

1078/19570  
28/6/98  
עודכן 30/6/99  
עודכן 28/6/99  
עודכן 10/8/2000  
עודכן 19/11/00  
עודכן 23/11/00

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
17-2-2002  
נ ת ק ב ל  
תיק מס'

הועדה המקומית-שומרון  
2002-04-02  
נ ת ק ב ל

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
10-4-2002  
נ ת ק ב ל  
תיק מס'

## מחוז חיפה

### מרחב תכנון מקומי שומרון

### זכרון יעקב

## תוכנית מפורטת ש / 445 / ד' - "נווה שרת צפון" המהווה שינוי לתוכנית ש / 445 / ש / 11, ו- ש / מק / 445א'

- שם ותחולה**  
1. תכנית זו תקרא שנוי תכנית מתאר מקומית ש / 445 / ד "נווה שרת צפון" - בישוב זכרון יעקב. התוכנית תחול על השטח המסומן בקו שחור עבה ומקווקו בנספח לתוכנית זו. התוכנית מכילה את המסמכים הבאים:  
(1) נספח בקני"מ 1000 : 1.  
(2) דף הוראות (תקנון) המכיל 4 עמודים.
- בעל הקרקע**  
2. מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
- יחס לתכניות אחרות**  
3. תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מתאר ש / 11, לתוכנית מפורטת ש / 445 ושינוי לתוכנית מפורטת ש / מק / 445א'. בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבע האמור בתכנית זו.
- יזם התכנית ומגיש התכנית**  
4. מועצה מקומית זכרון יעקב בשיתוף עם מנהל מקרקעי ישראל.
- שם מחבר התוכנית**  
5. ד.א.ל. פתוח והנדסה בע"מ. טלפון 8577355 - 04.
- מקום התכנית**  
6. זכרון יעקב, שכי נווה שרת צפון.
- שטח התוכנית**  
7. כ - 36 דונם.
- חלקות התוכנית**  
8. גוש 11298 חלקה : 40  
גוש 11296 חלקות : 4, 37, 38  
מגרשים 72 ÷ 86, 88 ÷ 93, 105 ÷ 121
- מטרת התכנית**  
9. הגדלת אחוזי הבנייה באיזור מגורים א' מ - 36% ל - 48%.

**הוראות בניה ע"פ ש/ 445**

.10

10.1 בחישוב אחוזי בניה - יחושבו כל השטחים ברוטו פרט למקלט.

10.2 מבני עזר - השטח המותר בבניה לבנייני עזר 5% משטח המגרש. מבני עזר לא יותרו במקום המרווח הקדמי, למעט חניה מקורה גבוה מכסי 2.20 מ' שתוקם במרחק של לא פחות מ- 2.0 מטר מקו הרחוב. מרווח אחד הצדדים לבנייני עזר הוא 0 עם קיר אטום. ניקוז הגג בשטח מגיש הבקשה.

10.3 אזור מגורים א - הבנייה תהיה צמודת קרקע. מסדים בבניין יהיו סגורים עד לפני הקרקע. תחול חובת קרוי בגג רעפים. גובה שיא הגג לא יעלה על 8.5 מטר מפני הקרקע טבעית או סופית הנמוך מבין השניים. שיפוע הגג לא יקטן מ- 20%. יותר ניצול חלל עליית הגג כקומת יציע ששטחה לא יעלה על שליש משטח הקומה שמתחתיה ואשר תיכלל בשטח הבנייה המותר.

**טבלת שטחים**

.11

מרווחים מינמליים במטר		קדמי	% בניה מירבי לכל הקומות	% בניה מירבי לקומה	מספר קומות מירבי	מספר יחיד למגרש	גודל מגרש מינמלי	מגורים א'
אחורי	צדדי							
5	3	5	48%	28%	2	2	540	

\* בכל מגרש ניתן יהיה לבנות מבנה דו משפחתי בניצב או במקביל לחזית הדרך.  
\* לא יוצא היתר בניה, אלא לאחר שיהרסו המבנים הקיימים במגרש בעת אישור התוכנית.

**חניה**

.12

החניה תהיה בהתאם לתקנות החניה ובתחום המגרש.

**אסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל**

.13

13.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2.00 מ'  
בקו גבוה 22 ק"ו - 5.00 מ'  
בקו מתח עליון 100 - 150 ק"ו 9.50 מ'

13.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת חשמל.

**מערכות תשתית**

.14

14.1 מים וביוב - המגרשים יחוברו לרשת המים והביוב העירונית.  
14.2 חשמל בזק וכבלים - רשת תת קרקעית.  
14.3 תחנות טרנספורמציה יהיו פנימיות - וניתן שימוקמו בשטח שצ"פים.

**תנאים למתן היתר בניה**

.15

הכנת תכנית בינוי לביצוע ע"ח היזם ע"פ הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

.16 היטל השבחה יגבה כחוק.

**שטח עתיקות מוכרז**

.17

בחלק משטח התוכנית (מקורדינטה 147000 מערבה) "מוכרז שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשלי"ח 1978 (ר"י י"פ 1091 עמ' 1403 - ח' גיאבר) ועליו יחולו הנהלים כמפורט להלן:

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

- ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש **ותדרוש** ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
18. להלן רשימת המגרשים בהם חל השינוי המוצע באחוזי הבניה תוך פרוט שטחי המגרשים:

מגרש	שטח
72	704
73	567
74	572
75	595
76	612
77	669
78	692
79	548
80	804
81	740
82	738
83	703
84	797
85	689
86	643
88	727
89	1120
90	820
91	714
92	864
93	693
105	770
106	658
107	610
108	670
109	634
110	796
111	790
112	726
113	702
114	682
115	744
116	925
117	865
118	893
119	836
120	619
121	540
סה"כ שטח	27471

אין לנו התנגדות עקרונית לחתימת כת אי שז תהיה מתואמת עם רשויות הונגריה וכו' מ...  
התחלתו הריהו מצדנו תלכו היתה אי בה כדי להקנות כל זכות ליוזם  
התכנית או לכל בעל עניי אחרי כן...  
ונחתם עמנו היתה מאת ש...  
הסכמת כל ר...  
חוזה ועפ"י...  
למען הסר ספק ויוצהר בזה כי...  
בגין השטה וכו'...  
בקיום הסכמי...  
מי שר...  
אחרת היינו...  
גיתנת אך ורק מנקודת מבט תכננית.

מינהל מקרקעי ישראל

ולקבל  
מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה

7402

תאריך

המועצה המקומית

זכרון יעקב

תאריך

מועצה מקומית זכרון יעקב

תאריך

ועדה מקומית שומרון

מנהל מקרקעי ישראל

14/10/98

תאריך

עורך התוכנית

הגוף המוסמך לתכנון ולבנייה - השומרון  
 שכ"מ נ"ב ש"מ  
 תכנית 3051-3  
 3/45/e

הודעה להפקדה  
 03-08-98 מיום 03-08-98  
 משרד התכנון והבניה  
 מנהל תחום התכנון והבניה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון  
 שכ"מ נ"ב ש"מ  
 תכנית 3051-3  
 3/45/e

הודעה לאישור  
 בישיבה מס' ..... מיום .....

תאריך יו"ר הועדה ת"ר  
 תאריך יו"ר הועדה ת"ר

הודעה על הפקדת תכנית מס. 3.445/e  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4989  
 מיום 24.5.01

הודעה על אישור תכנית מס. 3.445/e  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5073  
 מיום 8.5.02

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

אישור תכנית מס. 3.445/e  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 5.12.01 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית