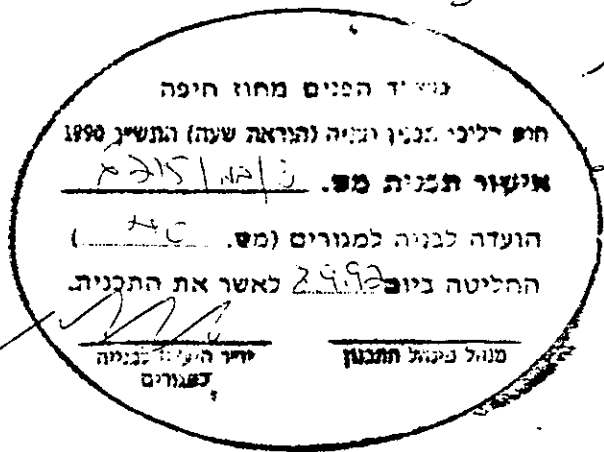


3-3543 (308- 2/15/93

ק"מ 1/250

- 11275-38
- 11387-33
- 11371-284
- 11383-96
- 11373-241
- 10195-50
- 11276-50
- 11300-36



2/15/93

הועדה לבניה למגורים מחוז-חיפה מרחב תכנון מקומי השומרון

תוכנית ש/במ/215 ג' - המהווה שינוי לתוכנית מתאר ש/215

הודעה על אישור תכנית מס. 215/מ/93  
 פרסומה הישיר הפרוייקט מס. 2136  
 ביום 29.9.93 מס. 40-43

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990  
 בהוראות החוק חלות עליה.

נערכה ע"י אדריכל ג'ו גולדברג

הוגשה על ידי מנהל מקרקעי ישראל, המועצה המקומית זכרון יעקב  
 חברת מבני תעשייה בע"מ וחברת דיור ב.פ. בע"מ

הועדה לבניה למגורים מחוז-חיפה מרחב תכנון מקומי השומרון

תוכנית ש/במ/215 ג' - המהווה שינוי לתוכנית מתאר ש/215

אוסרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990  
והוראות החוק חלות עליה.

נערכה ע"י אדריכל ג'ו גולדברג

הוגשה על ידי מנהל מקרקעי ישראל, המועצה המקומית זכרון יעקב  
חברת מבני תעשייה בע"מ וחברת דיור ב.פ. בע"מ

שם ותחולה

תוכנית זו תקרא: תוכנית מתאר ש/במ/215/ג המהווה שינוי לתוכנית ש/215 - גבעת עדן (להלן: "התוכנית").  
התוכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").  
התשריט הוא בקו"מ 1:1250 ו- 1:2500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

יחס לתוכניות אחרות

א. התוכנית כפופה להוראות תוכנית בנין ערים ש/215 אושרה י.פ. 2439 בתאריך 8.7.82, כפי שהיא בתוקף.

ג. התוכנית מהווה שינוי לתוכניות המפורטות הבאות, רק ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

1. תוכנית ש/11 - תוכנית מתאר זכרון יעקב אושר י.פ. 1082 בתאריך 9.4.64.
2. תוכנית ש/29 - אושר י.פ. 1550 בתאריך 11.6.69.
3. תוכנית ש/42 - אושר י.פ. 1392 בתאריך 14.9.67.
4. תוכנית ש/155ב' - אושר י.פ. 2383 בתאריך 10.11.77.
5. תוכנית ש/188 - אושר י.פ. 2781 בתאריך 21.1.82.
6. תוכנית ש/359 - אושר י.פ. 3291 בתאריך 12.1.86.

אולם בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין כל תוכנית אחרת שבתחומה בין שבתוקף ובין שמופקדת, יקבע האמור בתוכנית זו.

המקום

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בתחום המועצה המקומית זכרון-יעקב.

4. שטח התוכנית

א. שטח התוכנית הוא 585.239 דונם (מדוד גרפית).

ב. חלוקת השטח (מגורים, צבורי, וכד') בהתאם לטבלת השטחים המצורפת בתשריט ובתקנון.

5. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

6. מסמכים נילווים

נספח מס' 1 - נספח מנחה לאזור מגורים ב'.

נספח מס' 2 - נספח לעיצוב ושיקום הנוף, כביש גישה חדש לגבעת-עדן וזכרון-יעקב.

נספח מס' 3 - נספח מחייב למיקום חניות במגרשים באזור מגורים א'.

7. הקרקע הכלולה בתוכנית זו (רשימת גושים וחלקות)

א. גבעת עדן

גוש 11275 - חלקה 9,2

גוש 11287 - חלקות 8,9,10,11,13,28 ו-ח. חלקות

1,12,14,23,24,25,27,29,30,31.

גוש 11321 - חלקות 1,2,3,30.

גוש 11322 - חלקות 62,91.

גוש 11323 - חלקות 9,10,30,32,36.

ב. כביש כניסה חדשה

גוש 10195 - חלקות 6,7,9,12.

גוש 11276 - חלקות 31,32,33,37,38,39,40,41,49,50.

גוש 11300 - חלקות 16,17,18,19,20,21,22,23,24.

גוש 11321 - חלקות 25,26 ו-ח. חלקות

1,2,3,23,29,30,230.

