

3005332

**מחוז חיפה**

**מרחב תכנון מקומי "השומרון"**

**שינוי תכנית מתאר מקומית זיכרון יעקב (ש-11) ולתכנית מפורטת ש/107 הנקרא: "תכנית מס' ש/943- שינוי יעוד ממלונאות למגורים"**

משרד הפנים  
הועדת המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
02-10-2005  
כתב קבל  
תיק מס'

**1. שם וחלות-**

תכנית זו תקרא "תכנית מס/ש/943 - שינוי יעוד ממלונאות למגורים", והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה.

**2. מסמכי התוכנית-**

משרד הפנים  
הועדת המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
08-9-2005  
כתב קבל  
תיק מס'

התכנית כוללת:

- א. תשריט בקני"מ 1: 500.
- ב. תכנית בינוי מנחה בקני"מ 1: 250.
- ג. תקנות אלו ( 5 דפים ).

**3. שטח התכנית-**

שטח 15.4

שטח התכנית הוא 2.949 דונם

**4. המקום-**

שטח התכנית נמצא במורדות המערביים של זכרון יעקב בין הרחובות קדש וצה"ל.

**5. חקרקע הכלולה בתכנית-**

החקרקע הכלולה בתכנית זו היא חלקות 23 ו-106 בגוש 11320 וחלק מחלקות 99, 108 (דרד).

**6. יחם התכנית-**

יוזמי התכנית הם איתן מימון, אברהם מימון, אלברט מלכה - בית מימון, רח' צה"ל 4 זיכרון יעקב, טל 04.6290390.

**7. בעלי הקרקע-**

נכסי דאק בע"מ (חלקה 23) - כתובת כני"ל.  
מלונות מימון, זיכרון יעקב, (חלקה 106) - כתובת כני"ל.

**8. עורכי התכנית**

עורכי התכנית הם רות ויהושע חפשי, אדריכלים, ת.ד. 4136 זכרון יעקב, טל. 04.6390094.

**9. מודד**

מודד הרקע לתכנית זו – מודדי חדרה בע"מ, רח' הלל יפה 25 חדרה, טל 04.6325454.

**10. מטרת התכנית**

מטרת התכנית: לאפשר הקמת 6 יחידות דיור על השטח ע"י שינוי יעוד הקרקע ממלונאות למגורים.

**11. מהות התכנית**

מהות התכנית היא:

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ב. שינוי יעוד הקרקע ממלונאות למגורים א'.
- ג. קביעת אחוזי בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות.
- ד. קביעת הוראות בניה בתקנות ובתכנית בינוי.
- ה. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

**12. יחס לתכניות אחרות**

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

- א. תכנית מתאר זיכרון יעקב מס' ש/ 11 שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1082 ביום 9.4.64.
- ב. תכנית מס' ש/ 107 שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1938 ביום 14.8.73, וכן הסבת ש/ 107.
- ג. תכנית מס' ש/ 207 שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2646 ביום 24.7.80.

13. טבלת זכויות הבניה-

מצב מאושר	מצב מוצע	
מלונאות על פי ש' / 107	מגורים א' על פי תכנית זו	
72% בכל הקומות	42%	<b>א. אחוזי בניה : שטח עיקרי</b>
57% מהשטחים העיקריים למבואות וחדרי מדרגות	שטחי שירותליח"ד : ❖ חניה מקורה 30.0 מ"ר. ❖ מרתף 90.0 מ"ר ❖ פיר מעלית ❖ ח' מכונות למעלית ❖ ממ"ד 7.5 מ"ר ❖ מחסן דירתי 8.0 מ"ר	<b>שטחי שירות</b> (ראו העדות שהינן חלק בלתי נפרד ומחייב מההוראות לשטחי שירות)
7% מהשטחים העיקריים לאחסנה		<b>ב. מרוחים :</b>
15% מהשטחים העיקריים למתקנים הנדסיים		<b>צדדי :</b>
		<b>אחורי :</b>
		<b>קדמי :</b>
		<b>ג. מס' קומות :</b>
4.0 מ'	3.0 מ'	
6.0 מ'	3.0 מ'	
6.0 מ'	6.0 מ', מגרשים ג', ד' – 3.0 מ'	
+3 עמודים	+2 מרתף	

הערה: א. המרתף – כהגדרתו בחוק. המרתף לא יחרוג ממתוה הבנין שמעליו. המדרגות המובילות מקומת הקרקע למרתף ייחשבו כשטח שירות. ניתן לקבוע כניסה חיצונית לקומת המרתף. ב. החניה המקורה במגרש ה' תהיה במרתף תניה והגישה מתחום החלק התחתון של המגרש. ג. שטחי השירות מתחת לקרקע בכל המגרשים יקוּוּזוּ משטח המרתף (למעט מרתף החניה) ד. שטחי השירות מתחת לקרקע במגרשים א', ב', ה' יהיו 90.0 מ"ר למרתף 30.01 מ"ר למרתף חניה. שטחי השירות מתחת לקרקע במגרשים ג', ד' יהיו 90.0 מ"ר. ה. לפחות 20% משטח המגרש יוקצה לגינון – פנוי מבינוי וריצוף עילי או תת-קרקעי. ו. המחסן יהיה בתחום קוי הבנין וכחלק מהבנין הראשי.

14. באור סימני התשריט-

- קו עבה בצבע כחול..... גבול תכנית.
- שטח צבוע כתום..... אזור מגורים א'.
- שטח צבוע צהוב מותחם בחום כהה..... אזור מלונאות.
- שטח צבוע חום בחיר..... דרך מאושרת.
- שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה..... שטח פרטי פתוח.
- ספרה ברביע העליון של עיגול בדרך..... מס' הדרך.
- ספרה ברביע הצדדי של עיגול בדרך..... מרוח קדמי.
- ספרה ברביע התחתון של עיגול בדרך..... רוחב הדרך.
- קו מרוסק בצבע ירוק..... גבול חלקה רשומה לביטול.
- מספר בתוך עיגול מקוטע בצבע ירוק..... מספר חלקה רשומה לביטול.
- קו בצבע ירוק..... גבול חלקה רשומה.
- קו בצבע שחור..... גבול מגרש מוצע.
- אות בתוך ריבוע שחור..... מספר מגרש מוצע.
- קו מקוטע בצבע אדום..... קו בנין.
- קו נקודה בצבע אדום..... קו חשמל.

15. שימוש בקרקע ובבנינים-

היתר לבניה או לשימוש בקרקע או בבנין בתחום התכנית יינתן רק בהתאם לתכליות המפורטות ברשימת התכליות (ראה סעיף 16 להלן).

## 16. רשימת התכליות-

- ◆ אזור מגורים א' – מיועד לבתים חד או דו משפחתיים בהתאם לנספח הבינוי המצורף.
- ◆ דרך – מיועד לתנועת כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.
- ◆ שטח פרטי פתוח חלק ממגרש ה' ישמש מעבר למגרשים ג', ד' וחניה למגרשים אלה.

## 17. הפקעה ורישום-

השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188-190 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 ולרישום על שם הרשות המקומית. השטח הפרטי הפתוח יירשם על שם בעלי מגרש ה' ותרשם זכות מעבר לטובת מגרשים ג', וד'.

## 18. חניה-

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התשמ"ג (1983) והעדכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. תותר הקמת חניה תת – קרקעית או על קרקעית על פי הוראות תכנית זו. במגרש ה' לא יותרו חניות מקורות מחוץ למרתף.

## 19. תנאים למתן היתרי בניה-

### תנאי להוצאת היתר בניה –

- א. אישור תשריט חלוקה תואם תכנית זו והגשת תשריטים לצרכי רישום.
- ב. אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת לכל המתחם.
- ג. הבטחת ביצוע תשתיות.
- ד. תנאי להיתר בניה לתשתיות של השכונה יהיה אישור משרד הבריאות לנספח הביוב של השכונה ושל חיבורה למערכת הביוב העירונית.
- ה. מתן היתר בניה ליחידת הדיור הראשונה יהיה אישור המועצה המקומית על כך שמערכת ההולכה (קו הביוב המערבי) נמצא בביצוע.
- ו. תנאי למתן טופס 4 לכל יחיד 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.
- ז. כל סטייה מהוראות סעיפים אלה תהווה סטייה ניכרת בהתאם להוראות סעיף 2 (19) בתקנות סטייה ניכרת.

## 20. הוראות בניה-

- א. קוי הבנין יהיו על פי התשריט.
- ב. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות אדריכליים לעיצוב הגג כחזית תמישית לשביעות רצון הועדה המקומית. כל המתקנים שעל הגג יוסתרו וישולבו בתכנון האדריכלי של הגג.
- ג. לאורך רחוב צה"ל תבנה גדר אבן בגובה מירבי של - 3.0 מ' עד 5.0 מ'. גדר מעל 3.0 מ' תפוצל.
- ד. לאורך רחוב קדש תבנה גדר אבן בגובה מירבי של כ- 1.20 מ'.
- ה. גובה המסדים לא יעלה על 1.80 מ'. השטחים שגבהם מעל 1.80 מ' ייכללו במנין השטחים המותרים.
- ו. חמרי הגמר של הגדרות וגובהן יהיו ברצף תכנוני כולל בין שני מגרשים ויהוו חלק מתכנית הבינוי.

- ז. ניתן להקים חניות מקורות ומעלית כחיבור בין מבנים ועל קו בנין 0. שיפוע גג החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש או לדרך. ניתן להקים מנהרה מקורה בין מגרשים אי ובי לשם גישה למעלית למגרשים אלה.
- ח. בין המגרשים מרח' קדש עד לרח' צה"ל יעבור ציר ניקוז מרכזי.
- ט. תשריט הבינוי המצורף אינו מחייב. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינוי מהבינוי המוצע.
- י. הש.פ.פ. יהיה חלק בלתי נפרד ממגרש ה'. תהיה בו זכות מעבר למגרשים ג', ד'. זכות המעבר תרשם כהערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה.
- יא. מפלסי הפיתוח והמבנים יהיו מדורגים מדרום לצפון על מנת לשלב אותם עם המפלסים של המגרשים הגובלים.

### 21. חשמל

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מהם. לא יינתן היתר בניה למבנה, או לחלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל יינתן היתר רק במקרים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין החוט הקיצוני ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט / או הקרוב ביותר למבנה.

<u>מצייר הקו</u>	<u>מהתיל הקיצוני</u>	
2.25 מ'	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך בשטח בנוי
6.5 מ'	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
13.0 מ'	9.5 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 עד 150 ק"ו


### 22. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

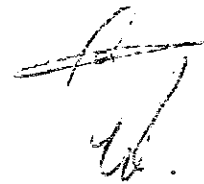
### 23. חתימות

בעלי הקרקע



  
 רות ויהודה פתוחני  
 אדריכלים

יוזם התכנית



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון  
 סיוני יליז  
 תכנית לבניית אזורי מגורים ב' 943/1988  
**הומלצה להפקדה**  
 בישיבה מס' 602 מיום 19-06-00  
 20-09-05  
 תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס. 943/19  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 21.7.04 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 943/19  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5237  
 מיום 16.11.03

הודעה על אישור תכנית מס. 943/19  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5463  
 מיום 28.11.05