

3006487

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
21-12-2008
תקבל

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי השומרון

עוון ניהול - "התכנון" מס' 5
02-12-2008
419

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקרא "תכנית מס' 580/ש - שכונת מגורים מערבית לספורטן בזכרון-יעקב"

1. שם וחלות

התכנית זו תקרא - "תכנית מס' 580/ש - שכונת מגורים מערבית לספורטן בזכרון-יעקב" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").
התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

- א. תשריט יעודי קרקע, ערוך בקנה מידה 1:1250.
- ב. הוראות התכנית (תקנון) רשומות על 11 עמודים.
- ג. נספח בינוי מנחה, ערוך בקנה מידה 1:1000.
- ד. נספח מנחה לדרכים ולתנועה.
- ה. נספח מנחה לביוט ולניקוז.
- ו. טבלאות הקצאה ואיזון.

3. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

- א. תכנית מס' 11/ש - תכנית מיתאר זכרון-יעקב, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1082 מיום 9.4.64.
- ב. תכנית מס' 104/ש - אזור וילות מיוחד בזכרון-יעקב, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2594 מיום 3.1.80. ✓
- ג. תכנית מס' 207/ש - חישוב שטחים ואחוזי בניה ברוטו, שדבר אישורה פורסם בילקוט פרסומים מס' 2646 מיום 24.7.1980. ✓
- ד. תכנית מס' 262/ש - שינוי לתכנית 104/ש - אזור וילות מיוחד זכרון-יעקב, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2953 מיום 18.8.83.
- ה. תכנית מס' 347/ש - שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3462 מיום 21.6.87. ✓
- ו. תכנית מס' 461/ש - שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3978 מיום 27.2.92. ✓
- ז. תכנית מס' 919/ש/מק - אזור ספורט בזכרון-יעקב, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5093 מיום 9.7.02. ✓

במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל להוראות תכנית זו או כל תכנית אחרת, יקבע האמור בתכנית זו.

התכנית תואמת את התכניות הבאות החלות בתחומה :

- א. תכנית מס' ש/22 - פיתוח אדמות מרומי זכרון יעקב - שדבר אישורה פורסם בילקוט פרסומים מס' 1846 מיום 17.8.72.
- ב. תכנית מס' ש/מק/950 א' - הקמת מחסנים דירתיים בתחום תכנון ועדה מקומות "שומרון", שדבר אישורה פורסם בילקוט פרסומים מס' 5068 מיום 23.4.02.
- ג. תכנית מס' ש/1121 א' - קביעת הוראות בניה ובינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5388 מיום 5.4.05.

4. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא מערבית לספורטון, מזרחית לדרך השיטה וצפונית לאתר ההנצחה של התותחנים בזכרון-יעקב.

5. שטח התכנית

כ - 57.69 דונם (ע"פ מדידה גרפית).
שטח הכלול באיחוד וחלוקה מחדש - 52.97 דונם.

6. הקרע הכלולה בתכנית

גוש 11290 חלקות:	7,2
חלקי חלקות:	92,8
גוש 11309 חלקות:	191,189,177,175

7. בעל הקרקע

שונים - כמפורט בטבלת האיזון.

8. יוזם התכנית

המועצה המקומית זכרון-יעקב.

9. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.
רח' יפו 145 א', חיפה 35251
טל: 04-8514999 פקס: 04-8514455

10. מטרת התכנית

הקמה ופיתוח אזור מגורים של כ-113 יח"ד, בצפיפות של 4 יח"ד לדונם ואתר למבני ציבור לצרכי הישוב.

11. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד של אזור חקלאי ואזור וילות מיוחד לאזור מגורים א', לשטח ציבורי פתוח ולאחר למבני ציבור.
- ב. קביעת דרכים חדשות.
- ג. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
- ד. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ה. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.

