

הצגה, 10.1.08
ממ.

3005935

מרחב תכנון מקומי השומרון

תכנית מס' ש/1227

זכרון יעקב- בית גן סיוול

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' ש/1227 שינוי לתכנית מתאר מקומית ש/11, ש/12א' ש/212
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט) נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 1) נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2)
3. מקום התכנית: מחוז חיפה, נפת חדרה, ישוב זכרון יעקב, גוש: 11303 חלקה 31 (חלק) חלקה 72 (חלק)
4. שטח התכנית: 2.3 דונם בקרוב.
5. בעלי הקרקע: ג.נ-דר בע"מ, שיא הכרמל מדור בע"מ, דרך הבנים 12 פרדס חנה המועצה המקומית זכרון יעקב, רח' הנדיב 2 זכרון יעקב.
6. יוזמי התכנית: ג.נ-דר בע"מ, שיא הכרמל מדור בע"מ, דרך הבנים 12 פרדס חנה טל: 04-6378437 פאקס: 04-6273777
7. עורך התכנית: ג. קרטס-ש. גרואג, אדריכלים ומתכנני ערים. רח' טורא 32א' ירושלים 94102 טל: 02-6256396 פאקס: 02-6234196
8. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
9. חלות התכנית: התכנית חלה על השטח התחום בקו כחול. התכנית מהווה תכנית בנין עיר מפורטת לשטח הכלול בתחום הקו הכחול.
10. סימונים בתשריט: גבולות החלקות וסימון התכליות יהיו כמסומן בתשריט.
11. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה להוראות תכנית המתאר המקומית זכרון יעקב ש/11, ש/12א' וש/12ב למעט בכל אותם שינויים הקבועים בתכנית מס' ש/1227 זו. במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין כל תכנית אחרת, יגברו הוראות תכנית זו.
12. מטרות התכנית: שינוי יעוד משטח צבורי ושצ"פ ליעוד מעורב של מרכז בריאות, ספורט ומגורים (8 יח"ד), לשטח לדרך ציבורית ולחניה ציבורית.
13. רשימת תכליות:
13.1 שטח מעורב למרכז בריאות, ספורט ומגורים: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בכתום ואפור הינו שטח מעורב למרכז בריאות, ספורט ומגורים.

- 13.1.1 השימושים המותרים: מגורים, מרכז בריאות וספורט הכולל שירותים אישיים כגון ספא, מכון כושר, שרותי ספורט, שרותי בריאות, מכון יופי וקפטריה שתהווה שימוש נלווה לשימושים הנ"ל. כמו כן תותר חנייה עבור השימושים המותרים.
- 13.2 חנייה ציבורית: השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום משובץ הוא חנייה ציבורית. בתחומי החנייה תנתן זכות מעבר לרכב לחניה הפרטית.
- 13.3 דרך ציבורית: השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום היא דרך ציבורית.

14. (א) זכויות בניה ומגבלות בניה

זכויות הבניה ומגבלות הבניה מפורטות בטבלה המצורפת. זכויות הבניה כוללות את כל השטחים העיקריים והמשניים כפירושם בחוק (מרחב מוגן, מדרגות, מחסנים, עליית גג וכיו"ב). השטחים בחלל הגג שגובהם עולה על 180 ס"מ נטו ייכללו במסגרת זכויות הבניה.

(ב) טבלת זכויות בניה ומגבלות בניה:

שטחים לבנייה במ"ר:

קוי בנין				תכנית הבנין	מספר יחידות	מס' קומות	חלל גג	קומה ב'			קומה א'			קומת כניסה					
צד דרום	צד צפון	אחורי	קידמי					מוצע	שירות	עיקרי	מוצע	שירות	עיקרי	קיים	שירות	עיקרי	קיים	מוצע	
עפ"י מצב קיים	עפ"י מצב קיים	5 מ'	4 מ'	650 מ"ר	מקסימום 8 יח"ד	3 + חלל גג	69.0	431.0	62.0	96.0	49.0	429.0	77.8	415.2	31.0	112.0	158.0	41.0	437.0
							500.0	636.0			636.0			636.0			סה"כ לקומה 636		
							דופלקס 8 יח"ד									סה"כ יחידות דיוור			

(ג) הערות לטבלת השטחים:

1. השטחים לבניה והתכנית הכל במ"ר.
2. שטחי השרות כוללים את הממק"ים (מרחבים מוגנים)
3. לא תשמש קומה למגורים ולתכלית אחרת בו זמנית
4. בקומת כניסה לא תותר בניית דירות
5. הקפיטריה תהיה שימוש נלווה לשימושים המותרים במבנה

(ד) קווי בניה:

1. קווי הבניה לתוספות בניה בחזית קדמית ואחורית יהיו עפ"י המפורט בתשריט.
2. קוי הבנין לתוספות בניה בחזיתות צדדיות יהיו על פי המבנה הקיים; בחזית הדרומית תתכן חריגה מקו הבנין עבור מרפסות קונזוליות בלבד לקו בנין אפס.
3. בחזית הצפונית תתכן חריגה מקו הבנין עבור מרפסות קונזוליות בלבד עד 1.0 מ' לתוך המרווח הצפוני.
4. קו הבנין במגרש למבני ציבור יהיה על פי מבנה המועצה הקיים

15. תנאים למתן היתרי בניה:

- (א) הבקשה להיתר תיערך על רקע תכנית מדידה מדוייקת בק"מ 1:250 שבה יסומנו גם כל העצים בתחום החלקה, ויצורפו אליה צילומי מצב קיים של החלקה, המבנים והצמחייה.
- (ב) העיצוב החיצוני של המבנה יהיה חלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר, ויכלול את חלון הראווה, השילוט, תאורת החוץ, הסוככים, פתרון למזגנים, לסילוק אשפה ולפיתוח החצר. הכל עפ"י המפורט בסעיף 16
- (ג) תנאי למתן היתרי בניה הוא אשור תכנית פיתוח שטח לשטחים בחזיתות המבנה ע"י הועדה המקומית.
- (ד) תנאי למתן היתר בניה היא הגשת תכנית המפרטת גם את השילוט ע"ג המבנה ואת מיקום יחידות המזוג וכל יתרת האלמנטים המורכבים ע"ג המבנה.
- (ה) תנאי למתן היתר בניה הוא הקמת חברה או גוף לניהול הנכס אשר יפעל לתחזוקה שוטפת, נקיון הן במבנה והן בשטחי השרות החיצוניים כמו חניות, גינות ושטחים פתוחים משותפים.
- (ו) תנאי למתן היתר בניה לכל שימוש במבנה ולכל שינוי בשימוש יהיה אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה שיתייחס גם לפתרונות אקוסטיים לשימושי מכון הבריאות ולכל שימוש אחר העלול להיות מפגע רעש.
- (ז) תנאי למתן היתר בניה הוא הקמת גדר בגבולו הדרומי של המגרש המפרידה את המגרש מהשטח הצבורי – בהתאם להנחיות המועצה המקומית.
- (ח) חניה בתחום התכנית:

1. התכנית כוללת חנייה בקומת העמודים שנכללת במניין שטחי הבניה. תקן החניה למגורים יהיה חניה אחת לכל יח"ד. כל החניות הנדרשות עפ"י התקן האמור יוקצו בתחום המגרש. החניות הנדרשות עפ"י התקן לשימושי המסחר עד 5 חניות להם אין מקום בתחום המגרש יהיו במגרשי חניה סמוכים, בהתאם לסעיף 12(ב) לתוספת לתקנות התיכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.
2. תרשם זכות מעבר לציבור בתוך מגרש החנייה הפרטי.

16. הוראות בניה: כל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה כמפורט להלן:

- (א) גמר קירות חוץ: טיח חלק או משופשף (לא טיח שפריץ) בגוון לבן או על פי לוח הגוונים המאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי 3 דוגמאות שיוכנו לאשור. יתכן שלוב אבן טבעית על פי דוגמאות לאישור.

- (ב) גגות: חובת קירוי כל שטח הגג בגגות מרעפי חימר מסוג מרסיי או דומה האופייני למרכז ההיסטורי של הישוב.
- (ג) גמר גגות רעפים: לא יותרו בליטות וארגזי רוח העולים על 20 ס"מ ממישור הקיר. פרטי גג אופייניים ייכללו בבקשה להיתר.
- (ד) מרפסות, פתחים בגג: יותרו פתחים אנכיים בגג ובגמלוני הגג וכן פתחי אור וקוקיות במישור הגג המשופע, כמו כן, ניתן יהיה לשלב מרפסות גג ברוחב חזית עד 2.00 מ' בהתאם לנספח הבינוי. כמו כן בחזיתות הבניין יותרו מרפסות קונזוליות הבולטות (ר' סעיף קווי בנין) מקו הבניין הקיים, ללא שהדבר ייחשב כסטייה מהוראות התכנית.
- (ה) שיפועי גגות הרעפים: גגות הרעפים יהיו בעלי 2 או 4 שיפועים פשוטים בזוית של עד 30 מעלות במישור הגגות החדשים ניתן לשלב קולטי שמש. דודי המים יותקנו אך ורק בחלל גג הרעפים.
- (ו) חלונות: פרופורציות החלון מלבניות אנכיות ביחס מכסימלי 2/3 - אורך/רוחב למעט בפתחי יציאה למרפסות. החלונות יהיו מעץ או ברזל או אלומיניום כדוגמת פרופיל בלגי.
- (ז) גדרות: גדרות בחזית המגרש ייבנו מחומרי הגמר הבאים: אבן כורכר מבוקעת וטיח כורכרי.
- (ח) פיתוח שטח: בחזית הפונה לרחוב יהיו חומרי הריצוף מאבן טבעית בלבד.
- (ט) המרווח הצפוני: לא תותר הקמת פרגולות במרווח הצפוני ויש להשאיר את המרווח הצפוני פנוי מכל בינוי.
- (י) מתקני אשפה: מתקני האשפה ישולבו במבנים, בקירות התמך ובגדרות או באופן תת קרקעי עפ"י הנחיות מהנדס המועצה וגודלם ייקבע ע"י מהנדס המועצה.
- (יא) מיצוי זכויות בניה: הבינוי על-פי התשריט (גובה וקוי בנין) ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי-ניכרת, וכל תוספת בגובה או בתכנית המגרש שלא על-פי התשריט והתקנון תיראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על-פי תקנות התכנון והבניה.
- (יב) לא יותרו כניסות משותפות לשימושי המגורים ולשימושים האחרים.
- (יג) בין חדרי האשפה תהיה הפרדה בין אלה המיועדים לשטחים הסחירים לבין אלה המיועדות ליחידות המגורים.
- (טו) שיפוע הבניין הקיים ותוספת הבניה והשימושים יהיו בהתאם להוראות הבניה וכמפורט בטבלת זכויות ומגבלות הבניה.

17. גובה בניה מרבי: גובה הבניה המרבי יהיה כמפורט בנספח הבינוי

18. שמירת חזות חיצונית:

(א) כל חיבורי החשמל והתקשורת בתחומי התכנית יהיו בכבלים תת-קרקעיים.

(ב) לא תותר התקנת אנטנות וצלחות קליטה מכל סוג שהוא. תעשה הכנה לחיבור לכבלים.

(ג) בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג האויר, הדודים, חדר המעלית וכו', ובאופן שהמתקנים הטכניים לא יותקנו על קירות חיצוניים, אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה

(ד) פתרון למזגנים ייכלל בבקשה להיתר בניה, כמפורט בנספח הפרטים; מעבים/קומפרסורים לא יפנו לחזית הרחוב למעט במרפסות בהן יחופו בעיצוב אחיד

(ה) ניתן לשלב יחידות מיזוג אוויר במבנה בחלל הגג.

(ו) לא תותר התקנת צנרת חשמל, מים, גז וכו' ע"ג קירות חיצוניים של מבנים. תותר התקנת צינורות מי גשם בהתאם לפרט אדריכלי בנספח הבינוי.

(ז) התקנת שילוט מסחרי תהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה. לא יותר השימוש בשלטים מחומר פלסטי (פרספקס וכד').

1. הספקות חשמל

(א) קוי חשמל

כל קווי החשמל - מתח גבוה ומתח נמוך - בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.
קוי החשמל הקיימים יוטמנו תת-קרקעית כחלק מתכניות הפיתוח למתחם.

(ב) תחנות טרנספורמציה

במידה ויידרש תותקן בשטח התכנית תחנת טרנספורמציה לשימוש המבנה בלבד.

2. תקשורת

כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

קוי התקשורת העיליים יוטמנו תת-קרקעית כחלק מתכניות הפיתוח למתחם.

3. הולכת שפכים וחומרים מסוכנים

(1) כל המבנים בתחומי התכנית יחוברו למערכת הולכת השפכים המקומית.

(2) עסקי מזון בתחום התכנית או כל עסק אחר הפולט מזהמים גזיים יהיה כפוף להיתר בניה שבו מסומנים בין היתר האמצעים ליניקה, טפול ופליטה לאוויר תוך שילובם הארכיטקטוני והאקוסטי.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 188 לחוק יופקעו בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

19. הפקעה:

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

ג. קרטס
אדריכלים ומתכננים ערים
רח' טורא 32/א ירושלים
31.12.06

עורך התכנית:
ג. קרטס - ש. גרואג
אדריכלים ומתכננים ערים
טורא 32א' ירושלים טל: 02-625639

חתימות:

שוא הכרמל מדור בע"מ
ח.פ. 513584529
ג.נ.דר לבין ומסחר בע"מ
דרך הבנים 12 ת.ד. 1134 פ"ח
ח.פ. 511499806

יוזמי התכנית:
ג.נ.דר בע"מ
דרך הבנים 12
פרדס חנה ת.ד. 1194
טל: 04-6378437

תאריך: 14 בפברואר 2006
עדכון 25 באפריל 2006
עדכון 27 ביוני 2006
עדכון 17 ביולי 2006
עדכון 08 באוגוסט 2006
עדכון 18 באוקטובר 2007

לפי 27.11.07

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית מס. 1227/6

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

בישיבה מס' 58-01-08

חוקה אגל

מאריך

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית מס. 1227/6

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

בישיבה מס' 58-01-08

חוקה אגל

מאריך

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

אישור תכנית מס. 1227/6

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 6.3.07 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1227/6

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5582

מיום 25.9.06

הודעה על אישור תכנית מס. 1227/6

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5781

מיום 28.2.08