



מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - השומרון

תכנית מס' ש/מק/917 א' - בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, מדורגי-עדרן
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ש/במ/215 ג'.

חתימות

חתימת בעלי הקרקע:

ממ"י

חתימת עורכי התכנית:

פינצי רוח אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ

יהושע פינצי שמואל רוח, עמית פרוצה, אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

בריי חברה קבלנית לבנין וייזום בע"מ

בריי חברה קבלנית לבנין וייזום בע"מ

חתימת הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "השומרון"

לדיון בועדה המקומית.	-	23.7.01	תאריך:
לדיון בועדה המקומית - עדכון.	-	7.8.01	
הצעה למתן תוקף.	-	4.12.01	
לדיון בועדה המקומית - עדכון מס' 2.	-	1.10.03	
להפקדה.	-	10.11.03	
למתן תוקף.	-	1.2.04	

1. שם התכנית: מחוז : חיפה.
 מרחב תכנון מקומי - "השומרון".
 זכרון יעקב
 תכנית מס' ש/מק 917 א' - בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, מדורגי-עדן.
 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ש/במ/215 ג'.

2. מסמכי התכנית:

- 2.1 מסמך א' - תקנון התכנית (8 עמודים).
- 2.2 מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:500 (להלן: "התשריט").
 התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
 גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
- 2.3 מסמך ג' - נספח בינוי בקני"מ 1:200 הכולל 3 גליונות:
 ג'1- תכניות מפלס הכביש ומפלס הכניסה לדירות.
 ג'2- תכניות הקומות.
 ג'3- חתכים וחזיתות.
 מסמך זה הינו מסמך מנחה.

3. מקום התכנית:

זכרון יעקב, גבעת-עדן.
גוש ישן: 11287 חלק מחלקות 1, 10, 12-14, 23, 31.
גוש חדש: 11373 חלקות 12, 13, 14, 15.
 מגרשים 1-4 עפ"י תכנית ש/במ/215 ג'.

4. שטח התכנית:

4.528 דונם.

5. היזום ומגיש התכנית
 בריוו חברה קבלנית לבנין ויזום בע"מ
 הנשיא 24, חדרה
 טל': 04-6331423, פקס. 04-6331846

6. בעלי הקרקע: ממ"י.

7. עורך התכנית: פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי
רח' צבי 12 רמת-גן 52504.
טל. 03-7522171 פקס. 03-7517862

8. מטרת התכנית

- א. קביעת הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני בהתאם למסמך ג' של התכנית עפ"י סעיף 62 אי' (א) (5) לחוק.
- ב. תוספת קומות מעל המותר עפ"י סעיף 62 אי' (א) (9) לחוק.
- ג. שינוי קוי בנין עפ"י סעיף 62 אי' (א) (4) לחוק.
- ד. איחוד מגרשים עפ"י סעיף 62 אי' (א) (1) לחוק בהסכמת הבעלים.
- ה. תוספת יח"ד בלי שינוי השטח המותר לבניה עפ"י סעיף 62 אי' (א) (8) לחוק.

9. פירוט הוראות התכנית

- 9.1 קביעת צורת פרישת המבנים על הקרקע וקביעת צורת הגגות.
- 9.2 התכנית מציעה שתי קומות נוספות מעל למותר וזאת לאפשר פרישה נאותה למבנים בהתייחס לקו קרקע טבעית.
- 9.3 התכנית מציעה שינוי בקוי בנין כדלקמן:
 - (1) הקטנת קו בנין אחורי הגובל בשצ"פ מ- 5 מ' ל- 3 מ' וקו בנין קדמי למפרץ החניה 4 מ' במקום 5 מ'.
 - (2) קו בנין קדמי 0 לחניה, פרגולה וביתן אשפה כמופיע בנספח הבינוי.
 - (3) קו הבנין בגבול החלקות המאוחדות יהיה 0 ויאפשר יצירת מקבץ מבנים.
- 9.4 התכנית מציעה הגדלת מסי יח' הדיור מ- 24 ל- 30.

10. יחס לתכניות מאושרות

- (1) תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ש/במ/215 ג'. ותהיה עדיפה עליה.
- (2) תכנית זו מבטלת תכנית מס' ש/מק/917 שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה בי.פ. מס' 4812 מיום 19.12.99.

11. תכליות ושימושים

בהתאם לתכנית הראשית ש/במ/215 ג'.

