

13.1.08
הצטרף ללוגו

3005956

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי השומרון
מועצה מקומית זכרון יעקב

**שינוי תוכנית מתאר מקומית מס' ש/מק/215/4 / 2
הוראות ארכיטקטוניות "גבעת עדן"**

תאריך עדכון: 02.12.2003
02.09.2005
04.12.2005
13.06.2006
02.11.2007

יוזם התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה "השומרון"
מינהל מקרקעי ישראל ע"י חברת מבני תעשיה

עורך התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה "השומרון"
אדר. איזי בלנק עבור חב' מבני תעשיה

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: השומרון
רשות מקומית: זכרון יעקב

שינוי תוכנית מתאר מקומית מס' ש/מק/215/ד'2 הוראות ארכיטקטוניות "גבעת עדן"

הוראות התוכניות

1. **המקום:**
מרחב תכנון מקומי השומרון, מועצה מקומית זכרון יעקב.
2. **שם ותחולה:**
תוכנית זו תקרא: ש/מק/215/ד'2 הוראות ארכיטקטוניות "גבעת עדן" (להלן "תוכנית זו"), ותחול על השטח המותחם בכחול בתוכנית הפיתוח (להלן "התרשים") המצורפת לתוכנית זו.
3. **הקרקע הכלולה בתוכנית:**
גוש 11374 חלקות 65-70 וגוש 11373 חלקות 26-28.
4. **מסמכי התכנית:**
חוברת הוראות התוכנית
נספח פיתוח בקני"מ 1:250
חתכים אופייניים (מס' 63 עד מס' 71) בקני"מ 1:100.
5. **היזם:**
הוועדה המקומית לתכנון ובניה "השומרון".
מינהל מקרקעי ישראל ע"י חברת מבני תעשיה.
6. **עורכי התוכנית:**
הוועדה המקומית לתכנון ובניה "השומרון", רח' המייסדים זכרון יעקב, טל': 04-6305522
אדר. איזיי בלנק עבור חבי מבני תעשייה, כנרת 13 בני-ברק, טל': 03-6160016.
7. **מטרות התוכנית:**
7.1 שינוי הוראות לפי תוכנית בדבר בניי או עיצוב אדריכלי לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
8. **יחס לתוכניות אחרות:**
תוכנית זו כפופה לתוכניות ש/מק/215 שפטיהן להלן, פרט להוראות משתנות בתוכנית זו:

פרסום למתן תוקף	פרסום להפקדה	שם התוכנית
08.07.82 י.פ. 2439		ש/מק/215

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכניות אילו להוראות התוכנית הנ"ל, תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

9. **הגדרות ופרוש מונחים:**
בתוכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, בתוספותיו ובתקנות התכנון והבניה, ולמונחים הבאים המשמעות הרשומות בצידם:

- 9.1 **מגרש :** יחידת קרקע שנקבעה בתוכנית המיועדת לבניה בהתאם ליעודה בתשריט.
- 9.2 **מפלס כניסה קובעת :** מפלס הכניסה למבנה, אל הקומה העיקרית. שטח הרצפה שתחשב בכניסה קובעת במפלס אחד לא יפחת מ- 10 מ"ר.
- 9.3 **מפלס פיתוח :** מפלסי הקרקע הסופיים בחצרות השונות במגרש.
- 9.4 **מבנה ראשי :** המבנה המיועד למגורים.
- 9.5 **משטח חניה :** משטח יצוק או מרוצף המיועד לשמש כחניה, בין אם מקורה ובין אם לא.
- 10 **תנאים למתן היתרי בניה :**
- 10.1 היתרי הבניה יהיו עפ"י הזכויות שנקבעו בתכנית ש/215, בכפוף להוראות הנוספות שבתוכנית זו.
- 10.2 הוצאת היתר לפיתוח המגרשים למפלסים מתוכננים כולל קירות קדמי, אחורי וחיבורי תשתית, תעשה בצורה מרוכזת ע"י הגורם המפתח.
- 11 **תוכנית פיתוח למגרש :**
בקשה להיתר בניה תכלול תוכנית פיתוח מלאה למגרש, עם סימון מפלסי הפיתוח המוצעים, מפלס משטח החניה, ראשי ותחתית קירות, מפלסי הכניסות למבנה, מיקום כל הפילרים וסידורים לפינוי אשפה, מסלעות וריצופים, מיקום מדחסי מזגן וכד'. יש לכלול פרטים לגדרות, לשערים ודלתות לנישות לפחים וכד'. במידת הצורך יש להראות תוכנית שיקום לשפכי קרקע. תוכנית הפיתוח תותאם לתרשים, לתוכנית הפיתוח ולפרטים המצורפים לתוכנית זו. כל אלה מחייבים את מבקשי ההיתרים.
התוכנית תוגש על רקע של מפה מצבית עדכנית, חתומה על ידי מודד מוסמך.
בסמכות הועדה לדרוש בנפרד תוכנית לביצוע קירות תומכים לפני התחלת הבניה ו/או תוכנית לשלבי הביצוע של פיתוח המגרש במגרשים בהם יש לתמוך את הקרקע בכל מהלך העבודות.
- 12 **מפלסי כניסה קובעת, מפלס קומה נוספת ומפלסי פיתוח :**
- 12.1 מפלסי הכניסות הקובעות למבנה הראשי במגרש, מפלסי הקומות הנוספות וכן מפלסי הפיתוח הסופיים מופיעים בתכניות הפיתוח - מופיעים ב"תרשים" המצ"ב לתוכנית זו. תרשים זה מחייב, בכפוף לסעיף 14 בתוכנית זו.
- 12.2 המגרשים יכולים להיות מתוכננים כך שמכל מפלס המופיע בתוכנית הפיתוח תהיה יציאה לגינה, או לחילופין רק מהמפלס הנמוך יותר. במקרים בהם נוצרים הפרשי גבהים עם המגרשים הסמוכים יש להציג פתרון לקירות התומכים העומד בדרישות תוכנית זו והוראות תוכנית ש/215, מתואם עם הגובלים וכן להציג שלבי ביצוע כולל התייחסות למצב המגרש הגובל, המתוכנן בו והשלבים בהם תבוצע בו הבניה.
- 13 **גדרות וקירות תומכים :**
- 13.1 בכל הנוגע לתכנון גדרות וקירות תומכים יש לנהוג לפי הוראות תכנית ש/215 למעט גמר קירות וגדרות לכיוון שטחים ציבוריים שיעשה רק בציפוי "אבן לקט בבניה כראית".
- 13.2 הוועדה המקומית רשאית לדרוש תיאום בין גובלים בכל הנוגע לקירות התומכים בגבולות המגרשים, באופן שלא תהיה פגיעה בחזות, בבטיחות השימוש במגרש ובבטיחות ביצוע עבודות הבניה. יש להבטיח את האפשרות להגבהת הקיר התומך שנבנה ראשון, או לחילופין תמיכת הקרקע מתחת לקיר הנבנה ראשון, הכל לפי מפלסי הקרקע הסופיים המאושרים במגרשים.

14. גמישות בהוראות תוכנית זו:
14.1 בסמכות הוועדה המקומית לאשר שינויים מזעריים בפרטי הפיתוח ו/או במפלסים, אם שוכנעה שאין בכך פגיעה בחזות השכונה והרחוב, ו/או פגיעה במגרשים סמוכים.

15. **מסדים:**
15.1 המבנה הראשי במגרש יהיה צמוד קרקע, עפ"י המפלסים שנקבעו בתוכנית זו. יש לסגור את קו העמודים החיצוניים עד לפני הקרקע בקירות מסד אטומים.
15.2 אם הפרשי המפלסים בין החצרות הגובלות יחייבו הקמת קיר תומך בגבול בגובה למעלה מ- 1.20 מ', רשאית הוועדה המקומית להתיר גדרות בגבול בגובה מעל 1.20 מ', אם שוכנעה שאין בכך כדי לפגוע בשכנים ו/או בחזות המגרש.

16. **היטל השבחה:**
היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות

יוזם התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה "השומרון"
מינהל מקרקעי ישראל

עורכי התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה "השומרון"
חברת מבני תעשיה

חותמות

יוזם התוכנית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התייחסנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עסקו הסכם מתאים בגינו, ואין התייחסנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תהי ופע" כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הברז או הדאה מקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו סבה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן התייחסנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט התכנית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחצו השני
27.12.07

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהושמרון:

חברת מבני תעשייה בע"מ

ועדה מקומית "השומרון"
אישור תכנית מס 2/3/215/אק/ש
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 815 מיום 01-05-04
י"ר הועדה המחוזית

ועדה מקומית שומרון
הפקדת תכנית מס 2/3/215/אק/ש
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 577 מיום 24-05-04

הודעה על אישור תכנית מס 2/3/215/אק/ש
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום עמוד

הודעה על הפקדת תכנית מס 2/3/215/אק/ש
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5516
מיום 06-04-06 עמוד 2684

Handwritten mark or signature at the bottom left of the page.