

050-2497073
3/

ועדה מקומית - "השומרון"

נ ת ק ב כ

13.01.2008

18

לפרט

לחלק

TUDIZ

ועדה מקומית - "השומרון"

נ ת ק ב כ

3 - 09. 2007

לטיפול

לחלק

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מ ח ו ז ה י פ ה

מרחב תכנון מקומי שומרון

נפת חדרה

תחום שיפוט מוניציפלי זכרון יעקב

תכנית מס' ש/מק/1261 - שינוי לתכנית מפורטת מס' ש/445 ו-

ש/מק/445א'

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים והקטנת קוי בנין

1. שם התכנית

תכנית זו נקראת תכנית מס' ש/מק/1261 - שינוי לתכנית מפורטת מס' ש/445 ו- ש/מק/445 איחוד וחלוקה והקטנת קוי בנין נוה שרת - זכרון יעקב.

2. מקום התכנית.

תכנית זו נמצאת בשכונת נוה שרת צפון ברח' גאולים, שבזכרון יעקב.

נ.צ. מרכזי 146.925/218.975		
גוש	חלקות	חלקי חלקות
11296	4, 5	7

3. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 1530 מ"ר (במידה קמוחשבת).

4. בעלי הענין

בעל הקרקע : מדינת ישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל חיפה.

יזמי ומגישי התכנית :

חנוכה יעקב וציונה

חנוכה יונה וצפורה

רח' אף על פי כן 49/5 זכרון יעקב,

טל' 04.6291752, 0507.497073

עורכי התכנית :

יצחק לייבוז'יק' אדריכל ומתכנן ערים - רשיון מס' 4107

דרך הנדיב מס' 121, פרדס חנה 37071

טל' 04.6376254, 0505.598504, פקס' מס' 04.6271210

ארבילי שרותי תכנון - רשיון מס' 31177

רח' הפדות 32 זכרון יעקב 30900

טל' 04.6399637, פקס' מס' 04.6399637

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו משנה בתחומה את התכנית המפורטת וז"ש' 445/ש-ו-ש/מק/445:א ולתיקוניה.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, הוראות תכנית זו עדיפות.

6. מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 6 דפים (מסמך מחייב)
ב. תשריט בקנה מידה 1:250 (מסמך מחייב)

7. תאריך הכנת התכנית

תאריך	הכנה
אוגוסט 2005	עדכון
פברואר 2006	עדכון 2

7. הגדרות ומונחים.

משמעותם של המונחים בתכנית זו הם כמשמעותם בחוק וזתכנון והבניה

8. ביאור הסימנים בתשריט

מס'	תיאור הסימן	הגדרת הסימן
1	קו כחול עבה ורצוף	גבול התכנית
2	קו כחול עבה ומקוטע	גבול תכנית מאושרת
3	קו דק בצורת קו נקודה	גבול מגרש
4	קו דק מקוטע בצבע שחור	קו בנין קיים
5	קו דק מקוטע בצבע אדום	קו בנין מוצע
6	קו דק רצוף בצבע אדום	קו בנין קיים
7	קו ירוק דק מקוטע עם סימני S	גבול מגרש לביטול
8	מספר באליפסה בשחור	מספר מגרש קיים
9	מספר שחור בעיגול	מספר מגרש מוצע
10	מספר באליפסה מחוק בקו אלכסוני	מספר מגרש קיים לביטול
11	מספר ברבע עליון של עיגול	מספר דרך
12	מספר ברבע ימני ושמאלי של עיגול	קו בנין
13	מספר ברבע תחתון של עיגול	מספר הדרך
14	פס בצבע חום בהיר	שטח דרך
15	אזור בצבע ירוק בהיר	שטח ציבורי ופתוח
16	אזור בצבע תכלת	אזור מגורים
17	תחום בצבע אדום דק	בנין מוצע

מצב תכנוני מוצע		מצב תכנוני קיים		יעוד השטח
% משטח התכנית	שטח במ"ר	% משטח התכנית	שטח במ"ר	
81.96	1254	81.96	1254	מגורים ב'
18.04	276	18.04	276	שצ"פ
100.00	1530	100.00	1530	סה"כ

מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה

10. מטרות התכנית

1. איחוד וחלוקה והחלפת יעודים בהסכמת בעלים על פי סעיף 62א(א) (ו) ס.ק.1.

2. הקטנת קוי בנין לבניין הקיים על פי ס.ק.4 :
 בצד קדמי (צד מזרח) קו בנין קיים 3.12 מ' ו-1.12 מ' במקרה של בניה חדשה,
 קו בנין זה יהיה 5.00 מ'.
 בצד דרום קו בנין קיים 3.00 מ' ו-3.10 מ'. במקרה של בניה חדשה, קו בנין זה
 יהיה 3.00 מ'.
 בצד אחורי (צד מערב - גובל עם שצ"פ) קו בנין יהיה 3.00 מ'.

3. קביעת הוראות לקבלת היתר בניה.

11. נתונים כמותיים עיקריים

יעוד השטח	סה"כ שטח עיקרי מוצע ב-מ"ר	מס' יחידות דיור
אזור מגורים ב'	על פי ש/445 ללא שינוי	4

הוראות התכנית

5. רשימת התכליות והשימושים.
 כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא תשמשו שום ירקע או בנין הנמצאים
 בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו,
 ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הירקע או הבנין.

באזור מגורים ב' - מיועד להקמת מבנים דו משפחתיים בקומה אחת או שתיים -
 שתי יחידות למגרש, 4 יחידות לד'.
 בשטח צבורי פתוח - מיועד לגנים צבוריים, מגרשי משרוק לילדים, שביל להולכי
 רגל, תותר הקמת מקלטים צבוריים ומבנים המשמשים את התכליות בשטח צבורי
 פתוח.

דרך - תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, חשתיות ומזדככות, גיגון וחניה. אסורה
 כל בניה בתחומי הדרך פרט למתקני דרך.

6. תנאים למתן היתר

- א. אישור תשריט חלוקה תואם תב"ע ותכנית לצרכי רישום
- ב. אישור תכנית בינוי לביצוע.
- ג. הבטחת ביצוע תשתיות.

7. תשתיות.

7.1 מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשח יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.

7.2 ניקוז

תנאי קבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח שבתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.

7.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

7.4 איסור בניה תחת ובקרבת קוי חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי המשוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של הבנין, -
 - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים - 1.5 מ'
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'
 - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11.0 מ'
 - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25.0 מ'
 - הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/ מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. אין לבנות בנין מעל כבלי 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 קוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקוי חשמל ועד לפני הכביש הסופיים ייקהעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

7.5 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות המועצה המקומית זכרון יעקב. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.

7.6 חלוקה

תכנית זו כוללת הוראות של איחוד וחלוקה מחדש בהתאם למצויין בתשריט. החלוקה החדשה לפי הוראות תכנית זו תאושר על ידי הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

7.7 הפקעות

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור והם השטח הצבורי הפתוח יופקעו על פי סעיפים 188, 189 ו-190 בפרק ח' וירשמו על שם המועצה המקומית זכרון יעקב על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

7.8 רישום

תוך חדשיים מיום תחילת תקפה של תכנית זו יש להעביר לועדה המקומית תשריט לצרכי רישום לפי סעיף 125 לחוק התכנון.

7.9 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו יהיה אישור תכניות כוללות לפילוס, מים, חשמל, וניקוז מאושרים ע"י מהנדס הועדה המקומית.

7.10 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה לפי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון.

ע"מ 2011/11/2008
מס' 06-271210-08

- 6 -

7.11 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר. תנאי להוצאת היתר בניה, תבטוחות מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7.12 הוראות הגא

לא יוצא היתר בניה בשטח תכנית זו אלא אם כלול בתכנית ההיתר מקלט או ממ"ד. בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7.13 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

חתימות

אין לבו התנגדות עקרונית להכניית, בתנאי שזו תייה מתואמת עם רשויות התכנון והבניה, את כלל המבנה, אין בה כדי להקטין כל זכות ליהודים ונחלתם או לשל מעל ענין אחר בשטח התכנית כל שז' ל' ודקדוק השטח הסכמת כל בעל זכות בשטח תכנון ו/או כל רשות נגזרת, לפי כל חוקה רצויה כל דין, לטען חסר שטח מוצא בזה כי אם בעשה או ייעשה על ידינו הסכמת בקיים הסכם כמפורט, אין בהתנגדותנו על התכנית זכיה או זכיהה מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועשוי כל דין, לפי כל חוקה רצויה נחתם אך ורק במקרה פטת התנגדות.

בעלי הקרקע - מדינת ישראל

בעלי הקרקע על השג"פ - מועצה המקומית זכרון יעקב

יזמי ומגישי התכנית - חנוכה יעקב

חנוכה ציונה

חנוכה יונה

חנוכה צפורה

עורכי התכנית.

מועצה המקומית
זכרון יעקב

יצחק ליבוביץ
אדריכל ומתכנן ערים
רשיון מס' 04107
תל 121 פרס חנה כרמל 07071
טל 06-376254 פקס 06-271210

ועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס' 1261/01
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 635
 מיום 09-04-05
 מנהל הועדה

ועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס' 1261/01
 הועדה המקומית החליטה להסכים את התכנית
 בשיעור מס' 606
 מיום 21-11-05

הודעה על אישור תכנית מס' 1261/01
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5782
 מיום 03-03-08 עמוד 2141

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1261/01
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5661
 מיום 09-05-08 עמוד 2644

8630920