12. באור סימני התשריט

- | | |
|---|---|
| א. קו כחול עבה | - גבול תכנית. |
| ב. קו כחול מקוטע | - גבול תכנית אחרת. |
| ג. שטח מטוייט בקווים מקוטעים בצבע שחור | - שטח שאינו כלול באיחוד וחלוקה מחדש. |
| ד. שטח צבוע כתום | - אזור מגורים א'. |
| ה. שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום כהה | - אזור וילות מיוחד (במצב מאושר). |
| ו. שטח צבוע תכלת | - אזור מגורים ב' (במצב מאושר). |
| ז. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה | - אתר למבני ציבור. |
| ח. שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור כהה | - שטח מסחרי (במצב מאושר). |
| ט. שטח צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח. |
| י. שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום כהה | - שטח ספורט ונופש (במצב מאושר). |
| יא. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק וצהוב לסירוגין | - אזור מיוחד - תרבות ונופש. (במצב מאושר). |
| יב. שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים | - אזור חקלאי (במצב מאושר). |
| יג. שטח צבוע חום בהיר | - דרך מאושרת. |
| יד. שטח צבוע ורוד | - דרך מוצעת. |
| טו. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק וורוד לסירוגין | - דרך משולבת. |
| טז. שטח משובץ (בתחום דרך) | - מדרכה האסורה לחצייה ברכב. |
| יז. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - מספר הדרך. |
| יח. מספר אדום הרביע הצדדי של עיגול בדרך | - קו בנין קדמי, במטרים. |
| יט. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - רוחב הדרך, במטרים. |
| כ. קו שחור עם משולשים משני צידיו | - גבול גוש. |
| כא. מספר בן 5 ספרות | - מספר גוש. |
| כב. קו ירוק | - גבול חלקה רשומה. |
| כג. קו ירוק מקוטע | - גבול חלקה רשומה לביטול. |
| כד. מספר מוקף בעגול ירוק | - מספר חלקה רשומה. |
| כה. מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע | - מספר חלקה רשומה לביטול. |
| כו. קו שחור | - גבול מגרש מוצע. |
| כז. מספר בעל שלוש ספרות | - מספר מגרש מוצע. |
| כח. קו אדום דק מקוטע | - קו בנין. |

13. שימוש בקרקע ובבנינים

לא יינתן היתר להקמת בנין, ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל המפורט בסעיף 14 להלן.

14. רשימת התכליות לפי אזורים

- | | |
|--------------------|--|
| א. אזור מגורים א' | - מיועד למבני מגורים, בגובה מירבי של שתי קומות. |
| ב. שטח למבני ציבור | - שטח מיועד למבני חינוך, תרבות, דת, נופש וספורט, לשימושי שטח ציבורי פתוח ולתחנת טרנספורמציה. הכל כפי שתקבע הרשות המקומית, כפוף להגדרת "צרכי ציבור" בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ולהוראות תכנית ש/1114. כמו כן יותר הקמת שערי חרום בגדר כלפי מערב וכלפי דרך מס' 1. |
| ג. דרך | - מעבר ציבורי להולכי-רגל ולכלי-רכב, למעט מסילת ברזל, בו לא תותר בניה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" "מיתקני דרך" ו"מתקני תשתית" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ופיתוח גנני. |

ד. דרך משולבת - שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומתקני תשתית המשולב עם שטחי חניה וגינון.

ה. שטח ציבורי פתוח - מיועד לשבילים להולכי רגל, לפיתוח נופי, לגינון ולפינות משחק והסבה. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטח ציבורי פתוח.

15. חלוקה, הפקעה ורישום

א. גבולות חלקות קרקע שאינם זהים לגבולות הדרכים והאזורים הקבועים בתכנית זו - בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.

ג. שטח רחוב השיטה הכלול בתכנית (ואינו כלול בשטח לאיחוד וחלוקה מחדש), יופקע עפ"י סעיפים 189-190 לחוק ויירשם על שם המועצה המקומית זכרון יעקב.

ד. השטחים המיועדים על-פי תכנית זו לצרכי ציבור והכלולים בשטח לאיחוד וחלוקה מחדש (דרכים, שטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור), יירשמו על-שם המועצה המקומית זכרון-יעקב, בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה.

ה. מגרשי המגורים המוצעים בתכנית זו יוקצו לבעלי החלקות הרשומות בהתאם למפורט בטבלאות האיזון וההקצאה ויירשמו על שמם.

16. תנאי הבניה לפי האזורים

אתר למבני ציבור (בכפוף להוראות תכנית ש/1114)	אזור מגורים א'	הוראות בניה	
		גודל מגרש מינימלי (במטר מרובע)	קדמי
עפ"י המסומן בתשריט	500 ¹	צדדי	שטח בניה
5	כמסומן בתשריט	אחורי	
5	3	מעל הכניסה הקובעת	
5	4	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי שירות
90% משטח המגרש	60% משטח המגרש	תכסית	
20% משטח למטרות עיקריות	35 מ"ר ליח"ד ²	גובה בנין	
-	מרתף בשטח עד 50 מ"ר ליח"ד	מס' יח"ד לדונם	
50%	45%		
3 קומות	2 קומות ³		
-	4		

¹ למעט המגרשים ששטחם קטן יותר, כמפורט בטבלת האיזון.

² שטחי השירות ליח"ד כוללים: 17 מ"ר לחניה מקורה, 6 מ"ר למחסן, 12 מ"ר לממ"ד.

³ אופן מדידת גובה בנין יהיה על פי תכנית ש/1122/א.

17. הוראות לאתר לבנין ציבורי

- א. הוראות השימוש, הבניה, הבינוי והתנאים להיתר יהיו על פי תכנית ש/1114 - "קביעת זכויות בניה באתרים המיועדים לבנייני ציבור בזכרון-יעקב".
- ב. הכניסה הראשית תהיה מכיוון מזרח (מאזור הכניסה לספורטן) ותיאסר כניסת רכב לאתר הציבורי מכיוון השכונה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. תותר הוספת שערים לרכב חירום ולהולכי רגל, בגדר בחזית מערבית ובחזית לדרך מס' 1.
- ג. החניות יהיו בתחום האתר הציבורי, עפ"י התקן התקף ביום הוצאת ההיתר.
- ד. במרווח המערבי, הגובל במגרשי מגורים, תפותח רצועת גינון לחציצה בין המגורים לפעילויות באתר הציבורי. ברצועה זו לא יותרו מגרשי ספורט, משחק והתקהלות.

18. תכנית בינוי ופיתוח לאזור מגורים

- לפני הוצאת התרי בניה, בתחום אזור המגורים, תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תיאור העמדת הבניינים, מפלסי הבניה והפיתוח, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון ושטחים מיועדים להישאר כטבעם, והנחיות לפיתוח השטח, כולל סימון עצים לשימור ובכפוף לסעיף 2.3 ב.
- תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית שתוכן ע"י מודד מוסמך.
- תכנית הבינוי תציג את הפתרונות לתשתיות בכל תחום התכנית ותתייחס לשלבי הביצוע שלהם.

אישור תכנית הבינוי מותנה בקבלת האישורים הבאים:

- א. אישור משרד התחבורה לענין הסדרי התנועה, החניה ונגישות לאב"ץ.
- ב. אישור משרד הבריאות לפתרון החיבור של השכונה למערכת הביוב העירונית ובהתייחס לכושר הנשיאה שלה.

19. מבני עזר במגורים

מבני עזר לחניה ולמחסן יהיו על פי הוראות תכניות ש/מק/950 א' וש/1121/א.

20. צורת חישוב שטח הבניה המותר

שטחי הבניה ימדדו ויחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992 וכמוגדר בסעיף 16 לעיל לכל אזור.

21. חניה למגורים

- א. החניה תהיה בתחומי המגרש וביחס של 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור.
- ב. חניות למגורים תהיינה ניצבות לדרך הגישה.
- ג. תיאסר כניסה מדרך מס' 1 למגרשי מגורים, למעט במגרשים מס' 501 ו-108, כפי שנקבע בנספח התנועה.

22. עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים

- א. בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
- ב. חישוב גובה מבנה מגורים יהיה כמפורט בתכנית ש/1121/א.

- ג. גגות המבנה יהיו גגות רעפים, בהתאם להוראות תכנית ש/22 א'. יותר ניצול חלל עלית הגג, כחלק משטחי הבניה, ופתחים בו יותרו רק במישור הגג המשופע.
- ד. דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
- ה. צנרת - התקנת צנרת גלויה של חשמל, תיקשורת, ביוב, מים מיזוג אויר וארובות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על-ידי מהנדס הועדה המקומית.
- ו. מתלי כביסה - מיתקן לתלית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מעיצוב של הבנין ויתואר בבקשה להיתר בניה.
- ז. מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא ייראו מדרך ציבורית.
- ח. חזית רחוב - הבקשה להיתר בניה תכלול, בין השאר, תאור חזית הפונה לרחוב, של הבנין המתוכנן והבנינים הקיימים ו/או המתוכננים במגרשים הסמוכים לו, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

ט. גדרות

- על בנית קירות וגדרות יחולו הוראות תכנית ש/1121 א', כדלקמן:
1. כל בקשה להיתר תכלול פרט לגדר אשר יתואם עם הרשות המקומית והועדה המקומית.
 2. הגדר הגובלת בשטחים ציבוריים (דרך, שביל, שצ"פ, שבי"צ) תצופה באבן טבעית באישור הועדה המקומית ולאחר תיאום עם המועצה המקומית.
 3. גובה הגדר לא יחרוג מ-1.20 מ' מפני מדרכה או מפני קרקע סופית של השטח הציבורי הגובל. מעל גדר זו תותר תוספת גדר קלה בגובה הכולל של עד 1.80 מ'.
 4. במקומות שבהם השיפוע עולה על 20%, או לחלופין במקומות בהם קיימת תוכנית בינוי, או תנאי קרקע המחייבים קיר תומך בחזית המגרש, חלה החובה לפצל את הגדר (קיר תומך) בתנאים הבאים:
 - א. המרחק בין כל קיר יהיה לפחות 0.80 מ'. גובה כל קיר לא יחרוג ממחצית הפרש הגבהים בין מפלס העליון (חצר או דרך) ובין המפלס התחתון (חצר או דרך), אך לא יותר מ-3.50 מ'.
 - ב. קיר תומך/גדר בחזית קדמית, במגרשים הגבוהים מעל פני הכביש הגובל ב-2.00 מ' ויותר, יפוצל לשני קירות לפחות, תוך יצירת אדנית לכיוון הרחוב. גובה קיר האדנית יהיה עד 1.00 מ', והמרחק בין הקירות לא יפחת מ-0.8 מ'.
 5. ביצוע (כולל גמר מושלם) גדרות וקירות הגובלים בשטחים ציבוריים מהווה תנאי להוצאת טופס 4 ותעודת גמר.
 6. כל גדר קלה בצמתים וברדיוסים תיבנה בנסיגה מקיר המסד הקדמי אשר גובהו לא יעלה על 0.60 מ'.
- י. מיתקן אצירת אשפה - מיתקן אצירת אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.

23. פיתוח שטחים ושמירת עצים קיימים

- א. חצרות - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מיתקני אצירת אשפה וגינון.
- ב. שמירת עצים זית קיימים - עצי הזית שבתחום התכנית מיועדים להישמר ולהשתלב בפיתוח המבנים, הדרכים והמגרשים. יש לסמן בהיתר הבניה את העצים לשימור על פי מדידה עדכנית ולקבוע אמצעים להגנה על העצים בעת העבודות. במקרים מיוחדים, בהם אין כל ברירה אחרת, תותר העתקת עצים למקום אחר בתחום התכנית, בתיאום עם הרשויות המוסמכות ובאישורם ובכפוף לכל דין.

