

3005884

1274/0/25059



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מפורטת מס' ש/1040/א'

הסדרת כניסה נוספת לחניון בזק
המהווה שינוי לתוכנית מס' ש/12/ב



תקנון התוכנית

בעלי קרקע: המועצה המקומית זכרון יעקב ופרטיים

יוזם התכנית: וועדה המקומית לתכנון ובניה
השומרון

עורך התכנית: ד.א.ל. פיתוח והנדסה בע"מ
רח' היוזמה 3 ת.ד. 85 פארק עסקים טירת הכרמל

מאי 2001
מהדורה 21 - אוגוסט 2007

ד.א.ל. פיתוח והנדסה בע"מ

ת"א, 67891 רח' יטאל אלון 55
טל: 03-6366444
פקס: 03-6366440
טל: 04-8577355
פקס: 04-8577365

טירת הכרמל ת.ד. 85 30200 רח' היוזמה 3
E-mail - Haifa : delhaifa@netvision.net.il



מחוז חיפה

מרחב תכנון: מקומי שומרון
תוכנית מפורטת מס' ש/1040/א'
הסדרת כניסה נוספת לחניון בזק
המהווה שינוי לתוכנית מס' ש/12/ב

	1. המקום :						
זכרון יעקב.							
	2. חלות התכנית -						
<table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;"><u>גוש</u></td> <td style="text-align: center;"><u>חלקות מלאות</u></td> <td style="text-align: center;"><u>חלקי חלקות</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">11301</td> <td></td> <td style="text-align: center;">33,34,35,39,55</td> </tr> </table>	<u>גוש</u>	<u>חלקות מלאות</u>	<u>חלקי חלקות</u>	11301		33,34,35,39,55	
<u>גוש</u>	<u>חלקות מלאות</u>	<u>חלקי חלקות</u>					
11301		33,34,35,39,55					
	3. שם התכנית :						
תכנית מפורטת מס' ש/ 1040 א'							
	4. השטח הנכלל בתכנית :						
1.61 דונם							
	5. מסמכי התכנית :						
מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכניות : - הוראות (תקנון) - תשריט בקני"מ 1:250							
- מסמכים מנחים : - נספח תנועה וחניה - תנוחה בקני"מ 1:250							
	6. יחס לתכניות אחרות :						
התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ש/12/ב.							
	7. מטרת התכנית :						
הסדרת כניסה נוספת לחניון בזק. - הסדרת מגרש חדש לבנין ציבורי תוך קביעת הוראות וזכויות בניה. - הגדלת זכויות הבניה במגרש לבנין ציבורי בחלקת 39 מ-38% שטח עיקרי ל-90% שטח עיקרי ו-20% לשטח שירות מסה"כ השטח העיקרי. - קביעת הוראות בניה, בינוי ושימור							
שינוי יעוד של שטח ציבורי פתוח ואב"צ לדרך.	8. עקרי התוכנית :						
גבולות התכנית הינם כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף.	9. גבולות התכנית :						
שטח תחום בצבע חום מסגרת חומה- שטח תחום בצבע צהוב עם מסגרת חומה וריבועים בשחור - שטח צבוע בצבע ירוק בהיר- שטח צבוע אדום - שטח צבוע חום בהיר- קו צהוב - מספר שחור ברביע העליון של עיגול הדרך- מספר שחור ברבע הצדדי של עיגול הדרך - מספר שחור ברביע התחתון של	10. באור סימני התשריט :						
שטח לבניני ציבור							
אתר לאומי							
שטח ציבורי פתוח							
דרך מוצעת או הרחבת דרך							
קיימת /או מאושרת							
דרך קיימת /או מאושרת							
מבנה להריסה							
מספר דרך							
קו בנין מגבול רצועת הדרך							

רוחב הדרך במטרים.	עיגול הדרך -
מס' חלקה	מספר מוקף בעיגול ירוק -
גבול חלקה	קו ירוק -
גבול התכנית	קו כחול -
גבול תוכנית מאושרת	קו תכלת מקווקו -
גבול ומספר חלקה לביטול	סמון "S" ירוק -
גבול ומספר מגרש חדש	קו בשחור -
מספר מגרש החדש	מספר בשחור
	מספר ירוק בעיגול
מספר חלקה לביטול	ירוק מקווקו -

11. טבלת שטחים :

מוצע באחוזים	שטח בדונם	קיים באחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
21.74%	0.35	-	-	דרך מוצעת או הרחבת דרך קיימת
0.62%	0.01	24.85%	0.40	שטח ציבורי פתוח
62.74%	1.01	60.25%	0.97	שטח לבנייני ציבור
2.48%	0.04	2.48%	0.04	דרך קיימת ו/או מאושרת
12.42%	0.20	12.42%	0.20	אתר לאומי
100%	1.61	100%	1.61	סה"כ שטח

12. תכליות ושימושים : א. הדרך - תשמש למעבר, כלי רכב חניות וגינון כפי שמוגדר בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

ב. ש.צ.פ- שטח לפיתוח, נטיעות, מתקני משחקים, שבילים וריהוט.

ג. א.ב.צ- מבנים המשמשים לכל הציבור, מבנה חינוך, תרבות, דת, וכל מבנה אחר הנותן שירות לציבור.

13. זכויות בניה באתר לבנייני צבור : שטח עיקרי - 90% משטח המגרש. שטחי שירות - 20%

שטח עיקרי	שטחי שירות	מס' קומות	מס' מבנים	קווי בנין
90% משטח מגרש	20% משטחים עיקריים	3	מס' מבנים בהתאם לתוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית וקוי בנין כמסומן בתשריט	קו הבניין של האתר לבנין ציבורי בחלקה 39 כלפי המגורים בחלקה 41 - יהיה 4 מ' לכל בניה חדשה מעל פני הקרקע.
				במגרש 100 קווי הבניין הצפוני והמזרחי 1 מ'

14. הוראות בניה :

• על המבנה לשימור בחלקה 39 יחולו הוראות תכנית ש/12 ב' ובנוסף :

א. גמר קירות חוץ : טיח חלק או משופשף (לא טיח שפריץ), צבוע לבן או גוון בהיר אחר באישור ועדה מקומית.



- ב. **גגות:** קירו כל שטח הגג בגגות מרעפי חימר מסוג מרסיי. בבניינים לשימור ושיקום ובחזית רחוב המייסדים יותקנו רעפי מרסיי משומשים.
- ג. **גמר גגות רעפים:** לא יותרו בליטות וארגזי רוח העולים על 20 ס"מ ממישור הקיר. פרטי גג אופייניים ייכללו בבקשה להיתר על פי נספח פרטי בניה המהווה חלק מתכנית זו.
- ד. **פתחים בגג:** לא יותרו פתחים אנכיים בגג ובגמלוני הגג, אלא לפתחי אור במישור הגג המשופע בלבד. פתחים אנכיים בקומת הגג יהיו למרפסות, ובלבד שמראה הגג הכללי לא יפגע.
- ה. **שיפועי גגות הרעפים:** גגות הרעפים יהיו בעלי 4 שיפועים פשוטים. שיפוע הגגות לא יעלה על 24°, או ביחד גובה אורך 1:2.4. במישור הגגות החדשים ישולבו קולטי השמש, ודודי המים יותקנו אך ורק בחלל גג הרעפים.
- ו. **חלונות:** פרופורציות החלון מלבניות אנכיות ביחס מכסימלי 2/3, רוחב חלון אפייני עד 80 ס"מ. החלונות יהיו מעץ, מברזל או מפרופילי אלומיניום בגוון כהה.
- ז. **תריסי עץ חיצוניים:** בכל המבנים יותקנו תריסי עץ חיצוניים צבועים בצבע שמן על פי נספח פרטים, לא יותר שימוש בתריס פלסטיק ואלומיניום.
- ח. **גדרות:** גדרות בחזית המגרש ייבנו בהתאמה לאופי המבנה והרחוב. חמרי הגמר יהיו אבן כורכר, עמודי בטון בגמר טיח כורכר, ושכבות עץ. פירוט הגדר הינו חלק מהיתר הבניה.
- ט. **פיתוח שטח:** בחזית הפונה לרחוב המייסדים יהיו חומרי הריצוף מאבן טבעית.
- י. **מתקני אשפה:** מתקני האשפה לא יפנו לרחוב המייסדים אלא ישולבו במבנים או בקירות התמך ובגדות בתיאום עם מהנדס המועצה.
- יא. **המבנה הקיים בחלקה 39:** מיועד לשיקום ושימור.
- יב. **כל מבנה חדש באתר לבנין ציבורי בחלקה 39:** יעשה בתאום אדריכלי עם המבנה הקיים לשימור.
15. **חניה**
- א. החניה של המגרשים למבני ציבור תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף ביום מתן היתר בניה.
- ב. **תנאפשר חניה ציבורית בתחום חלקה 39,** מגרש 102 המיועדת לבנין ציבורי עד למתעד בנית המבנה.
16. **תנאים להיתר בניה למבנים /או דרכים בתחום התוכנית**
- א. תכי בינוי 1:250 מאושרת ע"י ועדה מקומית שתציג את ניצול מלוא הזכויות במגרש, מפלסי הפיתוח, חזיתות, גדרות, כניסות למגרשים וכו'.
- ב. במידה ונבנה בשלבים – תוכנית שלבים המראה כיצד בכל שלב המגרש מטופל במלואו כך שניתן לעשות שימוש במבנים.
- ג. אישור תשריט איחוד וחלוקה.
- ד. מתן פתרון אקוסטי למבנה לשימור בחלקה 39, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

17. הפקעה ורישום:

כל השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו בהתאם לחוק וירשמו על שם המועצה מקומית זכרון יעקב.

18. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל:

לא ינתן היתר בניה למכנה 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 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'

19. היטל השבחה: היטל השבחה ישולם כחוק.

20. תשתיות:

לפני היציאה לביצוע יש לתאם את תוכניות הביצוע עם כל הרשויות הממונות על תשתיות כגון: בזק, חברת חשמל, מקורות, רשות עתיקות וכו'.

חותמות

חתימות:

ד.א.ל. הנדסה (2004) בע"מ

יוזם התכנית

עורך התכנית

תאריך

מועצה מקומית
זכרון יעקב

חשבונית מס' 22.11.02
 שם החברה: הררס
 כתובת: רמת השרון

חשבונית מס' 29.3.02
 שם החברה: 5672
 כתובת: רמת השרון

חשבונית מס' 17.9.02
 שם החברה: רמת השרון
 כתובת: רמת השרון
 מס' חשבון: 5961
 כתובת: רמת השרון

חשבונית מס' 10-09-01
 שם החברה: 05-050-552
 כתובת: רמת השרון
 מס' חשבון: 05/0401
 כתובת: רמת השרון

חשבונית מס' 10-09-01
 שם החברה: רמת השרון
 כתובת: רמת השרון
 מס' חשבון: 05/0401
 כתובת: רמת השרון