש בקרקע או בבנין בתחומי תכנית זו, אלא רק למטרה שנקבעה לאותו קרקע או בנין ברשימת התכליות שלהלן.

14. טבלת האיזורים

מגורים א' מיוחד	אתר לבנייני ציבור	
500	1,000	שטח מגרש מינימלי במ"ר
1	-	מס' יחיד מקסימלי למגרש
2	2	מס' קומות מקסימלי
18 (או 36)	25	שטח בניה עיקרי ב-%
בשתי קומות)		משטח המגרש לקומה
10	10	שטח שרות ב-% משטח המגרש
קדמי : 5	קדמי : 5	קוי בניה מינימלים במ'
צדדי : 4	צדדי : 4	
אחורי : 5	אחורי : 5	

15. רישום

א. הגבולות הנוכחיים של המגרשים שאינם מזדהים עם גבולות המגרשים החדשים, בטלים.

ב. על הועדה המקומית להכין תכנית לצרכי רישום שתעשה ע"י מודד מוסמך.  
הרישום במשרדי המקרקעין יעשה כחוק בהתאם לתכנית.

16. רישוי

הועדה המקומית תוסמך להוציא היתרי בניה בתחום תכנית זו ובכפופות להוראותיה.

17. חניה

הוצאת היתר בניה בתחום התכנית תותנה בהתקנת מקומות חניה לכלי רכב בתחום החלקות בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה, ולא פחות משני מקומות חניה לכל מגרש.

18. שרותים

כל השרותים של אספקת מים, ביוב והוצאת אשפה יעשו ע"י המועצה המקומית זכרון-יעקב, ולשביעות רצונה של לשכת הבריאות המחוזית.

19. ביו ב

כל המבנים בתכנית יחובו למערכת הביוב המרכזית של הישוב.

20. הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ואתרים לבנייני ציבור, יופקעו כשהם פנויים מכל מבנה, דייר או חפץ, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וירשמו על שם המועצה המקומית זכרון יעקב, ללא תשלום.

21. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי המשוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני

2 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים
1.5 מ'	וכבלים אויריים
5 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות)
11 מ'	(עד 300 מ')
21 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחב' החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

22. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.



23. חתימות

וילות בחודש בע"מ  
51-188448-8

בעלי הקרקע

יזמי התכנית

אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד  
ארכיטקטים  
רח' קלו"ש, ח'יסור, תל אביב 10104-384604

עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

625/ש תכנית כבנון יא.ג.

**ל הפקדה** הומלצה

בישיבה מס' 346 מיום 3.7.94

12.2.97 תאריך יו"ר הועדה

מקום הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

625/ש תכנית כבנון יא.ג.

**ל אישור** הומלצה

בישיבה מס' מיום

12.2.97 תאריך יו"ר הועדה

מקום הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 625/ש

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4437

מיום 18.8.96

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

אישור תכנית מס. 625/ש

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 7.11.96 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום