

3-2416

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי "השומרון"
זיכרון יעקב

תכנית בניין עיר מס' ש / מק / 501 א'
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס: ש / 501

שכונת מגורים, בית הורים ע"ש שרה
ומרכז מסחרי "נילי" בזכרון יעקב

טיטו נ.ס. אדריכלים
רחוב בן גוריון 10
רמת-גן 52573
טלפון: 03/7529161
050/238929
פקס': 03/5793125

1. שם וחלוח
תכנית מפורטת ש/מק/ 501 א' שכונת מגורים, בית הורים ע"ש שרה ומרכז מסחרי "נילי"
(להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת תשריט ערוך בק"מ 1:1250 (להלן התשריט) והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
התשריט כולל: דף ראשון - נושא התכנית וטבלת יעודי קרקע, מצב קיים, מצב מוצע, תכנית בינוי
(כתכנית מנחה), תקנון/הוראות התכנית.
3. מיקום התכנית:
תכנית זו חלה בזיכרון יעקב, על שטח שנמצא מצפון לאזור חינוך וספורט ("הספורטן"), ממערב ל"דרך
אהרון" (המובילה לבנימינה) ומדרום לרחוב "השיטה". בגוש: 11309, חלקה: 4.
4. שטח התכנית
38.6 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).
5. יחס לתכניות אחרות:
התכנית כפופה לתכנית ש / 501 שאושרה למתן תוקף ופורסמה בי"פ 4225 מיום 23/6/94 למעט
השינויים הכלולים בתכנית זו.
6. בעלי הקרקע
חברת רמת נילי בע"מ, רח' יהלום 75, שערי תקווה, טל: 03-9362571.
חברת אפרים בע"מ, רח' המייסדים 40, זכרון יעקב.
7. יומי התכנית
חברת רמת נילי בע"מ, רח' יהלום 75, שערי תקווה, טל: 03-9362571.
חברת אפרים בע"מ, רח' המייסדים 40, זכרון יעקב.
8. עורך התכנית
נ.ס. טיטו אדריכלים, רח' בן גוריון 10 רמת גן, טל: 03-7529161.
9. מטרות ויעדי התכנית:
א. שינויים בחלוקה מאושרת וחלוקת משנה.
ב. ניווד שטחים ע"פ תיקון 43 לחוק.
ג. הרחבת דרך מאושרת.
ד. שינוי בקוי בנין.
10. עקרי התכנית
א. חלוקה מחדש של המגרשים למגורים, לבית ההורים, למרכז מסחרי, דרכים פנימיות ושביל ציבורי
תוך שמירת השטח הכולל של יעודי הקרקע השונים.
ב. הגדלת רחוב מס' 2 (מס' 02 חדש) מ- 10 ל- 12 מ', הקטנת רחוב מס' 1 (מס' 06 חדש)
מ- 13 מ' ל- 10 מ', חבור בין רח' מס' 1 (06) לרחוב מס' 2 (02) באמצעות רחוב 04.
הגדרתם: רחובות משולבים.

11. באור סימני התשריט

- | | |
|--|--------------------------|
| א. קו כחול עבה | - גבול תכנית זו. |
| ב. שטח צבוע תכלת | - אזור מגורים ב'. |
| ג. שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור כהה | - שטח למרכז מסחרי. |
| ד. שטח צבוע כתום מותחם בקו חום כהה | - שטח לבית הורים. |
| ה. שטח צבוע חום בהיר | - דרך קיימת או מאושרת. |
| ו. שטח צבוע ורוד | - דרך מוצעת. |
| ז. שטח צבוע פסים אדום/ירוק לסירוגין | - שביל ציבורי. |
| ח. קוים חוצים אדומים אלכסוניים | - דרך לביטול. |
| ט. מספר שחור ברביע העליון של עגול בדרך | - מספר הדרך. |
| י. מספר אדום ברביע הצדדי של עגול בדרך | - קו בנין קדמי, במטרים. |
| יא. מספר מוקף בעיגול ירוק | - רוחב הדרך, במטרים. |
| יב. מספר מוקף בעיגול שחור | - מספר חלקה קיימת. |
| יג. מספר מוקף בעיגול שחור מקוטע | - מספר מגרש קיים. |
| יד. קו ירוק | - מספר מגרש קיים לביטול. |
| טו. קו ירוק מקוטע | - גבול מגרש קיים. |
| טז. מספר שחור | - גבול מגרש קיים לביטול. |
| יז. קו שחור | - מספר מגרש מוצע. |
| יח. קו אדום דק מקוטע | - גבול מגרש מוצע. |
| יט. קו נקודתיים קו בצבע אדום | - קו בנין. |
| | - קו חשמל. |