גוש 11322 - חלקה 91.

גבולות התוכנית

גבולות התוכנית בהתאם למסומן בקו כחול ע"ג התשריט.

יוזם התוכנית

מנהל מקרקעי ישראל, והמועצה המקומית זכרון יעקב, חברת מבני תעשייה בע"מ, חברת דיור ב.פ. בע"מ.

מחבר התוכנית

אדריכל ג'ו גולדברג.

מטרת התוכנית

א. ביטול דרך גישה מאושרת לגבעת עדן מכביש ארצי מס' 4 כולל:

1. שינוי יעודו של חלק מהכביש לשטח ציבורי פתוח ושטח חקלאי.
2. שינוי תואי של קטע מכביש מס' 1.
3. שינוי שטח תחנת הדלק לשטח ציבורי פתוח.
4. שינוי יחודו של קטע כביש מס' 37 לכביש מס' 1.

ב. התוית דרך גישה חדשה מכביש ארצי מס' 4 לזכרון יעקב/גבעת עדן ושינוי יעוד קרקע חקלאית ושמורת נוף לדרך סלולה הכוללת עבודות עפר, מסעת אספלט ושוליים ממצע, מעברי מים וגשרונים, תעלות ניקוז וקירות תומכים וכל הדברים הכלולים בסלילת דרך.

ג. לקביעת שטחים והוראות בינוי בשטח התכנית לשימושים הבאים:

1. התוית מערכת כבישים וקביעת יעודי קרקע למגורים, מבני ציבור, מסחר, נופש וספורט, ושטחים ציבוריים פתוחים.
2. חלוקה מחדש של מגרשים ל-250 יחידות דיור.
3. הגדרת שטח לכפר גמלאים לעובדי וגמלאי התעשייה האוירית הכולל כ-205 יחידות דיור, מבני שירותים, מנהלה, מבני ציבור ושרותי סיעוד.

באור סימני התוכנית

קו כחול כהה  
קו כחול מקוטע  
שטח צבוע כתום  
שטח צבוע תכלת  
שטח צבוע ירוק בהיר מותחם בחום כהה  
עם פסי אלכסון בצבע אפור  
שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה  
שטח צבוע חום מותחם חום כהה  
שטח צבוע ירוק  
שטח צבוע כתום מותחם בחום כהה עם  
עם קוי אלכסון אדומים  
שטח צבוע ירוק עם קוי אלכסון  
בצבע התשריט  
שטח עם קוי אלכסון בצבע ירוק  
שטח צבוע כתום מותחם חום כהה  
שטח צבוע כתום עם קוי אלכסון  
אדומים  
שטח צבוע כתום עם פסי אלכסון  
צהובים  
שטח צבוע חום עם קוי אלכסון בצבע  
התשריט  
שטח צבוע חום  
שטח צבוע אדום  
קוי אלכסון אדומים  
שטח צבוע אדום עם קוי אלכסון  
ירוקים  
שטח צבוע אדום עם פסי אלכסון  
רחבים ירוקים  
שטח צבוע אפור מותחם באדום  
קו בצבע התשריט עם משולשים עיליים  
ותחתיים  
קו בצבע ירוק  
קו נקודות בצבע ירוק

גבול תוכנית  
גבול ת.ב.ע. מאושרת  
אזור מגורים א'  
אזור מגורים ב'  
שטח ספורט, נופש ומסחרי  
שטח מסחרי  
שטח למבני ציבור  
שטח ציבורי פתוח  
שטח למוסדות  
שטח שמורות נוף  
שטח חקלאי  
שטח לכפר גמלאי תע"א  
שטח למבני ציבור ושרותים  
בתחום כפר גמלאי תע"א  
שטח פרטי פתוח כולל חניה  
חניה ציבורית מאושרת  
דרך קיימת ומאושרת  
דרך מוצעת או הרחבת דרך  
דרך לביטול  
שביל הולכי רגל ותואי  
להעברת תשתיות  
שטח לעיצוב נוף בשולי הדרך  
שניתן לבצע בו עבודות עפר  
החורגות מתחום רצועת הדרך  
תחנת דלק  
גבול גוש רשום  
גבול חלקה רשומה  
גבול חלקה רשומה לביטול

שטח צבוע חום עם קוי אלכסון  
ירוקים  
שטח צבוע צהוב  
קו בצבע התשריט  
קו מקוטע בצבע אדום

קו מקוטע עם קוי אלכסון היפוך  
בצבע התשריט  
עיגול מקוטע עם ספרה בצבע התשריט  
עיגול עם ספרה בצבע התשריט  
ריבוע מקוטע עם ספרה בצבע התשריט  
ספרה ברבע העליון של העיגול  
ספרה ברבעים הצידדיים של העיגול  
ספרה ברבע התחתון של העיגול  
קו נקודה בצבע אדום  
קו בצבע תשריט ושטח מנוקד  
שטח צבוע ירוק עם פסי אלכסון  
בצבע סגול  
שטח צבוע סגול מותחם באפור

שביל הולכי רגל קיים או  
מאושר  
מבנים להריסה  
גבול מגרש מוצע  
גבול חלוקת משנה בקו בנין  
אפס  
גבול מגרש לביטול

מס' חלקה רשומה  
מס' מגרש מוצע  
מס' מגרש קיים לפי ש/215  
מס' דרך  
מרווח קידמי מדרך  
רוחב דרך כולל חניה ציבורית  
קו חשמל  
מבנה קיים  
בריכת איגום למים  
מתקן טכני



13. שימוש קרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תוכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

14. תכליות

14.1. אזור מגורים א'

א. מגרשי בניה, כאשר שטח מגרש לא יקטן מ- 445 מ"ר ויותר להקים בכל אחד יחידת דיור אחת בלבד. החניה בתחום המגרש. האמור מתיחס למגרשים מס' 7-12, 16-70, 104-116, 123-167.

ב. מגרשי בניה, כאשר שטח מגרש לא יקטן מ- 625 מ"ר ויותר להקים בכל אחד 2 יחידות דיור בלבד. יחידות הדיור יהיו צמודות: "בית דו-משפחתי". החניה בתחום המגרש. האמור מתיחס למגרשים מס' 71-103, 117-122.

ג. מגרשים מס' 217, 229 מיועדים לשטח חניה, מעבר וגישה למגרשים הגובלים בהם והם ירשמו בבעלות כשטח משותף לזכות המגרשים הגובלים בהם ולזכות מעבר לצמיתות לכל המגרשים הנ"ל.

14. אזור מגורים ב'

מגרשים לבניה מדורגת למבנים הכוללים 6 יח"ד כ"א, כאשר בכל חתך אין יותר מ-2 קומות, בהתאם לתשריט המנחה בנספח לתקנון. האמור מתיחס למגרשים מס' 1-6, 13-15.

אתר לבנין ציבורי

עבור מבני ציבור לשימוש קהילתי, גן ילדים, מעון יום, בית כנסת או לכל תכלית לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

14.4 שטח ספורט ונופש מסחרי

השטח ישמש למרכז ספורט-נופש ומסחרי ויותרו המבנים והמתקנים הקשורים בשימושים האמורים לרבות בריכות שחיה, מגרשי ספרט, אולם ספורט רב תכליתי, אולמות לאתלטיקה, התעמלות ולהחלקה על רצפה דמוית קרח. כמו כן יותר שימוש מסחרי למטרות הבאות: אולם שמחות, מסעדה וקפטריה, מזנון, מכון לבריאות ויופי, ספריה, חנויות למכשירי ספורט והלבשה וכיוצ"ב. ינתן פתרון חניה בגבולות המגרש. תכנון השטח יעשה עפ"י תכנית מפורטת בהתאם לסעיף 16.4 לעיל.

14.5 שטח מסחרי

בשטח המסחרי יותרו השימושים הבאים: חנויות, משרדים, סופרמרקט, בנק, בית דואר, בית קולנוע, מסעדה, בית קפה, בית מרקחת, מספרה, מכבסה.

14.6 שטח ציבורי פתוח

שטח המיועד לגינון, נטיעות, מגרשי משחקים וכד'. יותר מיקום תחנות שאיבה לשפכים. מבני תחנות טרנספורמציה וכד' וכן העברת קוי תשתית ומתקנים הכרוכים בהם. תותר הקמת מקלט ציבורי.

14.7 כפר גמלאים לעובדי וגמלאי תע"א

- א. יחידות דיור חד קומתיות על שטח של כ- 56.0 דונם.
- ב. מבני שרותים, מנהלה, מבני ציבור ושרותי סיעוד על שטח של כ- 14.0 דונם.

טבלת שטחים <מדידה ארפית>

אזור	השטח במ"ר	סה"כ אחרז מהתכנית	סה"כ שטח כולל במ"ר	סה"כ אחרז מהתכנית
אזור מגורים א,	99862	17.06		
אזור מגורים ב,	11926	2.03		
סה"כ מגורים			111788	19.09
שטח ספורס נופש ומסחרי			21691	3.71
מרכז מסחרי			4419	0.76
אזור בניה ציבורית			8984	1.54
אזור כפר גמלאים (תע"א)			70000	11.96
דרכים מאושרות	67656	11.56		
דרכים מוצעות	21692	3.71		
דרך כפי' 37 דרך כניסה חדשה	45800	7.82		
סה"כ דרכים			135148	23.09
עיצוב נוף בשולי הדרך			41000	7.01
שבילים מאושרים	1640	0.28		
שבילים מוצעים	1469	0.25		
סה"כ שבילים			3109	0.53
שטח ציבורי פתוח			124935	21.35
שטח שמורת נוף			62245	10.63
שטח חקלאי			1920	0.33
סה"כ			585239	100%

הוראות בניה

הוראות בניה למגורים א'

א. הגשת היתר בניה

- 1.א בקשה להיתר בניה תכלול תוכנית פיתוח המגרש עם סימון וגבהי קירות תומכים וגדרות. פתרון חניה בגבולות המגרש לפי נספח מחייב המצורף לתכנית.
- 2.א במגרשי בניה לבתים דו-משפחתיים נדרשת התאמה של תוכניות האדריכלות והחזיתות של 2 יח"ד - לאישור הועדה המקומית.

ב. שטח בניה

- 1.ב בתים בודדים - שטח בניה 50% משטח המגרש או 280 מ"ר בכל הקומות, לפי הנמוך.
- 2.ב בתים דו-משפחתיים - שטח בניה לכל יח"ד 55% משטח מחצית המגרש או 250 מ"ר לפי הנמוך.
- 3.ב שטח הבניה לרישוי יכלול את כל השטחים הבנויים למעט מקלט תיקני, מרפסות בלתי מקורות וחניה מקורה.

ג. קווי בנין

- 1.ג מרווח קדמי ואחורי 5.0 מטר.  
מרווח צידי 4.0 מטר, פרט למגרשים מס' 123-131, 153-167 בהם יותר מרווח צידי 3.0 מטר.
- 2.ג בבתים דו-משפחתיים יהיה קו בנין אפס בין שתי יח' דיור על מגרש.
- 3.ג תותר הקמת חניה מקורה מחוץ לקווי הבנין בגבולות המגרש, רק על קו מגרש קדמי וצדדי, בגובה שלא יעלה על 2.20 מטר ובשיפוע לכיוון מבקש ההיתר, שלא תכלול באחוזי הבניה המותרים.

ד. גובה מבנה

ד.1 שום חלק משלד המבנה, כולל חלקי גגות משופעים, לא יעלה במדידה אנכית בכל חתך על 8.50 מטר מעל קרקע טבעית או חפורה, לפי הנמוך מבין השניים.

ה. גג המבנה

ה.1 תחול חובה בקירווי המבנה בגג רעפים משופע לפחות 65% משטח הגג. שיפוע הגג לא יפחת מ- 20%.

ה.2 לא תותר הקמת כל מתקן על גג המבנה פרט לקולטי שמש. פתרון להצבת קולטי שמש ינתן במסגרת הבקשה להיתר הבניה.

ה.3 כל מיכל מים שיוחקן על גג שטוח חייב להיות מוסתר ע"י מעקה.

ו. תובת סגירת מסדים

ו.1 יש לסגור את קו העמודים החיצוניים עד לפני הקרקע בקירות מסד.

ז. הוראות שונות

ז.1 מסתורי כביסה ישולבו בעיצוב הבנין. לא יתוכננו ויבוצעו מסתורי כביסה אל החזית הפונה אל הרחוב.

ח. הוראות בניה למגורים ב'

א. הגשת היתר בניה

ח.א.1 תוכנית להיתר בניה לגבי בתים באזור מגורים ב' תהיה בהתאם לתשריט המנחה בנספח לתקנון המצורף לתוכנית ובכפוף לאישור הועדה המקומית.

2.א בקשה להיתר תכלול תוכנית פיתוח המגרש בהתאם לסעיף 18 עם סימון ונבחי קירות תומכים וגדרות ופתרון חניה בגבול המגרש.

שטח הבניה .ב

1.ב שטח בניה 100% משטח המגרש או 1,400 מ"ר בכל הקומות, לפי הנמוך.

2.ב שטח הבניה לרישוי יכלול את כל השטחים הבנויים למעט מקלט תקני, מרפסות בלתי מקורות וחניה מקורה.

קווי בנין .ג

1.ג מרווח קידמי ואחורי 5.0 מטר.  
מרווח צידי 4.0 מטר.

2.ג תותר הקמת חניה מקורה ומבנה לאיסוף אשפה מחוץ לקווי הבנין בתחום המגרש.

גובה מבנה .ד

1.ד גובה הבניה מעל הכביש יהיה בהתאם לתשריט המנחה בנספח לתקנון המציינת לתוכנית ולא יותר מ-5.5 מטר.

2.ד הפרש הגובה בין הכביש והכניסה לדירה במפלס התחתון לא יעלה על 3 קומות.

3.ד הקומות יהיו בדירגות.

גג המבנה .ה

1.ה תחול חובה בדירגוי דירת המגורים הסמוכה לכביש בגג רעפים משופע, לפחות 6% משטח הגג.

2.ה לא תותר ההצבה כל מתקן על גג המבנה, פרט לקולטי שמש. פתרון להצבת הקולטי שמש ינתן במסגרת הבקשה להיתר בניה.

3.ה כל מיכל מים שיוחקן על גג שטוח חייב להיות מוסתר ע"י מעקה.

ו. חובת סגירת מסדים

1.ו הבניה תהיה צמודת קרקע ויש לסגור את קו העמודים החיצוניים עד לפני הקרקע בקירות מסד.

ז. הוראות שונות

1.ז מסתורי כביסה ישולבו בעיצוב הבית. לא יתוכננו ויבוצעו מסתורי כביסה אל החזית הפונה אל הרחוב.

16.3 הוראות בניה לאתרים למבני ציבור

א. הגשת היתר בניה

1.א הגשת היתר בניה למבני ציבור מותנית בהגשת תוכנית בינוי ופרוגרמת לפיתוח, שתחול על כל השטח הנדון, לכל אחד מהאתרים למבני ציבור, לאישור הועדה המקומית ואישורה כחוק. בקשה להיתר תכלול פתרון חניה בתחום המגרש.

ב. שטח בניה

1.ב שטח הבניה 60% משטח המגרש.

ג. קוי בנין

1.ג 5.0 מטר מכל צד.

ד. גובה מבנה

1.ד שתי קומות מעל פני קרקע סופיים.

16.4 הוראות בניה לשטח ספורט ונופש מסחרי

א. הגשת היתר בניה

1.א הגשת היתר בניה לשטח ספורט-נופש ומסחר מותנה בהגשת תוכנית מפורטת שתחול על כל השטח הנדון ובליווי דו"ח סביבתי עפ"י הנחיות אגוד ערים לאיכות סביבה ויכלול בין היתר את האמצעים שינקטו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים כמוגדר בתקנות החוק למניעת מפגעים לגבי אזור מגורים. בקשה להיתר תכלול פתרון חניה בתחום המגרש, עפ"י חוק התכנון והבניה התקף במועד מתן היתר הבניה.

ב. שטח בניה

1.ב שטח הבניה 35% משטח המגרש.

ג. קווי בנין

1.ג 5.0 מטר לפחות מכל צד.

ד. גובה המבנה

גובה המבנים 7.5 מטר מפני קרקע סופיים, למעט הגובה הדרוש למתקנים טכניים, חדרי מכונות מיזוג אויר ומעלית, חדר מדרגות העולה לגג וקונסטרוקציה לגג מרחבי.

16.5 הוראות בניה לשטח מסחרי

א. הגשת היתר בניה

1.א הגשת היתר בניה לשטח מסחרי מותנית בהגשת תוכנית בינוי ופרוגרמה לפיתוח, שתחול על כל השטח הנדון, לאישור הועדה המקומית ואישורה כחוק. בקשה להיתר תכלול פתרון חניה בתחום המגרש, עפ"י חוק התכנון והבניה התקף במועד מתן היתר הבניה.



- ב. שטח בניה
- 1.ב. שטח הבניה 60% משטח המגרש.
- ג. קווי בנין
- 1.ג. 5.0 מטר לפחות מכל צד.
- ד. גובה מבנה
- 1.ד. שתי קומות מעל פני קרקע סופיים.
- 16.6 הוראות בניה לכפר גמלאים לעובדי וגמלאי תע"א
- א. הגשת היתר בניה
- 1.א. הגשת היתר בניה לבית אבות מותנית בהגשת תוכנית בינוי ופרוגרמה לפיתוח, שתחול על כל השטח הנדון ותעמוד בדרישות והוראות משרד הבריאות, לאישור הועדה המקומית ואישורה כחוק. תוכנית הבינוי תכלול העמדת המבנים, גישות לחניה, עקרונות פיתוח, חתכים, חזיתות.
- ב. מבני שרותים מנהלה, מבני ציבור ושרותי סיעוד
- 1.1.ב. שטח הבנייה 60% מהשטח המיועד למבני שרותים, מנהלה, מבני ציבור ושרותי סיעוד.
- 1.2.ב. שטח הבניה לרישוי יכלול את כל השטחים הבנויים למעט מקלט תיקני.
- 2.ב. קווי בנין
- 1.2.ב. המבנים יבנו במרחק 10 מטר לפחות ממבני המגורים בתחום בית האבות ו-10 מטר לפחות מגבול כבישים ציבוריים.

3. ב. גובה מבנה

1.3. ב. שתי קומות מעל פני קרקע טבעית.

2.3. ב. גובה המבנה בחזית האחורית (לכיוון מעלה ההד) כולל חלקי גגות משופעים, לא יעלה על 5.0 מטר יחסית למפלס הכביש הנמדד מול אמצע המבנה.

ג. מבני מגורים

1. ג. שטח בניה

1.1. ג. שטח הרצפות בכל יח"ד יהיה כ-70 מ"ר בממוצע. סה"כ שטח הרצפות בכל היחידות לא יעלה על 14,280 מ"ר.

2.1. ג. שטחי מרתפים ומבני עזר כגון: מקלט, חצר משק פרגולה לא יכללו בשטח הרצפות לרישוי.

3.1. ג. תותר בנית פרגולה בחזית המבנים בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר לכל יח"ד.

2. ג. קווי בנין

1.2. ג. מרווח לרחוב - 5.0 מטר.

מרווח אחורי - 8.0 מטר

מרווח צידי - 6.0 מטר

3. ג. גובה מבנה

1.3. ג. המבנים יהיו צמודי קרקע חד-קומתיים.

4. ג. חובת סגירת מסדים

1.4. ג. הבניה תהיה צמודת קרקע ויש לסגור את קו העמודים החיצוניים עד לפני הקרקע בקירות מסד.

גישת לרכב וחניה 17.

17.1 שערור החניה לכל מגרש יחושב לפי התקן המפורט ב"חוק התכנון והבניה" לפי ההוראה התקפה בעת מתן היתר הבניה.

17.2 סדורי החניה יהוו חלק בלתי נפרד מבקשה להיתר בניה וכפוף לאישור מהנדס המועצה. החניה תהיה בתוך שטח המגרש, פרט למגרשים 133, 134, 136, 137 עבורם יהיה מקום חניה בשטח החניה לאורך כביש מס' 3. מיקום החניות לפי נספח מחייב המצורף לתכנית.

פיתוח מגרש 18.

18.1 על חוכרי המגרש לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם כולל גדרות, קירות תומכים, ניקוז ושתילה, תכנון החצר, חניות, סככות, אחסון וכיוצ"ב.