ג. גינון ונטיעות -

1. כל בקשה להיתר תכלול את כל מרכיבי ופרטי הפיתוח של המגרש, גינון, השקיה ונטיעות.
2. כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית המגרש או בגבול עם שטח ציבורי ואשר מיקומם יקבע בתאום עם מהנדס הוועדה והרשות המקומית. הגדרת "עצים בוגרים" תהיה על פי הגדרות משרד החקלאות.
- ד. דרכים - דרכים מסי' 4-6 תהיינה דרכים משולבות, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה (עם שטחי ריצוף ושטחי גינון).
ביצוע כל הדרכים יעשה בהתאם לתכנון הנדסי מפורט של כל דרך ובמסגרתו ישולבו עצים קיימים בתחומי הדרכים המוצעות.

24. תשתיות

התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.

- א. ביוב - אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של זכרון-יעקב, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת.
- ב. מים - אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של זכרון-יעקב או כל מקור אחר שיאושר על-ידי משרד הבריאות.
- ג. ניקוז - הניקוז יהיה ניקוז משמר נגר כמפורט להלן, ופתרון הניקוז יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
 1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי (למעט תשטיפים העלולים לגרום לזיהום הקרקע, מים עיליים ומי התהום המחייבים טיפול נפרד) כמפורט להלן:
 - לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, 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 להחדרת הנגר.
 2. תכנון שטחים פתוחים - יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
 3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ד. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. תיקשורת - מערכת קוי התיקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ו. מרחב מוגן / מקלט - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
20.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) מדוד מציר הקו
25.0 מ'	בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי 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
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום עם חברת חשמל וקבלת הנחיותיהם.
4. תחנות הטראנספורמציה תוקמנה בחדרים המיועדים לכך. לא תותר הקמת תחנות טראנספורמציה על עמודים.

25. חובת מיחזור פסולת בניין

- א. היתר למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ב. מוסד התכנון או רשות הרישוי רשאים לפטור מחובת מיחזור פסולת הבנין, כולה או חלקה, מנימוקים מיוחדים שיירשמו בהחלטה, ולאחר התייעצות עם נציג השר לאיכות הסביבה.

26. הוראות לטיפול בפסולת יבשה בהיתר לפי חוק התכנון והבניה

- א. לא יאושר היתר 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. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת, מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה, מבעל ההיתר, לפני הוצאת ההיתר.
 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).
 3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה, בכמות שהוערכה (פחות או יותר), לאתר המוסדר, על שם ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ב. חובת גריסה

תחול חובת גריסה לצורך מיחזור כאמור בסעיף 25. א'.

ג. חציבה ומילוי

היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי, כמפורט בסעיף 27 שלהלן.

ד. עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור בסעיף א' שלעיל יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ, שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

27. חציבה ומילוי

א. בתכניות בינוי יוצג איזון בין חציבה ומילוי בביצוע התכנית. האיזון יוצג ברמת הפירוט שהתכנית מאפשרת.

ב. בהיעדר איזון כאמור, וכאשר מדובר בכמות שאינה כמות זניחה, יוצג אחד מאלה:

1. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר, או לאוגר ביניים שיאוותר וינוהל באופן מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

ג. מוסד התכנון או רשות הרישוי רשאים לפטור מחובת איזון כאמור, כולה או חלקה, מנימוקים מיוחדים שיירשמו בהחלטה, ולאחר התייעצות עם נציג השר לאיכות הסביבה.

