

5955595

מרחוב תכנון מקומי השומרון

תכנית מס' ש/1227

זכרון יעקב- בית גן טיל

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' ש/1227 שינוי לתוכנית מתאר מקומי ש/11, ש/12א'
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) תשירט בקנ"מ 1:500 (להלן: התשירט) נספח בינוי מנהה בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 1) נספח תנוועה מנהה בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2)
3. מקום התכנית: מחוז חיפה, נפת חדרה, יישוב 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,chia 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,chia הכרמל מדור בע"מ, דרך הבנים 12 פרדס חנה טל: 04-6273777 פקס: 04-6378437
7. עורך התכנית: ג. קרטס-ש. גרוואג, אדריכלים ומתכנני ערים. רח' טורא 32א' ירושלים 94102 טל: 02-6256396 פקס: 02-6234196
8. גבול התכנית: כמותחים בקו כחול בתשירט המצורף.
9. חלות התכנית: התכנית חלה על השטח התוחום בקו כחול. התכנית מהווה תוכנית בנין עיר מפורטת לשטח הכלול בתחום הקו הכחול.
10. סימונים בתשירט: גבולות החלקות וסימון התכליות יהיו כמסומן בתשירט.
11. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה להוראות תוכנית המתאר המקומיית זכרון יעקב ש/11, ש/12א' ו/12ב' למעט בכלל אותן שינויים הקבועים בתכנית מס' ש/1227 זו. במקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין כל תוכנית אחרת, יגברו הוראות תוכנית זו.
12. מטרות התכנית: שינוי יעוז משטח צבורי ושב"פ לעוז מעורב של מרכז בריאות, ספורט ומגורים (8 יח"ד), לשטח לדרכ ציבורית ולהנעה ציבורית.
13. רישמת תכליות: 13.1 שטח מעורב למרכז בריאות, ספורט ומגורים: השטח הצבוע בתשירט בפסים אלכסוניים בכתום ואפור הינו שטח מעורב למרכז בריאות, ספורט ומגורים.

13.1.1 **השימושים המותרים:** מגורים, מרכז בריאות וספורט הכלל
שירותים אישיים כגון ספא, מכון כושר, שירות ספורט, שירות
בריאות, מכון יופי וקפטירה שתהווה שימוש נלווה לשימושים
הנ"ל. כמו כן תותר חניה עבורה השימושים המותרים.

13.2 **חניה ציבורית:** השטח הצבוע בתשריט צבע אדום משובץ הוא חניה
ציבורית. בתחום החניה תנען זכות מעבר לרכב לחניה הפרטית.

13.3 **דרך ציבורית:** השטח הצבוע בתשריט צבע אדום היא דרך ציבורית.

לענין דיני נזק

תְּלִוָּתָה דְּלֵדָה כְּלָמָדִים:

2. Ըստ աշխարհագույն պատմությունների՝ առաջին աշխարհական պատմությունը տեսական է:

3. לא תשמש קומה למגורים ותכלית אחרת בו זמנית
4. בקמת כינה לא תורר בנייה דירות

5. הקיינדריה תריה שימאל לארה לארה התהווים בתקופה

(ד) קווי בינה:

1. קווי הבניה לתוספות בניה בחזיות קדמית ואחריות יהיו עפ"י המפורט בתשריט.
2. קווי הבניין לתוספות בניה בחזיות צדיות יהיו על פי המבנה הקיים; בחזיות הדורמיה תחנן חריגה מקו הבניין עבור מופסות קונזוליות בלבד לקו בניין אפס.
3. בחזיות הצפוניתת תחנן חריגה מקו הבניין עבור מופסות קונזוליות בלבד עד 1.0 מ' לתוכן המרווה הצפוני.
4. קו הבניין במגרש למבני ציבור יהיה על פי מבנה המועצה הקיים

15. תנאים למתן היתרין בינה:

- (א) הבקשה להיתר תיערך על רקע תכנית מדידה מדוייקת בק"מ 1:250 שבה יסומנו גם כל העצים בתחום החלקה, ויצורפו אליה צילומי מצב קיימים של החלקה המבנים והצמחייה.
- (ב) העיצוב החיצוני של המבנה יהיה חלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר, וכלול את חלון הראות, השילוט, תאורת החוץ, הסוככים, פתרון למזגמים, לטיול אשפה ולפיתוח החצר. הכל עפ"י המפורט בסעיף 16
- (ג) תנאי למתן היתרין בניה הוא אישור תכנית פיתוח שטח לשטחים בחזיותה המבנה ע"י הוועדה המקומית.
- (ד) תנאי למתן היתרין בניה היא הגשת תכנית המפרטת גם את השילוט ע"ג המבנה ואת מיקום יחידות המזגוג וכל יתרת האלמנטים המורכבים ע"ג המבנה.
- (ה) תנאי למתן היתרין בניה הוא הקמת חברה או גוף לניהול הנכס אשר יפעל לתחזוקה שוטפת, נקיון הן במבנה והן בשטחי השירות החיצוניים כמו חניות, גינון ושטחים פתוחים משותפים.
- (ו) תנאי למתן היתרין בניה לכל שימוש במבנה ולכל שינוי בשימוש יהיה אישור אינגד ערים חרוצה לאיכות הסביבה שיתקיים גם לפתרונות אקוסטיים לשימושי מכון הבריאותים ולכל שימוש אחר העולם להיות מפגע רעש.
- (ז) תנאי למתן היתרין בניה הוא הקמת גדר בגבולו הדורמי של המגרש המפרידה את המגרש מהשטח הציבורי – בהתאם להנחיות המועצה המקומית.

