

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>משרד הפנים מחוז חיפה</b> חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המחוזית החליטה ביום:	<b>הוראות התוכנית</b>
תאריך: <u>18.7.15</u> יו"ר הועדה המחוזית: <u>יוסי משלב</u>	<b>תוכנית מס' ש/1058</b>
<b>לאשר את התוכנית</b> <u>9.7.13</u>	<b>כניסה מזרחית לזרון-יעקב</b>

ועדה מקומית, סלמין  
 הפקדה תכנית מס' 1058/0  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בשייבה מס' 518 מיום 5-11-01  
 יו"ר הועדה

מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי השומרון  
 סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית

הודעה על הפקדת תכנות מס' 1058/0  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6404  
 מיום 25-11-12 עמוד 2522

ועדה מקומית "השומרון"  
 אישור תכנית מס' 1058/0  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשייבה מס' 518 מיום 18-7-15  
 מנהל העיריה מנהל העיריה

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה  
 29-03-2015  
 נתקבל  
 תיק מס'

ועדה מקומית "השומרון"  
 נתקבל  
 24-02-2015  
 973

הודעה על אישור תכנית מס'  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
 ביום

## דברי הסבר לתוכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון והמועצה המקומית זכרון יעקב מבקשות ליצור תכנית שלד, ברמה מתארית ברובה, על מנת להתוות הפיתוח של מתחם הכניסה המזרחית לזכרון יעקב המהווה חוליה מקשרת בין הכניסה למושב ומרכזה. מטרת התכנית לגבש את תכנון מתחם הכניסה בראיה כוללת ובהתאם לצרכי הישוב וטובת כלל הציבור, תוך התייחסות להיבטים תכנוניים שונים כגון: קביעת מערכת הדרכים ובכלל זה ציר כניסה חדש לישוב, יעודי ושימושי קרקע, היקפי הבניה, עיצוב ובינוי, מתחמים לאיחוד וחלוקה, שטחי הציבור לסוגיהם וכו'.

הקישור עם מרכז המושבה בא לידי ביטוי בתכנית בהתוויית דרך גישה חדשה למרכז המושבה ועיצובה כרחוב עם חזית עירונית, בהתוויית ציר של שטחי ציבור פתוחים שיחברו את מרכז המושבה עם הפארק המתוכנן מזרחית לדרך רבין, בקביעת יעודי קרקע שישתלבו במערך יעודי הקרקע והשימושים של מרכז המושבה ויאפשרו שילוב של שימושים ובהם מלונאות ונופש, מסחר ועסקים הפונים לתיירות, מסחר ותיירות המשולבים במגורים ומגורים, וביצירת מקומות חניה לשירות מרכז המושבה.

בשטח התכנית מצויים מבנים לשימור ושדרה מראשית ההתיישבות והם משולבים בתכנית הפיתוח ומיועדים לשימור.

בתכנית נקבעו שבעה מתחמים עבורם נדרש להכין תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה מחדש. גבולות המתחמים נקבעו בהתחשב בהיבטים הבאים:

1. תכנון - יצירת מתחמים המאפשרים תכנונם וביצועם כחטיבה אחת.
2. גבולות חלקות ובעלויות - במטרה להקצות, ככל האפשר, מתחם נפרד לבעלים המחזיקים שטח רציף הניתן למימוש כמתחם נפרד.
3. ייעודי קרקע - עד כמה שניתן לא לערב שטחים בייעודים שונים באותו המתחם.
4. הפרשות לצרכי ציבור - בגבולות המתחמים נכללו שטחים פנויים לבינוי, המאפשרים הקצאת זכויות בניה לבעלים ששטחיהם מיועדים להפרשה לצרכי ציבור.
5. מבנים קיימים - שטחים בנויים שאינם מיועדים לפינוי והריסה לא נכללו במתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז חיפה

## תוכנית מס' ש/1058

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	1.1	כניסה מזרחית לזכרון-יעקב
שטח התוכנית	1.2	168,451 מ"ר
מהדורות	1.3	מתן תוקף
		2
מספר מהדורה		19.02.15
תאריך עדכון		תכנית מתאר מקומית בחלק משטח התכנית. ברמה מפורטת לחלק מהשטחים הגובלים ברחוב זיבוטינסקי (תאי שטח 0102, 0103, 015, 016, 066-075).
סיווג התוכנית	1.4	סוג התוכנית
		התכנית קובעת הוראות לעריכת תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בחלק מהשטח, בתכנית עתידית, מפורטת, שתיגזר התכנית זו.
		סוג איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		כן בחלק מתחום התכנית, לתאי שטח 015, 016, 066-075, 0102, 0103
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
		ועדה מחוזית
		לפי סעיף
		לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התוכנית.

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	השומרון
		קואורדינטה X	196200
		קואורדינטה Y	719800
1.5.2	תיאור מקום	תכנית זו חלה על שטח הכניסה המזרחית לזכרון-יעקב בין דרך רבין, רח' הנדיב ורח' ז'בוטינסקי ומצפון לשכונת מול היקב.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	המועצה המקומית זכרון-יעקב
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	זכרון-יעקב
		שכונה	לא רלוונטי
		רחוב	דרך רבין, רח' הנדיב, רח' ז'בוטינסקי.
		מספר בית	לא רלוונטי

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11303	מוסדר	חלק מהגוש	-	82, 77, 73, 4-2
11304	מוסדר	חלק מהגוש	41, 40, 18, 4-16, 74, 72, 56, 55, 75	28-30, 26, 3, 43, 38, 32-34, 83, 80, 71, 49-54
11305	מוסדר	חלק מהגוש	-	39, 28
11306	מוסדר	חלק מהגוש	102-104, 66-74, 132, 131	61, 58, 56, 55, 52, 94, 87, 86, 81, 63, 114, 109, 101, 95, 119
11307	מוסדר	חלק מהגוש	35, 26, 1-5	24, 11, 10, 7, 6, 57, 50, 38, 25
11324	מוסדר	חלק מהגוש	-	19

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ש/11	שינוי	-	1082	9.4.64 כז' ניסן תשכ"ד
ש/213	שינוי	-	2744	3.9.81 ד' אלול תשמ"ב
ש/351	שינוי	-	3289	5.1.86 כד' טבת תשמ"ו
ש/12 ב'	שינוי	-	3749	11.3.90 יד' אדר תשי"ג
ש/499	שינוי	-	4140	2.9.93
ש/552	שינוי	-	4483	17.4.97 י' ניסן תשנ"ז
ש/מק/855	כפיפות	-	4823	18.11.99
ש/1121 א'	כפיפות	-	5391	17.4.05
ש/1195 ג'	שינוי	שינוי לגבי הנושאים שנקבעו בתכנית זו, אלא אם נאמר אחרת		30.10.09
ג/41	שינוי			6.10.42

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	06.01.15	-	28	-	מחייב	הוראות התוכנית
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	06.01.15	1	-	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	18.11.14	1	-	1:1,250	מחייב	נספח מתחמים : תשריט
		בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ	19.12.11	1	2	-	רקע	עקרונות מנחים לקביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש
		גורנר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ	27.11.14	1	-	1:1,250	מנחה	נספח דרכים ותנועה : גיליון 1 - תנוחה והתכים טיפוסיים
		גרינשטיין - הר-גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	27.11.14	1	-	1:1,250 1:100/1000	מנחה	גיליון 2 -תכני אורד
		גרינשטיין - הר-גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	16.12.14	1	9	1:1,250	מנחה	נספח נוף ופיתוח : הוראות ותשריט
		גורנר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ	07.01.15	1	21	1:1,250	מנחה	נספח ניקוי : הוראות ותשריט
		חגם	18.11.14	1	3	1:1,250	מנחה	נספח ביוב : הוראות ותשריט
		גרינשטיין - הר-גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	10.11.12	1	10	1:1,000	מנחה	נספח עצים בוגרים
		אמל מתום יועצים ומהנדסים בע"מ	16.1.15	1	-	1:1,000	רקע	נספח תיאום תחבורתי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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 ההוראות 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 רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
hava@vaada-shomron.org.il	04-6397765	-	04-6305522	המייסדים 54 ת.ד. 58 זכרון-יעקב 30948	רשות מקומית	-	-	-	-
	04-6391389		04-6297101	ת.ד. 10 זכרון יעקב 30900	רשות מקומית	-	-	-	-

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
hava@vaada-shomron.org.il	04-6397765	-	04-6305522	המייסדים 54 ת.ד. 58 זכרון-יעקב 30948	רשות מקומית	-	-	-	-
	04-6391389		04-6297101	ת.ד. 10 זכרון יעקב 30900	רשות מקומית	-	-	-	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שונים	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

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 רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
itzhak@ifreund.co.il	04-8514455	050-5252316	04-8514999	דרך ימ 145 א' חיפה 35251	פרויקט יצחק יעוצ', חכנון וקידום פרויקטים בע"מ		006462147	יצחק פרוינד	מתכנן
gal@grdel.co.il	04-8559100	050-5213945	04-8559111	היוזמה 3 ט. הכרמל 30200	גרונר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ	78717	059112706	גל גרונר	מהנדס
gil@landscape.org.il	04-8382536	052-4277593	04-8380407	רח' כלנית 7 חיפה 34353	גרינשטיין דפנה גיל הר-גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	35779	051959013	גיל הר-גיל	אדריכל
nata@telem.co.il	04-8509596	050-2002345	04-8509595	היוזמה 2 טירת הכרמל 39120	ה.ג.מ תכנון תשתיות בע"מ (1998)		303895106	נאמה חוזרסקי	מהנדסת
Yb_rea@017.net.il	03-5757995	054-4691997	03-5757999	מנחם בנין 7 רמת-גן 52521	ברנבאום שמאי מקרקעין בע"מ	135	042387084	יעקב בירנבאום	שמאי מקרקעין
eldav@hetz-hazafon.co.il	04-8580377	050-3332238	04-8580355		רץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	1070	023923774	שגיא שרייבר	מודד מוסמך

**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
המועצה המקומית	המועצה המקומית זכרון-יעקב
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון

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**

- א. חידוש פניה של הכניסה לישוב ממזרח.
- ב. התווית תכנון מתארי שינחה את התכנון המפורט למתחם המקשר את הכניסה המזרחית לזכרון-יעקב עם מרכז המושבה, לשם פיתוחו לצרכי תיירות, מסחר, נופש ומגורים.
- ג. קביעת מתחמים לתכנון מפורט ולאיחוד וחלוקה מחדש ומתן הוראות לגביהם.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעודי קרקע קיימים וקביעת ייעודים חדשים.
- ב. שינוי בתוואי דרך הגישה למרכז המושבה והתוויית דרכים מקומיות.
- ג. יעוד שטח לשטח ציבורי פתוח לחיבור מרכז המושבה עם הפארק המרכזי שממזרח לדרך רבין.
- ד. קביעת תכליות ושימושים, הגדרת זכויות בניה והוראות בניה לאזורים השונים, הוראות לפיתוח ומתן היתרים.
- ה. קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש ולתכנון מפורט ומתן הנחיות להכנת תכניות מפורטות למתחמים אלו.
- ו. קביעת אתרים לשימור.



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התכנית 168,451"ר						
הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר מ"ר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	23,784.00	11,923.00	1446.00	10,477.00	מ"ר	מגורים
	217.00	85.00	11.00	74.00	יח"ד	מגורים
תעשייה	2339.00	0.00	14,576.00-	14,576.00	מ"ר	תעסוקה
	17,339.00	482.00	482.00	0.00	מ"ר	מסחר
	26,304.00	0.00	0.00	0.00	מ"ר	מבני ציבור
לפי ש/1307 א'	2,115.00	4,129.00	248.00	3,881.00	מ"ר	תיירות
לפי ש/1307 א'	36.00	28.00	4.00	24.00	חדר	תיירות

### 3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	ייעוד
	37, 36	מגורים ב'
	0102, 0103, 066-075, 31-34	מגורים א'
	40	מסחר
	50	מבנים ומוסדות ציבור
	20	תיירות
	67, 66, 64, 63, 61	שטח ציבורי פתוח
	80-82, 84-88	דרך מאושרת
	91, 93, 94	דרך מוצעת
	89, 90, 100	דרך משולבת
	101, 102	שביל
	104, 105	חניון
	1, 2, 4, 5, 015, 016	מגורים, מסחר ותיירות
	47	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	11, 10	מסחר ותעסוקה
	110	כיכר עירונית
	69	רצועת תשתיות
	65	שטח פרטי פתוח

