

מחוז חיפהמרחב תכנון מקומי "השומרון"

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקרא:

תכנית מס' ש/ 343 שכונת מגורים בגושים 11322, 11302 בזכרון יעקב

1. שם וחלות-

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ש/ 343 שכונת מגורים בגושים 11322, 11302 בזכרון יעקב", והיא תחול על השטח המתחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה. התכנית כוללת תשריט ערוך בקני"מ 1:500 ותקנות אלו (6 דפים).

2. יחס לתכניות אחרות-

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ש/ 11 - תכנית המתאר של זיכרון יעקב שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1082 ביום 9.4.64, לתכנית ש/ 188, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2781 ביום 21.1.82, ולתכנית ש/ 189 שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2585 ביום 6.12.79. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום-

שטח התכנית נמצא בין רחובות פינלס במזרח, ויגאל אלון במערב, השטח המיועד למלונאות בצפון ושכונת רחוב תרע"ב בדרום.

4. שטח התכנית-

שטח התכנית הוא כ- 56,050 דונם במדידה גרפית.

5. הקרקע הכלולה בתכנית-

הקרקע הכלולה בתכנית היא: גוש 11322 חלקות 64-69, 74-86, 94-96 וחלק מחלקות 88, 91 (דרכים), גוש 11302 חלקות 62-64, 89, 90, גוש 11323 חלק מחלקה 26.

6. יחמי התכנית-

יוזמת התכנית היא המועצה המקומית זיכרון יעקב.

7. עורכי התכנית-

עורכי התוכנית הם רות ויהושע חפשי, אדריכלים, ת.ד. 4136 זכרון יעקב, טל. 06-6390094. המודד: ג. שלייר רחי השומר 71 זיכרון יעקב, טל' 06-6396115.

8. בעלי הקרקע-

בעלי הקרקע הם פרטיים. בעלי החלקות הכלולות בשטח לאיחוד וחלוקה בגוש 11322, חלקות מס' 94, 95: צאירי אחיעזר, צאירי איל, צאירי עוז (יורשי יהודה צאירי). חלקה 96 בגוש 11322 בבעלות המועצה המקומית זיכרון יעקב.



9. מטרת התכנית:

מטרת התכנית היא לפתח שכונת מגורים בשטח הנדון.

10. מהות התכנית:

- א. שינוי יעוד של אזור משקי עזר לאזור מגורים א' ולשטחי ציבור.
- ב. שינוי יעוד אתר לבנייני ציבור, לאתר לאומי.
- ג. שינוי יעוד אתר לבנייני ציבור לאזורי מגורים א' ו- ב' - חלקות 63 ו- 89 בגוש 11302
- ד. קביעת מערך דרכים ושבילים.
- ה. קביעת הוראות בנייה.
- ו. ביצוע איחוד וחלוקה בחלקות 94 ו- 95 בגוש 11322 בהסכמת הבעלים.

11. באור סימני התשריט:

- | | |
|--|-------------------------------|
| א. קו כחול עבה | גבול התכנית. |
| ב. שטח צבוע כתום | אזור מגורים א'. |
| ג. שטח צבוע כחול | אזור מגורים ב'. |
| ד. שטח צבוע כתום עם פסים בצבע ירוק | אזור משקי עזר. |
| ה. שטח צבוע חום מותחם בחום כהה | אתר לבנייני ציבור. |
| ו. שטח צבוע ירוק | שטח ציבורי פתוח. |
| ז. שטח צבוע ירוק עם משבצות בצבע התשריט | אתר לאומי. |
| ח. שטח צבוע חום בהיר | דרך מאושרת. |
| ט. שטח צבוע ורוד | דרך מוצעת. |
| י. שטח צבוע ירוק-ורוד | דרך משולבת מוצעת. |
| יא. שטח צבוע ירוק מטויט באדום | שביל להולכי רגל. |
| יב. שטח צבוע מטויט בשחור | שטח לאיחוד וחלוקה. |
| יג. קו ועליו משולשים בצבע התשריט | גבול גוש. |
| יד. קו ירוק דק ומספר מוקף בעיגול ירוק | גבול חלקה רשומה ומספרה. |
| טו. קו שחור דק ומספר בריבוע שחור | גבול מגרש מוצע ומספרו. |
| טז. קו ירוק דק מקוטע ומספר בעיגול ירוק מקוטע | גבול חלקה רשומה ומספרה לבטול. |
| יז. מספר שחור ברביע העליון של העיגול בדרך | מספר הדרך. |
| יח. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | מרוח קדמי. |
| יט. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | רוחב הדרך. |
| כ. קו-נקודה בצבע אדום | קו חשמל. |
| כא. שטח צבוע צהוב מותחם בחום כהה | אזור מלונאות. |

12. שימוש בקרקע ובבנינים-

לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באיזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

13. רשימת התכליות-

- א. אזור מגורים א': מיועד למבני מגורים חד משפחתיים או דו משפחתיים בגובה עד 2 קומות בצפיפות ממוצעת של 2 יחיד לדונם.
- ב. אזור מגורים ב': מיועד למבני מגורים חד משפחתיים או דו משפחתיים בגובה עד 2 קומות בצפיפות ממוצעת של 4 יחיד לדונם.
- ג. אתר לבנייני ציבור: מיועד לבנייני ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 על פי צורכי הרשות המקומית. כמו כן, מותר להקים תחנות טרנספורמציה של חברת חשמל.
- ד. שטח ציבורי פתוח: מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, תחנות טרנספורמציה - הכל תוך שמירה על הצמחיה הטבעית הקיימת.
- ה. אתר לאומי: מיועד לשימור ושיקום המבנה הקיים במקום, והכשרתו לביקור קהל, טיפוח הצמחיה הקיימת וגינון, תוך שילוב עם הקיים.
- ו. דרך: שטח למעבר כלי רכב, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- ז. שביל הולכי רגל: מיועד למעבר הולכי רגל, גינון ומתקני תשתית תת-קרקעית

14. הפקעה ורישום-

השטחים המיועדים על פי תוכנית זו לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188-190 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ולרישום ע"ש הרשות המקומית.

15. חלוקה-

- א. הגשת תוכנית חלוקה תהיה תנאי להוצאת היתרי בנייה.
- ב. תותר חלוקה שונה מזו המוצעת בתוכנית זו בתנאי ששטחי המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח גישה ברכב לכל מגרש.

16. תנאי בנייה לפי אזורים:

מרווחים			מספר קומות	שטחי שירות	שטח הבניין למטרות עיקריות	שטח מגרש מינימלי	האזור
אחורי	צדדי	קדמי					
4.0 מ'	3.5 מ'	כמצוין	2	7%*	40%	440 מ"ר	מגורים א'
4.0 מ'	3.5 מ'	בתשריט	2	9%**	52%	550 מ"ר	מגורים ב'
5.0 מ'	4.0 מ'		2	10%	72%		אתר לבניין ציבורי
לא תורשה כל בנייה חדשה							אתר לאומי

- * שטחי השירות מתחלקים כדלקמן: 4.7% חניה מקורה, 1.7% ממ"ד, 0.6% מחסן.
 - ** שטחי השירות מתחלקים כדלקמן: 5% חניה מקורה, 3% ממד"ים, 1% מחסנים.
- שטחי השירות יכולים להיות ממוקמים כולם או חלקם בקומת המרתף אשר לא תחשב במניין הקומות.

הוראות נוספות:

- א. במגרשים אשר שטחם אינו עולה על 700 מ"ר באזור מגורים א' תותר יח"ד אחת.
- ב. במגרשים אשר שטחם עולה על 700 מ"ר באזור מגורים א' תותר הקמת 2 יח"ד צמודות.
- ג. במגרשים אשר שטחם עולה על 1000 מ"ר באזור מגורים א' תותר הקמת מספר יח"ד על פי היחס של 2 יח"ד לדונם במסי מבנים כאשר המרחק המינימלי ביניהם הוא 7 מ'.
- ד. במגרשים באזור מגורים ב' תותר הקמת מספר יח"ד על פי היחס של 4 יח"ד לדונם במסי מבנים כאשר המרחק המינימלי ביניהם הוא 7 מ'.
- ה. לא יותרו מחסנים במבנים נפרדים באזורי המגורים - המחסן יהיה חלק מהמבנה הראשי.
- ו. גובה הבניין יימדד מפני הקרקע הטבעית ועד שיא הגג. בבניין עם גג משופע גובה הבניין לא יעלה על 8.50 מ', ובבניין עם גג שטוח לא יעלה על 7 מ'.
- ז. לא יותר מילוי גבוה מ- 1 מ' מעל לפני הקרקע הטבעית.
- ח. חישוב שטחי הבנייה יהיה על פי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

17. תנאים למתן היתרי בנייה:

- א. אישור תשריט חלוקה תואם ת.ב.ע.
- ב. הגשת תשריט לצרכי רישום.