18.2 תכנית פיתוח תהיה נספח מחייב לתוכנית היתר הבניה ותכלול בין היתר:

1. סימון מלא של כל עבודות הפיתוח המתוכננות במגרש כולל עבודות חפירה או מילוי.
2. ציון מפורט של עצים המיועדים לכריתה.
3. סימון גדרות, קירות תמך ומסלעות בגבולות ובתחום המגרש.
4. סימון מלא של כל עבודות הפיתוח המתוכננות.
5. תכנית שיקום לשפכים ומסלעות, אט קיימים.

גדרות וקירות תומכים 18.3

כללי א.

בין המגרש והרחוב ובין מגרש למשנהו תותר הקמת גדרות וקירות תומכים באישורו של מהנדס הועדה המקומית.

ב. גדרות

גובה גדר לא יעלה על 1.20 מטר מפני קרקע מתוכננת. הגדרות בין המגרש לבין הרחוב יבנו מחומר הבנין עצמו או מאבן לקט או פראית. הקמת גדרות רשת תותר בין מגרשי מגנרים בלבד.

ג. קירות תומכים

גובה קירות תומכי מגרש לא יעלה על 2.50 מטר ואולם תאושר בנית קיר תומך נוסף במקביל, בגובה שלא יעלה על 2.50 מטר ובמרחק 1.0 מטר לפחות בין שני הקירות. השטח בין שני הקירות יכלול אדמת גן לצמחיה. כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט או פראית.

18.4 בכל מקום בו קיימת סכנה להיווצרות דרדרת במדרונות יש ליצור מחסום לדרדרת ע"י שורות של בולדרים או קירות תמך, אשר יסומנו בתשריטים של היתרי הבניה וילוו בהוראות מתאימות. לא יבוצעו עבודות מילוי בשטח ששיפועו עולה על 25% ללא בנית קיר תומך.

18.5 מדרונות מילוי יצופו באדמת חישוף ותבוצע בהם נטיעה וזריעה של צמחיה לשיקום.

18.6 ניקוז

תכניות הבינוי והפיתוח יראו פתרון לניקוז מי גשם מן הגגות ובמגרש. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס המועצה.

19. מקלטים

לא יוצא רשיון בניה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולהוראות הג"א התקפות בעת מתן היתר בניה ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם בוצע המתקן לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

20. איסור בניה מתחת ובקרבת קו ראשי

20.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני, והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מטר
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מטר
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מטר

20.2 אין לבנות מבנים מעל לקוי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מטר מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ-1.0 מטר מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ-0.5 מטר מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.

20.3 במידת הצורך, תבוצע העתקת עמוד חשמל. העבודה תבוצע בתיאום מוקדם עם ח"ח. ההוצאות יחולו על מגישי הבקשה להיתר במגרשים הנידונים.

21. הפקעה ורישום

21.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים לרבות דרך גישה חדשה מכביש אזורי מס' 652, לשטח ציבורי פתוח ולאתרים למבני ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

22. אחוד וחלוקה מחדש

22.1 גבולות החלקות שאינם מזדהים עם גבולות המגרשים והדרכים הקבועים בתוכנית זו בטלים.

22.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים - זאת כמתואר בתשריט.

22.3 הועדה המקומית תהיה מוסמכת להוציא היתרי בניה, עפ"י תוכנית מאושרת זו, גם לפני תום ההליכים לרישום החלוקה החזשה, על בסיס תוכנית לצרכי רישום אשר תוגש לאישור הועדות.

23. שירותים עירוניים

א. ניקוז  
יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים דרך מגרשים בעת הצורך.  
במקרה זה יעבור הקו במרחק 1.0 מטר מגבול המגרש.  
יותר ניקוז נגר עילי בין מגרש למשנהו, באמצעות אלמנט ניקוז בגדר/קיר תומך בגבול המגרש.

ב. הרחקת אשפה  
מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במגרש במספר ובאופן שיתאימו לפרטים שיאושרו ע"י מהנדס המועצה עם מתן היתר הבניה.

ג. חשמל וטלפון  
אספקת חשמל, טלפון ורשת כבלים לטלויזיה יבוצעו בשטח התוכנית ע"י מוליכים תת-קרקעיים.

ד. צנרת וכבלים  
לא תותר התקנת צנרת, למעט נקזי מי גשם ומדי מים, ו/או התקנת כבלים גלויים או חלק מהם, בחזיתות הבנין ועל גבי גדרות וקירות תומכים בחזית הפונה לכביש ו/או לשטח ציבורי כלשהו.

ה. ביוב  
כל המבנים יחוברו למערכת ביוב ראשית. בכל המבנים יותקנו צנורות וכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת הביוב בהתאם להוראות ולתקנים. יותר מעבר קוי ביוב דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.

24. תשתית ופיתוח שטחים ציבוריים  
עבודות התשתית והפיתוח בשטחים הציבוריים יבוצעו ע"י מנהל מקרקעי ישראל ע"ח היזמים.