3.2 טבלת יעודי השטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
20.43	34,408	מגורים א'	0.65	1,088	מגורים א'
4.85	8,168	מגורים ב'	2.00	3,370	מגורים ב'
1.03	1,738	מסחר	0.09	160	מגורים ג'
0.39	664	מבנים ומוסדות ציבור	18.23	32,863	דרכים
4.56	7,682	תיירות	0.11	190	חניות
15.67	26,392	שטח ציבורי פתוח	0.80	1,340	מרכז אזרחי
0.26	430	ככר עירונית	26.82	45,177	משקי עזר
14.88	25,060	דרך מאושרת	0.45	750	שטח משולב פתוח וציבורי
10.21	17,204	דרך מוצעת	16.06	14,855	שטח חקלאי
1.12	1,895	דרך משולבת	19.14	31,979	מלאכה ותעשייה זעירה
0.42	704	שביל	14.90	25,100	אזור מעורב מלאכה ומגורים
0.43	730	חניון	0.75	3,467	שטח ציבורי פתוח
0.89	1,495	רצועת תשתיות	4.56	7,682	תיירות
11.79	19,865	מגורים, מסחר ותיירות	0.26	430	כיכר עירונית
5.54	9,333	מסחר, ומבנים ומוסדות ציבור			
7.05	11,883	מסחר ותעשייה			
0.48	802	פרטי פתוח			



## 4. ייעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים ב'

#### 4.1.1 שימושים

מיועד למבני מגורים בצפיפות של 6 יח"ד לדונם.

#### 4.1.2 מגבלות בניה ושימוש

יחולו הוראות תכנית ש/1121 א', אלא אם נקבע אחרת.

### 4.2 מגורים א'

#### 4.2.1 שימושים

מיועד למבני מגורים בצפיפות של 4-5 יח"ד לדונם, בהתאם לתאי השטח, כמפורט להלן:  
 במגרשים שלאורך רח' זיבוטינסקי (תאי שטח 066-075, 0103, 0102) הצפיפות תהיה 4 יח"ד לדונם. תותר גם הקמת יחידות אירוח, כמפורט בסעיף 4.2.2. ביתר תאי השטח תהיה הצפיפות 5 יח"ד לדונם.

#### 4.2.2 מגבלות בניה ושימוש

א. יחולו הוראות תכנית ש/1121 א', אלא אם נקבע אחרת.  
 ב. מספר יחידות האירוח, במגרשים שלאורך רח' זיבוטינסקי, לא יעלה על 2 יחידות ארוח ליחידת דוור אחת ושטחן יכלל בזכויות הבניה המותרות. בנוסף יחולו עליהן ההוראות הבאות:

1. הן יתוכננו על פי התקנים הפיזיים שנקבעו ע"י משרד התיירות.
2. מספר מקומות החניה יענה על הדרישות על פי תקני החניה.
3. לא יותר שימוש ביחידות האירוח למגורים או לכל מטרה אחרת שאינה ארוח.
4. תרשם הערת אזהרה בטאבו שלא ניתן למכור את יחידות הארוח בנפרד מבית המגורים או להשכיר אותן למטרות מגורים.

### 4.3 מגורים, מסחר ותיירות

#### 4.3.1 שימושים

מיועד לפיתוח משולב של מגורים, מסחר ותיירות, ויותר בו, בנוסף למגורים, השימושים הבאים (כמפורט בתכנית ש/12 ג' - ל"אזור מגורים מיוחד"):

- א. דירות מגורים עם חדרי עבודה לאמנים ובעלי מקצועות חופשיים.
- ב. סדנאות קטנות לאמנויות, בתנאי שאינן מהוות מטרד למגורים.
- ג. חנויות המתאימות לאופי התיירותי של האזור.
- ד. משרדים.
- ה. תצוגה של פעילויות חקלאיות וכפריות וגלריות לאומנות.

לא יותרו מסעדות ובתי אוכל למיניהם, קיוסקים, בנקים, מועדונים וכל שימוש אחר העלול להוות מטרד לסביבה.

## 4.3.2 מגבלות בניה ושימוש

- א. הועדה המקומית תתיר שימוש מסחרי קמעוני אשר לא יהווה מטריד סביבתי או חזותי והמכירה תתבצע בתוך שטח החנויות.
- ב. תיאסר כל אחסנה והוצאת סחורה למדרכות ולמעברים.
- ג. העיצוב החיצוני של החנויות יהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר ויכלול את חלון הראווה, השילוט, תאורת החוץ, הסוככים, פתרון למיזוג אוויר, לסילוק אשפה ולפיתוח החצר.
- ד. סך כל שטח המסחר והתיירות לא יעלה על 50% מכלל זכויות הבניה במגרש.
- ה. הקמת דירות אירוח תהיה בכפוף להוראות סעיף 4.2.2 שלעיל.

## 4.4 מסחר

## 4.4.1 שימושים

מיועד למסחר, מסחר תיירותי, מרכז מבקרים, מסעדות, בתי קפה, שירותים עסקיים ולמשרדים.

## 4.4.2 מגבלות בניה ושימוש - בתא שטח 40

- א. יובטחו מבטים פתוחים מרחוב ז'בוטינסקי לצד מזרח. רק ב-35% מאורך החזית יותר לבנות קומה אחת מעל מפלס הרחוב (ב-65% המחזית ישמר מבט פתוח לנוף).
- ב. חלק מגג המבנה, בקטע שגובהו הוא במפלס הרחוב, ישמש למצפור לנוף ותובטח בו זכות מעבר לציבור.
- ג. הגגות יתוכננו ויפתחו כ"חזית חמישית". לא יותרו מתקנים על הגג ועל קירות המבנים.
- ד. בתכנית הבינוי יוגדרו העיצוב וחומרי הגמר תוך התחשבות בסמיכות המקום למושבה הותיקה.
- ה. חזית המבנה כלפי דרך מס' 3 תהיה מדורגת, כפי שיקבע בתכנית הבינוי במסגרת תכנית מפורטת למתחם.

## 4.5 מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

## 4.5.1 שימושים

מיועד למסחר ולחניון ציבורי שירשם ע"ש הרשות המקומית.

