

מחוז חיפהמרחב תכנון מקומי "השומרון"שינוי תוכנית מתאר מקומית זכרון יעקב הנקרא:"תכנית מס' ש/610 אזור מגורים, מסחר ותיירות בחלקה 64 גוש 11306"1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ש/610 אזור מגורים, מסחר ותיירות בחלקה 64 גוש 11306" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת תקנות אלה ותשריט. בדף התשריט כלול תשריט בינוי ועיצוב ארכיטקטוני מחייב. הוראות התכנית כוללות 5 דפים.

3. יחס לתוכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית זכרון יעקב מס' ש/11, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1082 ביום 9.4.64.

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ממזרח לרחוב המייסדים, בשכונת למגדל המים ומצפון לתחנה המרכזית, והיא כוללת את חלקה 64 בגוש 11306 וחלקי חלקות מס' 82, 108, 109 (דרכים), 65, 105.

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 1,425 דונם.

6. בעל הקרקע

בעל הקרקע הם צבי קרופיק מזכרון יעקב, המועצה המקומית זכרון יעקב ו"אגד".

7. יוזם התכנית

יוזם התכנית הוא צבי קרופיק באימוץ הוועדה המקומית "השומרון".

8. עורך התכנית

עורך התכנית הוא אדריכל י. חופשי, זכרון יעקב.

**9. מסרת התכנית**

מסרת התכנית היא שילוב החלקה בדרך היין המתחילה במקום זה והתרת שימושים משולבים של מגורים, מסחר ותיירות.

**10. מהות התכנית**

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ב' לאזור מגורים, מסחר ותיירות וחניה.
- ב. קביעת הוראות לשיקום המבנה הקיים על חלקה זו.
- ג. קביעת הוראות בענין עיצוב ארכיטקטוני ובינוי.
- ד. שינוי יעוד הקרקע משטח למרכז תחבורה להרחבת דרך.

**11. באור סימני התשריט**

קו עבה בצבע כחול	גבול התכנית
שטח צבוע כחול	אזור מגורים ב'
שטח צבוע כתום עם פסים אלכסוניים באפור	אזור מגורים, מסחר ותיירות
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע ורוד	דרך מוצעת
מבנה מוקף בצבע צהוב	מבנה להריסה
מספר בעיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך	רוחב הדרך
מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	מספר הדרך
מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך	מרוח קדמי
קו-נקודה-קו בצבע אדום	קו חשמל מתח נמוך
שטח צבוע בפסים אפורים באלכסון	שטח למרכז תחבורה
ומותחם בצבע חום.	

**12. שימוש בקרקע ובבנינים**

היתר לבניה או לשימוש בקרקע או בבנין בתחום התכנית יינתן רק בהתאם לתכליות המפורטות ברשימת התכליות (ראה סעיף 13 להלן).

**13. רשימת התכליות**

אזור מגורים, מסחר ותיירות -

- א. חנויות, בית קפה, מסעדה המתאימים לאופי התיירותי של האיזור.
  - ב. סדנאות קטנות לאומנויות, בתנאי שלא יהוו מטרד למגורים.
  - ג. דירות מגורים בקומה א', או לחילופין: חדרי הארחה, או לחילופין: משרדים.
- הועדה המקומית תתיר שימושי מסחר קימעוני אשר לא יהווה מטרד סביבתי או חזותי, והמכירה תתבצע בתוך שטח החנויות. תיאסר כל אחסנה והוצאת סחורה למדרכות

ולמעברים, למעט הגשה לשולחנות בית הקפה והמסעדה.  
 העיצוב החיצוני של החנויות יהיה חלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר, ויכלול את חלון  
 הראווה, השילוט, תאורת החוץ ופתרון למזגנים, וכן לסילוק אשפה ופיתוח החצר.  
 ד. המבנה הקיים ישמש למסחר בלבד.

#### 14. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי צביון (דרכים) יופקעו בהתאם לסעיפים 188-  
 189 לחוק.

#### 15. הוראות כלליות לגבי תהליך הגשת בקשות להיתרי בניה:

1. כל בקשה להיתר בניה תתואם עם הועדה לשימור הפועלת על פי התוספת הרביעית (סעיף 6 א) של חוק התכנון והבניה ותיערך על רקע תכנית מדידה מדוייקת שבה יסומנו גם כל העצים בתחום החלקה.
2. בחלקה קיים מבנה המוגדר כמבנה לשיקום. הבקשה תלווה בתיעוד מלא של הבניין, קרי: תצלומי הבניין, חזיתות מפורטות בק"מ 1:100, פרטים אופייניים לבנין בק"מ 1:20, הכל בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
3. תוספת הבניה בחלקה תהיה על פי נספח הבינוי. בניה מתחת למפלס הקרקע הטבעי תתאפשר בקו בנין אפס. שיפועי הגנות, מידות הפתחים, והשימוש בחמרי בנין יהיו זהים לפרטי הבניה של המבנה לשיקום. תכנית הבניה בתחומי החלקה לא תעלה על 360 מ"ר כולל המבנה המומלץ לשיקום).
- במידה ויוחלט לשמר את המבנה יוגדלו זכויות הבניה בתחומי החלקה בהתאם למצויין בטבלת זכויות הבניה.
4. החניה בתחום התכנית: החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983, והשינויים להן מעת לעת.
5. הוראות בניה: כל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה בגמר טיח חלק ונגות רעפי חימר שרופים בהתאם לפרטים שיותאמו עם הועדה המקצועית, ויהיו חלק מהיתר הבניה. לא חותר כל בניה בנימור אבן, טיח מותז או כל חומר גמר אחר, למעט טיח חלק צבוע בגוון לבן או בגוון בהיר אחר כפי שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. לא יותר שימוש בחלונות אלומיניום ובתריסים מחומרים פלסטיים. כל התריסים יהיו תריסי עץ חיצוניים בגמר צבע שמן. גדרות בחזית המגרש ייבנו על פי פרטי בנייה שיופקו ע"י הועדה המקצועית: פרטים אלה יהיו תואמים לגדרות המקוריים ובנייתם תעשה בחמרים כדלקמן: בניית בלוקים/בטון בגמר טיח חלק וצבוע, אבן כורכר מסותתת בשילוב מוטות עץ. שיפוע הגג יהיה 23 מעלות.
- ניתן להקים גגון רעפים מעל הכניסות וחלונות הראווה בבנין החדש.
- ניתן לבנות "קוקיות" בגג הבניין הקיים לצד המזרחי בלבד.

**16. זכויות בניה**

א. ניתן להרחיב את המבנה הקיים המועד לשיקום (ששטחו כ-120 מ"ר) בשטח נוסף המחולק לשני קטעים (לפי תכנית הבינוי).

שטח זה יתחלק כדלהלן: 60 מ"ר שטח עיקרי (מסחר) ו-10 מ"ר שטח שירות.

ב. שטח בניה חדש: בנין בן 2 קומות ומרתף.

שטח הבניה המותר: 45% למטרות עיקריות.

5% למטרות שירות.

24% מתחת למפלס הכניסה למטרות שירות (20% אחסנה, 4%

שירותים טכניים).

חישוב שטחי הבניה יהיה על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).

ג. קוי הבנין - מרווחה קדמי: כמצויין בתשריט, מרווחים צדדיים: 3 מ' (או 0 לפי תכנית הבינוי).

ד. מספר יחידות הדיור - בבניה החדשה לא יעלה על 2 יחידות, או לחילופין 10 חדרים להשכרה, או שילוב בניהם.

**17. טבלת זכויות הבניה**

לפי תכנית מוצעת	לפי תכנית מאושרת	
בנין קיים - תוספת 60 מ"ר למטרות עיקריות ו-10 מ"ר למטרות שירות (אחסנה ושירותים). בניה חדשה - 45% למטרות עיקריות ו-5% למטרות שירות (חדר מדרגות ומעברים) וכן 24% למטרות שירות במרתף.	48% למטרים + 5% למבני עזר	אחוזי בניה
2 יח"ד או 10 חדרים להשכרה או שילוב ביניהם ושטחי מסחר.	2 יח"ד	צפיפות מגורים
2 קומות על גבי מרתף	2 קומות	גובה מבנים

**18. חשתיות**

א. ביוב - הבניינים יחוברו לביוב מרכזי.

ב. מים - אספקת המים תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית או מכל מקור מים אחר באישור משרד הבריאות.

ג. חשמל - הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מתוכננים ומאושרים אסורה. בקרבת קווי חשמל תותר הבניה לפי המפורט בטבלה דלהלן:

בשטח פתוח	בשטח בני	מהחיל הקיצוני	קו חשמל מתח נמוך
2.25 מ'	2.00 מ'		

מ' 3.00	מ' 2.25	מהציר הקו	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
מ' 6.5	מ' 5.00	מהתיל הקיצוני	
מ' 8.50	מ' 6.50	מציר הקו	קו חשמל מתח עליון 150 ק"ו
מ' 13.50	מ' 9.50	מהתיל הקיצוני	
מ' 20.00	מ' 14.00	מציר הקו	

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

### 19. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

### 20. שלבי ביצוע

יוחל בביצוע התכנית תוך שנה מיום אישורה.

### 21. חתימות

רות ויהושע חפשי

אדריכלים



עורך התכנית

יהושע חפשי

בעל הקרקע והיזם

צבי קרופיק

הועדה המקומית "השומרון" המועצה המקומית  
זכרון יעקב

אפריל 1997

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית אבולוט... **610/11**

**הומלצה לאישור**

בישיבה מס' ..... מיום .....

תאריך **1.5.97** יו"ר הועדה **6/2/P** מהנדס הועדה **11/1**

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית אבולוט... **610/11**

**הומלצה להפקדה**

בישיבה מס' **380** מיום **27.11.95**

תאריך **1.5.97** יו"ר הועדה **6/2/P** מהנדס הועדה **11/1**

התכנית אינה מעוגנת באישור תנאי

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

**אישור תכנית מס. 610/11**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום **26.2.97** לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. **610/11**  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. **4454**  
מיום **5.11.96**

הודעה על אישור תכנית מס. ....  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. ....  
מיום .....