12. תיאור מילולי של המקרא

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ביאור</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	(2) גבול תכנית מאושרת
ירוק	(3) גבול חלקה קיימת ומספרה
ירוק מקווקו	(4) גבול חלקה לביטול ומספרה
צבע כחול	(5) איזור מגורים ב'
צבע חום	(6) דרך קיימת או מאושרת
ספרה ברבע העליון של עיגול	(7) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(8) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(9) רוחב הדרך
צבע ירוק	(10) שטח ציבורי פתוח
צבע ירוק וחום לסירוגין	(11) שביל הולכי רגל

טבלת יעודי שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
השטח ב-%	השטח ב-ד'	השטח ב-%	השטח ב-ד'	
100	4.528	100	4.528	מגורים ב'
100	4.528	100	4.528	סה"כ

14. חוראות בנייה

מס' המגרש	יעוד	גודל במ"ר	בעלים
1001	מגורים ב'	4528	ממ"י

14.3 הערות

- (1) זכויות הבניה עפ"י התכנית הראשית ש/במ/ 215ג' ותכניות מאושרות החלות במקום. שטח הבניה לרישוי יכלול את כל השטחים הבנויים למעט ממ"ד, מרפסות בלתי מקורות, פרגולות וחניה מקורה. יותר ניווד שטחים בין המגרשים ובלבד שסה"כ שטח הבניה המותר לא יגדל.
- (2) תותר הקמת חניה מקורה בפרגולת או קירוי קל בחומר ובצבע אחיד כאשר ותואם ותאושר על ידי מחנדסת הועדה. חניה זו נמצאת מתחת למפלס הכביש וכפי שמופיע בנספח הבינוי. לא תותר חניה מקורה במפלס הכביש למעט מתקן אשפח אשר בנייתו ומיקומו יתואמו עם מחנדסת הועדה והרשות המקומית.
- (3) יותר שינויים בתכנית הבינוי באישור הועדה המקומית כולל שינוי בגבהי הקומות, דירוג קומות ומרפסות, מרווחים וכו', ובלבד שלא יוקטנו קוי הבנין ולא יוגדלו מספר הקומות, שטח הבניה המותר ומס' יחידות הדיור המותר. במקרה של שינוי הבינוי יש לשמור כהוראה מחייבת נסיגות ושבירות למניעת יצירת חזית אחידה. ההוראה בדבר דירוג המבנה הנה מחייבת וכל סטיה ממנה תיחשב כ"סטיה ניכרת" מתכנית.
- (4) תותר הקמת פרגולות במרפסות עפ"י פרט אחיד לכל המבנים וכחלק מהיתר הבניה.
- (5) מספר הקומות המרבי בכל חתך יהיה כמופיע בנספח הבינוי.
- (6) תשמר זכות מעבר בין הבניינים לרכב ולהולכי רגל עפ"י תשריט הבינוי.
- (7) תתאפשר חלוקת משנה של המגרש גם אם הדבר יגרום לקו 0 בין המבנים, עפ"י תכנית הבינוי, עם רישום זיקת הנאה לציבור לצורך מעבר בגישות חמשותפות למגרשים ולחניות.
- (8) גובה אבסולוטי מעל פני הכביש בחתום לתכנית ש/במ/ 215 ג' יהיה 5.5 מ'.

15. תנאים למתן היתר בניה

א. לא ינתן היתר בניה ללא השלמת ביצוע כל התשתיות הנדרשות לרבות ניקוז, תיעול, ביוב, מים, חשמל, תקשורת, כבלים, בזק, סלילת כבישים ומדרכות תיעול ותאורה (כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות) או לחילופין הגשת הסכם פיתוח בין המועצה המקומית זכרון יעקב לבין מבקש ההיתר בו יובטחו הסדרת התשתיות הנ"ל עד לגמר הבנין להנחת דעתה של הועדה המקומית.

ב. תכנית בינוי לביצוע ועיצוב אדריכלי
לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הועדה המקומית אישר תכנית בינוי לביצוע ועיצוב אדריכלי, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות.
- (2) פתרון ארכיטקטוני למתקני מיזוג אויר וקולטי שמש.
- (3) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- (4) פיתוח מדרכה.
- (5) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- (6) פתרונות לחניה.
- (7) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- (8) פתרון נאות לשילוט.

* הערה: כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים, וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.

ג. תיאור בניית פרגולות שאינן חלק מההיתר, מבנים ניידים, או כל בניה קלה במרפסות ו/או בגינות הפרטיות. הפרגולות יהיו עפ"י פרט אחיד ומחייב.

ד. פתרון קירוי החניה יהיה עפ"י פרטים מחייבים כחלק מהיתר הבניה.

ה. אישור תשריט תואם תב"ע ותד"ר.

ו. אישור תכנית בינוי לביצוע.

16. מזגנים

- א. מיקום המזגנים בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להגרם מפעולת המזגנים של ניקוז מי עיבוי ואויר חם, לשביעות רצון מהנדס הועדה.
- ב. בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של המזגנים.
- ג. מיקום המזגנים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

17. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- (1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה: במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- (2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
- מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
- מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- (3) המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

18. חניה

- א. מספר מקומות החניה המזערי יהיה על פי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

19. עתיקות

- (1) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- (2) במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היוזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- (3) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היוזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- (4) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- (5) אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

20. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים.