

*Handwritten signature*

מחוז חיפה



מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מפורטת מסי'ש/מק/ 910  
המהווה שנוי לתכניות מסי'ש/ 105 / א וש/ מק/ 905

עורך התכנית: א. לויט - אדריכלית  
רח' הלל יפה 46/1 חדרה  
יוזמי התכנית: המרכז לחינוך תורני

בעלי הקרקע: שיכון עובדים

תאריך:

## 1. שם התכנית וחלות :

תוכנית זו תיקרא תוכנית ש/מק/ 910 "יחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בזכרון יעקוב" (להלן: "תכנית 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. 2. 5 דפי הוראות בכתב (להלן - "תקנון").
  2. 2. גיליון תשריט בק. מ. 500: 1 (להלן - "התשריט").
  3. 2 תכנית בינוי מנחה בק. מ. 200: 1 (להלן - "תכנית הבינוי").
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

## 2. יחס לתכניות אחרות :

- תוכנית זו מהווה שינוי לתכניות :
- 2.1 מס' ש/ 105 / א אשר פרסומה למתן תוקף ב.י.פ. מס' 2107 ביום 24.4.75
  - 2.2 תכנית מס' ש/ 207 אשר פרסומה למתן תוקף ב.י.פ. מס' 2646 ביום 26.7.80
  - 2.3 יחולו הוראות ש/מק/ 905 שאושרה 18.1.01 י.פ. 4953 לעניין קווי בנין, בינוי ועיצוב, מס' יח"ד ו גודל מגרש.
  - 2.4 בכול מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו (פרט לאמור בסי' 2.3)

## 3. המקום:

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

## 4. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא כ 4.19 דונם.

## 5. גבולות התכנית:

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

## 6. הקרקע הכלולה בתכנית זו:

גוש 11308 מגרש 839, 840

## 7. ינומי התכנית: המרכז לחינוך תורני

## 8. בעלי הקרקע: שיכון עובדים.

9. באור סמני התשריט

קו כחול עבה רצוף	גבול התכנית
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק תחום בקו ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע חום תחום בקו חום כהה	אתר לבנין ציבורי
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע צהוב עם קווים אלכסוניים	אזור מגורים ג' / 1
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
פסים אלכסוניים: ירוק - אדום	שביל להולכי רגל
קו ירוק רצוף	גבול חלקה רשומה
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול
ספרה ברביע עליון של יגול	מספר הדרך
ספרה ברביע הצדדי של יגול	קו בניו
ספרה ברביע התחתון של יגול	רוחב הדרך
מספר בתוך מעגל	מספר חלקה רשומה
מספר בתוך מעגל מרוסק	מספר חלקה רשומה לביטול
קו אדום מרוסק	קו בניו

10. טבלת שימושי קרקע

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
%	שטח בדונם	%	שטח בדונם	
מסה"כ שטח התכנית		מסה"כ שטח התכנית		
33.72%	1.4	33.72%	1.4	אזור מגורים ג'
18.97%	0,795	18.97%	0,795	אזור מגורים ג' / 1
29.31%	1.228	29.31%	1.228	דרכים
18%	0.767	18%	0.767	ש.פ.פ
100%	4.19	100%	4.19	סה"כ שטח התכנית

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

- 11.1 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים (סעיף 62 א' ס.ק.1).
- 11.2 תוספת עד 6% בשטחי בניה עיקריים באזור מגורים ג' (סעיף 62 א' ס.ק.9).
- 11.3 שינוי קווי בנין הקבוע בתכנית (סעיף 62 א' ס.ק.4).
- 11.4 שינוי הוראות בדבר בניו ועצוב ארכיטקטוני ושינוי במספר קומות באזור מגורים ג' (סעיף 62 א' ס.ק.5).
- 11.5 שינוי חלוקת שטחי הבניה: ניוד עד 32% שטחי הבניה מחלקה מס' 840 לחלקה מס' 839 (סעיף 62 א' ס.ק.6).
- 11.6 תוספת קומה בחלקה מס' 840 (סעיף 62 א' ס.ק.9).

## 12. פירוט הוראות התכנית :

12.1.1 נספח הבינוי המנחה מציג באופן עקרוני את תכנון המבנים , מקום חניה .

12.1.2 נספח זה יהיה מחייב בכל הנוגע למיקום התוספות וגודלן המקסימלי.

12.1.3 יידרש תכנון אחיד ומתאים לאגף וביצוע שלוקח בחשבון את כל התוספות באגף אחד.

12.1.4 כל הוראות הפיתוח המפורטים בנספח הבינוי יכללו בבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מהבקשה.

12.1.5 טופס 4 יוצא רק לאחר השלמת פיתוח בהתאם לתכנית הבינוי.

12.1.6 נספח הבינוי מציג שתי אופציות למיקום תוספת לדירות מס' 4/2.

