

988672-2

יטוי מיטל
מיורה כח

3-418

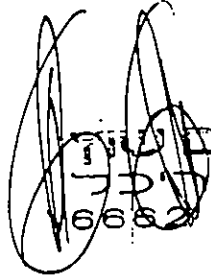
יטוי - מיטל
יטוי - מיטל
יטוי - מיטל

מסמך א-הוראות התכנית

מחה חיפה

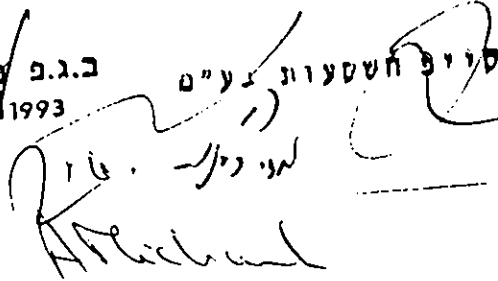
מרחב תכנון: הועדה מקומית לתכנון ובניה השומרון
תכנית מתאר מקומית מס' ש/ 695
שינוי לתכניות מתאר של זכרון יעקב מס. ש/ 11.

<p>משרד הפנים הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה</p> <p>31-12-2000</p> <p>נתק</p> <p>תיק מס'</p>
--


 ניהול
 אדריכל
 מ.ר. 6682

החתימות

חתימת המתכנן: נחום שוץ אדריכל.

סניף חששעות זעים
 ב.ג.פ. נכסי נוי
 1993


חתימת בעלי הקרקע: חב. קייפ השקעות בע"מ
ב.ג.פ. נכסי נוי 1993
היכל שמואל

חתימת מחד: ד.א.ל. פתוח והנדסה בע"מ

חתימת יועץ תחבורה: ד.א.ל. פתוח והנדסה בע"מ

חתימה הועדה המתחית:

חתימה הועדה מקומית

תאריך: 19-5-99

keftac1

1. המקום: מחת: חיפה.
- נפה: חדרה
- מועצה: זכרון יעקב.
- גושים וחלקות: גוש 11307, חלקה 21 וחלקי חלקות 20, 23, 31, 32, 33.
2. בעלי הקרקע: חב. קייפ השקעות בע"מ ואחרים.
ב.ג.פ נכסי נוי 1993 בע"מ
היכל שמואל
3. חס התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה הסצמדון.
4. מחבר התכנית: נחום שוץ אדריכל.
יעוץ תחבורה ד.א.ל. פתוח והנדסה בע"מ
5. שטח התכנית: 12.99 דונם.
6. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול כהה בתשריט, והם כדלרמון:
א. במזרח: גוש 11307 חלקי חלקות 22, 31, 32.
ב. במערב: גוש 11307 חלקה 24
ג. בצפון: גוש 11307 המשך חלקות 20, 23.
ד. בדרום: גוש 11308 חלקה 5.
7. מסמכי התכנית כוללים המסמכים הבאים:
א. - דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. - גיליון תשריט בקנ"מ 1:1250 הכולל תשריט מצב קיים ומצב מוצע (להלן: "התשריט").
ג. - גיליון תשריט בקנ"מ 1:500 הכולל תכנית בינוי מנחה (להלן "תכנית הבינוי").
ד. - נספח תחבורה.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
8. כפיפות התכנית:
א. על שטח תכנית זו יחולו כל ההוראות הכלולות בתכנית המתאר ש / 11. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.
9. פירוט מונחים והגדרות:
א. בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה על תיקוניו, להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל על תיקוניהן, להלן "התקנות" ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידן אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.
10. מטרות התכנית:
א. יעוד שטחים למגורים, קביעת אזורי מגורים, העמדת בתים, זכויות בניה ומספר יחידות דיור.
ב. יעוד שטחים לצורכי ציבור (דרכים, שטח ציבורי פתוח, דרכים משולבות) והקצאת השטחים בעבורם.
ג. התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
ד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ליעודים השונים.
ה. קביעת שטח פרטי פתוח.
11. טבלת ייעודי השטחים והוראות הבניה