25. הוראות לביצוע עבודות עפר וסלילת דרכים

25.1 כביש גישה חדש לזכרון יעקב/גבעת עדן

- א. - קטע הכביש בין חתכים 111-129 יהיה בעיקרו בחפירה.
- בקטע הכביש בין חתכים 129-133 תוקדש תשומת לב להקטנת גובה החציבה בצד הכביש בחלק הטופוגרפי הגבוה.
- בקטע הכביש בין חתכים 133-136 תוקדש תשומת לב להקטנת מדרון המילוי לכיוון הואדי.
- ב. התכנון ההנדסי המפורט לביצוע יבחן אפשרויות למניעת פגיעה נופית וילווה בנספח ביצוע נופי. הנספח הנופי יוכן ע"י אדריכל נוף ויכיל אמצעים הנדסיים ואחרים למניעת מפגעי נוף ותוכנית שיקום נופי. הנספח יאושר ע"י היועץ הסביבתי ולשכת התכנון המחוזית. הנספח יכלול הוראות בתשריט ובמלל בנושאים הבאים:
  - תוצאות בדיקה של אפשרות לפצל את הדרך לשני מסלולים נפרדים.
  - קביעת גבולות העבודה שמהם לא חורגים לצורכי דרכי גישה או אתרי ומשטחי עבודה.
  - קביעה וסימון קווי דיקור המכסימליים מראש לאורך התוואי.
  - במקומות בהם יש חשש לדרדרת יקבעו אמצעי החסימה לשפכים כמו: קירות תומכים, מסלעות, שורות בולדרים או אמצעים אחרים.
  - קביעת כללים לביצוע פיצוצים מבוקרים אם ידרשו.
  - ציון של העצים או שטחי החורש המיועדים לכריתה ושיטת הסימון בשטח.

- אתרים אליהם מסלקים את עודפי העפר בזמן העבודה ובסיומה.

- תוכנית שיקום: באמצעות צביעה של קירות חציבה או שפכי קרקע, פיזור אדמת חישוף, נטיעות ושתילות.

תכנית הצומת של הכביש עם כביש אזורי מס' 652 צריכה לקבל את אישור מע"צ. היתר בניה לכביש הכניסה החדש מותנה בתכנון מפורט של צומת כבישים מס' 652 ו-מס' 37.

25.2 על יוזמי התוכנית לסלול על חשבונם את הדרכים הפנימיות בתחום הגבעה, בשלמותם ובמלוא רוחבם.  
סלילת כביש גישה חדש מכביש אזורי מס' 652 תעשה ע"י יוזמי התכנית עפ"י המוסכם עם הרשויות הנוגעות בדבר לרבות סיכום בין מנהל מקרקעי ישראל והמועצה המקומית מיום 8.1.92.

#### 26. שלבי ביצוע התוכנית

בתוך שנתיים ממועד מתן תוקף לתוכנית יבוצעו עבודות עפר לפריצת כבישים ותשתיות ציבוריות ויוחל בבניה של לפחות 20% מהבתים.



יוזמי התכנית

10.6.93 תאריך

*יוזמי התכנית*

הברוקלינג

תאריך

תאריך

הרשות המקומית

תאריך

**המועצה מקומית זכרון-יעקב**

זכרון יעקב

מחבר התכנית

תאריך

*Joe Goldberg*

ג'ו גולדברג אדריכל

JOE GOLDBERG ARCHITECT

תאריך

**א. שפר אדריכל**

פרץ 29 א' תל-אביב 03-296663 רשיון מס' 11050

תאריך

**תדס הנדסה אזרחית בע"מ**

רח' אלחנן 24, חיפה טל. 04-372301 פקס. 04-385166

אין למ התנגדות עקרתית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התמיכתנו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא נטקעה השטח ונחתם עמנו הסכם מהווים בגינה, ואין תמיכתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הגדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל הורה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מתצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם ענין השטח הכלול בתכנית, אין בהתמיכתנו על התכנית הברה או הנדאה לקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י פול שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן התמיכתנו ניתנת אך ורק במקרה מבט תכנונית.

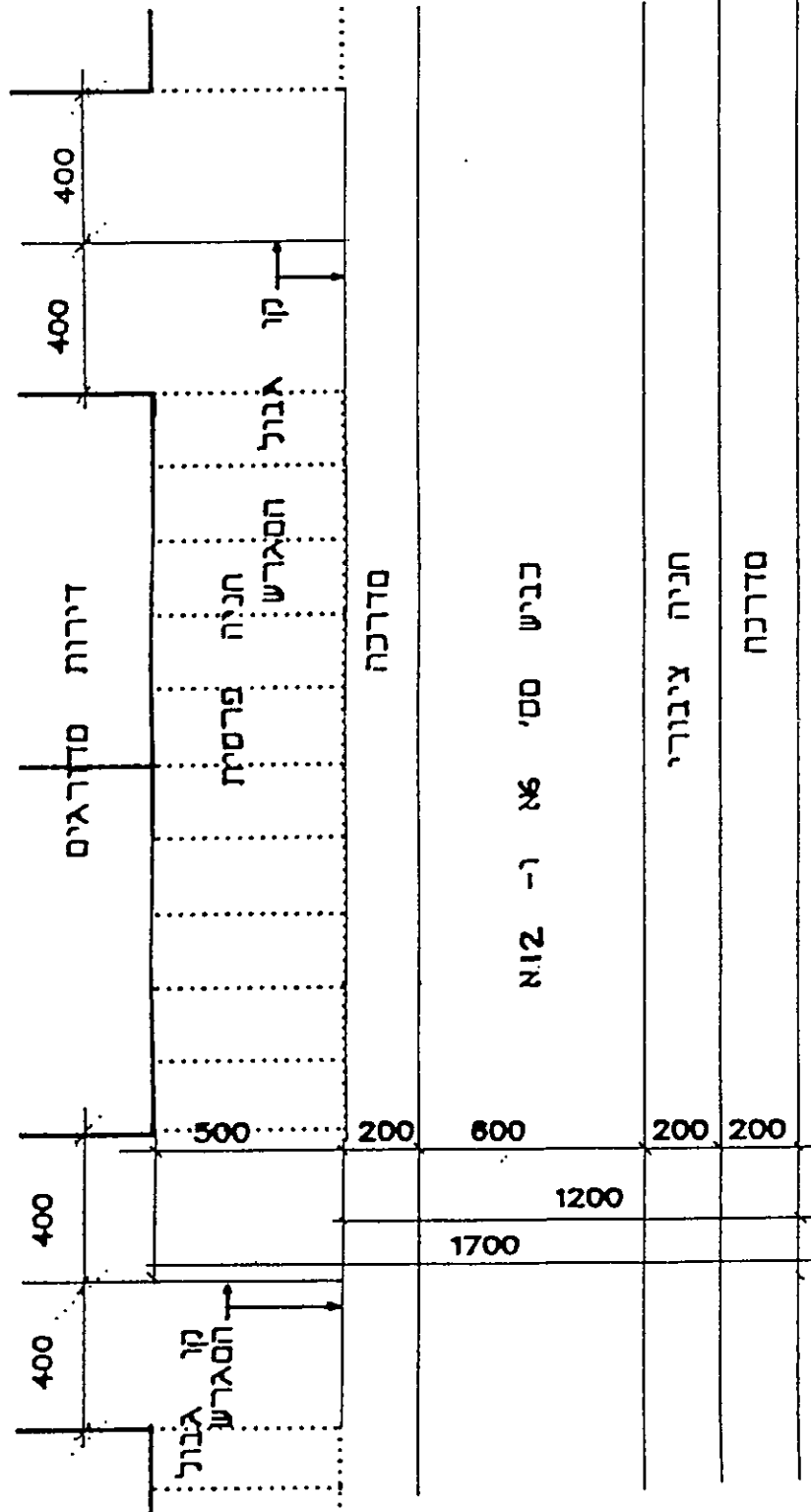
מנהל כשרישי ישראל  
מרת הילנה

תאריך



1 נספח ססי

2 דף ססי



נספח מס' 2 - הנחיות לשיקום נופי  
כביש כניסה חדש לזכרון יעקב וגבעת עדן

איסור חריגה מקווי דיקור

קווי הדיקור של עבודות העפר יסומנו היטב בצבע בולט על סלעים, עצים וכיוצ"ב; זאת בנוסף על הסימון ביתדות.

לא תותר כל חריגה מקווי הדיקור לצורך העבודות בכביש, עבודות חציבה, חפירה ומילוי, דרכים זמניות, אתרי גריסה, מחנה עבודה וכיוצ"ב; ינקטו כל אמצעי הזהירות למניעת העפה או דרדרת מעבר לקווי הדיקור.

תאסר כל פגיעה בשטחי חורש טבעי ובשטחי יעור הנמצאים מחוץ לקווי הדיקור.

פינוי פסולת ועודפים

אתר שפיכה לסילוק פסולת ועודפים יאותר ויקבע בתאום עם הרשויות המתאימות.

חיפוי

מדרונות המילוי והמדרגות בקטעי החציבה יחופו באדמה מקומית בעובי 20 ס"מ מחישוף עליון, מפינוי אדמת טרסות חקלאיות ו/או מאתר שאילה.

אדמת טרסות

בקטעים בהם הכביש עובר בשטחי טרסות חקלאיות, תבוצע חפירה ועירום של אדמת הטרסות עד לעומק 1.0 מטר לצרכי חיפוי.

עקירת עצים

עצים בוגרים הנמצאים בתחום עבודות העפר והמתאימים להעתקה, יועתקו לנטיעה מחדש. העצים ימסרו לבעליהם לנטיעה מחדש; עצים ללא דורש ימסרו לידי קק"ל או ינטעו בצידי הכביש.

מחסום בולדרים .6

בתחתית קו הדיקור של אזורי מילוי גבוהים יבוצע מחסום מבולדרים למניעת דרדרת. המחסום יבוצע לפני ביצוע עבודות המילוי וישמש מעצור לשפך המילוי.

סלעיה .7

בתחתית קו הדיקור של אזורי מילוי גבוהים מעל 5.0 מטר ולאורך חלק משיפוע המילוי תבוצע סלעיה לתמיכת שפך המילוי. הסלעיה תבוצע תוך כדי עבודת המילוי.

שילוב סלעים בחזית מדרונות המילוי .8

בחזית שפך המילוי, בקטעי מילוי גבוהים, ישולבו סלעים לייצוב אדמת החיפוי במדרונות. הנחת הסלעים תשולב בעבודות המילוי ותבוצע באופן הדרגתי עם התקדמות עבודות המילוי.