## 4.5.2 מגבלות בניה ושימוש

- א. בתכנית המפורטת יקבע היקף השטח ומספר מקומות חניה לשימוש הציבור מתוך כלל השטחים במגרש. כן יינתנו בה הוראות לנושא שלבי ביצוע במגרש כך שתובטח הקמת חניה הציבורית ורישומה.
- ב. בתכנית המפורטת תוצג נגישות להולכי רגל לקומות החניון הציבורי ונגישות לכלי רכב מדרכים ציבוריות.
- ג. תא שטח 42 - המבנה המשולב למסחר וחניה בתא שטח 42 יכלול קומות חניה שיתנו פתרון לחניות ציבוריות גם עבור מתחם זמארין הסמוך. כן יובטח שבחזית כלפי רחוב הנדיב לא תהיה קומת חניה אלא חזית מסחרית עירונית, ויובטח שהמבנה ישתלב בבינוי ובעיצוב הכולל של המתחם.
- ד. תא שטח 47 - בשטח למסחר ולחניון ציבורי, הגובל ברח' ז'בוטינסקי (תא שטח 47), ישמר בחלק מהחזית, מבט פתוח לנוף מרח' ז'בוטינסקי לצד מזרח. רק ב-35% מאורך החזית יותר לבנות קומה אחת מעל מפלס הרחוב (ב-65% מהחזית ישמר מבט פתוח לנוף). חזית המבנה כלפי דרכים מס' 3 ו-5 תהיה מדורגת, כפי שיקבע בתכנית הבינוי במסגרת תכנית מפורטת למתחם. כן ישמש גג המבנה למעבר ולמצפור לציבור, ויחולו עליו הוראות לעיצוב גגות כחזית חמישית, כמפורט בהוראות לאזור למסחר בסעיף 4.4.2 שלעיל.

**4.6 מסחר ותעשייה****4.6.1 שימושים**

מיועד לשימושים הקשורים לתעשיית הייב, שאינם כרוכים בהליכי ייצור, ואינם מזהמים או יוצרים מטרדים סביבתיים כגון: שטחים תפעוליים, אחסנה, לוגיסטיקה וכד', מסחר, מסחר תיירותי, מסעדות, בתי קפה, בתי מלאכה זעירה בנושאים בקשורים לתעשיית היין, בית בד, מרכז מבקרים, שירותים לעסקים ומשרדים אכסניה ו/או מלונית, חדרי אירוח, צימרים וחניון לשימוש הציבור כפי שיוגדר בתכנית מפורטת.

**4.6.2 מגבלות בניה ושימוש**

- לא יותרו גני ארועים אולמות אירועים ומופעים מסחריים קבועים.
- המבנים והשדרה לשימור, המסומנים בתשריט, יטופלו כמפורט בסעיף 6.4
- חדרי האירוח יוקמו בכפוף להוראות סעיף 4.2.2 (למעט המגבלה על מספרן שלא תחול באזור זה)

**4.7 תיירות****4.7.1 שימושים**

מיועד לפעילות מלונאית בשילוב פעילויות נופש ופנאי לתיירים ולתושבי הסביבה.

**4.8 מבנים ומוסדות ציבור****4.8.1 שימושים**

מיועד למבני ציבור שכונתיים כמוגדר בסעיף 188 לחוק בהתאם לצרכי השכונה.

**4.8.2 מגבלות בניה ושימוש**

על השטח יחולו כל הוראות תכנית ש/1114.

**4.9 שטח ציבורי פתוח****4.9.1 שימושים**

מיועד לשטחי גינון, נטיעות ופעילויות פנאי ומשחק, טיול והתרגעות וניתן לפתח בו שבילים להולכי רגל, מעברים ואזורי מנוחה ומשחק. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.

**4.9.2 מגבלות בניה ושימוש**

- הפיתוח הסביבתי יהיה על פי תכנית שתוכן על ידי אדריכל נוף, בהתאם להנחיות המפורטות בנספח הנופי, ובאישור הועדה המקומית.
- בתחום השצ"פ שבין גבול רצועת דרך 652 וקו הבנין מהדרך, לא יותר בינוי ופיתוח אלא אך ורק גינון וטיפול נופי. השצ"פ בקטע זה יהיה אקסטנסיבי. כמו כן תותר בו בניה שהינה חלק מהגשר להולכי רגל, המאושר מעל דרך רבין (מבנה דרך כהגדרתו בחוק התו"ב), לפארק העירוני המאושר מעברה השני של הדרך.
- בתחום השצ"פ שבחזית לדרך מסי' 4 (תא שטח 66) יובטח, במסגרת התכנון המפורט, זכות מעבר לרכב שירות לתא שטח 11.

**4.10 דרך****4.10.1 שימושים**

שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וישמש לתנועה וחניה של רכב מנועי, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשמים.

**4.11 דרך משולבת****4.11.1 שימושים**

שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל שישולבו בה שטחי גינון וחניה, ויותר בו כל השימושים המותרים ב"דרך".

**4.12 חניון****4.12.1 שימושים**

מיועד לחניה ציבורית פתוחה ללא קירוי.

**4.13 כיכר עירונית - בתא שטח 110**

השטח המיועד לכיכר עירונית בחזית מתחם תיירות ומלונאות ישמש לפיתוח נופי, לרחבות מרוצפות פתוחות, לשטחי גינון ולהצבת מתקני רחוב. כן יותר להציב שולחנות של בתי קפה ומסעדות שיהיו במגרש התיירות הסמוך, בהיקף שייקבע בתיאום עם הועדה המקומית, להבטחת המעבר החופשי בכיכר ופיתוחה לרווחת הציבור.

**4.14 רצועת תשתיות****4.12.1 שימושים**

מיועד להעברת צנרת ביוב וקווי תשתית נוספים, באם יידרש ולגישה לצרכי טיפול ותחזוקה.

**4.15 פרטי פתוח****4.15.1 שימושים**

מיועד לגינון, נטיעות, מעבר להולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות.

**4.16 שביל****4.16.1 שימושים**

מיועד למעבר הולכי רגל ולתשתיות תת קרקעיות

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר) <sup>1</sup>		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) <sup>2</sup>	צמימות (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)			שטחי בנייה (מ"ר)		מס' תא שטח	יעוד
	צווי- שמאלי	צווי- ימני	קדמי	מתחת לקניסה						מעל לקניסה	מתחת לקניסה	קובעת	שטחי בניה (סה"כ)	שטחי בניה (עיקרי)		
4	3	3	5	3	9	6	48	50	104	104	24	80	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	37,36	אזור מוריס ב'	
5	3	3	5	2	8.5	4	76	50	76	76	16	60	400	0102-0103 066-075	אזור מוריס א'	
5	3	3	5	3	9	5	74	50	90	90	20	70	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	31-34	אזור מוריס א'	
4	3	3	5	3	12.5	5	95	50	95	95	25	70	500	015,016	אזור מוריס, מסחר ותירות	
-	-	9	10	11	15	-	-	50	210	210	60	40	כמוסמן בתשריט	40	מסחר	

