

W3406

3-2937

הועדה לבניה למגורים מחוז-חיפה מרחב תכנון מקומי השומרון

תוכנית ש/במ215 /ד'-המהווה שינוי לתוכנית ש/במ215 /ג'

ואושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990

והוראות החוק חלות עליה.

הודעה על אישור תכנית מס. 215/ג'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4409
 10.5.96
 מיום

הודעה על הסקדת תכנית מס. 215/ג'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4331
 31.8.95
 ומ

התכנית אינה טעויה
 אישור הש"ר

נערכה ע"י אדריכל ג'ו גולדברג

החתיים:
 אדריכל
 משרד
 ת"ד
 טל'פון
 פקס

והוגשה על ידי מנהל מקרקעי ישראל, המועצה המקומית זכרון יעקב

וחברת מבני תעשייה בע"מ.

הועדה לבניה למגורים מתוז-חיפה מרחב תכנון מקומי השומרון

תוכנית ש/במ215 / ד'-המהווה שינוי לתוכנית ש/במ215 / ג'

ואושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990
והוראות החוק חלות עליה.

נערכה ע"י אדריכל ג'ו גולדברג

והוגשה על ידי מנהל מקרקעי ישראל, המועצה המקומית זכרון יעקב
וחברת מבני תעשייה בע"מ.

שם ותחולה

1.

תוכנית זו תקרא: תוכנית מתאר ש/במ215/ ד' המהווה שינוי לתוכנית מתאר ש/במ215/ ג'-גבעת עדן זכרון יעקב (להלן: "התוכנית").
התוכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו והמסומן בשם הני"ל (להלן: "התשריט").
התשריט הוא בקני"מ 1:1250 ו-1:2500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

יחס לתוכניות אחרות

2.

א. התוכנית כפופה להוראות תוכנית בנין ערים ש/במ215/ ג' אושרה י.פ. 4136 בתאריך 19.8.93, כפי שהיא בתוקף.

ב. התכנית מהווה שינוי לתוכניות המפורטות הבאות, רק ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

1. תוכנית ש/11 - תכנית מתאר זכרון יעקב אושרה י.פ. 1082 בתאריך 9.4.64.

2. תוכנית ש/215 תכנית בנין ערים ש/215 אושרה י.פ. 2439 בתאריך 8.7.82.

אולם בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין כל תוכנית אחרת שבתחומה בין שבתוקף ובין שמופקדת, יקבע האמור בתכנית זו.

המקום

3.

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בתחום המועצה המקומית זכרון-יעקב.

שטח התוכנית

4.

א. שטח התוכנית הוא 132.707 דונם (מדוד גרפית).

ב. חלוקת השטח (מגורים, ציבורי וכד') בהתאם לטבלת השטחים המצורפת בתשריט ובתקנון.

בעלי הקרקע

5.

בעלי הקרקע-מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

6. מסמכים נילווים
- נספח מס' 1 - נספח מחייב למיקום חניות במגרשים.
7. הקרקע הכלולה בתוכנית זו (רשימת גושים וחלקות)
- גוש 11287 - ח.חלקות 1, 27.
- גוש 11323 - חלקות 10, 30, 32, 36 ו-ח. חלקה 9.
8. גבולות התוכנית
- גבולות התוכנית בהתאם למסומן בקו כחול ע"ג התשריט.
9. יזום התוכנית
- מנהל מקרקעי ישראל, המועצה המקומית זכרון יעקב, חברת מבני תעשיה בע"מ.
10. מחבר התוכנית
- אדריכל ג'ו גולדברג.
11. מטרת התכנית
- א. ביטול שטח מאושר לכפר גמלאים לעובדי תע"א ושינוי יעודו למגורים, כבישים ושטח ציבורי פתוח.
- ב. שינוי יעודו של חלק משטח כפורט נופש ומסחרי למגורים ושביל הולכי רגל.
- ג. שינוי יעודו של חלק משטח מרכז מסחרי לשטח פרטי פתוח.
- ד. שינוי יעודו של חלק משטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור (בי"ס) וחניה ציבורית.
- ה. חלוקה מחדש של שטחים המיועדים למבני ציבור, למרכז מסחרי.