12. שימושים מותרים:

על פי תכנית ש/ 501 (סעיף 12).

13. יעודי שטחים:

- | | |
|-----------------|--|
| אזור מגורים ב' | - מיועד למבני מגורים בודדים בגובה מירבי של שתי קומות. |
| שטח למרכז מסחרי | - מיועד למבני מסחר קמעוני, שלושה בתי קולנוע, משרדים ותחנת תידלוק בחניון מבונה. |
| שטח לבית הורים | - מיועד למבנה בית הורים עבור עצמאיים, תשושים וסיעודיים על כל השירותים הנלווים. |
| שביל ציבורי | - מיועד למעבר הולכי רגל בלבד. |
| שטח ספורט | - דרך, שטח ציבורי פתוח ושביל על פי התכנית ש/501 (סעיף 13). |

14. הפקעה ורשום

השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים), מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1988, וירשמו על שם המועצה המקומית זכרון - יעקב. יוגשו תשריטי הפקעות לשטחים המיועדים להפקעה עפ"י תכנית זו ע"ח יום התכנית הכולל רקע מדידה עדכני הכולל: בניה, נטיעות ובו יסומן שטח ההפקעה בכחול וטבלת שטחי הפקעות.

15. איחוד וחלוקה:

- השטח יחולק בהתאם לחלוקה המופיעה בתכנית זו.
- תותר חלוקת משנה של המגרשים ע"פ תכנית חלוקה והעמדה המצורפת כנספח א'.
- יותר איחוד מגרשים בתנאי שהוצאת היתר הבניה בתחום המגרש המאוחד תהיה ע"פ תכנית בינוי לכל שטח המגרש. תכנית הבינוי תאושר על ידי הועדה המקומית ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לסביבה הקרובה.
- לא ינתן היתר בניה ללא הגשת תשריטים לצרכי רישום, חתומים ע"י המורד והרשות המקומית.

16. הוראות בניה לפי אזורים:

א. אזור מגורים ב'

1. שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר. תותר חלוקת משנה למגרשים ששטחם לא יפחת מ- 250 מ"ר.
2. אורך חזית מינימלי - 22 מ'.
3. מספר יחידות דיור - 4 יח"ד לדונם ולא יותר מיח"ד אחת בחלקת משנה.
4. שטח בניה מותר - 60% שטחים למטרות עיקריות. ועוד 23% שטחי שירות מכלל השטח העיקרי המותר לבניה, כמפורט להלן:

מקלט / מרחב מוגן	3%
אחסנה	3%
חניה	15%
בליטות	2%
5. גובה הבנין - עד 2 קומות.
6. מרווחים - מרווח קדמי מינימלי עפ"י תשריט הבינוי המצורף - 5 מ' לדרך מס' 06, 04, 03, 02, 01, 3 מ' לדרך מס' 05, ו- 15 מ' לדרך מס' 326. מרווח צדדי מינימלי - לפי תשריט מצורף.
7. קיר אקוסטי: יבנה בין שכונת המגורים לבין ה"ספורטן" מדרום לשכונה לפי אישור הועדה. על פי תכנית ש / 501 (סעיף 16 ר').

ב. שטח לבית הורים

1. מספר היחידות המותר - 200.
2. שטח בניה מותר - 120% שטחים למטרות עיקריות. 46% שטחי שירות מכלל השטח העיקרי המותר לבניה, כמפורט להלן:

מקלט / מרחב מוגן	2%
מתקנים ומערכות טכניות	3%
אחסנה	5%
חניה (עבור 50 מכוניות)	16%
מבואות וחדרי מדרגות	20%
3. תכסית בינוי מקסימלית - 30% משטח המגרש.
4. גובה הבנינים - עד 4 קומות.
5. מרווחים - מרווח קדמי מינימלי - לדרך מס' 3 (רחוב השיטה) 25- מ'. לדרך מס' 326 (רחוב אחרון) 15- מ'. לדרך מס' 1- 5 מ'.
- רווח בין הבנינים - בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה.
6. היתר הבניה יוצא לאתר שתאושר התכנית, ע"י הועדה המקומית ובתאום מלא עם הרשות המקומית זכרון-יעקב, תכנית בינוי לכל המגרש, שתקבע מיקומם המדויק של המבנים, גובהם, חזיתותיהם, הסדרי חניה, דרכי הגישה ופיתוח המגרש במסגרת תכנית הבינוי:
 - א. תבדק התאמה לבינוי קיים או לאפשרויות בינוי בשטח למרכז המסחרי הסמוך.
 - ב. יובטח שלא יבנו גושי בניה גדולים במגרש ויתואר דרוג הבניה במגרש.
 - ג. השטח הגובל בדרך מס' 3 (רחוב השיטה) בו לא מותרת בניה, יתוכנן כאזור פתוח לשימוש דיירי בית ההורים ובתחום זה תאסר עקירת עצי הזית הקיימים.
7. הקצאת שטח של כ- 2 דונם מתוך חלקה 26, המיועדת לש.ב.צ, לשטח ש.פ.פ. - ירשם בתקנון כי במסגרת תכנית הבינוי שתוכן לשטח המיועד לבית הורים תתוכנן חורשת הזיתים בגודל של 2 דונם הצמודה לדרך מס' 3. שטח חורשת הזיתים יבוא לידי ביטוי במסגרת תוכנית בינוי לכל השטח המיועד לבית הורים והתוכנית תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "השומרון" ובתאום מלא עם המועצה המקומית זכרון יעקב. שטח החורשה יפותח כאזור פתוח לשימוש דיירי בית ההורים ותאסר בתחומו עקירת עצי זית קיימים. השטח יפותח ויתוחזק ע"י היוזמים.

ג. שטח למרכז מסחרי

1. היתר הבניה יוצא לאחר שתאושר התכנית, ע"י הועדה המקומית, תכנית בינוי לכל המגרש שתקבע מיקומם המדויק של המבנים, גובהם, חזיתותיהם, הסדרי חניה, דרכי גישה ופיתוח מגרש. במסגרת תכנית בינוי תבדק התאמה לבינוי קיים או לאפשרויות בינוי בשטח לבית הורים סמוך.
2. שטח הבניה המותר - 120% שטחים למטרות עיקריות.

ועוד 126% שטחי שירות מכלל השטח העיקרי

המותר לבניה, כמפורט להלן:

המקלט/מרחב מוגן	14%	(הכל תת קרקעי).
מתקנים ומערכות טכניות	6%	(הכל תת קרקעי).
אחסנה	15%	(הכל תת קרקעי).
חניה	45%	(הכל תת קרקעי).
מבואות וחדרי מדרגות	20%	(הכל תת קרקעי).
מעברים לכלל הציבור	26%	(הכל תת קרקעי).

3. תכנית בינוי מקסימלית - 40% משטח המגרש.

4. גובה הבנינים - עד 2 קומות. תותר תוספת קומה תת קרקעית לשימושים מסחריים בנוסף לשטחים התת קרקעיים הכלולים בשטחי השירות כגון: מקלט, מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה וחניה (ראה סעיף 16 ה (2) ונספח).

5. מרווחים - מרווח קדמי מינימלי - לדרך מס' 3 (רחוב השיטה) 5 - מ'.

לדרך מס' 326 (רחוב אחרון) 15 - מ'.

מרווח צדדי מינימלי - 4 מ'. תותר בניה תת קרקעית עד גבולות המגרש.

מרווחים בין הבנינים - בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

- ד. שביל ציבורי - 1. מעבר הולכי רגל ברוחב 3 מ' במחבר בין דרך אהרון ודרך מס' 06. שביל מרוצף או מגונן שיאפשר גישה למתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות ומעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.

2. שטחו של שביל זה ילקח בחשבון לצורך קביעת שטחי הבניה המותרים

עפ"י 2.ב.16 לע"ל.

ה. שטח ספורט - על פי תכנית ש/ 501 (סעיף 16 ר').

17. מבני עזר - לפי תכנית ש/ 501 (סעיף 17).

א. לא תותר הקמת מבני חניה במרווחים.

ב. לא תותר הקמת מחסנים ומבני עזר בתחום המרווחים.

18. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג - 1983.

19. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

על פי התכנית ש/ 501 (סעיף 19).

20. פיתוח שטחים פתוחים וגישות למגרשים

על פי התכנית ש/ 501 (סעיף 20).

עם השינויים כלהלן:

לשנות: סעיף 2.ר.20.

תותר גישה ברכב לאתר בית ההורים (מגרש מס' 26) ולאחר המרכז המסחרי (מגרש מס' 27)

מדרך מס' 3 (רח' השיטה) בלבד.

21. מטע הזיתים:

עצי הזית בתחום בין גבול המגרשים הגובלים עם "דרך אהרון" (דרך מס' 326) ועד קו הבניין במגרשים הנ"ל: מגרשים 11-15, 26 ו-27 ישארו ולא יעקרו והיזם ידאג ליידע את הקונים בזמן שיווקם.

22. כניסה למקרקעין פרטיים לצרכי פיתוח:

הרשות המקומית ובאי כוחם יהיו זכאים להכנס לכל קרקע בתחומי התכנית לצרכי הנחת תשתיות ופיתוח לרבות ביצוע עבודות ניקוז/תיעול/ביוב/מים ועבודות נילוות - סעיף 8/83 לחוק התכנון והבניה.

23. תשתיות:

על פי התכנית ש / 501 (סעיף 21).

1. חדר טרנספורמציה - יתוכנן ויוקם בשכונה לפי הנחיות חברת השמל.
2. תותר הקמת תחנת שנאים בתחום הדרך כפוף לתכנית בינוי. השטח הנ"ל ירשם על שם חברת השמל.

24. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

25. הוצאות התכנית:

יחולו על כל בעלי הזכויות בתחום התכנית ויכללו הוצאות עריכת התכנית, מודדים/שמאים. הוצאות ורישום התכנית.

26. חתימות:

ועדה ניקומיח לחכנון ובניה: _____

רמת נילי חברה לתע"מ

יוזם החכנית:

רמת נילי חברה לתע"מ

בעלי הקרקע:

מיטו נ ח
52573
2529166

עורך החכנית:

חאריד: 3.6.97

ועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס' 7, 501/1997
 הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 409 מיום 10/2/97
 פרטים/תנאים י"ר הועדה

[Handwritten signature]

הודעה על אישור תכנית מס' 7, 501/1997
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4625
 מיום 3.3.98 עמוד 2687

ועדה מקומית 1110
 הפקדת תכנית מס' 7, 501/1996
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשינוי מס' 390 מיום 5/5/96
 י"ר הועדה

[Handwritten signature]

הודעה על הפקדת תכנית מס' 7, 501/1996
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4456
 מיום 14/11/96 עמוד 470