



2.8.98



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי - השומרון
תחום שיפוט מוניציפלי - זכרון יעקב

תכנית מפורטת מספר ש/מק/ 681 רחוב משעול הגן, זכרון יעקב
המהווה שינוי לתכנית מתאר ש/11 ולתכנית מפורטת ש/155 ב'

1. מספר ושם התכנית:
תכנית זו תקרא ש/מק / 681 רחוב משעול הגן, זכרון יעקב, המהווה שינוי לתכנית מתאר ש/11, ש/223, ו- ש/155 ב'.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 7 דפים של הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), תשריט בק.מ. 1:500 (להלן "התשריט"), נספח בינוי והוראות המצורפות לו.
3. מיקום התכנית:
מחוז - חיפה, נפת - חדרה, ישוב - זכרון יעקב, גוש- 11321, חלקות - 260-275 וחלק מחלקות 276, 278, ו- 146.
4. שטח התכנית:
כ- 18.220 דונם.
5. יוזמי התכנית:
בעלי החלקות באמצעות עימנואל וילדר, רח' משעול הגן זכרון-יעקב, טלפון 06-6399215.
6. בעלי הקרקע:
בעלי החלקות באמצעות עימנואל וילדר, רח' משעול הגן זכרון יעקב, טל. 06-6399215 והמועצה המקומית זכרון יעקב, ת.ד. 10 זכרון יעקב.
7. עורך התכנית:
אדריכל יוסי טל, רח' הרצל 49 זכרון יעקב, טל. 06-6396855.
8. גבול התכנית:
כמותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
9. חלות התכנית:
התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
10. מטרות התכנית:
 - א. תוספת יחידת דיור על פי סעיף 62 / א' ס.ק.8.
 - ב. שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין, על פי סעיף 62 / א' ס.ק.7.
 - ג. תוספת הקלה בשטחים בסך 6% על פי סעיף 62 / א' ס.ק.9.
 - ד. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי על פי סעיף 62 / א' ס.ק.5.
11. יחס לתכניות אחרות:
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר ש/11, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1082 ב- 9.4.64, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ולתכנית ש/155 ב' שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2383 ב- 10.11.77.

בכל מקרה של סתירה בין "הוראות התכנית"
לתכנית הנ"ל, יחולו הוראות תכנית זו.

12. שמושים מותרים:

אזור מגורים א' -
מסומן בתשריט בצבע כתום. ישמש למגורים
בהתאם לטבלת זכויות הבניה.

זכות מעבר לציבור -
מסומנת בתשריט. בקווים אלכסוניים שתי וערב,
בצבע שחור על גבי הייעוד העיקרי.
היא תשמש למעבר כלי רכב, שבילים, גינות
ומעבר קווי תשתית, כגון תקשורת וחשמל.
שטח המעבר לציבור יתוחזק ע"י העמותה של בעלי
הקרקע.

מעבר להולכי רגל
מסומן בתשריט בצבע ירוק כהה. ישמש למעבר
הולכי רגל ולמעבר תשתיות.

שטח ציבורי פתוח
על פי תכנית ש/155 ב'

13. טבלת יעודי שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
%	שטח במ"ר	%	שטח במ"ר	
76.8	13,991	76.8	13,991	מגורים
12.5	2,284	12.5	2,284	דרך קיימת
2.4	425	2.4	425	מעבר להולכי רגל
8.3	1,520	8.3	1,520	שטח ציבורי פתוח
100	18,220	100	18,220	סה"כ

14. הוראות בנייה:

14.1. טבלת זכויות בניה

קווי בניין			מספר קומות	גובה (מ')	סה"כ שטח	שטח בניה במ"ר		מס' יח"ד	מס' מבנים	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	ייעוד
צדדי	אחורי	קדמי				עיקרי	שירות (מ"ר)				
4	4	4	1.5	8.5	48.5%	36%	7.5% + * 5%	2	2	1,000	מגורים א' קיים
4	4 מזכות מעבר	4	2 + מרתף	8.5	48.5% + 6% הקלה	36% + 6% הקלה	7.5% + * 5%	2	2	1,000	מגורים א' מוצע

* 7.5% לפי הסבה לתכנית ש - 207, כמפורט בסעיף 14.4 להלן.