קביעת שטחים והוראות בינוי בשטח התכנית לשימושים הבאים:

1. התווית מערכת כבישים וקביעת יעודי קרקע למגורים, מבני ציבור, מסחר, שטח פרטי פתוח ושטחים ציבוריים פתוחים.
2. חלוקה מחדש של שטחים ל- 117 יחידות דיור.

12. באור סימני התוכנית

קו כחול כהה	גבול תוכנית
קו כחול מקוטע	גבול ת.ב.ע מאושרת
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה	שטח מסחרי
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע אדום עם קוי אלכסון בצבע התשריט	חניה ציבורית
שטח צבוע חום עם קוי אלכסון בצבע התשריט	חניה ציבורית מאושרת
שטח צבוע חום	דרך קיימת ומאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
קוי אלכסון אדומים	דרך לביטול
שטח צבוע אדום עם קוי אלכסון ירוקים	שביל הולכי רגל ותואי להעברת תשתיות
קו בצבע התשריט עם משולשים עיליים ותחתיים	גבול גוש רשום
קו בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה
קו נקודות בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה לביטול
קו בצבע התשריט	גבול מגרש מוצע

גבול מגרש לביטול	קו מקוטע עם קוי אלכסון חוצים בצבע התשריט
מס' חלקה רשומה	עיגול מקוטע עם ספרה בצבע התשריט
מס' מגרש מוצע	עיגול עם ספרה בצבע התשריט
מס' מגרש קיים לפי ש/במ215/ג'	ריבוע מקוטע עם ספרה בצבע התשריט
מס' דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
מרווח קידמי מדרך	ספרה ברבעים הצידדיים של העיגול
רוחב דרך כולל חניה ציבורית	ספרה ברבע התחתון של העיגול
מתקן טכני כולל תחנת טרנספורמציה	שטח צבוע סגול מותחם באפור

13. שימוש קרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תוכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

14. תכליות

14.1 אזור מגורים א'

מגרשי בניה, כאשר שטח מגרש לא יקטן מ- 480 מ"ר ויותר להקים בכל אחד יחידת דיור אחת בלבד. החניה בתחום המגרש. האמור מתיחס למגרשים מס' 7-52, 59-81.

14.2 אזור מגורים ב'

מגרשי בניה למבנים הכוללים 4 יחיד לכל מגרש. החניה בתחום המגרש. האמור מתיחס למגרשים מס' 1-6, 53-58.

14.3 אתר לבנין ציבורי

עבור מבני ציבור לשימוש קהילתי, גן ילדים, מעון יום, בית כנסת או לכל תכלית לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

14.4 שטח מסחרי

בשטח המסחרי יותרו השימושים הבאים: חנויות, משרדים, סופרמרקט, בנק, בית דואר, בית קולנוע, מסעדה, בית קפה, בית מרקחת, מספרה, מכבסה וכד'.

14.5 שטח ציבורי פתוח

שטח המיועד לגינון, נטיעות, מגרשי משחקים וכד'. יותר מיקום תחנות שאיבה לשפכים, מבני תחנות טרנספורמציה וכד' וכן העברת קוי תשתית ומתקנים הכרוכים בהם. תותר הקמת מקלט ציבורי.

14.6 שטח פרטי פתוח

השטח יהווה חלק משטח ספורט ונופש מסחרי.

16. הוראות בניה

כללי

הוראות הבניה בהתאם לטבלת שטחים והוראות בניה בסעיף 15.

16.1 הוראות בניה לאזור מגורים א'

א. קבלת היתר בניה

א.1. בקשה להיתר בניה תכלול תוכנית פיתוח המגרש עם סימון וגבהי קירות תומכים וגדרות בתחום ובכל גבולות המגרש, בהתאם לסעיף 18. חניה בגבולות המגרש לפי נספח מחייב המצורף לתכנית.

ב. שטח בניה

- ב.1. שטח בניה 50% משטח המגרש או 280 מ"ר בכל הקומות, לפי הנמוך.
- ב.2. שטח הבניה לרישוי יכלול את כל השטחים הבנויים, הכל כמפורט בטבלת שטחים והוראות בניה.

ג. קווי בנין

- ג.1. מרווח קדמי ואחורי 5.0 מטר.
מרווח צידי 4.0 מטר.
- ג.2. תותר הקמת חניה מקורה מחוץ לקווי הבנין בגבולות המגרש, רק על קו מגרש קדמי וצדדי, בגובה שלא יעלה על 2.20 מטר.

ד. גובה מבנה

- ד.1. שום חלק משלד המבנה, כולל חלקי גגות משופעים, לא יעלה במדידה אנכית בכל חתך על 8.50 מטר מעל קרקע טבעית או חפורה, לפי הנמוך מבין השניים.

ה. גג המבנה

- ה.1. תחול חובה בקירווי המבנה בגג רעפים משופע לפחות 65% משטח הגג. שיפוע הגג לא יפחת מ- 20%.
- ה.2. לא תותר הקמת כל מתקן על גג המבנה פרט לקולטי שמש. פתרון להצבת קולטי שמש ינתן במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
- ה.3. כל מיכל מים שיותקן על גג שטוח חייב להיות מוסתר ע"י מעקה.

ו. חובת סגירת מסדים

- ו.1. יש לסגור את קו העמודים החיצוניים עד לפני הקרקע בקירות מסד.

ז. הוראות שונות

- ז.1. מסתורי כביסה ישולבו בעיצוב הבנין. לא יתוכננו ויבוצעו מסתורי כביסה אל החזית הפונה אל הרחוב.

16.2 הוראות בניה לאזור מגורים ב'

א. קבלת היתר בניה

- א.1. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש עם סימון וגבהי קירות תומכים וגדרות בתחום ובכל גבולות המגרש בהתאם לסעיף 18. פתרון חניה בגבולות המגרש לפי נספח מחייב המצורף לתכנית.

ב. שטח הבניה

- ב.1. שטח בניה 75% משטח המגרש או 600 מ"ר בכל הקומות, לפי הנמוך.
- ב.2. שטח הבניה לרישוי יכלול את כל השטחים הבנויים, הכל כמפורט בטבלת שטחים והוראות בניה.

ג. קווי בנין

- 1.ג. מרווח קידמי ואחורי מחייב 5.0 מטר.
מרווח צידי 4.0 מטר.
- 2.ג. תותר הקמת חניה מקורה ומבנה לאיסוף אשפה מחוץ לקווי הבנין בתחום המגרש, בגובה שלא יעלה על 2.20 מטר.
- 3.ג. לפחות 70% מחזית הבנין הקדמית והאחורית תהיה בנויה על קו בנין מחייב כמפורט בסעיף ג.1.

ד. גובה מבנה

- 1.ד. שום חלק משלד המבנה לא יעלה במדידה אנכית על 8.50 מטר מעל קרקע טבעית או חפורה, לפי הנמוך מבין השניים.

ה. גג המבנה

- 1.ה. תחול חובה בקירוי המבנה בגג רעפים משופע, לפחות 65% משטח הגג. שיפוע בגג לא יפחת מ- 20%.
- 2.ה. לא תותר הקמת כל מתקן על גג המבנה, פרט לקולטי שמש. פתרון להצבת קולטי שמש ינתן במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- 3.ה. כל מיכל מים שיותקן על גג שטוח חייב להיות מוסתר ע"י מעקה.

ו. חובת סגירת מסדים

- 1.ו. הבניה תהיה צמודת קרקע ויש לסגור את קו העמודים החיצוניים עד לפני הקרקע בקירות מסד.

ז. הוראות שונות

- 1.ז. מסתורי כביסה ישולבו בעיצוב הבית. לא יתוכננו ויבוצעו מסתורי כביסה אל החזית הפונה אל הרחוב.

16.3 הוראות בניה לאתרים למבני ציבור

א. קבלת היתר בניה

א.1. קבלת היתר בניה למבני ציבור מותנית בהגשת תוכנית בינוי ופרוגרמת לפיתוח, לאישור הועדה המקומית ואישורה כחוק.

ב. שטח בניה

ב.1. שטח הבניה 60% משטח המגרש.

ג. קוי בנין

ג.1. 5.0 מטר מכל צד.

