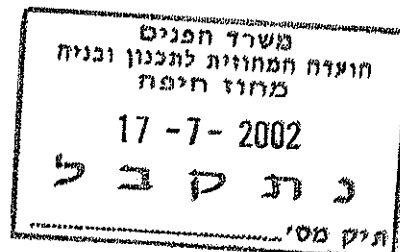


עדכון אחרון : 30/06/02



מרחב תכנון מקומי - השומרון

תוכנית בנין עיר מפורטת מס' ש / 861

שינוי לתוכנית מפורטת מס' ש/188

נערכה עי"י אורי שטרית אדריכלים בע"מ

הוגשה על ידי הגב' שטרן עדנה

1. שם ותחולה
 תוכנית זו תקרא: תוכנית בניין עיר מפורטת מס' ש/861, שינוי לתכנית מפורטת מס' ש/188 (להלן: "התוכנית").
 התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").
 התשריט הוא בקני"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
 מסמכי התכנית: התכנית כוללת נספח בינוי וחתכים.
2. יחס לתוכניות אחרות
 א. התוכנית כפופה להוראות תוכנית בנין ערים ש/במ/215/ג' אושרה י.פ. 4136 בתאריך 19.8.93, כפי שהיא בתוקף.
 ב. התוכנית מהווה שינוי לתוכניות 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/188 - אושר י.פ. 2781 בתאריך 21.1.82.
 אולם בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין כל תוכנית אחרת שבתחומה בין שבתוקף ובין שמופקדת, יקבע האמור בתוכנית זו.
 ג. על תכנית זו יחולו הוראות תכנית ש/מק/950 ו- ש/מק/950א' בדבר חובת הקמת מחסנים.
3. המקום
 הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בתחום המועצה המקומית זכרון - יעקב.
4. שטח התוכנית
 שטח התוכנית הוא 10.502 דונם (מדוד גרפית).
5. בעלי הקרקע
 בעלי הקרקע - הגב' שטרן עדנה
 המתמיד 8 רמת גן
 טלפון: 6733220-03
6. הקרקע הכלולה בתוכנית זו (רשימת גושים וחלקות)
 גוש 11321 - חלקה 1 בשלמותה.
 לפי תכנית ש/188: מגרשים 104, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154.
 חלק מחלקות 58 ו- 59 בגוש 11322.
7. גבולות התוכנית
 גבולות התוכנית בהתאם למסומן בקו כחול ע"ג התשריט.

8. יוזם התוכנית
הגב' שטרן עדנה.

9. עורך התוכנית
אורי שטרית אדריכלים בע"מ
דרך שלמה 2, תל-אביב - יפו
טלפון : 6821282-03
פקס : 6817754-03
e-mail : office@shetrit.com

10. מטרת התוכנית
א. תיקון תווי דרך מס' 9 כמסומן בתשריט.
ב. ביטול מגרש למבנה צבור והקצאת מגרש חדש חלופי למבנה ציבור.
ג. ביטול חלק משצ"פ והפיכתו לשטח לבניה למגורים.
ד. קביעת חלוקה חדשה למגרשי בניה למגורים, סה"כ 12 יח"ד.
ה. הקצאת מגרש למתקנים הנדסיים.

11. באור סימני התוכנית

גבול תוכנית	קו כחול כהה
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
שטח למבני ציבור	שטח צבוע חום
שטח למתקנים הנדסיים	שטח צבוע בקווים אלכסוניים אפור/סגול לסרוגין
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך קיימת / מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
דרך לביטול	קוי אלכסון אדומים
גבול גוש רשום	קו בצבע התשריט עם משולשים עיליים ותחתיים
גבול חלקה רשומה	קו בצבע ירוק
גבול חלקה רשומה לביטול	קו נקודות בצבע ירוק
גבול מגרש מוצע	קו עבה בצבע שחור
קו בנין מירבי	קו מקוטע בצבע אדום
גבול מגרש לביטול	קו שחור דק עם סימוני X עליו
מס' חלקה רשומה	עיגול מקוטע עם ספרה בצבע התשריט
מס' מגרש קיים לפי ש/במ215/ ג' ריבוע עם סימן X עליו מקוטע עם ספרה בצבע התשריט	ספרה ברבע העליון של העיגול
מס' דרך	ספרה ברבעים הצדיים של העיגול
מרווח קידמי מדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
רוחב דרך	קו ושני קווים קצרים בצבע אדום מקוטעים
קו חשמל	

12. 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.

- 13.1 אזור מגורים א'**
- 13.1.1. האזור הצבוע בתכנית בצבע כתום הוא אזור למגורים א' וכולל בתוכו מגרשי בניה ממגרש מס' 1 עד מס' 11 ועד בכלל.
- 13.1.2. מגרשי בניה, כאשר שטח מגרש לא יקטן מ- 445 מ"ר, ויותר להקים בכל אחד מהמגרשים יחידת דיור אחת בלבד. האמור מתייחס למגרשים מס' 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, ו-11.
- 13.1.3. מגרש בניה, כאשר שטח המגרש לא יקטן מ- 625 מ"ר, ויותר להקים בו 2 יחידות דיור בלבד. יחידות הדיור יהיו צמודות: "בית דו משפחתי". האמור מתייחס למגרש מס' 3.
- 13.1.4. החניה בתחום המגרש.
- 13.1.5. מס' הקומות המותרות במבנה לא יעלה על 2 קומות.
- 13.2 אזור שטח ציבורי פתוח**
- האזור הצבוע בתכנית בצבע ירוק הוא שטח צבורי פתוח, שטח המיועד לגינון, נטיעות, מגרשי משחקים וכד'. בתחום אזור זה לא תותר גישה לחניה הפרטית שבמגרשים לבניה הגובלים עמו.
- תותר העברת קוי תשתית ומתקנים הכרוכים בהם. לא תותר גישה למגרשי המגורים מהשצי"פ שבמגרש מס' 14.
- 13.3 אזור למבני ציבור**
- האזור הצבוע בתכנית בצבע חום הוא שטח למבנה ציבור ועליו יחולו ההוראות הבאות:
- 13.3.1. גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות.
- 13.3.2. שטח הבניה הכולל במגרש לא יעלה על 350 מ"ר, מתוכם עד 50 מ"ר שטחי שרות ו- 300 מ"ר שטחים עיקריים.
- 13.3.3. תכסית הבניה במגרש תהא 30%.
- 13.3.4. החניה למבנה תהא על פי תקן חניה בתוקף ותפתר בגבולות המגרש.
- 13.3.5. כל מרווחי הבניה למגרש למבנה ציבור יהיו 5.0 מ'.
- 13.4 אזור למתקנים הנדסיים**
- האזור הצבוע בתכנית בפסים אלכסוניים סגול - אפור לסרוגין הוא אזור למתקנים הנדסיים ועליו יחולו ההוראות הבאות:
- 13.4.1. באזור זה יוקם מבנה אחד לחדר טרנספורמציה של חברת החשמל.
- 13.4.2. גובה המבנה לא יעלה על קומה אחת.

13.4.3. שטח הבניה הכולל לא יעלה על 60 מ"ר.

13.4.4. יותרו קווי בנין 0 לשצ"פ שבמגרש מס' 14, לזכות הדרך ולמגרש מס' 7.

14. טבלת שטחים (מדידה גרפית)

מוצע		ממצב קיים		אזור
מוצע	ממצב	ממצב	קיים	
אחוז מהתכנית	השטח במ"ר	אחוז מהתכנית	השטח במ"ר	
55.72	5,852	42.373	4,450	אזור מגורים א'
9.70	1,019	11.112	1,167	שטח למבנה ציבור
0.35	37	---	---	אזור למתקן הנדסי
8.48	891	---	---	(דרכים מאושרות
10.56	1,109	---	---	(דרכים מוצעות
19.04	2,000	20.606	2,164	סה"כ דרכים
15.18	1,594	25.909	2,721	שטח ציבורי פתוח
100 %	10,502 מ"ר	100 %	10,502 מ"ר	סה"כ

15. הוראות בניה

15.1 הוראות בניה לאזור מגורים א' יהיו כמפורט להלן:

א. שטח בניה

א.1. שטח הבניה הכולל שטחים עקריים ושטחי שרות ליחידת דיור במגרשים 1,2 4-11 באזור מגורים א' יהיה 280 מ"ר בכל הקומות. במגרש מס' 3 תותר בנית שטח כולל של 250 מ"ר בכל הקומות, לכל יחידת דיור.

א.2. צורת חישוב שטחי הבניה, עיקרי ושרות, תהיה בהתאם לתיקון 33 לחוק. שטח הבניה לרישוי יכלול את כל השטחים הבנויים, מרחב מוגן תקני, מחסן בשטח של עד 9 מ"ר וחניה מקורה בשטח של עד 40 מ"ר.

א.3. תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 40% משטח המגרש, לא כולל חניה מקורה.

ב. קוי בנין

קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט וכמפורט להלן:

ב.1. מרווח קדמי ואחורי 5.0 מטר.

מרווח צידי 4.0 מטר.

ב.2. תותר הקמת חניה מקורה מחוץ לקוי הבנין בגבולות המגרש, רק על קו מגרש קדמי וצדדי, בגובה שלא יעלה על 2.20 מטר

ובשיפוע לכיוון מבקש ההיתר או לכיוון כביש הגישה, ותחשב כשטח שרות. לא יותרו שערי סגירה לחניה מקורה הנפתחים אל זכות הדרך.

- ג. גובה מבנה
- גובה המבנה וצורת מזידתו יהיו ע"פ תכנית ש/מק/783 – זכרון יעקב.
- ד. גג המבנה
- 1.ד גג המבנה יקורה בגג רעפים משופע לפחות ב- 65% משטחו. שיפוע הגג לא יפחת מ- 20%.
- 2.ד לא תותר הקמת כל מתקן על גג המבנה פרט לקולטי שמש. פתרון להצבת קולטי שמש ינתן במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
- 3.ד כל מיכל מים שיוותקן על גג שטוח חייב להיות מוסתר ע"י מעקה.
- ה. מרתפים
- 1.ה בתחום המגרשים תותר הקמת מרתפים תת קרקעיים.
- 2.ה שטח המרתף ייכלל במניין השטחים המותרים.
- 3.ה קומת המרתף לא תיכלל במניין הקומות המותרות.
- 4.ה גבה תקרתו הפנימית של המרתף לא תעלה על 80 ס"מ מעל פני קרקע סופיים.
- 5.ה במידה וגבה תקרתו הפנימית של המרתף יעלה על 2.20 מ', ייכלל שטחו במניין השטחים העיקריים.
- 6.ה גבולות המרתף לא יחרגו מקונטור המבנה במגרש.
- ו. חובת סגירת מסדים
- יש לסגור את קו העמודים החיצוניים עד לפני הקרקע בקירות מסד.
- ז. הוראות שונות
- מסתורי כביסה ישולבו בעיצוב הבניין. לא יתוכננו ויבוצעו מסתורי כביסה אל החזית הפונה לרחוב.
16. גישה לרכב וחניה
- 16.1 שעור החניה לכל מגרש יחושב לפי התקן המפורט ב"חוק התכנון והבניה" לפי ההוראה התקפה בעת מתן היתר הבניה.
- 16.2 סידורי החניה יהוו חלק בלתי נפרד מבקשה להיתר בניה וכפוף לאישור מהנדס המועצה. החניה תהיה בתוך שטח המגרש.
17. פיתוח מגרש
- 17.1 על בעלי המגרש לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם כולל גדרות, קירות תומכים, ניקוז ושתילה, תכנון החצר, חניות, סככות, אחסון וכיוצ"ב.
- 17.2 עבודות הכרייה והחציבה יהיו בתחום המגרש בלבד.

- 17.3 תוכנית פיתוח תהיה נספח מחייב להיתר הבניה ותכלול בין היתר :
- סימון מלא של כל עבודות הפיתוח המתוכננות במגרש כולל עבודות הפירה או מילוי.
 - ציון מפורט של עצים המיועדים לכריתה.
 - סימון גדרות, קירות תמך ומסלעות בגבולות ובתחום המגרש.
 - סימון מלא של כל עבודות הפיתוח המתוכננות.
 - תוכנית שיקום לשפכים ומסלעות, אם קיימים.
- 17.4 עבודות עפר :
- עבודות העפר בתחומי התכנית יבוצעו באופן שיקטין את ההפרעה לשכנים.
 - פילוס המגרשים ייעשה בשלשה שלבים במפורט להלן :
 שלב 1 : מגרשים 1, 2, 3.
 שלב 2 : מגרשים 4, 5, 6, 7.
 שלב 3 : מגרשים 8, 9, 10, 11.
 - לבקשת היזם ניתן יהיה לאחד שלבים.
 - קדימות השלבים תיקבע לעת הגשת תכניות הפיתוח.
- 17.5 גדרות וקירות תומכים
- כללי
 בין המגרש והרחוב ובין מגרש למשנהו תותר הקמת גדרות וקירות תומכים באישורו של מהנדס הועדה המקומית.
 - גדרות
 גובה גדר לא יעלה על 1.20 מטר מפני קרקע מתוכננת, מדוד מתוך המגרש. הגדרות בין המגרש לבין הרחוב יבנו מחומר הבנין עצמו או מאבן לקט או פראית. הקמת גדרות רשת תותר בין מגרשי מגורים בלבד.
 - קירות תומכים
 גובה קירות תומכי מגרש לא יעלה על 2.50 מטר ואולם תותר בניית 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.
- 17.6 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 בניית קיר תומך.
- 17.7 מדרונות מילוי יצופו באדמת חיפוף ותבוצע בהם נטיעה וזריעה של צמחיה לשיקום.

17.8 ניקוז
תוכניות 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.

17.9 מרחבים מוגנים
לא יוצא רשיון בניה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למרחב מוגן 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.

18. איסור בניה מתחת ובקרבת קו ראשי

18.1 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 הקרוב של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מטר
בקו מתח גבוה 22 קו"ש	5.0 מטר
בקו מתח עליון 110-150	9.5 מטר

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

19. הפקעה ורישום

19.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח ולאחרים למבני ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

20. 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.

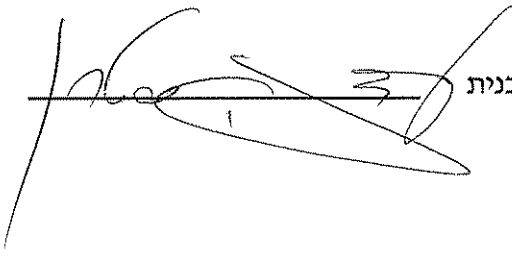
ד. צנרת וכבלים
לא תותר התקנת צנרת כלשהי ו / או התקנת כבלים גלויים או חלק מהם, בחזיתות הבנין ועל גבי גדרות וקירות תומכים בחזית הפונה לכביש ו / או לשטח ציבורי כלשהו למעט נקזי מי גשם ומדי מי.

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.

21. היטל השבחה
היטל השבחה ייגבה כחוק.


22. תנאים למתן היתר בניה
א. הגשת ואישור תשריט חלוקה התואם את מסמכי התכנית ואישור תשריטים לצרכי רישוי על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.
ב. הגשת תשריט הפקעות והפרשות לצרכי ציבור לועדה המקומית לתכנון ובניה.
ג. אישור תכנית בינוי ופיתוח שטח בק.מ. 1:250 על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה. בתכנית ייכללו עבודות עפר לשטח הכלול בתכנית.
ד. הבטחת ביצוע תשתיות עירוניות.

תאריך _____ יוזמי ומגישי התוכנית



תאריך 30.6.02 עורך התוכנית

אורי שטרנמן אודיכלים בע"מ
חברות ימ"ן דרך שוק 2 ת"א-68111
תל 8110
טל. 03-6821282 פקס. 03-6817734



הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון

תכנית 861/ש

הומלצה לאישור

בישיבה מס' 470 מיום 25-07-02

תאריך

מנהרס הועדה

Ben-Zion

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון

תכנית 861/ש

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 470 מיום 26-7-99

תאריך

מנהרס הועדה

Ben-Zion

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

אישור תכנית מס. 861/e

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.6.02 לאשר את התכנית.

ג"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 861/e

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5058

מיום 7.3.02

הודעה על אישור תכנית מס. 861/e

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5122

מיום 28.10.02