



1078/12711  
25/11/97  
עודכן 11/5/98  
עודכן 24/5/98

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי שומרון

זכרון יעקב

תוכנית מפורטת ש / מק / 445 א' המהווה שינוי לתוכניות ש / 445 , ש / 11

שם וחלות

1. תכנית זו תקרא שנוי תכנית מתאר מקומית ש/מק/ 445 א' נווה שרת צפון - בישוב זכרון יעקב. התוכנית תחול על השטח המסומן בקו כחול בנספח לתוכנית זו.

יחס לתוכניות אחרות

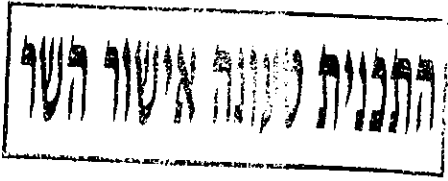
2. תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מתאר ש / 11 ולתוכנית מפורטת ש / 445. בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבע האמור בתכנית זו.

מקום התכנית

3. זכרון יעקב, שכי נווה שרת צפון.

הקרקע הכלולה בתכנית זו

4. גוש 11298 חלקה: 40  
גוש 11296 חלקות: 37, 38, 4  
מגרשים 121 ÷ 105, 93 ÷ 88, 86 ÷ 72



שטח התוכנית

5. כ - 27 דונם.

יזם התכנית ומגיש התכנית

6. מועצה מקומית זכרון יעקב בשיתוף עם מנהל מקרקעי ישראל.

מסמכי התוכנית

7. - דפי תקנון. (4 דפים)  
- תשריט הצעה לחלוקה ק.מ. 1: 2500

בעל הקרקע

8. מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

מטרת התכנית

9. הקטנת קו בנין צדדי  
תוספת יחיד למגרש מגורים  
קביעת גודל מגרש מינימלי להקמת מבנה דו משפחתי  
(סעיף 62 א' ס.ק. 4)  
(סעיף 62 א' ס.ק. 7)  
(סעיף 62 א' ס.ק. 8)

10. הוראות בניה ע"פ ש/ 445

- 10.1 בחישוב אחוזי בניה - יחושבו כל השטחים ברוטו פרט למקלט.
- 10.2 מבני עזר - השטח המותר בבניה לבנייני עזר 5% משטח המגרש. מבני עזר לא יותרו במקום המרווח הקדמי, למעט חניה מקורה גבוה מכסי 2.20 מ' שתוקם במרחק של לא פחות מ- 2 מטר מקו הרחוב. מרווח אחד הצדדים לבנייני עזר הוא 0 עם קיר אטום. ניקוז הגג בשטח מגיש תבקשה.
- 10.3 אזור מגורים א - הבנייה תהיה צמודת קרקע. מסדים בבניין יהיו סגורים עד לפני הקרקע. תחול חובת קרוי בגג רעפים. גובה שיא הגג לא יעלה על 8.5 מטר מפני הקרקע טבעית או סופית הנמוך מבין השניים. שיפוע הגג לא יקטן מ- 20%. יותר ניצול חלל עליית הגג כקומת יציע ששטחה לא יעלה על שליש משטח הקומה שמתחתיה ואשר תיכלל בשטח הבנייה המותר.

11. טבלת שטחים

מרווחים מינמליים במטר								
אחורי	צדדי	קדמי	% בניה מירבי לכל הקומות	% בניה מירבי לקומה	מספר קומות מירבי	מספר יחיד למגרש	גודל מגרש מינמלי	מגורים א'
5	3	5	36%	20%	2	2	540	

- \* בכל מגרש ניתן יהיה לבנות למבנה דו משפחתי בניצב או במקביל לחזית הדרך.  
\* באזור מגורים א' בתחום המגרשים 72-121 לא יינתן היתר בניה אלא בתנאי הריסת הבניינים הקיימים על המגרש ע"י מבקש ההיתר.

12. חניה

החניה תהיה בהתאם לתקנות החניה ובתחום המגרש.

13. אסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל

- 13.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך - 2.00 מ'  
בקו גבוה 22 ק"ו - 5.00 מ'  
בקו מתח עליון 100 - 150 ק"ו 9.50 מ'
- 13.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאתר אשור והסכמה מחברת חשמל.

**מערכות תשתית** .14

- 14.1 מים וביוב - המגרשים יחוברו לרשת המים והביוב העירונית.  
 14.2 חשמל בזק וכבלים - רשת תת קרקעית.  
 14.3 תחנות טרנספורמציה יהיו פנימיות - וניתן שימוקמו בשטח שצ"פים.

**תנאים למתן היתר בניה** .15

הכנת תכנית בנוי לביצוע ע"ח היזם ע"פ הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

.16 היטל השבחה יגבה כחוק.

17. להלן רשימת המגרשים לשיווק תוך פירוט שטחי המגרשים:

מגרש	שטח
72	704
73	567
74	572
75	595
76	612
77	669
78	692
79	548
80	804
81	740
82	738
83	703
84	797
85	689
86	643
88	727
89	1120
90	820
91	714
92	864
93	693
105	770
106	658
107	610
108	670
109	634
110	796
111	790
112	726
113	702
114	682
115	744
116	925
117	865
118	893
119	836
120	619
121	540
סה"כ שטח	27471

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שאו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הנדרשות.  
 חתימתנו הינה ללא כל בלתי, אי בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל מי ירצה להשתמש בה, ונחתם על ידינו כמקום הסכמתנו לתכנית, לפי כל חוזה ועליו.  
 למען השלם יצהר בזה לומר בגין השטח הנ"ל, תכנית, אינו בקיום הטוב ו/או ויתור מי שרכש מגוון על פניו זכויות השטח אחרת היומית ליו מכר רכישתו, אלא כל דיון שכן חתימתנו ניתנת אך ורק בניקוח ת מרט תנאי.

תאריך: 4.6.98

מינהל מקרקעי ישראל  
 מנהל זיהוי

18. חתימות

מינהל מקרקעי ישראל \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

מועצה מקומית זכרון יעקב \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

ועדה מקומית שומרון \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

ועדה מקומית - "השומרון"  
 אישור תכנית מס' 10/445/א  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס' 442 כיום 11-05-98  
 יו"ר הועדה \_\_\_\_\_  
 מנהל תכנון \_\_\_\_\_

ועדה מקומית שומרון  
 הפקדת תכנית מס' 10/445/א  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 כיום מס' 394 מיום 30-06-96  
 יו"ר הועדה \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס' 10/445/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4706  
 מיום 1/12/98 עמוד 961

הודעה על הפקדת תכנית מס' 10/445/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4617  
 מיום 12-02-98 עמוד 2276

הועדה המקומית-שומרון  
 2 ח - 98 - 1998  
 נתקבל