1 קווי הבניין הקדמיים המצויינים להלן מחייבים רק לבנייה חדשה.  
 2 מדידת גובה המבנה תהיה בהתאם לסעיף 9.2 בהוראות תכנית ש/112 א', לענין מדידת הגובה, על פי עקרון קו עוקב קרקע טבעית.  
 3 מותר לבנות מרתפים אשר לא ייחשבו במניין קומות הבניין, אך שטחם יכלול בשטח הבנייה בהתאם לשימוש שייקבע בהם.  
 4 40 מ"ר ליחיד, בשטח זה נכלל: 12 מ"ר לממ"ד, 17 מ"ר למקום חנייה אחד שמור, 6 מ"ר מחסן דירת ו-5 מ"ר לחדר מדרגות משותף ל-2 דירות או יותר.  
 5 40 מ"ר ליחיד דיוור, בשטח זה נכלל: 12 מ"ר לממ"ד, 17 מ"ר למקום חנייה אחד שמור, 6 מ"ר מחסן דירת, 5 מ"ר לשונות.  
 6 40 מ"ר ליחיד, בשטח זה נכלל: 12 מ"ר לממ"ד, 17 מ"ר למקום חנייה אחד שמור, 6 מ"ר מחסן דירת ו-5 מ"ר לחדר מדרגות משותף ל-2 דירות או יותר.  
 7 עד 50% משטח הבניין יכול לשמש לשימושי מסחר ותירות.  
 8 40 מ"ר ליחיד, בשטח זה נכלל: 12 מ"ר לממ"ד, 17 מ"ר למקום חנייה אחד שמור, 6 מ"ר מחסן דירת ו-5 מ"ר לחדר מדרגות משותף ל-2 דירות או יותר.  
 9 קו בנין צדדי לכיוון השצ"פ יהיה 3 מ'.  
 10 קו בנין קדמי - לדרך מס' 3, יהיה 3 מ'.  
 11 כהתאם לתכנית מפורטת.  
 12 מעל רחי' זיבוטינסקי תותר רק קומה אחת, ב-35% מהחזית לרחוב - ראה סעיף 4.4.2 לעיל.  
 13 מדד ממפלס רחי' זיבוטינסקי.  
 עמוד 16 מתוך 28



אזורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%) <sup>14</sup>				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה (%)	מתחת לקובעת	שירות	עיקרי			
5	4	4	5	15	16,2	17,8	-	-	80	400	400	320	20	20	60	42	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
				18	19,1												
5	5	5	5	2	12,5	55	55	55	55	55	55	20	20	35	11,10	מסחר ותעשייה	
3	3	5	5	3	12	50	90	90	90	90	90	40	40	50	20	תיירות	
5	4	4	5	3	12,5	50	110	110	110	110	110	20	20	90	50	מבנים ומוסדות ציבור	

14 ניתן לנייד שטחים אל מתחת לכניסה הקובעת.  
 15 בהתאם לתכנית מפורטת.  
 16 מדוד ממפלס רח' הנדיב.  
 17 מדוד ממפלס רח' הנדיב.  
 18 בהתאם לתכנית מפורטת.  
 19 בתא שטח 41 תותר, מעל מפלס רח' ז'בוטינסקי, רק קומה 1 ב-20% מהחזית לרחוב - ראה סעיף 4.4.2 לעיל.  
 20 מדוד ממפלס רח' ז'בוטינסקי.  
 עמוד 17 מתוך 28

**6. הוראות נוספות****6.1. הוראות להכנת תכנית מפורטת למתחמים לתכנון מפורט.**

המתחמים המסומנים בתשריט בקו אפור מרוסק ובמספר וכמפורט ברשימה להלן הם מתחמים לתכנון מפורט ולא יחוד וחלוקה במסגרת תכנית מפורטת. לא יוצא היתר בניה לפני אישור תכנית מפורטת לכל המתחם בו מבוקש היתר הבניה. הוראה זו לא תחול על מבנים לשימור שבמתחם מס' 1, עבורם יותר להוציא היתר לעבודות שימור ושיפוץ בלבד, בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.4, גם לפני שתאושר תכנית מפורטת למתחם. לא יותרו תוספות בניה למבנים לשימור לפני אישור התכנית המפורטת. במסגרת התכנון המפורט למתחמים רשאית הועדה המקומית לדרוש הגדלת ההפרשות לצרכי ציבור באם השתכנעה בנחיצותם.

רשימת המתחמים לתכנון מפורט (כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים):

- מתחם מס' 1 - המנותא
- מתחם מס' 2 - תיירות ונופש
- מתחם מס' 3 ו-7 - רסקו
- מתחם מס' 4 - היקב
- מתחם מס' 5-6 - מרכז
- מתחם מס' 8 - הימנותא ואח'

**6.1.1. הנחיות להכנת תכנית מפורטת**

הנחיות להכנת תכנית מפורטת:

- א. תכולת והוראות לתכניות מפורטות  
בתכניות המפורטות ייקבעו נושאים תכנוניים כגון: מס' יח"ד במגרש, מס' מבנים במגרש, שטחי הבניה במגרש (עיקרי+שירות), התמהיל/חלוקת השטח בין השימושים ביעודים המעורבים וכו', הקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה. התייעצות עם פקיד היערות, לפי סעיף 83 ג' בחוק (לפי תיקון 89) תיעשה בתכניות המפורטות ולא בתכנית זו שהיא מתארית.
- ב. סקר קרקע  
באזורי המגורים בהם הקרקע שימשה לתעשייה, יוכן סקר קרקע בהנחייה ובאישור המשרד להגנת הסביבה.  
באזורי המגורים בהם הקרקע שימשה לתעשייה, יוכן סקר קרקע בהנחייה ובאישור המשרד להגנת הסביבה.
- ג. דו"ח אקוסטי  
יוכן דוח אקוסטי שיתייחס להשפעות מדרך אזורית 652 על שימושים הרגישים לרעש, דהיינו אזורי המגורים החדשים, מבני הציבור ומלונאות.
- ד. תכנית בינוי  
לפני הוצאת היתרי בניה תוגש, לועדה המקומית, תכנית בינוי לכל שטח התכנית המפורטת. אישור תכנית הבינוי יהווה תנאי להוצאת היתר הבניה הראשון בתחום התכנית. תכנית הבינוי תוכן על פי המפורט בסעיף 6.3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לפי הוראות תכנית ש/1121 א' שתציג גם את מלוא פוטנציאל הבניה בחלק/מגרש.
- ה. שלבי ביצוע  
שלבי הביצוע להוצאת היתרי בניה יהיו כמפורט בסעיף 6.7.
- ו. ניקוז  
תכנית מפורטת תכלול התייחסות לנושא הניקוז, בהתאם לתמ"א 4/34 ב'.

## ז. סקר מנהרות

במסגרת תכנית מפורטת למתחמים 1 ו-7 ייערך סקר לאיתור מנהרות היסטוריות (מנהרת ניל"י) והתכנית המפורטת תקבע ככל שתימצא מנהרה וככל שיידרש ע"י מוסדות התכנון, הוראות השימור עפ"י סקר תיעוד מקדים, שייערך ע"י בעל מקצוע בתחום.

## 6.2 תנאים למתן היתר בניה לתאי שטח 0103, 0102, 075-066, 015, 016 ברחוב ז'בוטינסקי

התכנית מהווה תכנית מפורטת לתאי השטח הבאים הגובלים ברח' ז'בוטינסקי: 0102, 066-075, 016, 015, 0103. שטחים אלו לא יכללו במתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש. הוצאות היתרי בניה בשטחים אלה מותנה בעמידה בתנאים הבאים:

6.2.1 תכנית בינוי  
הגשת תכנית בינוי ואישורה ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה כקבוע בתכנית ש/1121 א'.

6.2.2 תנאים עפ"י ש/1121 א'  
עמידה בכל התנאים להיתר שנקבעו בתכנית ש/1121 א'.

6.2.3 תשתיות  
תכנון כל התשתיות והבטחת ביצועם יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.2.4 חניה  
החניות יהיו בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה ותותר רק כניסה אחת לרכב מרחוב ז'בוטינסקי לחניה לכל אחד מתאי השטח.

### 6.2.5 עיצוב מבנים

א. עיצוב המבנים שלאורך רח' ז'בוטינסקי כולל עיצוב הפתחים והגגות, חומרי הגמר, הטיפול בחצרות השרות ובחזית החמישית יקבע בתאום עם מהנדס הועדה המקומית, בהתחשב בסמיכות השטח למרכז המושבה.

ב. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות. על החומרים להיות עמידים לתנאי מזג האויר.

ג. מערכות החשמל והתקשורת יהיו תת-קרקעיים.

ד. תאסר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, מיזוג אויר וכד', על הקירות החיצוניים של המבנים.

ה. דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.  
בגג משופע, ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

6.2.6 בתא שטח 074 (חלקה 74) יחולו התנאים להיתר שנקבעו בתכנית ש/1119 ג' ויתר ההוראות שלא שונו במפורש בתכנית זו

## 6.3 הוראות להכנת תכנית בינוי – לפי סעיף 6.1.1

תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תיאור העמדת הבניינים, מפלסי הבניה והפיתוח, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית ופינוי אשפה, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון ושטחים מיועדים להישאר כטבעם, והנחיות לפיתוח השטח, כולל סימון עצים לשימור ובאם נדרש, עצים להעתקה למקום אחר בתחום התכנית. תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך.

**6.4 הוראות לשימור ושיקום "מבנים לשימור", שדרה ונקבת מים בתאי שטח 10, 11, 63, 64, 65, 66**

- א. המבנים והאתרים בתאי שטח אלו והמסומנים בתשריט, לא יהרסו והם מיועדים לשימור בהתאם לרוח המקום והאתר כאתרים היסטוריים ייחודיים, ובשיטות שיקבעו ע"י בעלי מקצוע בתחום וכלהלן:
- ב. תנאי לכל היתר במבנים, הן לשיפוץ והן לתוספת למבנים קיימים, יהיה הכנת תיק תיעוד-על ידי בעל ידע בתחום השימור, ובהתייעצות עם הוועדה לשימור אתרים שבמועצה המקומית זכרון יעקב. היתר בניה יהיה לפי תיק תיעוד.
- ג. תיק התיעוד יכלול המלצות לסוג השימור ולבנייה ואופיה, לפרטי השימור, חומרי גמר, עיצוב, בינוי וכו'. התיק יכלול גם את השדרה ונקבת המים המסומנים לשימור.
- ד. שיקום המבנים יעשה ע"י איש מקצוע.
- ה. הגינון יהיה בהתאם לאופי תקופת בניית המבנים ועל פי מתכנן נוף.
- ו. השימוש במבנים יהיה עפ"י התכליות המותרות בתכנית זו.
- ז. השדרה המסומנת בתשריט לשימור תישמר ותטופל על פי הנחיות יועץ נוף, ובתיאום עם קק"ל, כפי שיקבעו בתכנית מפורטת.
- ח. הניקבה המסומנת לשימור תישמר עפ"י הוראות תיק תיעוד, ותיחשף, ככל האפשר, לציבור.

**6.5 פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים**

הפיתוח יהיה בהתאם להנחיות הנספח הנופי, וכמפורט להלן:

- א. לתכניות המפורטות למתחמים לתכנון מפורט יצורף תשריט לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, ערוך ע"י אדריכל נוף ובהתחשב בהנחיות שבנספח הנופי. תשריט הפיתוח יתייחס לשטחים הפתוחים שבתוך המתחם וחיבורם לשטחים פתוחים גובלים.
- ב. בשטחים ציבוריים פתוחים לא תותר כל בניה למעט מתקני משחק, שבילים, מעברים ופיתוח סביבתי ומערכות תשתית תת קרקעית.
- ג. פיתוח השטחים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי המגורים הצמודים אליהם.
- ד. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי כבישים יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים גובלים.
- ה. הפיתוח ברצועת שצ"פ שבו עוברת נקבת מים, יעשה תוך שמירה על הנקבה הקיימת, כפי שייקבע בתכנית מפורטת. בשטח הסמוך לנקבה ומעליה לא תותר שתילת צמחים עמוקי שורש.
- 6.6 גישה וחניה**

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, והעידכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. הכניסות למגרשים במתחמים לאורך דרך מספר 3 ייקבעו בתכניות המפורטות למתחמים שלאורך הדרך ועל בסיס בדיקה תחבורתית. ככל שניתן לא תהיינה כניסות ישירות למגרשים מדרך זו.

