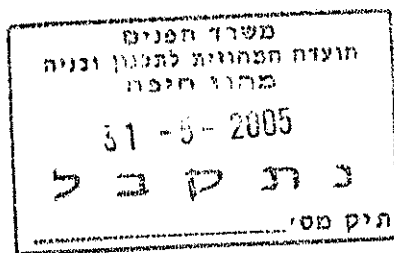


מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי השומרון



תכנית מס' ש/22/יט

שינוי יעוד ממלונאות ונופש למגורים
ושטחים לאיחוד וחלוקה

1. **מקום התכנית:** מחוז - חיפה
נפה - חדרה
מקום - זכרון יעקב
גושים וחלקות - גוש: 11294 חלקות: 14, 10, 8, 6
חלקי חלקות: 11, 9, 7, 5
גוש: 11295 חלקי חלקות: 42
גוש: 11319 חלקי חלקות: 90

מגרשים לפי ש/מק/22/י"א-
מגרשים - L, K, J, I, H, G, F, E, D
כבישים - 2, 4
מגרשים - 600
שצ"פ - ג, ד
מיקום - שכונת נווה הברון.

2. **מסמכי התכנית:**
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "התשריט").
ג. נספח בינוי מנחה פרט לקווי בניין - בכפוף לסעיף 15, ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: "נספח בינוי").
ד. לוח הקצאות.
ה. נספח תחבורה מנחה - בכפוף לסעיף 23 ו' וסעיף 17.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. **גבולות התכנית:**
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

4. **שטח התכנית:**
44.362 דונם.
5. **יוזם התכנית:**
פסגות זכרון בע"מ.
ת.ד 266 זכרון יעקב, 30900.
טל: 04-6391890 פקס: 04-6392091
6. **בעלי הקרקע:**
פסגות זכרון בע"מ.
ת.ד 266 זכרון יעקב, 30900.
טל: 04-6391890 פקס: 04-6392091
- המועצה המקומית זכרון יעקב
7. **המתכנן:**
ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ
תובל 11 רמת – גן, 52522 טל: 03-6123040 ; פקס: 03-6123050 ;
8. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מס' ש/22/יט, שינוי יעוד ממלונאות ונופש למגורים ושטחים לאיחוד וחלוקה.
9. **מטרות התכנית:**
א. שינוי יעוד מאזור מלונאות ונופש לאזור מגורים א', אזור מגורים ג', לדרך משולבת ולשצ"פ.
ב. שינוי יעוד משפ"פ לאזור מגורים א' ולדרך משולבת.
ג. קביעת הוראות בניה, זכויות בניה, תכליות ושימושים.
ד. איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת הבעלים, למעט מגרש D1 שאינו כלול באיחוד וחלוקה.
10. **יחס לתכניות אחרות:**
תכנית זו משנה את תכנית ש/22 ו- ש/מק/22/י"א. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

11. תכליות:

לא יישמשו הקרקע ו/או המבנה, אלא למוגדר ברשימת התכליות כדלהלן:-

א. **אזור מגורים א'** – לבתי מגורים דו משפחתיים. מגרשי הבניה לא יפחתו מ-0.500 דונם. צפיפות מקסימלית לא תעלה על 4 יח"ד לדונם.

ב. **אזור מגורים ג'** – לבנייני מגורים בני עד 4 קומות.

ג. **דרך משולבת** - מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתית תת קרקעית חניה ושטחי גינון.

ד. **שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור** – השטח הפרטי הפתוח הינו חלק ממגרש. על שטח זה תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור.

ה. **שטח ציבורי פתוח** - מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילי הולכי רגל, מעבר תשתיות, מתקני ספורט ומרצפים.

שצ"פ ל"ב ישמש כגן משחקים לילדים בני 6-12.

ו. **חניה ציבורית** – חניה מגוננת בתחום דרך מס' 2 שפיתוחה ישתלב ויהיה חלק מפיתוח שצ"פ ל"ד.

ז. **חניה פרטית** – עבור אזור מגורים ג'.

12. טבלת שטחים ויעודים:

מצב מוצע		מצב קיים		י ע ו ד ה א ז ו ר
שטח האזור		שטח האזור		
ב- %	בדונמים	ב- %	בדונמים	
--	--	71.03	31.510	מלונאות ונופש
38.35	17.015	--	--	מגורים א' (כולל שפ"פ)
25.65	11.378	--	--	מגורים ג'
0.26	0.116	3.30	1.464	שפ"פ
64.00	28.393	74.33	32.974	סה"כ שטח לבניה
23.54	10.442	20.74	9.201	דרכים
12.46	5.527	4.93	2.187	שצ"פ
36.00	15.962	25.67	11.388	סה"כ שטח לצרכי ציבור
100.00	44.362	100.00	44.362	סה"כ

13. טבלת זכויות בניה:

מצב מוצע													
הערות	קוי בנין			תכסית מקסי	מס' יח"ד	זכויות בניה			גובה מבנה מותר ב-מ'	מס' קומות מותר	גודל מגרש מיני במ"ר	מס' מגרשים	אזור
						מעל הקרקע	מתחת לקרקע						
	ק	א	צ			עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר	שטח שרות במ"ר					
(1) (2) (3) (5)	לפי תשריט ונספח בינוי			35%	56	90 מ"ר ליח"ד (1)	28.5 מ"ר ליח"ד (2)	170 מ"ר ליח"ד	8.5	2	500	800-773	מגורים א'
(2) (4) (5)				30%	45	--	848	2,215	12.5	4	2,500	D1	מגורים ג'
					31	250	1,651	3,542			2,500	D2	
					32	250	1,651	3,543			2,500	D3	

הערות לטבלה

- (1) תותר הקמת מרתף כמפורט בסעיף 14 א' להלן.
- (2) במסגרת שטח השירות לאזור מגורים א' – 15.0 מ"ר עבור חניה מקורה לכל יח"ד, מחסן דירתי עד 6.0 מ"ר לכל יח"ד ובהתאם לתכנית ש/מק/950, ממ"ד תיקני 7.5 מ"ר ליח"ד. שטחי השירות כוללים בליטות ושונות.
- שטחי השירות למגורים ג' יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992.
- (3) בנוסף יותרו עליות גג במסגרת ניצול חלל הגג, בשטח של עד 35 מ"ר. במידה וגובה עלית הגג מעל 2.20 מ' שטח זה יחשב כעיקרי.
- (4) גודל ממוצע של יח"ד החדשות במבנים החדשים במגורים ג' במגרשים D1, D2 - 100 מ"ר.
- (5) השטחים המיועדים לשטחי שירות המופיעים בהערות כלולים בשטחים המצוינים בטבלה למעלה.

14. הוראות בניה:

א. אזור מגורים א'

- (1) תותר הקמת בתי מגורים דו משפחתיים במגרש בכפוף לזכויות בטבלאות אזורי הבניה ותכניות הבינוי המאושרות למתחם, כמפורט בסעיף 15 המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-5.60.
- (2) גובה המבנים לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס הקרקע המפותחת (ממוצע הגבהים במגרש) ובכל מקרה לא יעלה על 8.5 מ' מציר הכביש בחזית המגרש.
- (3) בנוסף לקומות, תותר הקמת מרתף לשטח שירות בשטח שלא יעלה על שטח הקומה שמעליו/או עד 90 מ"ר הנמוך מבין השניים, ובגובה שלא יעלה על מפלס הפיתוח של המגרש.
- (4) בשטח המסומן כשפ"פ בתשריט לא תותר כל בניה ותורשם לגביו זיקת מעבר לציבור. אחזקת השפ"פ תעשה ע"י בעלי הנכס.

5) יחוייב קירוי גג רעפים בשיעור של לפחות 50% מהיטל הגג. יותרו שימושים בחלל הגג כעליית גג כחלק מזכויות הבניה, ובהתאם להערה (3) לטבלת הזכויות בסעיף 13 לעיל.

ב. אזור מגורים ג'

תותר הקמת בנייני מגורים בני 4 קומות, בנוסף לקומת מרתף, במגרשים D2 ו-D3, בכפוף לזכויות המפורטות בטבלת זכויות הבניה לעיל. הוראה זו תקבע כהוראה ארכיטקטונית שסטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת מתכנית ע"פ תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002. לא תותר הקלה במספר הקומות.

שטח מינימלי עיקרי ליח"ד 80 מ"ר (45 מ"ר במבנה הקיים).

גובה הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על 1.2 מ' מגובה הכביש הגובל. גובה המבנה לא יעלה על 12.5 מ' מהכניסה הקובעת לבנין. בנוסף תותר התקנת מתקנים על הגג בגובה מקסימלי של עד 3.20 מ' מפני התקרה של הקומה העליונה, שיוסותרו ושולבו בגג.

יש להתאים את גידור המגרש בשטח לגבולות המגרש כפי שמופיעים בתשריט ובנספח הבינוי.

15. תכנית בינוי:

א. נספח הבינוי המצורף לתכנית הינו מנחה בלבד למעט בנושא מספר קומות, קווי הבנין וגובה מירבי שיהיה מחייב. שינויים בבינוי (למעט בקומות, קווי הבנין וגובה מירבי) יהיו באישור הועדה המקומית.

ב. כתנאי להיתר תוכן תכנית בינוי לכל האתר בקני"מ שלא יפחת מ-500:1.

ג. לכל מתחם המצוין בנספח הבינוי תוכן תכנית בינוי מפורטת בקני"מ שלא יפחת מ- 500:1 שתפרט את מפלסי הכבישים, מפלסי הבתים (± 0.00), חתכים אופייניים, חזיתות עקרוניות וחמרי גמר כמו כן תוגש לכל מתחם תכנית פיתוח בקני"מ שלא יפחת מ- 250:1 ותכלול גבהים, גדרות, (סוג וגובה) ריצופים שטחים מגוננים וניקוזים.

ד. במתחם הכולל את מגורים ג' הבינוי יציג את החניה הציבורית ואת החניה הפרטית ע"פ שיוכה לכל מבנה, ובהתאם למס' יחידות הדיור וגודלן.

16. רישום וחלוקת השטחים:

א. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה אישור תשריט חלוקה. תינתן התחייבות של יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה להשלמת הרישום בלשכת רשם המקרקעין.

ב. התשריט יכלול חלוקה למגרשים נפרדים למבנים שיבנו ביעוד של אזור מגורים ג', כולל המגרש המיועד לחניה פרטית שיוצמד לו, והם יחשבו לצרכי תכנון כמגרש אחד.

ג. על מגרש החניה הפרטית באזור מגורים ג' תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות ויוסף כי לא ניתן יהיה לערוך עסקאות במקרקעין בנפרד ממגרש המגורים אליו הוא משויך.

ד. השטחים המופיעים בטבלאות תכנית זו נמדדו בצורה גרפית – והפרשים קלים עלולים להתגלות עם הכנת תכנית המדידה לצרכי רישום, ודבר זה לא ייחשב כסטייה.

ה. תנאי לקבלת טופס 4 – לאחר השלמת 50% מקיבולת יחידות הדיור החדשות שבתכנית, יינתן טופס 4 ליחידות הנותרות רק לאחר רישום התצ"ר.

17. חניה ותנועה:

א. במגורים א' החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן התקף במועד הוצאת היתרי הבניה.

- ב. במגורים ג' החניה לדיירים ולאורחים תהיה בתחום מגרשי החניה הפרטית, והחניות שלאורך הדרכים הציבוריות תהיינה מעבר לנדרש עבור הדיירים והאורחים.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- ד. תנתן עדיפות לכך שהחניות הפרטיות במגורים א' הנשענים על רח' הפנינה תפתרנה בכניסה ויציאה אחת בלבד למגרש.
- ה. חתך כביש 4, כפי שמופיע בנספח התנועה וכולל מפרדה בין הכביש והמגורים לאורך רח' ענבר, הינו מחייב באיזור מגורים א' ו-ג' וכן בתחום החניה הפרטית הגובלת ברח' ענבר. המפרדה תתוכנן תוך התחשבות בשבילים המחברים בין רח' ענבר לרח' הפנינה.

18. תשתיות:

- א. תנאי להיתרי בניה, יהיה אישור תכניות פיתוח והוצאת היתרים לכל התשתיות והבטחת ביצוע התשתיות, בכפוף לסעיף 25.
- ב. מים – תוכן תכנית מים כללית לתכנית באישור מהנדס המועצה. אספקת המים תהיה כפי שמסומן בתכניות התשתית ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.
- ג. ביוב – תכניות ביוב יוכנו ויאושרו כחוק.
- כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובהתאם לסעיפים 23.ה' ו-24.ג' לעיל.
- ד. ניקוז – פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית ועל פי עקרונות ניקוז משמר נגר. ניקוז הדרכים יחובר למערכת הניקוז הראשית.
- ה. חשמל – אספקת החשמל תהיה מרשת תת קרקעית של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. תחנות טרנספורמציה ימוקמו בהתאם למסמך בתכנית הבינוי.
- ו. תקשורת וטלויזיה בכבלים – יהיו תת קרקעיים בהתאם לתכנית כללית לאחר שתאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.
- ז. מתקני אשפה – יהיו בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.
- ח. החדרת מי נגר – יש לנקוט בכל האמצעים על מנת להקטין את הנגר העילי ולנסות להחדיר לתוך הקרקע כמות גדולה של מים, תוך הבטחת האיכויות הנדרשות.

19. פיתוח נופי:

- א. תוכן תכנית פיתוח נופי לכלל האתר שתקבע מפלסי בתים ועקרונות עיצובים של אלמנטי פיתוח כולל גדרות, קירות תומכים, ריהוט רחוב וכו'.
- ב. הכנת תכנית פיתוח נופי מהווה תנאי למתן היתר בניה.
- ג. תבוצע העתקת העצים הבוגרים הקיימים בשטח לשצ"פים ו/או שפ"פים שבהם יש זיקת הנאה לציבור.

20. גמישות התכנית:

בתכניות הבינוי לביצוע ניתן יהיה לשנות חלוקת המגרשים, למעט מגרש D1, וגודליהם בשיעור של 10% מבלי לשנות את אופי התוכנית ואת הוראות התוכנית, בתנאי שיוגש תשריט איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ובהתאם לחוק ובהתאם לסעיף 16.

21. **בניה בקרבת רשת חשמל:**

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן 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 ביותר של המבנה.

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

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלה רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

22. **היטל השבחה והוצאות תכנון ופתוח:**

- א. היטל השבחה, ישולם כחוק.
- ב. הוצאות התכנון והפיתוח, ועריכת תצ"ר ורישומי יישולמו ע"י יוזמי התכנית.

23. **תנאי למתן היתר בניה:**

- א. אישור תשריט חלוקה תואם תב"ע וכן התחייבות של יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה להשלמת הרישום בלשכת רשם המקרקעין.
- ב. אישור תכנית בינוי וביצוע כמפורט בסעיף 15.
- ג. אישור תכנית פיתוח נופי כמפורט בסעיף 19.
- ד. הבטחת ביצוע תשתיות.
- ה. (א) תנאי להיתר בניה לתשתיות של השכונה יהיה אישור משרד הבריאות לנספח הביוב של השכונה ושל חיבורה למערכת הביוב העירונית.
- (ב) תנאי להיתר הבניה ליחידת הדיור הראשונה יהיה אישור המועצה המקומית על כך שמערכת ההולכה (קו הביוב המערבי) נמצא בבניה.
- (ג) כל סטיה מהוראות סעיפים אלו תהווה סטיה ניכרת בהתאם להוראות סעיף 19(2) בתקנות סטיה ניכרת.
- ו. רישום זיקת הנאה בדבר זכות מעבר למגרשים מתוך השפ"פ.
- ז. אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה.
- ח. הבטחת ביצוע מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- ט. אישור תכניות פיתוח והוצאת היתרים לכל התשתיות והבטחת ביצוע התשתיות, בכפוף לסעיף 25.

24. תנאי למתן אישור אכלוס:

- א. ביצוע קיר תמך במגרשים לאורך הגבול עם קיבוץ מעיין צבי. קיר התמך יבוצע כמקשה אחת ע"י יזם התכנית ולא ע"י כל בעל מגרש בנפרד.
- ב. קבלת טופס 4 – בהתאם לסעיף 16ה' לעיל.
- ג. תנאי למתן טופס 4 לכל יח"ד שהיא בתחום התכנית יהיה אישור המועצה המקומית ומשרד הבריאות לכך שהשכונה מחוברת למערכת הביוב העירונית, לסיום מערכת ההולכה וחיבורה למט"ש מעין צבי, ולהפעלת המט"ש.
- כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת בהתאם להוראות סעיף 19(2) בתקנות סטיה ניכרת.

25. שלבי ביצוע למול המטלות הציבוריות:

תנאי לקבלת אישור אכלוס הינו השלמת ביצוע חלק מהמטלות הציבוריות שעל היזם לבצע כתנאי למימוש התכנית, כפי שנדרשו ע"י הרשויות, בכפוף לאישור המועצה והועדה המקומית. אכלוס של מעבר ל- 70% מתוספת יחידות הדיור מחייב השלמה מלאה של ביצוע התשתיות.

26. חתימות:

פסגות זכרון
שותפות רשומה 4183258

חתימת היוזם:

הנדלן לייצוג מט"ש
יועץ אכלוס והתכנון (ממ"ד) ב"ר

חתימת עורך התכנית:

23/05/05

תקנון-ש-22-יט.doc

תכנית מס' ש/22/יט

לוח הקצאות

מצב קיים:

שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	בעלות	יעוד
10.647	D	פסגות זכרון בע"מ	מלונאות
2.645	E	פסגות זכרון בע"מ	מלונאות
2.718	F	פסגות זכרון בע"מ	מלונאות
2.646	G	פסגות זכרון בע"מ	מלונאות
3.019	H	פסגות זכרון בע"מ	מלונאות
2.397	I	פסגות זכרון בע"מ	מלונאות
1.983	J	פסגות זכרון בע"מ	מלונאות
2.430	K	פסגות זכרון בע"מ	מלונאות
3.025	L	פסגות זכרון בע"מ	מלונאות
1.464	600	פסגות זכרון בע"מ	שפ"פ
1.026	ג	מועצה מקומית זכרון יעקב	שצ"פ
1.161	ד	מועצה מקומית זכרון יעקב	שצ"פ
9.201	2, 4	מועצה מקומית זכרון יעקב	דרכים
44.362	סה"כ		

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - העומדות
 שטח יבוא ארץ
 6/22/02
 תאריך
 26-05-02
 בשיבת מס'
 507
 03-03-02
 חור אפר
 תאריך

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 6/22/02 אישור תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2.3.04 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

6/22/02 הודעה על הפקדת תוכנית מס.
 5143 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 31.12.02 מיום

6/22/02 הודעה על אישור תכנית מס.
 5127 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 17.8.05 מיום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - העומדת
 שני ימים אחרי
 יו"ר ועדה
 6/22/6
 חוסר
 בשיבוץ מס' 507
 26-05-05
 תאריך
 חור
 08-03-05

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 6/22/6
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2.3.04 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 6/22/6
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5143
 מיום 31.12.02

הודעה על אישור תכנית מס' 6/22/6
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5127
 מיום 17.8.05