

ועדה נקומית - "השומרון"
נתקבל

08-02-2009

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

543

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש/1318

התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי ברח' מרבד הקסמים

הועדה משרד הפנים
המחוזית לתכנון ובניה
ת"ק מס' 12-03-08
ת"ק מס' 12-03-08

חיפה

מחוז

שומרון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התוכנית

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1318/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16.12.08 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1318/א
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5857
מיום 12.10.08

הודעה על אישור תכנית מס. 1318/א
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5950
מיום 12.5.09

דברי הסבר לתוכנית

מתחם מרבד הקסמים בנוה שרת, זכרון יעקב, אוכרוז ע"י הממשלה כמתחם להתחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי.

במסגרת התכנית לשיקום והתחדשות המתחם, מוצע פינוי והריסת מבנה מגורים קיים ובו 38 יחידות דיור ויעוד שטח לשצ"פ במקומו, הקמת 99 יח"ד ב 4 בנייני מגורים חדשים במקום המבנה שפונה וזאת בשטח מגורים חדש שבא במקום שטח שצ"פ מאושר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תוכנית מס' ש/1318

1. זיהוי וסיווג התוכנית

התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי ברח' מרבד הקסמים

1.1 שם התוכנית

20.34 דונם

1.2 שטח התוכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

15

מספר מהדורה

25.01.09

תאריך עדכון

תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית, כמסומן בתשריט.

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי זכרון יעקב

קואורדינטה X 718640
קואורדינטה Y 196860

תיאור מקום במתחם הממוקם ברח' מרבד הקסמים בנינת שבי ציון

רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית זכרון יעקב
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב זכרון יעקב
שכונה "נוה שרת"
רחוב מרבד הקסמים
מספר בית 12,10,8,6,4,2

גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11296	מוסדר	חלק מהגוש	48,49,53,55	6,50,52
11297	מוסדר	חלק מהגוש	-	9,10,160,161,165
11298	מוסדר	חלק מהגוש	-	78,79
11308	מוסדר	חלק מהגוש	-	200

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ך	ל"ך

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ך	ל"ך

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תכנית זו כפופה להוראות כל תכניות המתאר המקומיות החלות בתחום מרחב התכנון המקומי זכרון יעקב, למעט התכניות המתאריות שיפורטו להלן:

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
2/9/93	4140	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות ש/445 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/445
13/8/98	4670	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות ש/619 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/619
28/4/99	4745	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות ש/מק/618/ב ממשיכות לחול.	שינוי	ש/מק/618/ב
24/12/69	תרש"צ	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תרש"צ 2/24/3 ממשיכות לחול.	שינוי	תרש"צ 2/24/3
8/1/04	5262	תכנית זו כפופה להוראות תוכנית ש/1114.	כפופה	ש/1114

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	שורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים	25.01.09	ל"ר	22	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	שורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים	15.01.09	גיליון	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט ייעודי קרקע
	ועדה מחוזית	שורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים	15.01.09	גיליון	ל"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי – תכניות
	ועדה מחוזית	שורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים	15.01.09	גיליון	ל"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי – חתך ומבטים
	ועדה מחוזית	ת.ד.ס, הנדסה אזרחית בע"מ	15.01.09	גיליון	ל"ר	1:500	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	לנר אלחנתי, אדריכלי נוף	15.01.09	גיליון	ל"ר	1:500	מנחה	נספח גופי
	ועדה מחוזית	לנר אלחנתי, אדריכלי נוף	15.01.09	גיליון	ל"ר	1:750	מנחה	נספח פרושת שטחים פתוחים באזור
	ועדה מחוזית	לנר אלחנתי, אדריכלי נוף	15.01.09	גיליון	ל"ר	1:750	מנחה	נספח טיילת משולבת ופיתוח שצ"פים ברח' מרבד הקסמים
	ועדה מחוזית	לנר אלחנתי, אדריכלי נוף	15.01.09	ל"ר	4	ל"ר	מנחה	נספח הנחיות סביבתיות
	ועדה מחוזית	לנר אלחנתי, אדריכלי נוף	15.01.09	גיליון	ל"ר	1:500	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	לנר אלחנתי, אדריכלי נוף	15.01.09	גיליון	ל"ר	1:500	מנחה	החדרת מי נגר עילי
	ועדה מחוזית	ח.ג.מ בע"מ	15.01.09	גיליון	ל"ר	1:500	מנחה	נספח מים וביוב
	ועדה מחוזית	סיטילינק	15.01.09	ל"ר	11	ל"ר	מנחה	פרוגרמה למבני ציבור
	ועדה מחוזית	השקעות בע"מ	15.01.09	ל"ר	18	ל"ר	מחייב	לוח הקצאות וטבלת איזון

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה הוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ג'יר 04-6390304	ג'יר 04-6390304	ג'יר 04-6390304	04-6297100	זכרון יעקב	רשות מקומית זכרון יעקב	ג'יר	ג'יר	ג'יר	ג'יר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ג'יר 04-6390304	ג'יר 04-6390304	ג'יר 04-6390304	04-6297100	זכרון יעקב	רשות מקומית זכרון יעקב	ג'יר	ג'יר	ג'יר	ג'יר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	נעלים
ג'יר 04-8630855	ג'יר 04-8630855	ג'יר 04-8630855	04-8630855	רח' פלגים 15 ת.ד. 548 חיפה	קק"ל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה	ג'יר	ג'יר	ג'יר	ג'יר	ג'יר	ג'יר
ג'יר 04-8514187	ג'יר 04-8565555	ג'יר 04-8565555	04-8565555	רח' מאיר 2 חיפה 33413	עמדת- מרחב חיפה ושומרון	ג'יר	ג'יר	ג'יר	ג'יר	ג'יר	חוכר
ג'יר	ג'יר	ג'יר	ג'יר	רח' מדבז הקסמים	חוכרים פרטיים	ג'יר	ג'יר	ג'יר	ג'יר	ג'יר	חוכר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
gaby11@netvision.net.il	04-8378813	054-491101	04-8371844	רח' הים 84	שו"ר בטנסוף אדריכלים ובוני ערים	37259	067636639	גבי שורץ	אדריכל	עורך התכנית
techmad@netvision.net.il	04-8107004	052-2415340	04-8372290	שדרות מוריה 52 חיפה	טכנוד, מודרות תכנון ושרותים הנדסיים בע"מ	481	069492064	רוזי בלן	מודד	מודד
zaidh@zaidorniv.co.il	04-8584466	054-8048004	04-8584545	רח' הרצל 69 פירת כרמל	זיד אוריב בע"מ	238	053340204	מוטי זייד	שמאי	שמאי
adolfo@tedem.co.il	04-8577567	050-7970900	04-8577566	רח' אתגר 2, פירת כרמל	ה.ד.ס, הנדסה אורחית בע"מ	27552	051753445	חיה שק	מתמס	יועץ תנועה כבשים
laner@netvision.net.il	04-8577441	052-2619195	04-8577439	רח' היוזמה 2, פירת כרמל	לנר אלחנתי, אדריכלי נוף בע"מ	80669	054485222	משה לנר	אדריכל נוף	יועץ נוף וניקוז
hgm@telem.co.il	04-8509596	050-2002388	04-8509595	רח' היוזמה 2, פירת כרמל	ה.ג.מ. תכנון תשתיות בע"מ (1998)	25501	006631469	דוד גבריאלי	מתמס	יועץ מים וביוב

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
------	------------

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

התחדשות עירונית ושיקום מתחם מגורים ושצ"פ במסלול פינני בינוי.
פינוי והריסת מבנה קיים והקמת 99 יח"ד ב - 4 מבנים חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

פינוי מבנה מגורים קיים במטרה לאפשר התחדשות עירונית ושיקום האזור תוך:

- א. יעוד שטח חדש למגורים ושטח חדש לשצ"פ (ע"י החלפת שטחים).
- ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה ופיתוח השטחים הכלולים בתכנית
- ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ד. קביעת הסדרי תנועה וחניה לפרוייקט בתחום התכנית
- ה. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחלק מהשטח
- ו. קביעת הוראות לשב"צ
- ז. קביעת הוראות לשצ"פ

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
	20.34 דונם	לי"ר	-	20.34 דונם	שטח התוכנית – דונם
	99 יח"ד	לי"ר	61 יח"ד	38 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד
	11,009 מ"ר	לי"ר	8,534 מ"ר	2,475 מ"ר	מגורים - שטח בניה עיקרי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100-108	דרכים
		200	מגורים ד'
		201	מגורים ד'
		300-301	שצ"פ
		400	מבני ציבור

אל אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד'

4.1.1 שימושים

- א. מגורים
ב. גינון, שבילים ומעברים, חניה תת קרקעית, מחסנים ומערכות טכניות

4.1.2 הצמדות וזיקת הנאה

- א. תותר הצמדה של שטח גינה בחזית רחוב מרבד הקסמים בהתאמה לדירה בקומת הקרקע, כמסומן בנספח הבינוי.
- ב. תותר הצמדה של שטח הגג שמעל לדירות העליונות ותתאפשר אליהן גישה ישירה ובניה על הגג, כמסומן בנספח הבינוי, ובתנאים כמפורט בסעיף 5 – טבלאת זכויות והוראות בניה. הגג העליון ביותר יהיה משותף ויכלול מערכות טכניות כנדרש.
- ג. לא יותרו מחסנים בתוך הדירות אלא רק מחסנים חוץ דירתיים.
- ד. תרשם זכות מעבר בין החניונים התת קרקעיים של שני מגרשי המגורים עבור תושבי הבנינים.

4.1.3 הוראות נוספות

עקרונות הבינוי כאמור בסעיף 6.2

גמר טיח, עם שילוב של 30% אבן טבעית, נסורה, מסותתת או בכל גימור אחר שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
הוראה זו הינה הוראה ארכיטקטונית שכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת

גימור חזיתות הבנין

גגות המבנים יהיו שטוחים בעיקרם, אך תינתן אפשרות לשילוב גגות רעפים כחלק מעיצוב הבנין ובאישור הוועדה המקומית.	גגות
פינוי אשפה יבוצע באמצעות מיכלים טמונים בקרקע שרוכזו במקומות נגישים לשימוש ולפינוי, משולבים בפיתוח השטח, לרבות חומרי הגימור והעיצוב, ומתואמים עם מהנדס המועצה. מיקום המתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאוותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה.	מתקני אשפה
איחסון גז יורשה רק בחדר גז תקני שיהווה חלק מהבנין וישתלב בעיצובו, או במיכל תת קרקעי (צובר) תקני, שישולב בפיתוח השטח וימוקם במרחקים הנדרשים מבניינים ודרכים, על פי דין ובאישור הוועדה.	מיכלי גז
מתקני כביסה, סורגים ומעבים של יחידות מיזוג אויר דירתיות יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים, כחלק מעיצוב הבנין ובאישור הוועדה.	מתקנים לתליית כביסה סורגים ומיזוג אויר
התקנת דודי שמש על גגות המבנה תהיה בהתאם לתכנית כוללת שתפרט את מקום כל הדודים והקולטים לפי מס' הדירות תוך מתן פתרון עיצובי לשילוב הקולטים והסתרת הדודים בגגות.	דודי שמש
לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות תנורים וכבלי חשמל ותקשורת על הקירות החיצוניים של הבניינים..	צינורות וארובות
פתרון עקרוני אחיד לפרגולות ושילובם בחזית יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה	פרגולות
כאמור בסעיף 4.3.3	החניון התת קרקעי

4.2 שטח בינוי ציבורי

4.2.1 שימושים

שימושים לצרכי ציבור לפי סעיף 188, לחינוך, תרבות, דת וכ"ו ובכלל זה:

- א. מתנייס
- ב. בית כנסת
- ג. גינון ופיתוח
- ד. גן ילדים
- ה. חנייה

4.2.2 הוראות

- א. הקמות בית הכנסת היא חלק מחובות התוכנית כמפורט בסעיף 6.2.2.
- ב. מס' המבנים והמרחק ביניהם יקבעו ע"פ תוכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ג. חומרי הגמר והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- ד. על השטח יחולו כל הוראות תכנית ש/1114

4.3	שטח ציבורי פתוח
------------	------------------------

4.3.1	שימושים
--------------	----------------

- א. גינון, נטיעות ופיתוח שטח
- ב. חניונים תת קרקעיים רק באזור המיוחד המסומן בתשריט
- ג. שבילים ומעברים
- ד. תשתיות תת קרקעיות
- ה. מתקני פנאי ומשחק

4.3.2	הוראות
--------------	---------------

- א. מפלס פני הקרקע של השצ"פ שמעל החניון יהיה ככל שניתן במפלס שווה לפני הקרקע בשצ"פ כולו, ובגובה הרחוב הגובל – מרבד הקסמים.

4.3.3	הוראות מיוחדות לחניון תת קרקעי מתחת לשצ"פ
--------------	--

- א. החניונים התת קרקעיים על פי המסומן בתשריט לא יבלטו מעל מפלס השצ"פ במידת האפשר, תוך הימנעות מקירות תומכים ככל הניתן, ותוך שמירת רציפות ואיכות השצ"פ והנגישות אליו.
- ב. החניונים התת קרקעיים יהיו מחוברים.
- ג. עומק הכיסוי מעל גגות חניונים תת קרקעיים יהיה 1.0 מ' אדמה לפחות, בהתאם לתכנון מפורט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ד. שינוי בממדים, בשטח ובגבולות החניון יהיו סטייה ניכרת לתוכנית.
- ה. המפלס העילי יועד לשטח ציבורי פתוח והמפלס התחתני יועד לחניון פרטי משויך לדיירי המגרשים.
- ו. תכנון ובניית מבנה החנייה, כולל התכנון הקונסטרוקטיבי ועבודות הגמר יעשו בהתאם לכל התקנים המתאימים אשר יבטיחו עמידות המבנה בהתחשב בכיסוי האדמה והשצ"פ שמעליו. גימור גג מבנה החניון ייתן פיתרון איטום לטווח ארוך מאוד כפי שיוגדר במפרט אשר יוגש ע"י מגיש הבקשה להיתר בנייה, זאת לצורך הבטחת איטום המבנה וביצוע שטח מגוון בשצ"פ שמעליו.
- ז. תכנון מבנה החניון מתחת לשצ"פ יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות קיימות ועתידיות במידת הצורך מתחת לשצ"פ ומעל לתקרת החניון.
- ח. מגיש הבקשה להיתר בנייה לחניון התת קרקעי מתחת לשצ"פ א/ או בעלי הזכויות בחניון, ישאו בכל הוצאות תיקון הנזקים שייגרמו לתשתיות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבנייה והכל בהתאם להוראות כל דין.
- ט. מגיש הבקשה להיתר בנייה לחניון התת קרקעי מתחת לשצ"פ א/ או בעלי הזכויות בחניון, ישאו בכל הוצאות התחזוקה התקינה של החניון ובין היתר בכל הוצאות תיקון הנזקים בגין נזילות ונזקים אחרים בגג החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.
- י. שטח החניון התת קרקעי מתחת לשצ"פ על פי המסומן בתשריט, יירשם ע"ש בעלי הזכויות במגרשי המגורים.
- יא. שטח השצ"פ מעל לתקרת החניון התת קרקעי יירשם ע"ש המועצה המקומית זכרון יעקב.

4.4	דרכים
------------	--------------

4.4.1	שימושים
--------------	----------------

- א. שטח הדרך המוצעת ימשש להרחבת דרך ציבורית קיימת, למעבר תשתיות תת קרקעיות, גינון וריהוט רחוב
- ב. חניה בהתאם לתכנון מפורט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית .

4.4.2	הוראות
--------------	---------------

חציית מדרכות ע"י תותר חציית המדרכות ע"י כלי רכב לצורך כניסה ויציאה לחלקות הגובלות במדרכה בלבד במקומות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה. כלי רכב

מתקני תשתית תותר הקמת מתקני תשתית לשימוש קהילתי כגון מתקני איסוף אשפה ומיחזרה במקומות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה המקומית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	מספר ציפורים (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה (כולל) (%)	שטחי בניה (מ"ר) ³				גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידוי- צפוני	צידוי- דרומי	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	הקובעת	שטחי סה"כ בניה	שרות				עיקרי
4 (6),(1)	4 (6),(1)	1 (6),(1)	2 (6)	(2) 1	7 + ק' (3)(4)	(5) 27	34	50	-	576	9,200	2,200	-	1,440	5,560	1,596	200	מגורים ד'
4 (6),(1)	3 (6),(1)	4 (6),(1)	2 (6)	(2) 1	7 + ק' (3)(4)	(5) 27	28	49	-	557	9,200	2,200	-	1,551	5,449	1,652	201	מגורים ד'
5	5	5	5	0	3	12	-	-	50	110	2866	-	-	521	2345	2605	400	שב"צ

- (1) יותר קו בנין 0 מי לחניון תת קרקעי.
- (2) תותר חדירה של החניון התת קרקעי עד למרחק של 7 מ' בשטח השצ"פ בהתאם למסומן בתשריט.
- (3) קומת הגג (קומה 7) תהיה קומה חלקית בנסיגה של 4 מ' מקונטור המבנה, ובתנאי שהגישה אליה תהיה אך ורק מהקומה שמתחתיה, ללא אפשרות להקלה מהוראה זו.
- (4) מעל מפלס הגג של קומה 7 יותרו מתקנים טכניים כגון קולטים, חדר מכונות מעלית, חדרים טכניים וגג רעפים. מבנה יציאה של חדר מדרגות לגג וכן אלמנטים שונים המשלבים בעיצוב האדריכלי של הזיזות הבניין.
- (5) הגובה הכולל של המבנים למגורים כולל המתקנים הטכניים לא יעלה על 27 מ' ממפלס הכניסה למבנה. הוראה זו הינה הוראה ארכיטקטונית שכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת.
- (6) תותר חריגה של מרפסות קונסוליות ללא קירוי עד 2 מ' מקווי הבניין.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

התנאים למתן היתר בניה יהיו בהתאם למוגדר בסעיף 4 ולהנחיות הנוספות שלהלן:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתכנית, יהיה הצגת הסכמי פינוי חתומים ומחייבים של מגיש הבקשה להיתר הבנייה עם כל בעלי הזכויות במתחם כולו.
2. תנאי למתן היתר בניה למבנה הראשון במגרש 200 (אשר יבנה בשלב ב' של התכנית, על פי חלופה 1 לשלבויות בצוע הבניינים כבסעיף 7.1 להלן) יהיה הריסת המבנה המיועד לפינוי והמסומן להריסה בשצ"פ בתא שטח 300.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התוכנית יהיה הכנת תוכנית בניוי, פיתוח ותשתיות לכל שטח התוכנית, כולל פיתוח השטחים הציבוריים ואישורה ע"י הועדה המקומית.
4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התוכנית יהיה הבטחת ביצוע התשתיות הנדרשות.
5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התוכנית יהיה הכנת תוכנית פיתוח נוף לכל שטח השצ"פ ע"י אדריכל נוף, בה יקבעו המפלסים הסופיים של השצ"פ ומרכיבי התכנון המפורט. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
6. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תשריט חלוקה לפי כל דין.
7. הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.
8. רישום הערה בלשכת רשם המקרקעין בדבר הסדרי התחוקה אשר יחולו בשטח השצ"פ שמעל החניון התת קרקעי.
9. תנאי למתן היתר בניה לחניון התת קרקעי, הינו הגשת נספח איכות אוויר שיאושר על ידי היועץ הסביבתי לוועדה המקומית, באופן שיתייחס לכל הנושאים הבאים:
 - מספר החלפות אוויר בשעה.
 - מקום גלאי CO וחיבורם למרכזת אוטומטית להחלפת אוויר.
 - מיקום פתחי יציאת אוויר החניון המזוהם באופן שלא יהוו מפגע סביבתי לציבור.
 - מיקום המפוחים לאוורור החניון וההתניות האקוסטיות לבנייתם.
10. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה בדיקת הרשות המקומית והוועדה המקומית, וקבלת אישור משרד הבריאות, ליכולתה של תחנת השאיבה "נווה שרת" לעמוד בעומס יחידות הדיור הנוספות במועד הגשת הבקשה.
- במידה ועד למועד הגשת הבקשה להיתר בניה תופעל תחנת השאיבה בפארק היין, יבוטל תנאי זה.
11. אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון המפורט של גג החניון התת קרקעי החורג אל תוך תחום השצ"פ. התכנון יכלול פתרונות כאמור בסעיף 4.3.3 ובכלל זה התייחסות לעומסים מיוחדים על הגג, בידוד ואיטום, ניקוז, השקיה ובטיחות.
12. תיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראיים הרלוונטיים לפתרון תשתיות מים, ביוב, ניקוז, תאורה, אצירה והרחקה של אשפה בתחום התוכנית ובאישור מהנדס המועצה המקומית.
13. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.
14. תאום הבקשה עם רשות הכבאות ויועץ בטיחות.
15. תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
16. אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל 1970.

6.2 תנאים לתחילת בניה

1. העתקת קו המתח העליון העובר בתחום התוכנית.
2. השלמת הקמתו של מבנה בית הכנסת בתא שטח 400 והריסתו של בית הכנסת הקיים בגבול בין תאי שטח 200 / 201.

6.3 תנאים לאכלוס

1. תנאי לאכלוס לכל בניין במגרש 201 יהיה השלמת בצוע ופיתוח השצ"פ בתא שטח 301.
2. תנאי לאכלוס לכל בניין במגרש 200 יהיה השלמת בצוע ופיתוח השצ"פ בתא שטח 300.
3. תנאי לאכלוס לכל בניין, יהיה חיבורו למערכת התשתיות העירונית.

6.4 בינוי ופיתוח

1. דרוג המבנים יהיה ברצף מכיוון צפון לדרום וע"פ ציר רחוב מרבד הקסמים ותוך השתלבות מירבית בקו הקרקע הקיים.
2. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בקני"מ 1:250 ותכלול את הבניה והפיתוח של מגרשי הבניה והשטחים הציבוריים המיועדים לפיתוח עם מגרשים אלו כיחידה אדריכלית אחת, כולל חיבור המתחם לסביבה.
3. התכנית תכלול בין היתר את האיתור הסופי של הבנינים, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, עיצוב גגות הבנינים כחזית חמישית כולל פתרון מתקני הגג, פתרון למתקנים טכניים כגון מתקנים לאצירת אשפה, מיכלי גז ותחנת טרנספורמציה, תכנית החניונים התת קרקעיים כולל פתרון הגישות והיציאות, סידור החניה, פירוט פיתוח השטחים הפתוחים במגרשים ושטחי המדרכות.
4. בתכנון הפיתוח יכללו השבילים, אזורי הפעילות, גינות ונטיעות, ריהוט הרחוב, תאורה, וחיבור מהלך הולכי הרגל בתוך המתחם ומחוצה לו.