ד. גובה מבנה

ד.1. שתי קומות מעל פני קרקע סופיים.

16.4 הוראות בניה לשטח מסחרי

א. הגשת היתר בניה

א.1. קבלת היתר בניה לשטח מסחרי מותנית בהגשת תוכנית בינוי ופרוגרמה לפיתוח, שתחול על כל השטח הנדון, לאישור הועדה המקומית ואישורה כחוק. בקשה להיתר תכלול פתרון חניה בתחום המגרש, עפ"י חוק התכנון והבניה התקף במועד מתן היתר הבניה.

ב. שטח בניה

ב.1. שטח הבניה 60% משטח המגרש.

ג. קוי בנין

ג.1. 5.0 מטר לפחות מכל צד.

ד. גובה מבנה

ד.1. שתי קומות מעל פני קרקע סופיים.

17. גישה לרכב וחניה

17.1 שיעור החניה לכל מגרש יחושב לפי התקן המפורט ב"חוק התכנון והבניה" לפי ההוראה התקפה בעת מתן היתר הבניה.

17.2 סדורי החניה יהוו חלק בלתי נפרד מבקשה להיתר בניה וכפוף לאישור מהנדס המועצה. החניה תהיה בתוך שטח המגרש, לפי נספח מחייב המצורף לתכנית.

18. פיתוח מגרש

18.1 על חוכרי המגרש לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום ובגבול מגרשיהם כולל גדרות, קירות תומכים, ניקוז ושתילה, תכנון החצר, חניות, סככות, אחסון וכיוצ"ב.

18.2 תכנית פיתוח תהיה נספח מחייב לתוכנית היתר הבניה ותכלול בין היתר:

1. סימון מלא של כל עבודות הפיתוח המתוכננות במגרש כולל עבודות חפירה או מילוי.
2. ציון מפורט של עצים המיועדים לכריתה.
3. סימון גדרות, קירות תמך ומסלעות בגבולות ובתחום המגרש, לרבות קירות בגבולות המגרש והכביש.
4. סימון מלא של כל עבודות הפיתוח המתוכננות.
5. תכנית שיקום לשפכים ומסלעות, אם קיימים.

18.3 גדרות וקירות תומכים

א. כללי

בין המגרש והרחוב יוקמו ע"י חוכרי המגרשים גדרות וקירות תומכים ממפלס הרחוב ועד מפלס פני קרקע מתוכננים. תותר הקמת גדרות וקירות תומכים בין מגרש למשנה באישורו של מהנדס הועדה המקומית.

ב. גדרות

גובה גדר לא יעלה על 1.20 מטר מפני קרקע מתוכננת. הגדרות בין המגרש לבין הרחוב יבנו מחומר הבנין עצמו או מאבן לקט או פראית. הקמת גדרות רשת תותר בין מגרשי מגורים בלבד.

ג. קירות תומכים

גובה קירות תומכי מגרש לא יעלה על 2.50 מטר ואולם תאושר בניית קיר תומך נוסף במקביל, בגובה שלא יעלה על 2.50 מטר ובמרחק 1.0 מטר לפחות בין שני הקירות. השטח בין שני הקירות יכלול אדמת גן לצמחיה. כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט או פראית.

18.4 בכל מקום בו קיימת סכנה להיווצרות דרדרת במדרונות יש ליצור מחסום לדרדרת ע"י שורות של בולדרים או קירות תמך, אשר יסומנו בתשריטים של היתרי הבניה וילוו בהוראות מתאימות. לא יבוצעו עבודות מילוי בשטח ששיפועו עולה על 25% או בשטח מגרש הגבוה מהכביש ללא בניית קיר תומך ממפלס הכביש ועד מפלס פני קרקע מתוכננים במגרש. לא יבוצעו עבודות תפירה במגרש בגבול רחוב ללא בניית קיר תומך כביש.

18.5 מדרונות מילוי יצופו באדמת חישוב ותבוצע בהם נטיעה וזריעה של צמחיה לשיקום.

18.6 ניקוז

תכניות הבינוי והפיתוח יראו פתרון לניקוז מי גשם מן הגגות ובמגרש. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס המועצה.

