

25/05/05



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי השומרון  
תחום שיפוט מוניציפלי זכרון יעקב

תכנית מפורטת ש/22 / כ"ב

שינוי יעוד אזור בית הבראה ומלונאות למגורים במערב שמורת זכרון

המהווה שינוי לתכנית מתאר ש/11 ולתכנית ש/22

1. שם התכנית: - תכנית זו תקרא תכנית מפורטת ש/22 / כ"ב, שינוי יעוד אזור בית הבראה ומלונאות למגורים, במערב שמורת זכרון. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, המהווה שינוי לתכנית מתאר ש/11 ולתכנית ש/22.
2. מסמכי התכנית - התכנית כוללת 7 דפים של הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), תשריט בק.מ. 1:500 (להלן "התשריט"), הכולל בינוי מנחה עקרוני בק.מ. 1:500, נספח תכנית רקע ונספח תנועה הכוללת את מתחמי המקור A, B, C, לפי ש - 22.
3. מיקום התכנית: - מחוז חיפה, מרחב תכנון מקומי השומרון, ישוב זכרון-יעקב, גוש - 11319, חלקה - 87, חלק מחלקה 85. רח' הכובשים, פינת רח' ברקת בזכרון יעקב.
4. שטח התכנית: - כ- 8.5 דונם
5. יוזם התכנית: - מרדכי בונשטיין  
רח' הרצל 47 זכרון יעקב, טלפון 050-201853  
הועדה לתכנון ובניה "שומרון"  
רח' המיסדים - ת.ד. 58, זכרון - יעקב, טלפון - 04 - 6305522
6. בעל הקרקע: - מרדכי בונשטיין  
רח' הרצל 47 זכרון יעקב, טלפון - 050-201853  
מועצה מקומית זכרון יעקב  
ת.ד. 10 זכרון יעקב, טלפון - 04 - 6396722
7. עורך התכנית: - אדריכל יוסי טל  
רח' הרצל 49 זכרון יעקב, טלפון 04-6396855
8. גבול התכנית: - כמותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
9. חלות התכנית: - התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
10. מטרות התכנית:
  - 10.1 שנוי ייעוד קרקע ממלונאות למגורים, לדרך משולבת ולשביל להולכי רגל.
  - 10.2 איחוד וחלוקה למגרשי מגורים (22 יח"ד), לדרך משולבת ולשביל להולכי רגל.

- 10.3 קביעת אזור מגורים א' מיוחד וחלוקה למגרשים
- 10.4 התווית דרכים
- 10.5 קביעת הוראות ושטחי בניה.

11. יחס לתכניות אחרות: - התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר ש/11, אשר אושרה למתן תוקף ביום 9/4/64, בילקוט פרסומים מס' 1082. ולתכנית ש/22, אשר אושרה למתן תוקף ב- 17/8/72 בילקוט פרסומים מס' 1846.

בכל מקרה של סתירה בין "הוראות התכנית" לתכנית הנ"ל, יחולו הוראות תכנית זו.

12. סימונים בתשריט:

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| 1. גבול התכנית                 | קו כחול רצוף                           |
| 2. גבול תכנית בנין ערים מאושרת | קו כחול מקוטע                          |
| 3. אזור מגורים א'              | צבע כתום                               |
| 4. אזור מגורים א' מיוחד        | צבע כתום מותחם בכתום כהה               |
| 5. אזור הבראה ומלונאות         | צבע צהוב מותחם בחום                    |
| 6. אזור מסחרי                  | צבע אפור                               |
| 7. שטח לבניני ציבור            | צבע חום מוקף בחום כהה                  |
| 8. שטח ציבורי פתוח             | צבע ירוק בהיר                          |
| 9. שביל להולכי רגל             | צבע ירוק מותחם באדום                   |
| 10. דרך קיימת                  | צבע חום בהיר                           |
| 11. דרך משולבת                 | פסים בירוק ואדום באלכסון               |
| 12. מס' דרך                    | מספר ברבע העליון של העיגול             |
| 13. קו בניין                   | מספר ברבע הצדדי של העיגול              |
| 14. רוחב הדרך                  | מספר ברבע התחתון של העיגול             |
| 15. דרך לביטול                 | קווים חוצים אדומים באלכסון             |
| 16. שטח פרטי פתוח              | צבוע ירוק בהיר מותחם בירוק             |
| 17. גבול חלקה רשומה            | קו ירוק                                |
| 18. מספר חלקה רשומה            | מספר ירוק בעיגול ירוק                  |
| 19. גבול מגרש מוצע             | קו שחור                                |
| 20. מספר מגרש מוצע             | מספר שחור ברבוע עם פינות מעוגלות בשחור |
| 21. גבול ומספר חלקה לביטול     | קו ירוק מקוטע ומספר בעיגול ירוק מקוקטע |

13. רשימת תכליות:

אזור מגורים א' מיוחד: ישמש לבניית מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים, דו משפחתיים ובתים משולבים, בהתאם לתכנית הבינוי ובכפוף להוראות תכנית זו.

דרך משולבת:

תשמש לתנועה משולבת של הולכי רגל ורכב ומעבר לתשתיות. הדרך תרוצף למלא רוחבה, או בחלקה, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, והגישה אליה תהיה על גבי אבן שפה מונמכת, כמו כניסה לחצר.

הדרך תכלול תאורה, ניקוז וריהוט רחוב.

שביל להולכי רגל:

ישמש למעבר הולכי רגל ולמעבר תשתיות.

14. הוראות בניה:

14.1. נספח בינוי: נספח הבינוי המצורף לתכנית, הינו עקרוני בלבד ולא מחייב.

כתנאי להיתר בניה, תוכן תכנית בינוי מפורטת בקנ"מ 1:250, שתאושר בוועדה המקומית, הכוללת תשריטים והוראות בניה.

התכנית תיקבע ותחייב:

- א. מיקום חניות, צורתם וגודלם.
- ב. גובה  $\pm 000$  של המבנים.
- ג. חתכי מבנים עקרוניים ופרוט אפשרויות מיקום שטחי שירות בהתאם.
- ד. גדרות בין המבנים, גובהם וצורתם.
- ה. גדרות לחזית הרחוב, גובהם וצורתם.
- ו. פרטי סילוק אשפה, גומחות וארונות לתשתיות, רהוט רחוב וכד'.
- ז. מיקום חדרי צימרים (במבנים החד-משפחתיים).
- ח. דרישות ארכיטקטוניות למבנים ולפיתוח חצרות.
- ט. תיאום תשתיות.

14.2. טבלת זכויות בניה:

קווי בניין (במ"א)	תכנית	גודל מגרש מינימלי במ"ר	מספר קומות	מס' יחידות מידבי במגרש	שטחי בניה ליח"ד				שטח בתכנית (ראה הערה (ז'))	יעוד	מגרש/ חלקה
					שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר				
					מתחם הקרקע	מעל הקרקע	מתחם הקרקע	מעל הקרקע			
3.5	45%	600 (ל-2) (יח"ד)	2	2	ראה הערה 'א'	39.5	ראה הערה 'א'	170	מגורים 'א'	1,2,3, 4,5,6, 7,8,11 ,12	
3.5		450 (ל-1) (יח"ד)	2	1	ראה הערה 'א'	51.5	ראה הערה 'א'	220	מיוחד	9,10	
									דרך משולבת	20	
									שביל הולכי רגל	21	
									סה"כ שטח	8,421	

הערות:

- א. תותר הקמת קומת מרתף, כחלק מזכויות הבניה.  
 ב. מספר הקומות המותר הינו 2 קומות ועוד מרתף.  
 ג. השטחים הינם בקירוב. השטחים המדויקים יוגדרו לצרכי רישום.

			<u>פירוט שטחי שירות מותרים ליח"ד במבנה דו משפחתי (מגרשים 1 עד 8 ו- 11,12):</u>	14.3
מ"ר	15	-	חניה מקורה ל- 1 מכונית בקירוי קל (חניה למכונית שניה לא מקורה)	
מ"ר	8	-	מחסן דירתי	
מ"ר	6	-	כניסה מקורה או חדר טכני (למיזוג אויר, הסקה, וכד')	
מ"ר	7.5	-	ממ"ד (כשטח שירות)	
מ"ר	39.5	-	סה"כ	

			<u>פירוט שטחי שירות מותרים ליח"ד במבנה חד משפחתי (מגרשים 9 ו- 10):</u>	14.4
מ"ר	30	-	חניה מקורה ל- 2 מכונית בקירוי קל	
מ"ר	8	-	מחסן דירתי	
מ"ר	6	-	כניסה מקורה או חדר טכני (למיזוג אויר, הסקה, וכד')	
מ"ר	7.5	-	ממ"ד (כשטח שירות)	
מ"ר	51.5	-	סה"כ	

הוראות בניה למחסנים 14.5

עפ"י תכנית ש/מק/950 - א'

קווי הבנייה: 14.6

- א. במגרשים פינתיים יהיו:  
 בשני הצדדים, הגובלים בכבישים - קו בניין קדמי, כמסומן בתשריט.  
 בשני הצדדים האחרים - קו בניה צידי.  
 ב. קווי בניה למבנים הגובלים בשביל ציבורי יהיו 3 מ'.

14.7. הנחיות לבנית מרתף:

- א. המרתף לא יחרוג מקונטור הקומה שמעליו.
- ב. גובה תקרתו הפנימית של המרתף לא תעלה על 1.2 מ' מעל פני קרקע סופית.
- ג. גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.
- ד. במידה ויוקם מרתף, גובה המבנה הסופי לא ישתנה.

14.8. חדרי אירוח-צימרים:

במגרשים 9,10 המיועדים לבית בודד, תותר הקמת צימרים (חדרי אירוח להשכרה), המשולבים ו/או הנפרדים מהמבנה, עד שטח 27 מ"ר לכל יח"ד, הכלול בסה"כ שטחי בניה המותרים. הצימרים יהיו בקווי בניין, או בקווי בניין 2 מ' – לקווים צדדיים ואחוריים בלבד.

- א. לצימרים בקווי בנין 2 מ' לא יהיו חלונות לכוון השכן.
- ב. הצימרים יהיו בקומה אחת בלבד (גובה מכסימלי, רכס הגג, 5 מ').
- ג. לכל צימר יתווסף מקום חניה אחד בתחום המגרש. מיקום והתניות נוספות, יקבעו לכל יח"ד בנפרד, בתכנית הבינוי המפורטת.

14.9. גדרות:

הקמת גדרות תותר בגבולות החלקות ובמגרשים. גובה ועיצוב הגדרות ופרוט חומרי הבנייה יהיו בכפוף לתכנית הבינוי המפורטת. בגדרות ישולבו גומחות לתשתיות ומסתורים לכביסה ולכלי גינה, עפ"י תכנית בינוי מפורטת.

14.10. גגות:

כל המבנים יהיו עם גגות רעפים, בהתאם לדרישות ארכיטקטוניות שבתכנית הבינוי. לא תותר הקמת כל מתקן על גג המבנה, פרט לקולטי שמש.

14.11. גובה המבנים:

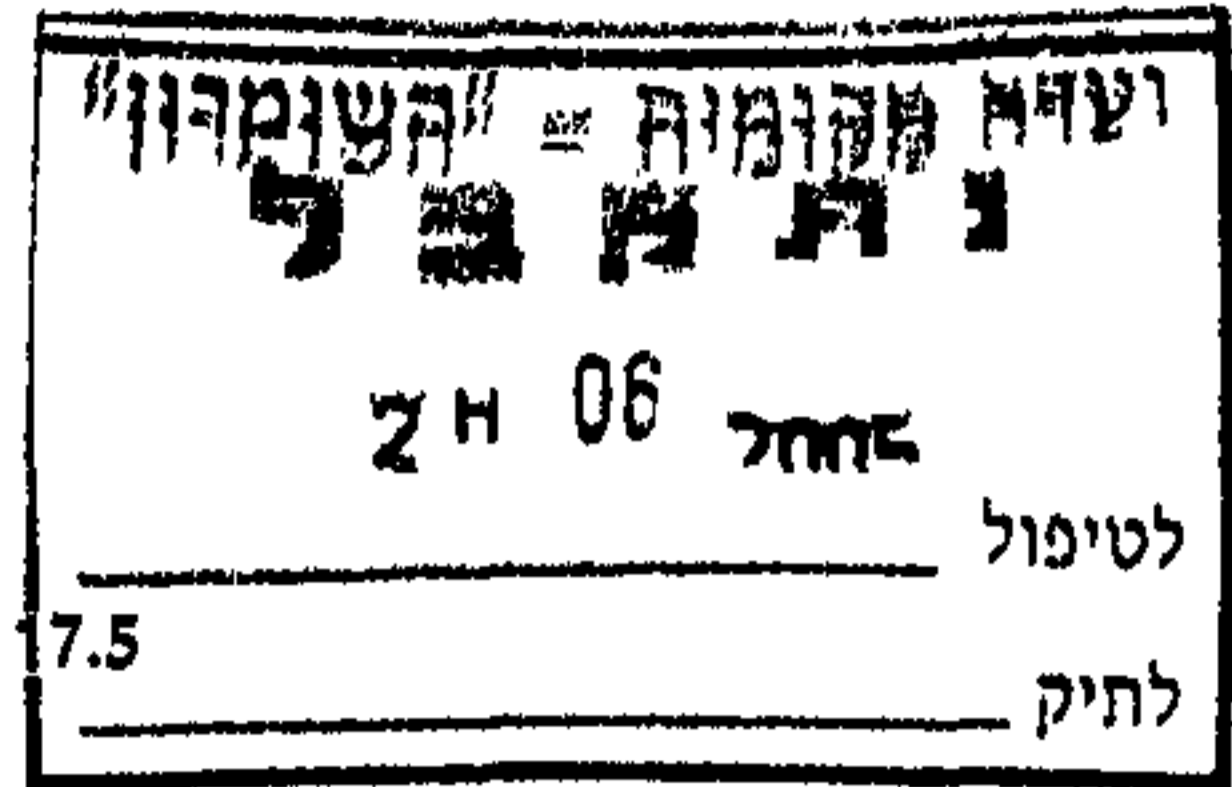
גובה המבנים יהיה על פי תכנית בינוי ש/מק/783.

14.12. חניה

תותר בנית חניה מקורה בקו בניין. חניה עם קירוי קל, תותר גם בקו בניין קדמי ו/או צדדי, או לפי תכנית בינוי מפורטת, כמפורט בסעיף 14.1.

- 14.13. שטחי ממ"דים:
- שטח ממ"ד של 7.5 מ"ר יחשב במניין שטחי השירות המותרים לבניה. יתרת שטח הממ"ד יחשב במניין השטחים, על פי ייעודו.
15. תנועה וחניה:
- מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו בהתאם להוראות התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה 1983", או לתקון האחרון בר התוקף. הכניסות לרכב פרטי למגרשים יהיו בהתאם לתכנית הבינוי. החניה תהיה בתחומי המגרש.
16. תנאים לקבלת היתר בניה וטופסי 4:
- 16.1. היתר בניה לתשתיות:
- א. תנאי להיתר בניה לתשתיות של השכונה יהיה אישור משרד הבריאות לנספח הביוב של השכונה ושל חיבורה למערכת הביוב העירונית.
- ב. הבטחת ביצוע תשתיות בתיאום ואישור הרשות המקומית.
- ג. אישור תכנית בינוי בק.מ. 1:250, כמפורט בסעיף 14.1 ע"י הועדה במקומית.
- ד. אישור תשריט חלוקה ותשריט לצרכי דישום
- 16.2. היתר בניה לבתים:
- תנאי להיתר בניה ליחידת הדיור הראשונה יהיה אישור המועצה המקומית על כך שמערכת ההולכה (קו הביוב המערבי) נמצא בביצוע.
- 16.3. 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.
- 16.4. כל סטיה מהוראות סעיפים 16.1 א', 16.2 ג' ו- 16.3, תהווה סטיה ניכרת בהתאם להוראות סעיף 2 (19) בתקנות סטיה ניכרת.
17. מערכת תשתית:
- 17.1. מים - אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 17.2. ביוב - כל בית יהיה מחובר לרשת ביוב מרכזית. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות. תנאי להיתר ולטופס 4 יהיה כמפורט בסעיף 16 לעיל.
- 17.3. ניקוז - בהיתר הבניה יוצגו פתרונות לשימור נגר מירבי בתחום המגרש והחדרתו לתת הקרקע. יתרת הנגר תשולב עם מערכת הניקוז, באישור המועצה המקומית.

17.4. חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. כל הרשתות והחיבורים יהיו תת - קרקעיים. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מהם.



תקשורת וטל"כ - כל הרשתות והחיבורים יהיו תת קרקעיים.


18. תכנית רקע: כנספח לתכנית זו מצורפת תכנית רקע, הכוללת את מתחם התכנית ובנוסף מתחמים A ו-B, לפי תכנית ש - 22. תכנית הרקע מראה את מדיניות התכנון בסמוך למתחם תכנית זו, לשם תכנון עתידי. ניתן לשנות תכנית זו בעת הגשת תכנית סטטורית.

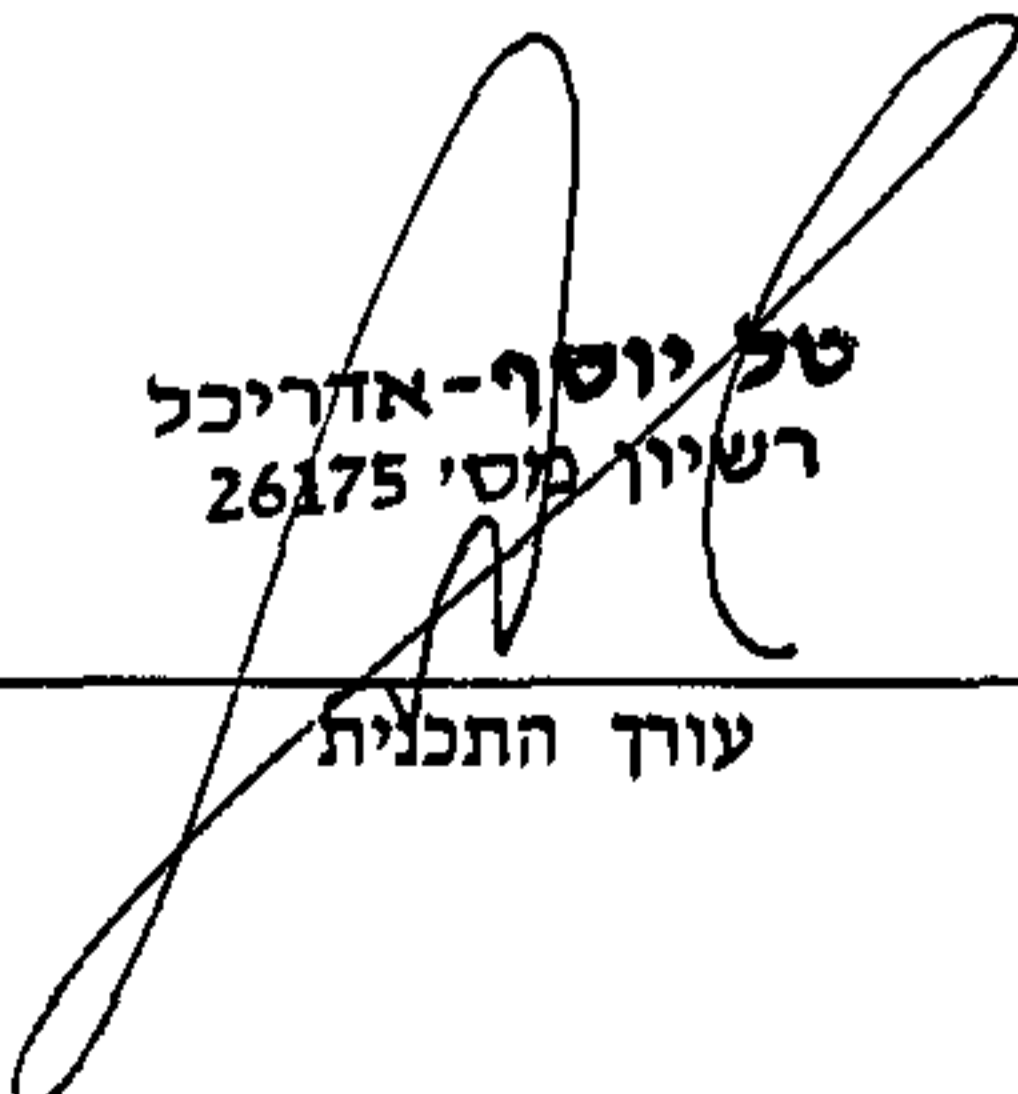
19. חלוקה: הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקה שונה מהמפורט בתכנית, ובתנאי שתובטח גישה לכל מגרש והחלוקה תהיה תואמת להוראות התכנית.

20. היטל השבחה: הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

21. חתימות:

  
 יזם התכנית

  
 המועצה המקומית  
 זכרון יעקב  
 בעל הקרקע

  
 טל יוסף-אדריכל  
 רשיון מס' 26175  
 עורך התכנית

הועדה לטכנולוגיה ולבנייה - השומרון

.....22/22/03.....

**הוועדה לטכנולוגיה ולבנייה**

בשישה מס' 752 מיום 28.3.01

חובאכיל

.....4.....

ת"ר יו"ר הוועדה      יו"ר ת"ר      מהנדס הוועדה

22/22/03

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

**אישור תכנית מס. 22/22/4**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 11.2.04 לאשר את התכנית.

[Signature]

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 22/22/4

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5224

מיום 14.9.03

הודעה על אישור תכנית מס. 22/22/4

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5432

מיום 31-08-05