6.5 תכנית התארגנות לתקופת העבודה

- כחלק מתכנון הבינוי והפיתוח תוכן תכנית התארגנות לתקופת הביצוע ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ותאושר ע"י מהנדס הועדה.
- התכנית תכלול את מקום הציוד, החניה הזמנית, נתיבי הנסיעה של המשאיות, מערך תנועה של הולכי הרגל וכו'.
- ההסדרים הזמניים יבטיחו גישה לכל הבניינים, מעבר בטוח להולכי רגל וזרימת תנועה בלתי מופרעת במהלך ביצוע העבודות.

6.6 דרכים וחניות

- מקומות החנייה למבני המגורים יהיו בחניון תת קרקעי שיהיה בתחום המגרשים למגורים ומתחת לחלק משטח השצ"פ כמסומן בתשריט.
- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, על פי נספח התנועה והחניה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו ובהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון חניונים.

6.7 תשתיות

המבנים יחוברו למערכת התשתיות העירוניות. בכלל זה יחוברו המבנים למערכת הביוב העירונית בעלת פתרון קצה, ולמערכת המים העירונית.

6.8 הוראות לניקוז משמר נגר

1. במגרשי המגורים
התכנון המפורט של הניקוז יערך תוך נקיטת אמצעים לשימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם לתמ"א 4/34.
לאור קיומו של חניון תת קרקעי מתחת לשטח המגרש, ניתן יהיה להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים למגורים אל השטחים הפתוחים לצרכי החדרה לקרקע.

2. בשטח בניוי ציבורי
השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

- לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

3. בשטח דרכים וחניות
בתכנון ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.9 מיגון וביטחון

יובטח הביצוע של פתרונות מיגון בהתאם להנחיות פיקוד העורף

6.10 כבאות ומניעת שריפות

יובטח הביצוע של פתרונות לכיבוי אש כנדרש ע"פ יועץ בטיחות ורשות הכבאות.

6.11 תשתיות חשמל

1. כל תשתיות החשמל תהינה תת קרקעיות. קווי החשמל יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.
2. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשצ"פ ולא תותר הצבת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

3. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
		קו חשמל מתח גבוה ק"ו:
6.50 מ'	5.00 מ'	בשטח בנוי
8.50 מ'	-	בשטח פתוח
		קו חשמל מתח עליון 160 ק"ו:
13.00 מ'	9.50 מ'	בשטח בנוי
20.00 מ'	-	בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.12 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.

6.13 מעליות

יותקנו מעליות כנדרש ע"פ התקנות וע"פ כל תקן.

6.14 היטל השבחה

יינתן פטור מתשלום היטל השבחה במסגרת פרויקט ההתחדשות העירונית, בהתאם להוראות סעיף 19 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.15 חלוקה ורישום

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. השטחים יחולקו מחדש ע"פ תאי השטח המסומנים בתשריט.

ב. על מבקשי היתר הבניה, לרשום את תשריט החלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.16 הפקעה ורישום של שטחים ציבוריים

- א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לשטחים ציבוריים, ושאינם כלולים בשטח לאיחוד וחלוקה, נועדים להפקעה וירשמו על שם המועצה המקומית זכרון יעקב בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.
- ב. השטחים הציבוריים הכלולים בשטח לאיחוד וחלוקה בתכנית זו, ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה.

6.17 מניעת מטרדים בעת הבניה

- כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוללים, תרכוז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ב. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו. מיקום המכונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.
- ג. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
- ד. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.18 הריסת מבנים

המבנה בתא שטח 300 מיועד להריסה ע"פ הסימון בתשריט וע"פ האמור בסעיף 7.1.

6.19 סילוק פסולת עפר ובניה

1. סילוק פסולת

לא ינתן היתר לבניה או להריסה ולא תבוצע כל עבודה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:

- 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניה המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

2. חובת גריסה

היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

3. חציבה ומילוי

היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

בהעדר איזון-

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיבית.

הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

4. עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור בסעיף 1, יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ, שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי בצוע****7.1.1 בצוע התכנית בשלבים**

ביצועה של התכנית יותר בשלבים.

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתכנית, יהיה הצגת הסכמי פינוי חתומים ומחייבים של מגיש הבקשה להיתר הבנייה עם כל בעלי הזכויות במתחם כולו.

לכל אחד משלבי הבצוע תוצמדה ביצוע של מטלות ציבוריות הכוללות את פיתוח השצי"פים ובצוע עבודות התשתית הכוללות את סלילת הכבישים, הצמתים והחניות ובצוע מערכות המים, הביוב, הניקוז, החשמל, התקשורת והתאורה.

7.1.2 שלביות בצוע הבניינים

חלופה 1: שלב א' – הקמתם של 2 בנייני המגורים הצפוניים במגרש 201 (הצפוני) ללא הריסת המבנה המיועד לפינוי והמסומן להריסה בשצי"פ בתא שטח 300.

שלב ב' – תנאי למתן היתר בנייה למבנה הראשון במגרש 200 (הדרומי) יהיה הריסת המבנה המיועד לפינוי והמסומן להריסה בשצי"פ בתא שטח 300.

חלופה 2: כל חלופה נוספת אשר תוגש ע"י מגיש הבקשה להיתר הבנייה ותאושר לביצוע ע"י הוועדה המקומית, ובתנאי שתעמוד בתנאים שנקבעו בחלופה 1 לענין הריסת מבנים והתנאים לבצוע השצי"פ.

7.1.3 שלביות בצוע עבודות התשתית

עבודות התשתית הכוללות את סלילת הכבישים, הצמתים והחניות ובצוע מערכות המים, הביוב והניקוז, החשמל, התקשורת והתאורה, תבוצענה בשלבים במקביל ובהתאם לשלביות בצוע הבניינים.

7.2 מימוש התכנית

לא החל הליך בצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת. בסמכות הועדה המחוזית להאריך תקופה זו לאחר שיוצגו בפניה נתונים בדבר מימוש התכנית. עם ביטול התכנית, כל התכניות הקודמות החלות על השטח יחזרו לתקף.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ואו חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד / או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
4.2.09	<i>[Handwritten signature]</i>	מועצה מקומית זכרון יעקב	ל"ר	ל"ר	מגיש התכנית
		מנהל מקרקעי ישראל	ל"ר	ל"ר	בעלי עניין בקרקע
4.2.09	<i>[Handwritten signature]</i>	מועצה מקומית זכרון יעקב	ל"ר	ל"ר	בעלי עניין בקרקע
		עמידר	ל"ר	ל"ר	בעלי עניין בקרקע
2-2.09	<i>[Handwritten signature]</i>	שוורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים	067636639	גבי שוורץ	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון והתייחסות בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון ארכ"ב הי-401 תכנית <u>ש/1318</u></p> <p>הומלצה לאישור</p> <p>בישיבה מס' <u>660</u> מיום <u>08-02-08</u></p> <p><u>ד"ר אורנה זור</u> מהנדס הועדה</p> <p><u>ניר הועדה</u> תאריך <u>09-02-08</u></p>	<p>ועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון ארכ"ב הי-401 תכנית <u>ש/1318</u></p> <p>הומלצה להפקדה</p> <p>בישיבה מס' <u>630</u> מיום <u>19-03-07</u></p> <p><u>חראט</u> מהנדס הועדה</p> <p><u>ניר הועדה</u> תאריך <u>08-02-09</u></p>	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	מספר ילקוט פרסומים	סטטוס טיפול בתוכנית	תאריך
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

טרם אישורה של התוכנית:
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	תוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	תוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	תוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור השר	ל"ר	ל"ר