19. מקלטים

לא יוצא רשיון בניה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למרחב מוגן או מקלט בהתאם לתקן הישראלי ולהוראות הג"א התקפות בעת מתן היתר בניה ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם בוצע המתקן לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

20. איסור בניה מתחת ובקרת קו ראשי

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

מטר	2.0	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
מטר	1.5	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
מטר	5.0	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
מטר	11.0	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
מטר	21.0	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

20.2 אין לבנות מבנים מעל לקוי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מטר מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 מטר מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.

20.3 במידת הצורך, תבוצע העתקת עמוד חשמל. העבודה תבוצע בתיאום מוקדם עם ח"ת. ההוצאות יחולו על מגישי הבקשה להיתר במגרשים הנידונים.

21. הפקעה ורישום

21.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים, לשטח ציבורי פתוח ולאתרים למבני ציבור-נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

22. אחוד וחלוקה מחדש

22.1 גבולות החלקות שאינם מזדהים עם גבולות המגרשים והדרכים הקבועים בתוכנית זו בטלים.

22.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים - זאת כמתואר בתשריט.

22.3 הועדה המקומית תהיה מוסמכת להוציא היתרי בניה, עפ"י תוכנית מאושרת זו, גם לפני תום ההליכים לרישום החלוקה החדשה, על בסיס תוכנית לצרכי רישום אשר תוגש לאישור הועדות.

23. שירותים עירוניים

א. ניקוז

יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים דרך מגרשים בעת הצורך. במקרה זה יעבור הקו במרחק 1.0 מגבול המגרש. יותר ניקוז נגר עילי בין מגרש למשנהו, באמצעות אלמנט ניקוז בגדר/קיר תומך בגבול המגרש.

ב. הרחקת אשפה

מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במגרש במספר ובאופן שיתאימו לפרטים שיאושרו ע"י מהנדס המועצה עם מתן היתר הבניה.

ג. חשמל וטלפון

אספקת חשמל, טלפון ורשת כבלים לטלויזיה יבוצעו בשטח התוכנית ע"י מוליכים תת-קרקעיים.

ד. צנרת וכבלים

לא תותר התקנת צנרת, למעט נקזי מי גשם ומדי מים, ו/או התקנת כבלים גלויים או חלק מהם, בחזיתות הבנין ועל גבי גדרות וקירות תומכים בחזית הפונה לכביש ו/או לשטח ציבורי כלשהו.

ה. ביוב

כל המבנים יחוברו למערכת ביוב ראשית. בכל המבנים יותקנו צנורות וכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת הביוב בהתאם להוראות ולתקנים. יותר מעבר קוי ביוב דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.

24. תשתית ופיתוח שטחים ציבוריים

א. עבודות התשתית והפיתוח בשטחים הציבוריים יבוצעו ע"י מנהל מקרקעי ישראל ע"י היזמים.

ב. בשטח הציבורי הפתוח הצמוד למגרשים מס' 8-12 ינטעו עצים אשר ישמשו מיגון אקוסטי בין הבתים לבית הספר. הנטיעה ותחזוקת השטח יהיו באחריות המועצה המקומית זכרון יעקב.

25. הוראות לביצוע עבודות עפר וסלילת כבישים

על יוזמי התוכנית לסלול על חשבונם את הדרכים הפנימיות בתחום התכנית, בשלמותם ובמלוא רוחבם.

26. שלבי ביצוע התוכנית

בתוך 3.5 שנים ממועד מתן תוקף לתוכנית יבוצעו עבודות עפר לפריצת כבישים ותשתיות ציבוריות ויוחל בבניה של לפחות 20% מהבתים.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינה ואין חתימתנו זו באת במקום הסכמת כל בעל זכות השטח הידני ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועל פיו.

למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בנידון השטח הכלול בתכנית, אין חתימתנו על התכנית הכתובה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל החתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניהנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הירושלים

4.2.96

תאריך

חתימות

27.

תאריך

יוזמי התוכנית

תאריך

תאריך

חברת מבני העשייה בע"מ

תאריך

המועצה המקומית
זכרון-ינקה

זכרון ינקה



הרשות המקומית

תאריך

מתבר התוכנית