(ח) חניה בתחום התכנית:

1. התכנית כוללת חניה בקומת העמודים שנכללת במנין 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 התקנות התקנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.
2. תרשם זכות מעבר לציבור בתחום מגרש החניה הפרטי.

כל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה כמפורט להלן:

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

16. הוראות בינה:

- (ב) גגות: חובת קירוי כל שטח הגג בגנותו מרגע חימר מסוג מרסי או דומה האופייני למרכז ההיסטורי של היישוב.
- (ג) גמר גגות רעפים: לא יותרו בליטות וארוגז רוח העולמים על 20 ס"מ ממישור הקיר. פרטי גג אופייניים ייכללו בבקשתה להיתר.
- (ד) מרפסות, פתחים בגג: יותרו פתחים ארכיטקטוניים בגג ובגמלוני הגג וכן פתחי אור ווקיקות במישור הגג המשופע, כמו כן, ניתן יהיה לשלב מרפסות גג ברוחב חזית עד 2.00 מ' בהתאם לנספח הבינוי. כמו כן בחזיותות הבניין יותרו מרפסות קונצוליות הבולטות (ר' סעיף קויי בינוי) מקו הבניין הקיים, ללא שהדבר ייחשב כסתיה מהווארות התכנית.
- (ה) שיפועי גגות הרעפים: גגות הרעפים יהיו בעלי 2 או 4 שיפועים פשוטים בזווית של עד 30 מעלות במישור הגגות החדשניים ניתן לשלב קולטי שימוש. דודי המים יותקנו אך ורק בחילל גג הרעפים.
- (ו) חלונות: פרופורציות החלון מלבניות ארכיטקטוניים ביחס מכסימי 3/2 - אורך/רוחב כמעט בפתחי יציאה למרפסות. החלונות יהיו מעץ או ברזל או אלומיניום כדוגמת פרופיל בלאגי.
- (ז) גדירות: גדרות בחזית המגרש ייבנו מחומרם הגמור הבאים: אבן כורכר מבוקעת וטיח כורכי.
- (ח) פיתוח שטח: בחזית הפונה לרחוב יהיו חומרי הריצוף מאבן טבעית בלבד.
- (ט) המרוחה הצפוני: לא תותר הקמת פרגولات במרוחה הצפוני ויש להשאיר את המרוחה הצפוני פניו מכל בינוי.
- (י) מתקני אשפה: מתקני האשפה ישולבו במבנים, בקרונות התמך ובדירות או באופן תחת קרקע עפ"י הנחיה מהנדס המועצה וגודלם יקבע ע"י מהנדס המועצה.
- (יא) מצווי זכויות בניה: הבניינו על-פי התשריט (גובה וקיי בינוי) מצחה את אפשרויות מתן הקלות בגבול סטיה בלתי-ኒכרת, וכל תוספת בגובה או בתכנית המגרש שלא על-פי התשריט והתקנון תיראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על-פי תקנות התקנון והבנייה.
- (יב) לא יותרו כניסה משותפת לשימושי המגורים ולשימושים האחרים.
- (יג) בין חדרי האשפה תהיה הפרדה בין אלה המועדדים לשטחים הסחררים לבין אלה המועדדים ליחידות המגורים.
- (טו) שיפוץ הבניין הקיים ותוספת הבניה והשימושים יהיו בהתאם להוראות הבניה וכמפורט בטבלת זכויות ומגבלות הבניה.

17. גובה בנייה מרבי: גובה הבניה המרבי יהיה כמפורט בנספח הבנייה

18. שמירת חזות
חיצונית:

- (א) כל חיבוריו החשמלי והתקשורתית בתחום התכנית יהיו בכבלים תת-קרקעיים.
- (ב) לא תותר התקנת אנטנות וצלחות קליטה מכל סוג שהוא. תעשה הכנה לחיבור לכבלים.

- (ג) בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למקומות מתקני מיזוג האוויר, הדודים, חדר המעלית וכו', ובאופן שהמתקנים הטכניים לא יותקנו על קירות חיצוניים, אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה
- (ד) פתרון למוגנים ייכל בבקשת להיתר בניה, כמפורט בספח הפרטים; מעבים/קומפרסורים לא יפנו לחזית הרחוב למעט במרפסות בהן יחופו בעיצוב אחד
- (ה) ניתן לשלב יחידות מיזוג אוור במבנה בחלל הגג.
- (ו) לא תותר התקנת צנרת חשמל, מים, גז וכו' ע"ג קירות חיצוניים של מבנים. תותר התקנת צינורות מי גשם בהתאם לפרוט אדריכלי בספח הבינוי.
- (ז) התקנת שילוט מסחרי תהווה חלק מן הבקשת להיתר בניה. לא יותר השימוש בשALTERים מחומר פלסטי (פרספקס ועוד).

1. הספקות חשמל

(א) קווי חשמל

כל קווי החשמל - מתח גובה ומתח נמוך - בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.
קווי החשמל הקיימים יוטמנו תת-קרקעית כחלק מתכניות הפיתוח למתחים.

(ב) תחנות טרנספורמציה

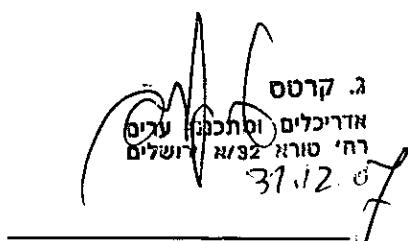
במידה ויידרש תותקן בשטח התכנית תחנת טרנספורמציה לשימוש המבנה בלבד.

2. תקשורת

כל קווי התקשרות (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.
קווי התקשרות העיליים יוטמנו תת-קרקעית כחלק מתכניות הפיתוח למתחים.

3. הולכת שפכים וחומרים מסוכנים

- (1) כל המבנים בתחום התכנית יחובו למערכת הולכת השפכים המקומית.
- (2) עסקי מזון בתחום התכנית או כל עסק אחר הפולט מזהמים גזוזים יהיה כפוף להיתר בניה שבו מסומנים בין היתר האמצעים ליניקה, טיפול וטיפול לאויר תוך שימוש הארכיטקטוני והאקוסטי.
19. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 188 לחוק יופקעו בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
20. היטל השבחה: הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.



עורך התקנות:
ג. גרטס - ש. גראוג
אדריכלים ומתכננים עליון
טורא 32 א' ירושלים טל: 02-625639

התיקות:

שיין הכרמל פלור בע"מ
ח.מ. 13584524

גנ-לוֹןְןָןְ אַסְהָןְ מִעֵדָה
דרך הבניים 12, תל-אביב 11341 פ"ח
ח.פ. 8114998006

יוזם התקנות:
גנ-דר בע"מ
דרך הבנים 12
פרדס חנה ת.ד 1194
טל: 04-6378437

תאריך: 14 בפברואר 2006

עדכון 25 באפריל 2006

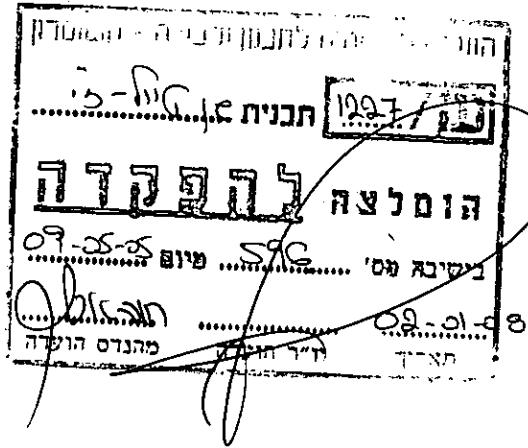
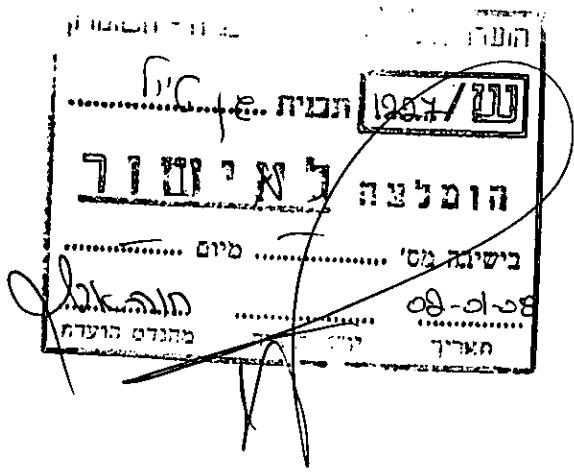
עדכון 27 ביוני 2006

עדכון 17 ביולי 2006

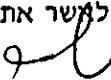
עדכון 08 באוגוסט 2006

עדכון 18 באוקטובר 2007

טל: 04-26,11,07
ג. גרטס



משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965
1227 אישור תכנית מס.

הוועדה המחוותית לתכנון ולבניה החלטתה
כיום 7.3.67 לאשר את התכנית


יוזר הוועדה המחוותית

1227 הודעה על הפקודת תוכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5582
מיום 6.9.65

1227 הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5781
מיום 28.2.67