12.1.7 הוראות מיוחדות לדירות 2,4 במבנה 840 :  
 א. הבניה תהיה לפי אחת החלופות המסומנות באות ו' בנספח בינוי בהסכמת 2 בעלי הזכויות בדירות. *כל*  
 ב. במידה ולא יתקבלו הסכמות כאמור, תפעל הוועדה לפי תקנה 2'ב לחוק תכנון ולאחר גמר המועדים הקבועים בחוק תהיה מוסמכת לדון ולהחליט לפי שיקול דעתה לגבי החלופה שתאושר.

12.2 קווי בנין - כמסומן בתשריט ובנספח בינוי.

12.2.1 קו בנין צדדי בין חלקות 839 ו840 בקטע מסוים יהי 0 במקום 4מ' ובהתאם לנספח הבינוי.

12.3 תוספת אחוזי בניה עיקריים 126% במקום 120% .

12.4 שינוי חלוקת שטחי הבניה : ניווד שטחי הבניה מחלקה מס' 840 ל חלקה מס' 839 בהתאם לטבלת ניווד שטח . 13.2.

12.5 תוספת קומה בחלקה מס' 840 - 4 קומות במקום 3 קומות.

13.1. טבלת זכויות

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
חלקה 840	חלקה 839	חלקה 840	חלקה 839	
מגורים ג'	מגורים ג' / 1	מגורים ג'	מגורים ג' / 1	

13.1. טבלת זכויות

מצב מוצע		מצב קיים		
חלקה 840	חלקה 839	חלקה 840	חלקה 839	
מגורים ג'	מגורים ג' / 1	מגורים ג'	מגורים ג' / 1	יעוד
120+6% בכל הקומות	120+6% בכל הקומות	120% בכל הקומות	120% בכל הקומות	אחוזי בניה
4	4	3	4	מספר קומות
4	4	4	3,6	מרווח צדדי
5	5	5	4	מרווח קדמי לדרך שרה
10	-	20	-	מרווח קדמי לכביש מס' 13

13.1.1 קומות עמודים שהותרו בהיתרים המקוריים לא יחושבו מחדש.

13.1.2 תישאר אופציה לשימוש בהסבה לש/207.

13.1.3 תישאר אופציה למרפסות פתוחות ולהרחבות קומות העמודים. מי ינצל את הסבה ישלם בהתאם.

13.2. טבלה ניוד שטחים

חלקה	שטח חלקה במ"ר	אחוזי בניה המותרים	שטח המותר במ"ר	שטח הבנוי עפ"י היתר במ"ר	יתרת שטח במ"ר	מצב סופי לניוד שטחים במ"ר	סה"כ שטחי בניה מותרים במ"ר
839	795	120%+6%	1002	804.3	197.7	+ 255	1257
840	2167	120%+6%	2730	1102.9	1627.1	- 255	2475

14. תנאים לקבלת היתר

14.1 אישור תשריט חלוקה ותשריטים לצורכי רישום ותכנית בינוי.

14.2 הבטחת ביצוע תשתיות בתיאום ואישור הרשות המקומית.

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

- 15.1. תותר חלוקת משנה לשטח בתנאי שתובטח גישה לכל מגרש.  
 15.2. היתרי בנייה יוצאו לאחר הגשת תשריט חלוקה תואם לת.ב.ע. והגשת תשריטים לצורכי רישום.

### 17. חניה

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

### 18. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

### 19. עבודות בתחום השטח המגודר כעתיקות.

- 19.1 כל עבודה בתחום השטח המגודר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 והתקנות לפיו.  
 19.2 במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.  
 19.3 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.  
 19.4 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.  
 19.5 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.

### 20. 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 מ 2 מטר בכבלים אלו, ואין לחפור מעל בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

שכון עובדים בע"מ  
בעל הקרקע

המועצה המקומית  
זכרון יעקב  
הגשות המקומיות

22. חתימות

לויט אנלוגה-אדר'  
מס' רש"ר \* 82776  
ס"ע \* 693689/6  
עורכי התכנית

מרפז לחינוך תורני  
ישיבת זכרון יעקב  
יוזם התכנית

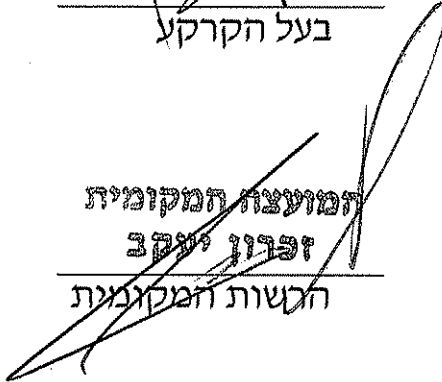
שכון עובדים בע"מ



בעל הקרקע

המועצה המקומית  
זכרון יעקב

הקשות המקומית



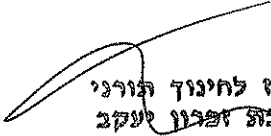
22.חתימות

לויס אנגלה-צדרי  
מס' רשיון \*82778  
0097\*693689/6



עורכי התכנית

מרכז לחינוך תורני  
ישיבת זכרון יעקב



יוזם התכנית