



8

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי השומרון

מחוז חיפה

תכנית מפורטת ש/מק/709

שנוי לתכנית מתאר ש/11

הועדה המקומית-שומרון
28-05-1998
נתקבל

1. שם התכנית תכנית זו תקרא תכנית מפורטת ש/מק/709

2. מקום התכנית מחוז חיפה

נפת חדרה

ישוב זכרון יעקב

גושים וחלקות: גוש 11303 חלקה 107

וחלק מחלקה 108

3. בעלי הקרקע הגב' שטפי שוורץ ומ.מ.זכרון יעקב.

4. היוזם המועצה המקומית זכרון יעקב. ת.ד. 10 ז"י

5. מגיש התכנית הגב' שטפי שוורץ ת.ד. 30 זכרון יעקב 30950

6. עורכי התכנית דוד אהרוני עופר סבר אדריכלים

רח' אנטוקולסקי 9 תל אביב 64044

7. שטח התכנית 1.287 דונם

8. גבול התכנית תכנית זו תחול על השטח התחום בתשריט

בקו כחול כהה

9. סמונים בתשריט עפ"י המקרא בגוף התשריט

10. מסמכי התכנית תכנית זו כוללת-א.- תקנון בן 3 דפים,

ב.- לוח אזורים וזכויות בניה

ג. - תשריט בקנ"מ 1:250/1250

ד. - נספח בנוי עקרוני 1:250

המהווים כל אחד חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל

העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

לאפשר בנוי ופתוח למגורים בחלקה חריגה

11. מטרת התכנית

א. - קביעת הוראות בניה שנוי קוי בניה

קדמי ואחורי

ב - קביעת הוראות בנוי ופתוח

ג - שנוי קו בנין צדדי למבנה קיים.

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר

12. יחס לתכניות

ש/11 ותכנית ש/189 על כל התקונים להן, במידה

קיימות

ולא שוננו בתכנית זו.

אזור מגורים ב' עפ"י המפורט בתכנית המתאר

13. שמושי קרקע

בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית

14. הוראות בניה

ועפ"י תכנית המתאר, ללא תוספת שטחים.

למבנים המסומנים להריסה תנתן תקופת מקסימום

15. בצוע הריסה

לחריגה עפ"י פרק ז' סעיפים 178,180 לחוק

התכנון והבניה או עד לבקשת היתר בניה בתחום

החלקה. לפי פרק הזמן הקצר. בצוע ההריסה על

ידי המבקש, יהא תנאי להיתר בניה.

החניה בתחום המגרשים בהתאם לתקני החניה

16. חניה

בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)

התשמ"ג 1983,

חניה תת קרקעית בקומת מרתף,

17. מרתפים

התחברויות המבנים לביוב, נקוז, תעול, אספקת

18. תשתיות

מים בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית

והמוסדות הנוגעים בדבר. התשתיות יבוצעו

בהתקנה תת קרקעית.

19. תכנון פתוח תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית פתוח לאשור הועדה המקומית. התכנית תהווה חלק מהיתר הבניה ותכלול פרוט של גבהים ומפלסים, רצופים, חומרי גמר, גדרות, כבישים ומדרכות, שבילים ורמפות, פילרים ופתרונות אשפה, בקנ"מ מפורט
20. פתוח השטח הרשות המקומית ובאי כוחם יהיו זכאים להכנס לקרקע בתחומי התכנית לצרכי הנחת תשתיות ופתוח, לרבות בצוע עבודות נקוז, תעול, ביוב, מים ועבודות נלוות עפ"י סעיף 63/8 לחוק התכנון והבניה. התשתיות יבוצעו על ידי הרשות המקומית או על פי הסכם פתוח. בצוע התשתיות יכלול גם רשת חשמל חל"ב ותאורה, תקשורת - בזק וכבלים סלילת כבישים, מדרכות וגנון.
21. היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק עפ"י סעיף 196א' ע"י הועדה המקומית.
22. כתב שפוי המגיש מתחייב לשפות את הועדה המקומית השומרון ואת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה בגין כל סכום שהן תאלצנה לשלם עקב תביעות עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 בעקבות אשור של התכנית
23. שלבי בצוע 2 יח"ד (עפ"י נספח בנוי) - מידי 4 יח"ד (סה"כ, עפ"י זכויות הבניה) - 5 שנים
24. רשום שטחים התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה של מודד מסמך מר אורי עידן מ.ר. 555 מיום 21.01.97 שטחים המסומנים כדרך יופקעו וירשמו על שם המועצה המקומית זכרון יעקב ללא תמורה, כחוק.

מאדריכל דוד אהרוני
רח' אנטוקולסקי 9 ת"א 64044
טל. 03-5244515 פקס. 5234355

3/1.1

דוד אהרוני

מגיש התכנית עורכי התכנית

דוד אהרוני

יוזמי התכנית בעלי הקרקע

כוח אזוריים וזכויות בניה לתכנית ש/מק/709

מצב קיים עפ"י ש/11

*שטחי שרות עפ"י
הסבת שטחים מש/11

יעוד	מס' קומות	קוי בניה	מס יחד	שטח מגרש	שטח בניה
האזור	מכסימלי	מינימאליים	מירבי	מינימלי	
מגורים	2	קדמי 5מ'	4	1000 ממ"ר	48%
ב'		צדדי 4מ'		או כפי	5% מבני עזר
		אחורי 5מ'		שקיים	6% הקלה

מצב מוצע

*שטחי שרות עפ"י
הסבת שטחים מש/11

יעוד	מס' קומות	קוי בניה	מס יחד	שטח מגרש	שטח בניה
האזור	מכסימלי	מינימאליים	מירבי	מינימלי	
מגורים	2	עפ"י	4	1000 ממ"ר	48%
ב'	+מרתף	התשריט		או כפי	5% מבני עזר
				שקיים	6% הקלה

הערות:

מרתף בקונטור המגרש ומתחת לבנין גובה מרתף עד 2.2 מ. ועד 0.8 מ. מפני קרקע סופי שטחי שרות במרתף עפ"י החלמת הועדה להסבת ש/11 אזור מגורים ב': לחניה, מחסן מדרגות השמוש מותר במרתף למטרות שרות. לא יותרו שמושים לצרכי שרות בקומת קרקע למעט ממ"ד - 7 ממ"ר ליח"ד. ניתן להעביר שטחי מגורים מקומה לקומה, ומיח"ד אחת למשנה, באשור הועדה המקומית, ובלבד שהתכנית לא תעלה על 36% והשטח הירוק (ללא תניות, ושטחים מרוצפים) יעלה על 40%. לא יהיה ניוד שטחים לשמוש עיקרי (משטחי שרות)