11.1 טבלה כללית

האזור וסימוני בתשלום	תקופי התמנעים	שטח מנוש תייסקלי במ"ד	סה"כ שטח לאזור בדונם	סה"כ שטח לאזור	סה"כ שטח לאזור	חספס קומות מרבי	חספס מרבי במגנרש	יחידות סה"כ י"ת	תעל המקרקע (1)	מטל המקרקע	סה"כ שטח שטח שטח בומר	מחסות מרבי	מספר קומות מרבי	מספר יחידות	מספר פירוט	מספר קומות מרבי	מספר יחידות	מספר פירוט	מספר קומות מרבי	מספר יחידות	מספר פירוט	מספר קומות מרבי	מספר יחידות	מספר פירוט	מספר קומות מרבי	מספר יחידות	מספר פירוט	מספר קומות מרבי	מספר יחידות	מספר פירוט	
מנוריס ב' תכלת	מנוריס ב' תכלת	1,23,4,5	480	3,17	24,44	2 + 2	2	10	160 ל"ת + 25 ג' +	45 מר' לקרקע	40%	5	4	5	40%	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע
מנוריס ב' תכלת	מנוריס ב' תכלת	6,7,8,9	420	2,29	17,63	2 + 2	2	10	135 ל"ת + 25 ג' +	65 מר' ל"ת	40%	5	4	5	40%	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע
מנוריס ב' תכלת	מנוריס ב' תכלת	10		2,00	15,40	2 + 3	12	12	25 ג' ל"ת + 1560	312	40%	5	4	5	40%	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע
מנוריס ב' תכלת	מנוריס ב' תכלת	12		1,40	10,78	2 + 3	12+	14	1410	250	40%	5	5	5	40%	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע
מנוריס ב' תכלת	מנוריס ב' תכלת	15		2,48	19,10	2 + 3	12+	14	1410	250	40%	5	5	5	40%	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע
מנוריס ב' תכלת	מנוריס ב' תכלת	13,16		0,37	2,8	2 + 3	12+	14	1410	250	40%	5	5	5	40%	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע
מנוריס ב' תכלת	מנוריס ב' תכלת	17		1,28	9,85	2 + 3	12+	14	1410	250	40%	5	5	5	40%	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע
מנוריס ב' תכלת	מנוריס ב' תכלת	12,99		100	100	2 + 3	12+	14	1410	250	40%	5	5	5	40%	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע
מנוריס ב' תכלת	מנוריס ב' תכלת	46		46	46	2 + 3	12+	14	1410	250	40%	5	5	5	40%	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע	מחמת לקרקע

ש.פ.פ. (ירדוק מחמתם ירדוק כהה)

ב.א.א.א.

א.א.א.א.

ה.ה.ה.ה.

ו.ו.ו.ו.

ז.ז.ז.ז.

ח.ח.ח.ח.

ט.ט.ט.ט.

י.י.י.י.

1. במסגרת י"ב-י"ג תיוחד חומר בנייה עד 25 מר' ליחידה על משטח הגג. שטחים אלה יחוספו למנין השטחים העיקריים המותרים כשהכניסה תהיה אך ורק מהיזירה.
 2. החניה מותרת בקווי בניין קדמי וצדדיים. יותר למקם את שטח השרות והמג"ד במרתף בתנאי שגובהו לא יעלה על 2.20 מ', ויכולל בחישוב שטחים כשטחי שרות.
 3. מותר לחדר לבנייה בלבד יחדיו בגבולות המגרש ובהדדעה לשכני.
 4. תכנית כוללת שטחים עיקריים ושטחי שרות. (למעט שטחי מרתפי חניה)

12. חניה: ראה נספח תחבורה.
 א. לפי תקנות התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה) שיהיו בתוקף בזמן מתן היתר בניה.
 ב. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרשים. תותר כניסה משותפת לחניה למגרשים סמוכים בכפוף לתכנית הבינוי.
 ג. החניה במגרש 12 תהיה על-קרקעית. הועדה המקומית רשאית להתיר חניה במרתף אם מבקש ההיתר יבקש זאת ע"מ לשפר תכנון המבנה והחצר.
13. דרכים: ראה נספח תחבורה.
 א. סימון התשריט:
 (1) ורד עתיק-דרך חדשה.
 (2) חוס בהיר - דרך קיימת.
 (3) פסים אדום-ירוק - דרך משולבת.
 ב. תואי הדרכים ורוחבם יהיו כמסומן בתשריט לפי הפרוט הבא:
 (1) דרך מס. 1 - רוחב משולב שרוחבו יהיה 12 מ'
14. הפרדה אקולוגית:
 א. השפ"פ ברוחב 10 מ' מפריד בין הכביש העוקף לאזור המגורים.
15. מרתפים באזור מגורים:
 א. יותר מרתף לשימושים הבאים:
 (1) חניה.
 (2) מעליות.
 (3) מדרגות.
 (4) מחסנים.
 (5) חדרים טכניים.
 (6) ממ"ד.
16. הוראות בניה ועיצוב גגות:
 א. תכניות הכלליות תכלולנה את פרטי הבניה, עיצובם, חומרי גמר וכו'. בכל בית משותף יינתן פתרון כולל למערכות הבניין:
 (1) חדר מדרגות וחדר מכונות למעלית.
 (2) תינתן גישה נוחה לכל המערכת הנ"ל מתוך חדר המדרגות המשותף של הבניין.
 (3) לא יותרו גגות משופעים לא במפלס הגג ולא מעל ליחידה של 25 מ' שעליו.
 (4) כל הגגות ירוצפו וישמשו כמרפסות כשהמעקות של המרפסות האלו יהיו שקופים.
 (5) מתקנים הנדסיים כגון: דודים, קולטי שמש, ומכונות מיזוג אוויר יוסתרו ע"י בנייה קבועה.
17. הוראות בניה ועיצוב למרפסות פתוחות ו/או מדרגות:
 א. בבתים משותפים תותר בנית מרפסות בהתאם לתקנות.
18. אספקות פינוי וניקח:
 א. רשתות תשתית ציבוריות כגון: אספקת מים, ביוב, גז, ניקח, תשמל, טלפון וטלוויזיה וכו' יהיו תת-קרקעיות וביצועם יהיה בהנחיית מהנדס המועצה והמוסדות הנוגעים בדבר.
 ב. סידורי ריכח והרחקת אשפה יקבעו בתאום ואישור מהנדס המועצה.
19. רישום והפקעה:
 א. כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים, נועדו להפקעה וירשמו על שם המועצה המקומית זיכרון יעקב ללא תמורה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
 ב. היטל השבחה:
 היטל השבחה ישולם כחוק.

21. תנאים למתן היתר בניה

- א. הגשת תשריט לצורכי רישום (אח"ש)
 ב. תכנית בינוי ופיתוח לביצוע ב-ק"מ 1:250, כולל כל התשתיות לכל המתחם, לפי הנחיות הועדה המקומית ובאישורה.
 ג. תשריט הפקעות.
 א. סלילת דרך מס' 1 לכל רוחבה.

22. תשתיות

- א. כל התשתיות תיהנה תת קרקעיות.

23. חדר שנאים

- א. לא יורשו חדרי שנאים על עמחים.
 ב. כל התחנות השנאים תיהנה פנימיות בלבד, ויוקמו בתוך המבנה במגרשי המגורים.

24. שטח עתיקות מוכרז

גושים 11307 חלקה 21 ח"ח 20, 23,31,32,33, הינם "שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח - 1978, (ר' י"פ 4318 עמ' 3996 - זכרון יעקב.) ועליהן יחולו הנהלים כמפורט להלן:

- א. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע על פי תנאים שיקבעו על ידי רשות העתיקות.
 ב. אין רשות העתיקות מתחייבת לשהרר שטח ו/או חלקו גם לאחר ביצוע הבדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוט הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית **695/10**

הומלצה לאישור

בישיבה מס' 462 מיום 13.9.99

מ. ב. א. ע. ר. א. ג.

תאריך יו"ר הועדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית **695/10**

הומלצה לתקנת

בישיבה מס' 401 מיום 20.10.98

מ. ב. א. ע. ר. א. ג.

תאריך יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

אישור תכנית מס' 695/2

הועדה המהוויית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 24.2.99 לאשר את התכנית.

צ. ר. ת. ק. א. א.

יו"ר הועדה המחויית

חודעה על הפקדת תכנית מס. 695/2

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4718

מיום 31.12.98

חודעה על אישור תכנית מס. 695/2

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4993

מיום 11.6.99