28. שימור עתיקות

המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

- א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

29. היטל השבחה
היטל השבחה יגבה כחוק.
30. הוצאות התכנית
הוועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 12)69 (לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965).
31. שלבי ביצוע ותנאים להיתר
- א. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישורי הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח, לכל שטח התכנית וקבלת האישורים הנדרשים, כמפורט בסעיף 18 לעיל.
- ב. אישור תשריט חלוקה תואם תב"ע ואישור תשריטים לצורכי רישום.
- ג. אישור הוועדה המקומית לתשריט הפקעות.
- ד. תחול חובת הגשה של תוכנית בינוי למגרש/חלקה ואישורה ע"י הוועדה המקומית, כתנאי למתן היתר, במקרים הבאים:
1. במקום בו מותר לבנות יותר מיחידה אחת במגרש/חלקה - תוגש תוכנית בינוי בקני"מ 1:250 לפחות שתכלול הוראות לגבי העמדת המבנים, נגישות וחניה, פרטי גדרות ופריסת גדרות וקירות תומכים, ניקוז וריצופים, חומרי גמר, מיקום תשתיות בחזית המגרש ופינוי אשפה. יש להציג תיאום אדריכלי במבנים בעלי קיר משותף, שימור עצים וצמחיה קיימת, השתלבות המבנה במרקם הקיים והבנוי בסביבה, וכן כל פרט נוסף אשר יידרש לדעת הוועדה להשלמת התכנון בחלקה בצורה מיטבית.
 2. הוועדה המקומית רשאית לדרוש הגשה ואישור של תוכנית בינוי כאמור, גם במקומות בהם מבוקשת יח"ד אחת. מקרים אלה יחולו כאשר, למשל, לא מבוקש ניצול מלא של שטחי הבניה המותרים, כאשר מדובר בטופוגרפיה תלולה, כאשר מדובר במגרש גדול, במגרש אי-רגולרי, או במגרש קרוב לצומת דרכים וכד'.
- ה. הבקשה להיתר תכלול פרישת גדרות וכן מיקום ופרט לפילר חשמל, מתקן אשפה, מונה מים, שער כניסה לחניון וכיוון פתיחתו, מיקום מדחס מזגן, בלון גז ומסתור קולטים.
- ו. הוצאת היתר בניה תותנה באישור והקמת מערכת תשתית מרוכזת לכל המבנן, בו מבוקש ההיתר, הכוללת דרכים, חשמל, מים, ביוב, ניקוז ותקשורת תת-קרקעית. תנאי בהיתר (בנוגע לטופס 4 או להשלמת בניה) יהיה השלמת הביצוע בפועל והתחברות לתשתיות העירוניות הנ"ל.
- ז. ביצוע נטיעות בתחום המגרש (כמפורט בסעיף 23 שלעיל) יהווה תנאי להוצאת טופס 4 ו/או תעודת גמר.
- ח. תנאי לאיכלוס יח"ד הראשונה יהיה פיתוח רצועת השצ"פ במלואה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ט. תנאי להיתר בניה לתחנת טרנספורמציה יהיה אישור איגוד ערים חדרה לאיכה"ס ולאחר שמיקום התחנה יקבע על בסיס סקר קרינה.

המועצה המקומית זכרון-יעקב **המועצה המקומית זכרון יעקב** - יוזם התכנית

יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ. ~~יצחק ברוינד~~ - עורך התכנית

מספרינו : 33/ד/20
 תאריך : 21.4.05 , 30.11.03 , 15.5.03 , 25.6.02 , 13.12.00 , 13.2.00 , 27.1.00 , 27.12.99 , 30.11.97
 13.6.07 , 15.5.06 , 5.3.06 , 17.7.05
 עדכון למתן תוקף : 12.11.08 , 26.10.08 , 24.9.08

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון
 תכנית 580/א
הומלצה לאישור
 בישיבה מס' _____ מיום _____
 תאריך 14-18-05
 יו"ר הועדה _____ מהנדס הועדה _____

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון
 תכנית 580/א
הומלצה להפקדה
 בישיבה מס' 334 מיום 24-05-93
 תאריך 14-12-02
 יו"ר הועדה _____ מהנדס הועדה _____

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון וחבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 580/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2.9.08 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית _____

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 580/א
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5777
 מיום 20.2.08

הודעה על אישור תכנית מס. 580/א
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 6163
 מיום 25.11.10