- 14.2 שטח מגרש
שטח מגרש יהיה השטח הרשום בלשכת רשום מקרקעין והמצוין בטבלת שטחי המגרשים בתשריט.
- 14.3 מרתפים
תותר בניית מרתפים, עפ"י חוק התכנון והבניה, למטרות שירות בלבד. גובה תחתית תקרת המרתף תהיה עד 0.8 מ' מפני קרקע סופיים. שטח המרתף המירבי יהיה כשטח הקומה שמעליו, ללא תוספת זכויות בניה.
- 14.4 שטחים למטרות שירות
חשוב אחוזי הבניין למטרות שירות יהיה ע"פ תכנית ש/207 וההסבה לתכנית ש - 207 שאושרה בועדה המקומית בתאריך 24/2/97 בישיבה מס' 410.
- 14.5 גובה
גובה מכסימלי יהיה 8.5 מ'. הגובה ימדד מפני קו קרקע טבעית (בקו עוקב, כשהמידה נמדדת בניצב לגובה), עד לשיא הגג.
- 14.6 מרחק בין מבנים במגרש
המרחק המינימלי בין 2 מבנים במגרש יהיה 8 מ'.
- 14.7 גג המבנה
לא תותר כל הקמת מתקן על גג המבנה, פרט לקולטי שמש. כל מתקן מים שיוחקן על גג שטוח, יהיה חייב להיות מוסתר לחלוטין ע"י מסתור מעוצב כחלק מהמבנה. הגג העליון של המבנה הנמוך יהיה גג רעפים מלא או חלקי.
- 14.8 חובת סגירת מסדים
יש לסגור את קו העמודים החיצוניים עד לפני הקרקע הטבעית בקירות מסד. לא תותר קומת עמודים מפולשת.
- 14.9 גדרות וקירות תומכים
כללי: קירות תומכים יהיו מאבן לקט בהירה, עם פוגות מבטון.
א. בחלק המגרש הנמצא מעל הכביש, (הרח' ההגנה) יבנה קיר תומך משולב עם מדרגות פתוחות - כמוראה בנספח הבינוי (ראה פרוט בהוראות נספח הבינוי).
ב. בחלק מגרש הנמצא מתחת הכביש, ייבנו קירות תומכים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.
ג. כל בקשה להיתר בניה, תכלול את ביצוע קטע קיר התמך והגדר בצד המזרחי (מעל משעול הגן), כמפורט בנספח הבינוי.

14.10 כניסה למפלס ± 0.00

- א. מעלית: בבתי הנמצאים מעל הכביש (ברח' ההגנה), תתאפשר בניית מעלית פנימית. המעלית תהיה בתחום קווי הבנייה. שטח פיר המעלית והמבואה אליה מתוך החניה, לא יכללו במניין השטחים המותרים לבניה.
- ב. מדרגות: תתאפשר בניית מדרגות פתוחות מחוץ לקווי הבנייה, משולבות עם תכנית הפתוח, רק כמפורט בנספח הבינוי. שטח המדרגות הפתוחות לא יחשב בשטח הבנייה המותר.

14.11 פיתוח שביל ציבורי

יבוצע ע"י יוזמי התכנית.

15. גודל מגרש מינימלי: הועדה המקומית רשאית לתת הקלות לפי תכנית שו"11 וכל התיקונים לה. שטח מגרש 264, ששטחו 998 מ"ר, יחשב כמגרש מינימלי לבניית 2 יח"ד ויחולו עליו הוראות תכנית זו.
16. חניה: החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983, והשינויים להם מעת לעת.

מיקום חניה בחלק המגרש הנמצא מעל הכביש (מרח' ההגנה)

- א. במסגרת מבנה הבניין מתחת או מעל המבנה.
ב. בתוך קווי בניין צדדיים ברווח צדדי אפס, ובקו רחוב כאשר פתח הכניסה למוסך יהי מהרחוב.
- מיקום חניה בחלק המגרש הנמצא מעל הכביש
- החניה תהיה רק לפי המסומן בתכנית הבינוי, בקו צדדי וקדמי 0. פתח הכניסה לחניה יהיה מהרחוב.

17. תנאים למתן היתר: היתרי בניה יוצאו לאחר:

- א. אישור תשריט תואם תב"ע ע"י הועדה המקומית.
ב. הגשת תשריט לצורכי רישום.
ג. רישום זיקת מעבר לציבור, על דרך משעול הגן, כמסומן בתשריט.

18. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

מייד

19. שלבי ביצוע:

20. חתימות:

טל יוסף-אדריכל
רשינו מס' 26175

עורך התכנית

בעלי הקרקע

יוזמי התכנית

הוראות נספח בינוי

1. הבינוי והפיתוח יבוצעו על פי התשריט, ועל פי הוראות דף זה. סעיפים 2,3,4,5,6 מתייחסים לכל המבנים המערביים, מעל הכביש, שהגישה אליהם היא מרח' ההגנה.

גדר

2. חזית המגרשים הפונה לרחוב ההגנה, תהיה בנויה מאבן לקט לבנה, בגוון מצוק הגיר הקיים, עם פוגות מבטון לבן. בגדר יהיו גישות למתקני אשפה ופילרים לחשמל ובזק. גובה הגדרות המכסימלי יהיה כמוראה בנספח הבינוי לכל חלקה בנפרד. כל הפתחים בגדר, כגון שער כניסה, כיסוי לפחי אשפה, גז וכד' יהיו ממתכת צבועה בשחור או אפור.

חניה

3. לכל מגרש יהיו שתי חניות צמודות מקורות ומכוסות אדמה או בתוך הסלע. בכל 2 מגרשים החניות ימוקמו לפי הנספח. הקו העליון של כרכוב גג החניה יהיה אחיד לשתי החניות, כמוראה בנספח הבינוי. דלת החניה תהיה בצבע לבן שבור הקרוב לצבע האבן.

מדרגות

4. מדרגות העלייה למפלס הכניסה יהיו משני חלקים. חלק ראשון עד לגובה מדרגת המצוק הקיים וחלק שני מגובה המצוק הקיים עד למפלס הכניסה הקובעת לבניין.

החלק הראשון של המדרגות יהיה בנוי מקביל לקו הרחוב, כנראה בתשריט. דופני המדרגות יהיו מצופים אבן, כדוגמת החזית. חלקו העליון האופקי של קיר המדרגות יהי עשוי סורגי מתכת כמוראה בנספח הבינוי וצבוע שחור או אפור.

החלק השני של המדרגות יהיה בנוי מדרגות משולבות באופן טבעי בשטח, בצורה חופשית. מעקה המדרגות יהיה מעקה מתכת - כמוראה בנספח הבינוי.

מעלית

5. פיר המעלית ומסד המבנה יהיו מצופים אבן, כדוגמת גדרות החזית. הם יתוכננו תוך פגיעה מינימלית בצוק הקיים.

פתח השטח

6. פתח השטח מהמדרגות לקיר המסד יהיה במסלעה, כמה שיותר צמוד לפני הקרקע הטבעיים.

7. רשימת תכניות ופרטים

ק.מ. 1:250	תכנית + חזית רחוב
ק.מ. 1:100	תכנית מפלס רחוב+ק. כניסה
ק.מ. 1:100	חתך אופייני + חזית
ק.מ. 1:100 , 1:250/100	פריסת גדר + חתכים

טל מוסד - אדריכל
רשית מס' 26178

המועצה מקומית
זכרון-יעקב



ועד, נבחר
הכנס

הודעה על הפקדת תכנית מס. 681/א/98
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4681
 מיום 20.9.98 עד מיום 5308

ועדה מקומית - ש/א/כ/ו
 תכנית מס' 681/א/98
 המוקדמת החליטה להפקיד את התכנית
 מס' 396 מיום 28.07.98
 יו"ר הועדה ד"ר א' א' א'

הודעה על אישור תכנית מס.
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום עד מיום

ועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס' 681/א/98
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 מיום 30.11.98 מס' 455
 יו"ר הועדה ד"ר א' א' א' סמנכ"ל א' א' א'