**6.7 דרכים**

א. שלבי הביצוע של הדרכים באים להבטיח את ביצועה של דרך הכניסה המזרחית החדשה לשוב על פי ההוראות הבאות:

1. לא תאושר תכנית בינוי למתחם, ולא יינתן היתר בנייה במתחם לפני אישור תכנון מפורט לביצוע דרך הכניסה החדשה המורכבת מדרכים מס' 3, 4 ודרך החיבור לרח' ז'בוטינסקי, הכיכרות והצמתים. הוראה זו לא חלה על מתחם המגורים לאורך רח' ז'בוטינסקי ועל תאי שטח 015 ו-016.
  2. לאתר אישור התכנון המפורט שלעיל ניתן לבצע את הדרך במלואה או בשלבים הבאים:
    - 2.1 שלב ביצוע 1 - ביצוע דרך מס' 4 מהכיכר בצומת עם דרך מס' 2 ועד הכיכר בצומת דרכים 3/4/5/8 (כולל הכיכרות). לא יינתן היתר במתחמים 3, 7, 8 לפני תחילת ביצוע חלק זה של הדרך, כולל הכיכרות. הוועדה המקומית תקבע את ההתניות לטופס 4 במתחמים באופן שתובטח הנגישות והשלמת הדרך והתשתיות.
    - 2.2 שלב ביצוע 2 - ביצוע דרך מס' 3 ודרך מס' 9 (חיבור לרח' ז'בוטינסקי), כולל הצמתים. לא יינתן היתר במתחמים 4, 5, 6 לפני תחילת ביצוע חלק זה של הדרך, כולל הצמתים. הוועדה המקומית תקבע את ההתניות לטופס 4 במתחמים באופן שתובטח הנגישות והשלמת הדרך והתשתיות. למרות האמור לעיל, במקרים בהם מתאפשרת נגישות מדרך קיימת (מרח' ז'בוטינסקי או הנדיב), ניתן לשקול הקדמת מתן ההיתר, בתנאי שיובטח ביצוע הדרך והתשתיות.
  3. במידה והדרך תבוצע במלואה מלכתחילה - מתן היתר בנייה וטופס 4 במתחמים יותאם לתנאים שנקבעו בשלבי הביצוע שלעיל.
  4. התכנון המפורט לביצוע של הדרכים ילווה ע"י אדריכל נוף ויאושר ע"י משרד התחבורה.
- ב. הנגישות למבנים לשימור "בית המעיין" ו"בית הבד" (מסומנים בתשריט 2 ו-3) תהיה מדרך מס' 2, באמצעות הדרך הקיימת ושדרת העצים המיועדת לשימור וללא פגיעה בעצים לשימור, עד אשר תבוצע כניסה החלופית מדרך מס' 8.
- ג. התכנית המפורטת לדרכים מס' 4 ו-8 תתייחס, בעת קביעת מפלסי הדרך, לממשק עם המבנים לשימור, תוך הבטחת שימורם ואופיים.
- ד. התכנית המפורטת לדרכים מס' 3, 8 ו-4 תתייחס, בעת קביעת מפלסי הדרך, לממשק עם אמת המים, במטרה להבטיח שימורה.
- ה. הדרך הקיימת, שבמקומה מוצעת דרך משולבת מס' 11, לא תבוטל עד לביצוע הדרכים החלופיות החדשות המוצעות בתכנית. בתכנון המפורט של הדרך המשולבת (מס' 11) יינתן דגש לקשר התפקודי בין תא שטח 10 למתחם הייבב שממזרח.

**6.8 תשתיות**

- א. ביוב
- לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה המקומית זכרון יעקב. לא תנתן תעודה לשימושים בבנין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב הציבורי.
1. תנאי לאישור התכניות המפורטות שיוכנו מכח תכנית מתארית זו, יהיה אישור תכנית הביוב לתגבור קו הביוב המאסף האזורי המשותף.
  2. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום תכנית מפורטת כאמור יהיה ביצוע בפועל של תגבור קו הביוב המאסף האזורי וחיבור שטח התכנית אליו ועפ"י תכנית ביוב המואשרת ע"י משרד הבריאות. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

- ב. מים  
אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תעשה ממערכת המים של המועצה המקומית זכרון יעקב.
- ג. ניקוז  
הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. תקשורת  
מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.
- ה. מקלטים/מרחב מוגן  
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן ובאישור הג"א.
- ו. אספקת חשמל והגבלות בניה בקרבת קוי חשמל  
בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל תהיה בהתאם לתקנות חב' החשמל ובאישורם.

## 6.9 עתיקות

- שטח התכנית נמצא בתחום אתר עתיקות המוכרז על פי חוק "זכרון יעקב", ילקוט פרסומים 4786 מיום 19.7.99 עמ' 4854 ולכן יחולו בו הוראות רשות העתיקות כמפורט להלן:
- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש על ידי 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 התשלח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו 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 בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

## 6.10 חלוקה

- א. לפני הוצאת היתר בניה יאושר תשריט לצרכי רישום עפ"י חוק.
- ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה למגרשים בתנאי שמידות המגרש יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח גישה ברכב לכל מגרש.

## 6.11 הפקעה ורישום

- א. תכנית זו מהווה תכנית מתארית (למעט באזורים מסוימים, לגביהם נקבע שהיא תכנית מפורטת) וקובעת מתחמים לתכנון מפורט במסגרת איחוד וחלוקה.  
תנאי להיתר בניה במתחם לתכנון מפורט הוא אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ביחס לאותו מתחם. במסגרת התכנית המפורטת הנ"ל יירשמו השטחים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית.

- ב. על אף האמור לעיל, יותר ביצוע דרכים מס' 3, 4 ו-9 מכח תכנית זו, עוד בטרם אישור תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה למתחמים, וזאת אם הדרכים הנ"ל יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"י הרשות המקומית עפ"י דין מכח תכנית זו.
- ג. לבעלי הקרקע שבתחום שטחי הדרכים 3, 4 ו-9 המיועדות להפקעה עפ"י תכנית זו, כאמור בסעיף 6.11 ב' לעיל, תישמר הזכות לבחור בין קבלת פיצויי הפקעה עפ"י דין, ביחס לשטחים שהופקעו מהם על ידי הועדה המקומית (ככל שפיצויים כאלה מגיעים להם עפ"י דין), או להיכלל בטבלת ההקצאה והאיזון ביחס לשטחים אלו, לכשתוכן התכנית המפורטת לאיחוד וחלוקה למתחם כאמור בסעיף 6.11 א' לעיל.
- ד. שוויין של החלקות הנכנסות בטבלאות ההקצאה והאיזון, במסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה שתוכן למתחם, לרבות חלקות שהופקעו עפ"י סעיף 6.11 ב' לתכנית זו, אך לא שולמו עבורן פיצויי הפקעה (לפי בקשת בעלי הזכויות בהן), ייקבע בהתאם לשוויין וייעודן ערב אישורה של תכנית זו.
- ה. על השטח שהופקע עפ"י דין כאמור בסעיף 6.11 ב' לעיל, ושולמו עבורו פיצויי הפקעה, ככל שאלה הגיעו לבעלי הזכויות עפ"י דין, לא יחול סעיף 6.11 ד' לעיל, ושוי שטח זה, במצב הנכנס בתכנית האיחוד והחלוקה שתוכן למתחם, ייקבע בהתאם לייעודו הציבורי עפ"י תכנית זו (ש/1058), והוא יירשם במצב הנכנס על שם הרשות המקומית, כמקובל ביחס לשטחי ציבור מאושרים אחרים שהופקעו ע"י הרשות המקומית.
- ו. עם אישורה של תכנית זו, תירשם הערה בלשכת רישום המקרקעין, לגבי כל החלקות שבתחומה, בדבר אישורה של תכנית זו, הכוללת הוראות בנושא איחוד וחלוקה בעתיד, לרבות הוראות בנושא הקצאת זכויות בתכנית האיחוד והחלוקה המפורטת.

## 6.12 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## 6.13 הוראות לפינוי פסולת יבשה

- א. לא יאושר היתר, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:
- קבלת הערכת כמות פסולת בניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה, מבעל ההיתר, לפני הוצאת ההיתר.
  - הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
  - 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.
- ב. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ג. חציבה ומילוי
- ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי בהעדר איזון –
- עודפי חציבה יועברו 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.

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

- ד. עבודות שאינן טעונות היתר  
נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

#### 6.14 תוספת למבנים קיימים

- א. תוספת בניה למבנים קיימים, באזורים שהיו מיועדים ל"מגורים ומלאכה" לפי תכנית ש/11, בהיקף השטח המותר לבניה, לפי תכניות מאושרות קודמות שחלו בשטח זה, ולפי מספר יחידות הדיור שהותרו בתכניות הנ"ל, וזאת בתנאי שהועדה המקומית שוכנעה כי אין פגיעה במטרות תכנית ש/1058 ובעקרונות התכנון שבה, וכי תוספת הבניה לא תסכל האפשרות לניצול פוטנציאל הבניה עפ"י תכנית זו. תוספת הבניה למבנה הקיים כאמור לעיל, שנעשתה לאחר אישור התכנית, לא תובא בחשבון בשווי טבלת האיזון.
- ב. היתר לתוספת בניה למבנים קיימים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

#### 6.15 עצים בוגרים

1. על תאי שטח, בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח עצים בוגרים, בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:

2. שמירת עצים  
בכל בקשה להיתר בניה, יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג. כמו כן, תצויין כוונת התכנית לגביהם. ייעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון המפורט. כל העצים יישמרו, יועתקו או ייכרתו על פי תכנית מפורטת נופית, לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית ובתיאום עם קק"ל. הכל לפי תקנות העצים הבוגרים ות"קון 89 לחוק התכנון והבניה. הכל באחריות ועל חשבון המבקש.  
כל עץ שייכרת יוחלף בשני עצים בכירים מאותו סוג בגדלים כדלקמן: דקל בגובה 4 מ', או זית בן 30 שנה ומעלה, או עצים מסוג אחר בכירים בגודל 9 מן מהקרקע, לפי הגדרות משרד החקלאות. הבחירה בסוג העצים לפי הנחיית הרשות המקומית, על חשבון היזם/בעל המגרש.

3. פגיעה שלא במתכוון  
במידה ובמהלך העבודה ייפגע עץ שלא סומן בתכנית הבקשה להיתר כמיועד לעקירה ו/או להעתקה, יחוייב היזם המבצע בנטיעת 3 עצים חדשים במקומו, בגדלים ומסוג כמפורט לעיל. כל העבודות הנדרשות לשמירה על עצים קיימים, להעתקת עצים קיימים, או לנטיעת עצים חדשים במקום עצים שנכרתו לפי התכנית, יהיו על חשבון היזם/בעל המגרש.

4. יש לנקוט אמצעים מיוחדים לשמירה על אזורי הצמחייה הבאים, שחשיבותם הוסברה בסעיף "מבנים ומתחמים היסטוריים לשימור" לעיל:

- א. מטעי עצי הזית ומקבצי עצים בכירים - בשטח מספר מטעים ועצים בעלי ערך ויזואלי. באזור בו עוברות דרכים מתוכננות ובשטחים המיועדים לבניה/פיתוח (שצ"פ). יש להקפיד ולמנוע פגיעה בעצים במסגרת עבודת הפיתוח. כל עץ הממוקם בסמוך לקווי הדיקור, במרחק של פחות מ-2 מ' מהם, יוגן על ידי גדר איסכורית, בולדרים, מסלעה או אמצעי הנדסי אחר. בשלב התכנון המפורט ייבחן במפורט מעמדו של כל עץ בתוך התחום המיועד לבניה/לפיתוח, ויטופל עפ"י הנחיות אגרונום/אדריכל הנוף ובתיאום עם הרשות המקומית.



ב. שדרת דקלים בסמוך לבקבוקיה ושדרת דקלים משני צידי כביש 652 לשימור - שדרות עצי תמר ותיקות, שתוואי הדרך והפיתוח עובר בסמוך אליהן. בעת קביעת קווי הדיקור יש להקפיד שלא לפגוע בעצים, ולהגן על העצים באמצעות גדר איסכורית, בולדרים, מסלעדה, או אמצעי הנדסי אחר. קווי הדיקור יעברו במרחק של 2 מ' מהעצים, לכל הפחות.

ג. צמחיה סבוכה לשימור על המצוק - מקבץ סבוך של צמחייה לשימור על המצוק. יש להקפיד שלא לפגוע בצמחייה ובעצים במסגרת עבודת הפיתוח. כל עץ הממוקם בסמוך לקווי הדיקור, במרחק של פחות מ-2 מ', יוגן על ידי גדר איסכורית, בולדרים, מסלעה או אמצעי הנדסי אחר.

### 6.16 ניקוז משמר נגר

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים לשטחים הציבוריים הפתוחים, או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	שלבי ביצוע לדרך הכניסה החדשה לשוב	ראה סעיף 6.7

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - תחילת ביצועה מיד מיום אישורה.

## 8. חתימות ואישורים

## 8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון <b>מועצה מקומית זכרון יעקב</b>			מגיש התוכנית
		הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון <b>מועצה מקומית זכרון יעקב</b>			יזם בפועל
		שונים			בעלי עניין בקרקע
19.2.15		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	006462147	יצחק פלוין	עורך התוכנית

**8.2 אישורים**

<b>אישורים להפקדה</b>		
<b>חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד</b>	<b>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית</b>	
		<b>ועדה מקומית</b>
		<b>ועדה מחוזית</b>

אישורים למתן תוקף		
חוזמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- שימו לב !
- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
- (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

מספרנו : 45/D/159-1

19/02/2015

עמוד 28 מתוך 28