

3-2975

מרחב תכנון מקומי השומרון

מחוז : חיפה .

הנקראת תכנית ש/670 המהווה שינוי

לתכנית מתאר זכרון יעקב ש/11 .

מרחב תכנון מקומי השומרון :

מחוז : חיפה .

תכנית מתאר מקומית ש/670 המהווה שינוי לתכנית ש/11 תכנית מתאר זכרון יעקב

- (1) השם והחלות : התכנית תיקרא " תכנית ש/ 670 שינוי לתכנית ש/11 תכנית המיתאר של זכרון יעקב תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- (2) מסמכי התכנית : (א) הוראות התכנית 7 דפים
(ב) תשריט בקנה מידה 1:250.
- (2) שטח התכנית : כ- 3.753 דונם.
מקום התכנית : גוש 11303 חלקות 101, 102, 76, 67.
גוש 11323 ח"ח 81.
מיקום : רחוב המייסדים בצומת המייסדים ורח' הרצל.
- (3) בעלי הקרקע : פרטי, ומועצה מקומית זכרון יעקב.
- (4) היוזמים : בעלי הקרקע - באימוץ הועדה המקומית השומרון.
- (5) עורך התכנית: אדר' מרסלו פישמן.
- (6) יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר ש/11 זכרון יעקב אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי"פ מס' 1082 מיום 9.4.64. בכל מקרה של סתירה בין התוכניות החלה על השטח לבין התוכנית המוצעת תקפה התוכנית המוצעת בתחומי תחולתה.
- (7) מטרת התכנית :
(7/1) פיתוח שטח המיועד בתכנית המיתאר כאיזור לפיתוח ושצ"פ לחלקות מגורים ב', שטח לבניני ציבור ושטח משולב לבניני ציבור ושצ"פ, התונית רחוב משולב.
(7/2) קביעת תנאים והנחיות בניה.
- (8) רישום והפקעות : השטח המיועד לצרכי ציבור היינו : בנין ציבורי, שטח משולב לבניני ציבור ושצ"פ והרחוב המשולב יופקעו עפ"י סעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 וירשמו ע"ש המועצה המקומית זכרון יעקב.
- (9) הנחיות לתשריטי חלוקה : הועדה המקומית תהה מוסמכת להוציא היתרי בניה בשטח לפי הוראות תכנית זו- לאחר הכנת תשריטי חלוקה לצרכי רישום.

10 רשימת התכליות ושימושם :

10/1) אזור מגורים ב' חלקות בגודל של כ-1.466 דונם מיועדות לבניני מגורים חד משפחתיים, בקומה אחת או בשתי קומות.

10/2) שטח מיועד לבניני ציבור: מיועד למבנים המשמשים את הציבור כגון גני ילדים בתי כנסת, מועדונים אולמי ספורט וכו'.

10/3) רחוב משולב: רחוב מיועד לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב, מרוצף (בד"כ) למלוא רוחבו או חלקו ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, ואשר הגישה אליו על גבי אבן ששפה מונמכת כמו כניסה לחצר.

11) רחוב משולב: א) ביצוע הרחוב המשולב יהיה על פי תכנית פיתוח (בקנ"מ 1:250), אשר תוכן לכל הרחוב בלווי מהנדס תנועה, בהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה ושינוייהן מעת לעת.

ב) לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב המשולב, אלא לאחר שתכנית פיתוח כאמור תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית

12 סימונים בתשריט ובאורם:

קו כחול מסביב לשטח	גבול תכנית מפורטת
קו כחול קטוע	גבול תכנית 189/ש
צבע כתום על רקע התשריט	אזור מגורים א'
צבע צהוב על רקע התכנית	אזור לפיתוח
צבע כחול על רקע התכנית	אזור מגורים ב'
צבע ירוק על רקע התכנית	שטח ציבורי פתוח
צבע חום ומותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
פסים ירוק וחום לסרוגין	שטח משולב לבניני ציבור וציבורי פתוח
פסים ירוק ואדום לסרוגין	שביל חדש משולב
פסים ירוק וחום לסרוגין	שביל משולב קיים
צבע חום בין קוי הדדרך	דרך קיימת
מספר בעיגול ירוק	מספרי חלקות רשומות
מספר בעיגול ירוק מרוסק	מספרי חלקות רשומות לביטול
מספר באליפסה בצבע שחור	מספרי חלקות לחלוקה מוצעת
מספר ברבע העליון של העיגול	מס' דרך
מספרים בשני הרבעים צדדים של העיגול	קוי בנין
מספר ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
קו ירוק קטוע	גבול חלקה לביטול

13) טבלת שטחים ויעודם:

%		ס"ה שטח	שטח מינ' לחלקה	ס"ה החלקות	מספרי החלקות	סימון או צבע	האזור
39%	39%	1.466	1.466	1	101	כחול	מגורים 1
61%	38%	1.400	0.380	2	67/1 81/א	פסים ירוק וחום וירוק לסרוגין	שטח משולב לבניני ציבור וציבורי פתוח
	6%	0.240	0.240	1	67/4	חום ומתחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
	15%	0.571		-	67/2, 76 81/ב	פסים אדום וירוק לסרוגין	דרך משולבת
	2%	0.076		-	67/3	חום	דרכים
100%		3.753	ס"ה שטח לחלוקה				

הערה: השטחים הם מקורבים ועלולים להשתנות במידת מה עם הכנת המפות לצרכי

רישום

14) טבלת אזורים והוראות בניה:

תכסית	מרווחים			מספר יחידות דיור למגרש	מספר קומות מכסימ'	%בניה מכסימ' בכל הקומות	רוחב חזית מינימ'	שטח מינימ' למגרש	האזור
	אחורי	בצד	חזית						
40% או כפי שקיים	4.0 או כפי קיים	4.0 או כפי שקיים	5.0 או כפי שקיים	3 או כפי שקיים	2 או כפי שקיים	62% או כפי שקיים	20.00	1.466	מגורים 1
60%	5.0	4.0	5.0	-	2	80%	18.00	0.380	שטח משולב לבניני ציבור וציבורי פתוח
	5.0	4.0	5.0		2	80%		0.240	שטח לבניני ציבור

מקלט ממ"ד	עיקרי	מתקנים מערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות חדרי מדרגות	שטח שרות	סה"כ שטח בנוי	מעל מתחת מפלט כניסה קובעת
2% או לפי דרישת הג"א	50%	-	5% או כפי שקיים	5% או כפי שקיים		12%	62%	
5%	60%	-	5%	10%		20%	80%	שטח משולב לבניני ציבור וציבורי פתוח
5%	60%		5%	10%		20%	80%	שטח לבניני ציבורי

14/1) כל בניה חדשה בהתאם להוראות תכנית זו.

14/3) תורשה הקמת מחסן לפי תכנית אשר תוגש לוועדה המקומית, מקום בנית המחסן

על הגבול המשותף בין חלקות וזאת בתנאי כי מי נגר מהגג. לא יוזרמו לחלקת השכן. וכי גבה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. והבניה על גבול החלקה תעשה רק לאחר הסכמת השכן, ובהתאם להוראות הועדה המקומית.

14/4) החנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983, ועדכונים מעת לעת, כ"כ החניה תהיה בתחום המגרש.

14/5) תכנית המבנה במגרש דהינו היטל על הקרקע של כל האלמנטים הבנויים מעליה תחושב באחוזים ותהיה 40% משטח המגרש נטו, או כפי שקיים.

14/6) לא יוצא היתר בניה ללא הכנת תשריטי חלוקה לצרכי רישום.

15) עיצוב ארכיטקטוני:

15/1) מבנים עם גג שטוח- יבנו על הגג מעקות של 1.10 מטר מעל פני הגג, חומר בנית המעקות יהיה זהה עם חומר בנין הקירות, פני הגג יהיו מרוצפים ותותר יציאה לגג.

15/2) מבנים עם גגות משופעים - כיוון השפוע יהיה כלפי הרחוב.

15/3) התקנת דוד שמש - בגגות משופעים ישלבו המתקנים בשפוע הגג, והמיכל יותקן בחלל הגג - בגגות שטוחים ישולבו המתקנים והמיכל יוסתרו ע"י עיצוב ארכיטקטוני.

15/4) ציפוי קירות חוץ יהיה על ידי טיח חלק בצבע לבן, יאושר גם ציפוי באבן או שיש ושילוב שניהם בטיח כנ"ל. לא יאושר טיח "שפריץ" או "השלכה".

15/5) גידור החלקות יעשה כמפורט להלן - גידור כלפי רחובות או שבילים או שטחים ציבוריים יעשה על ידי אבן טבעית וגבה הגדר יהיה מכסימום 1.10 מ' מעל הגדר הבנויה תותר גדר רשת וגבה הכללי של הגדר (גדר אבן+רשת) יהיה מכסימום 1.80 מ'.

15/6) מתקני תלית כביסה ומיכלי הגז - ישולבו בעיצוב ארכיטקטוני של המבנה ומיקומם יאושר על ידי המהנדס הועדה המקומית.

15/7) מתקני אשפה - יהיו חלק מעיצוב הגדרות ומיקומם יאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.

16) בניה בקרבת קוי חשמל:

1) לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן - מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל ובין חלק הבולט ביותר של המבנה -

קו מתח נמוך	2.0 מטר	בקו מתח עליון 110 ק"ו	8.0 מטר
קו מ.ג. 55 ק"ו	5.0 מטר	בקו מתח עליון 150 ק"ו	10.0 מטר

2) אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקרוב מ-2.0 מטר מכבלים אחרים. ואין לחפור בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

3) במידה ויהיה צורך להעביר עמודי חשמל כתוצאה מתכנית זו, יעשה על חשבון היזמים ובתאום עם חברת החשמל.

17) שרותים:

אספקת מים תהה מרשת אספקת מים של המועצה המקומית.
ביוב- יחובר לרשת הביוב של הרשות המקומית.
ניקוז-היזמים ידאגו לניקוז השטח, בתאום עם המועצה המקומית.

19) היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימת עורך התכנית:

חתימת בעלי הקרקע והיזמים:

מר/סרן אישמן
מ"מ רח' מ"מ
44203 ס"ס
2868/2868
00-7659055

לתכנית 9101 א'

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית... זכרון... זקוק... **ש/670**

הומלצה לאישור

בישיבה מס' 315 מיום 19/5/97

תאריך 17/9/97

יו"ר הועדה

מנהל הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית... זכרון... זקוק... **ש/670**

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 399 מיום 8/9/96

תאריך 17/9/97

יו"ר הועדה

מנהל הועדה

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

אישור תכנית מס. 670/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 1.7.97 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 670/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4788

מיום 9.2.97

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום