

הועדה המקומית-שומרון  
18-12-2003  
נתקבל

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי שומרון

המרכז המסחרי  
מחוז חיפה  
18-12-2003  
נתקבל

תכנית מפורטת מס' ש/מק/1120  
המהווה שנוי לתכניות מס' ש/105 / א וש/619

עורך התכנית: א. לויט - אדריכלית רח' הלל יפה 46/1 חדרה  
טל' 6331933 – 04 נייד 633686 - 054  
יוזמי התכנית: הועדה מקומית "השומרון"

בעלי הקרקע: המועצה מקומית ז"י

תאריך:

### 1. שם התכנית וחלות:

תוכנית זו תיקרא תוכנית ש/מק/ 1120 " החלפת שטחי ציבור בשכונה רמת צבי בז"י" (להלן: "תוכנית זו"), והיא תחול על השטח המתוחם בקו עבה רצוף בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו המסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").  
התשריט היא בקנה מידה 1: 500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

### 2. מסמכי התכנית:

1. 5 2 דפי הוראות בכתב (להלן - "תקנון").  
2. 2. גיליון תשריט בק. מ. 500: 1 (להלן - "התשריט").  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

### 3: יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתכניות :  
3.1 מס' ש/ 105 / א אשר פרסומה למתן תוקף ב.י.פ. מס' 2107 ביום 24.4.75  
3.2 מס' ש/ 619 אשר פרסומה למתן תוקף ב.י.פ. מס' 4670 ביום 13.08.98

בכול מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכנית הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

### 4. המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשכונה "רמת צבי" במזרח זכרון יעקב

### 5. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא כ 13.2 דונם.

### 6. גבולות התכנית:

גבולות התוכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

### 7. הקרקע הכלולה בתכנית זו:

גוש 11308 חלקות 55,59,60,82,83, חלק מחלקות 62,63, 7

8. יוזמי התכנית: הועדה מקומית "השומרון"

9. בעלי הקרקע: המועצה זכרון יעקב

### 10. באור סמני התשריט

קו כחול עבה רצוף	גבול התכנית
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום תחום בקו חום כהה	אתר לבנין ציבורי
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
פסים אלכסוניים: ירוק - חום	שביל להלכי רגל קיים
קו ירוק רצוף ומספר ירוק בתוך מעגל ירוק	גבול ומספר חלקה רשומה
קו ירוק מרוסק ומספר ירוק בתוך מעגל ירוק מרוסק	גבול ומספר חלקה רשומה לביטול
ספרה ברביע עליון של יגול	מספר הדרך
ספרה ברביע הצדדי של יגול	קו בנין
ספרה ברביע התחתון של יגול	רוחב הדרך
קו שחור ומספר בתוך סוגריים	גבול ומספר מגרש
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו צהוב מרוסק	מבנה להריסה
משובץ קווי אלכסון מצולבים	זכות מעבר

### 11. טבלת שימושי קרקע

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	
31%	4.029	31%	4.029	ש.צ.פ.
58%	7.642	58%	7.642	ש.ב.צ.
0.9%	0.124	0.9%	0.124	שביל להלכי רגל
1.1%	0.162	1.1%	0.162	אזור מגורים ג'
9%	1.243	9%	1.243	דרכים
100%	13.20	100%	13.20	סה"כ שטח התכנית

12. מטרות התוכנית: לשנות את תכנית מפורטת ש/105 א כדלקמן:

12.1 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים (סעיף 62 א' ס.ק.1.).

12.3 שינוי קווי בנין הקבוע בתכנית (סעיף 62 א' ס.ק.4.).

12.4 שינוי הוראות בדבר בנין ועצוב ארכיטקטוני בש.ב.צ. (סעיף 62 א' ס.ק.5.).

12.5 שינוי חלוקת שטחי הבניה: ניוד 28 מ"ר שטחי הבניה ממגרש מס' 2 למגרש מס' 4 (סעיף 62 א' ס.ק.6).

### 13. פירוט הוראות התכנית:

13.1. איחוד בהסכמת הבעלים של 2 מגרשים – 59 (ש.צ.פ.) ו-60 (ש.ב.צ.) למגרש אחד וחלוקתו מחדש בהסכמת הבעלים ל- 3 מגרשים - [2] ו-[4] לש.ב.צ. ומגרש [3] לש.צ.פ.

### 13.2 שינוי קווי בנין:

13.2.1 קווי בנין: קדמי, צדדי ואחורי במגרש [2] יהיו 0 מ'

13.2.2 קווי בנין במגרש [4] יהיו כדלקמן:

קווי בנין צדדיים מערבי- 5 מ' במקום 4 מ' וכפי שמסומן בתשריט.

קווי בנין צדדיים צפוני, דרומי ומזרחי - 0 מ' במקום 4 מ' וכפי שמסומן בתשריט.

13.2.3 קווי בנין לשביל להולכי רגל באזור מגורים ג' יהיו 1.75 מ' במקום 4 מ'.

13.3 שינוי חלוקת שטחי הבניה עיקריים בהתאם לפירוט הבא:

13.3.1 ניוד 28 מ"ר שטחי הבניה ממגרש מס' 2 למגרש מס' 4 בהתאם

לטבלת זכויות וחלוקת שטחי בניה שבסעיף 13.

13.3.2 במגרש מס' 4 תותר בנית 300 מ"ר בקומת קרקע, 200 מ"ר בקומה א' ו-200 מ"ר בקומה ב'.

13.4 תכליות מותרות באזור מגורים ג', בש.צ.פ., וש.ב.צ. וכל יתר הזכויות והמגבלות בהתאם לש' / 105 / א ו-619 / ותיקון.

13.5 כל עבודה בתחום השטח המגודר כעתיקות ותנאים ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 והתקנות לפיו.

13.6 במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

13.7 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

13.8 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

13.9 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה והתגלו בשטח עתיקות יחודיות ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

13. טבלת זכויות ותלויות שטחי בנייה

מצב מאושר					
שטח עיקרי בקומה	סה"כ שטח עיקרי	מספר קומות	שטח	מס' חלקה רישומה	יעד קרקע
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר
490.8	120	163.6	40	3	0.409
8679.6	120	2893.2	40	3	7.233
9170.4		3056.8			7.642
					ש.ב.צ
					סה"כ שטח

מצב מוצע		% בנייה מותר עפ"י ש/105/א"י						
שטח עיקרי	שטח עיקרי	סה"כ שטח עיקרי	שטח עיקרי בקומה	מספר קומות	שטח	מס' חלקה רישומה	יעד קרקע	
מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
8470.4	28.0-	8498.4	120	2832.8	40	3	7.082	ש.ב.צ
*700.0	28.0	672.0	120	224.0	40	3	0.560	[2]
								[4]
9170.4		9170.4		3056.8			7.642	סה"כ שטח

\*בתפוף לסעיף 13.3.2

14. תנאים לקבלת היתר

- 14.1 אישור תשריט חלוקה ותשריטים לצורכי רישום. שטחי בניה שבסעיף 13.
- 14.2 הקצאת זכות מעבר משותפת לבעלי המגרש [2] ומעבר תשתיות בחלקה מס' 7 שייעודה ש.צ.פ. הכל על פי דרישת המועצה מקומית זכרון יעקב
- 14.3 הריסת המבנים המסומנים להריסה
- 14.4 אישור תכנית בינוי ונספח תחבורה לכל תחום התכנית.
15. שימוש בקרקע ובבניינים
- לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפרטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניינים, ובכפוף להוראות מפורשות לתכנית זו.

16. חלוקה

- 16.1 תותר חלוקת משנה לשטח בתנאי שתובטח גישה לכל מגרש.

17. חנייה

- החנייה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקני החנייה התקפים בעת הוצאת היתר הבנייה.

18. היטל השבחה

- היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

19. חשמל

- איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים , יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל קרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מטר
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים ובכבלים אוויריים	1.5 מטר
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
קו חשמל מתח עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מטר	11.0 מטר

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת – קרקעיים ולא במרחק הקטן מ2 מטר בכבלים אלו, ואין לחפור מעל בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

חתימות.20

יוזם התכנית  
יועץ תחבולת ומנהל  
מס' 82775  
מס' 83713  
מס' 854-6336

בעל הקרקע

עורכי התכנית

הרשות המקומית

יוזם התכנית

הודעה על הפקדת תכנית מס ..... 1120 / 10 / 03  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ..... 5186  
מיום ..... 21/5/03 עמ' 2475

ועדה מקומית "השומרון"  
הפקדת תכנית מס' 1120 / 10 / 03  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 544 מיום 23/12/02  
יו"ר הועדה ר. ז

הודעה על אישור תכנית מס' ..... 1120 / 10 / 03  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ..... 5266  
מיום ..... 21/1/04 עמ' 1651/2

ועדה מקומית - "השומרון"  
אישור תכנית מס' 1120 / 10 / 03  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 561 מיום 8/9/03  
מהנדס הועדה ח. א. ג.  
יו"ר הועדה ר. ז