- ג. הכנת תכנית בינוי לביצוע שתאושר ע"י הועדה המקומית.
ד. סלילת דרך מסי 7 בתחום התכנית.

18. הוצאות התכנית:

הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, יוטלו על בעלי הקרקע על פי סעיף 69 (12) בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה (1965).

19. עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים:

- א. הקמת בית דו-משפחתי תהיה על פי תכנון אחיד.
ב. צנרת: התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג וארובות הסקה תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה.
ג. דודי שמש: יותקנו מסתורים לדודי שמש אשר יוצבו על גג שטוח. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.
ד. מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והגינה ויוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

20. פיתוח שטחים פתוחים:

- א. חצרות – הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבניינים, בה יתוארו הסדרי חנייה, גדרות, מתקני אשפה וגינון.
ב. גדרות – על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית אבן שלא תעלה על גובה של 1.20 מ'.
ג. מתקן אשפה – מתקן האשפה ישולב בגדר ויהיה חלק מעיצובה.
ד. שטחים ציבוריים פתוחים – פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ייעשה בהתאם לתכנית גינון ופיתוח תוך שמירה על הצמחייה הקיימת.
ה. עצים – במפות הטופוגרפיות למידע יסומנו כל העצים הקיימים במגרש, יינטע עץ בוגר במקום כל עץ שאינו ניתן להעברה.

21. חנייה:

החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 – והעדכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

22. תשתיות:

- א. ביוב - תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב קיימת.
ב. מים - אספקת מים לבניינים תהיה ממערכת אספקת המים של זכרון-יעקב, או מכל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.
ג. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה

- המקומית, תהווה תנאי להוצאת חיתר בנייה.
- ד. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש לפי דרישות שירותי הכבאות, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.
- ה. תקשורת - מערכת קווי תקשורת תהיה בהתאם לדרישות חברת "בזק".
- ו. מקלטים - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ז. חשמל -

לא יינתן היתר בניה בקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים או מעליהם במרחקים הקטנים מ- 2.5 מ' מציר כבל במתח עליון 150 ק"ו, ובמרחקים קטנים מ- 2 מ' מציר כבל במתח עד 33 ק"ו.

לא יאושרו מתקנים תת- קרקעיים / או עיליים בקרבת או מול כבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנים כבילים) התשכ"ז - 1966, וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מציר תקו</u>	<u>מהתיל הקיצוני</u>	קו חשמל מתח נמוך בשטח בנוי
2.25 מ'	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
6.5 מ'	5.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 עד 150 ק"ו
13.0 מ'	9.5 מ'	

ח. כל התשתיות - חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' - יהיו תת קרקעיות.

23. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבת כחוק.

24. חתימות

רות ויהושע חפשי
נדריכלים

עורכי התכנית

בעלי חלקות מס' 94, 95 בגוש 11322

מ.מ. זיכרון יעקב

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון
 שכונת אשלים
 תכנית 343/93
 הומלצה לתבונה
 בישיבה מס' מיום

26.11.93
 חתום: *[Signature]*

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון
 שכונת אשלים
 תכנית 343/93
 הומלצה לאישור
 בישיבה מס' 336 מיום 22.08.93
 חתום: *[Signature]*
 26.11.93

יונייה מקומית
 נדון יעקב

חתמת כמאזכר

[Signature]

חתמת אסף צאירי

משרד הפנים נוחז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 343/ע
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 7.9.99 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 343/ע
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4122
 מיום 26.6.93

הודעה על אישור תכנית מס. 343/פ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4986
 מיום 17.5.01