



3002245

מחוז חיפה

נפת חדרה

מרחב תכנון מקומי שומרון

"תכנית מפורטת מס' ש/611 - שינוי לתכנית מפורטת
מס' ש/189 - שינויים בתכנית - שכונת נוף הר"

נערך: 18.12.96

עודכן: 1.12.97

אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, אדריכלים.
רח' קלר 5, חיפה 34483, טל' 04-8384683, פקס. 04-8380159.

"תכנית מפורטת מס' ש/611 שינוי לתכנית מפורטת מס' ש/189 - "שינויים בתכנית שכונת
נוף-הר"

1. שם וחלות
תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' ש/611 שינוי לתכנית מפורטת מס' ש/189 - שינויים בתכנית שכונת נוף-הר", (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: 117-125, 173-175, 178-180, 182, 184, 185, 224, 225, 232
חלקי חלקות: 28, 222, 236, 237
4. המקום
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשכונת "וילות בחורש" בזכרון יעקב.
5. שטח תכנית זו
כ-16.9 דונם בקירוב (מדוד גרפית).
6. יזמי תכנית זו
וילות בחורש בע"מ, רח' ז'בוטינסקי 1, רמת-גן.
7. בעלי הקרקע
וילות בחורש בע"מ, רח' ז'בוטינסקי 1, רמת-גן.
8. עורך תכנית זו
אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, אדריכלים.
רח' קלר 5, חיפה 34483. טל' 04-8384684 פקס. 04-8380159.

יחס לתכניות אחרות

9.

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות :

א. תכנית מס' ש/189 "שכונת 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).

מטרת תכנית זו

10.

חלוקה חדשה למגרשי בניה ושצ"פ והסדרת הנגישות אליהם.

ביאור סימני התשריט

11.

| | |
|--------------------------|--|
| - גבול תכנית זו | קו כחול עבה |
| - גבול תכנית אחרת | קו כחול מרוסק |
| - איזור מגורים א' מיוחד | שטח צבוע כתום |
| - שטח ציבורי פתוח | שטח צבוע ירוק |
| - דרך מוצעת | שטח צבוע ורוד |
| - דרך מאושרת | שטח צבוע חום |
| - שביל הולכי רגל | שטח צבוע חום ועליו פסים אלכסונים בירוק |
| - דרך לביטול | קווים דקים מקבילים באדום |
| - מספר הדרך | מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך |
| - רוחב הדרך | מספר שחור ברביע התחתון של עיגול בדרך |
| - קו בנין קדמי, במטרים | מספר שחור ברביע הצדדי של עיגול בדרך |
| - קו חשמל מתח גבוה | קו מרוסק ונקודות לסרוגין בצבע סגול |
| - גבול גוש | קו שחור עם משולשים לסירוגין |
| - גבול מגרש מוצע | קו שחור דק |
| - גבול חלקה רשומה | קו ירוק דק |
| - גבול חלקה רשומה לביטול | קו ירוק מרוסק |
| - מספר חלקה רשומה | מספר מוקף בעיגול ירוק |
| - מספר חלקה רשומה לביטול | מספר מוקף בעיגול ירוק מרוסק |
| - מספר מגרש מוצע | מספר מוקף עיגול שחור |

תשימת האיזורים והתכליות

12.

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

ב. שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינות נוי, נטיעות, מתקני ביוב ותיעול, חדרי טרנספורמטור וצוברי גז, ולא תותר בו כל בניה פרט למתקני גן ומקלטים.

ג. דרכים, שבילים - התווית דרכים חדשות כמסומן בתשריט, רדיוס מינימלי של דרכים יהיה 12 מ'.

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

14. טבלת האיזורים

| מגורים א' מיוחד | |
|---|---|
| 500 מ"ר | שטח מגרש מינימלי |
| 1 | מס' יח"ד מקסימלי למגרש |
| 2 | מס' קומות מקסימלי |
| 9 מ' | גובה במטרים |
| 18% (או 36% בשתי קומות) | שטח בניה ברזטו מקסימלי ב-% משטח המגרש לקומה |
| 10% | שטח שרות משטח המגרש |
| 23% | תכסית מקסימלית |
| קדמי : 5 מ' צדדי : 4 מ' אחורי : 5 מט' | קווי בניה מינימליים |

15. רישום
א. הגבולות הנוכחיים של החלקות שאינן מזדהות עם גבולות המגרשים החדשים בטלים.
ב. על הועדה המקומית להכין תכנית לצרכי רישום שתעשה ע"י מודד מוסמך. הרישום במשרד המקרקעין יעשה כחוק בהתאם לתכנית.

16. רישוי
הועדה המקומית תוסמך להוציא היתרי בניה בתחום תכנית זו ובכפיפות להוראותיה.

17. חניה
א. 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 חלקה.
ב. למגרשים המפורטים להלן לא תנתן נגישות לחניה מרח' פינלס: 173, 178, 182 (בתב"ע מס' ש/189 מס' המגרשים: 128, 133, 137).

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

19. ביוב
כל המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב המרכזית של היישוב.

20. הפקעות לצרכי ציבור
 כל השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לדרכים, שבילים להולכי רגל ושטחים ציבוריים פתוחים יופקעו ע"י הועדה המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965 סעיף 188, 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 |
| 1.5 | מ' | ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים |
| 5 | מ' | בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| 11 | מ' | בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות 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 בחורש בע"מ

בעלי הקרקע

וילות בחורש בע"מ

יזמי התכנית

אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד
 ארכיטקטים

עורך התכנית

דחי קלו 5, חיפה 483 34 סל 04-8384604

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

611/ש תכנית 611/ש... ילקב...

הומלצה לאישור

בישיבה מס' מיום

6/1/98

תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

611/ש תכנית 611/ש... ילקב...

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 346... מיום 3/1/96

6/1/98

תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

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

אישור תכנית מס' 611/ש

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16.9.97 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 611/ש
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4496
מיום 27.2.97

הודעה על אישור תכנית מס' 611/ש
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4619
מיום 19.2.98