

חוק תכנית



משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
02.04.2012

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית  
נתקבל

תוכנית מס' ש/105/ה'

שם תוכנית: שינויים בתכנון במתחמים בשכונות במזרח זכרון יעקב

מועצה מקומית  
זכרון יעקב

מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: שומרון  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חשומרון
<p>הפקדת תכנית מס' 105/105 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 662 מיום 13/10/12</p>	<p>הומלצה לאישור בישיבה מס' 790 מיום 27/10/12 תאריך: 28/10/12 יו"ר הוועדה: [Signature] מתנדס הוועדה: [Signature]</p>

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 105/105 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 5.10.12 לאשר את התוכנית. בינת שותף מילנר מנחל מנהל התכנון מנחל מינהל התכנון</p>	<p>מ"ה על הפקדת תכנית מס' 105/105 ע"פ בילקוט הפרסומים מס' 664 ע"פ 1344 עמוד 908</p>
--	---

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 105/105 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6444 ביום 11.7.12</p>	
--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מיועדת לשיפור התכנון בשכונות רמת צבי וחלומות זכרון יעקב עיי שינוי יעוד קרקע בשכונת רמת צבי מיעוד למגורים ליעוד שטח ציבורי פתוח (גנים ציבוריים) והתאמות בשכונת חלומות זכרון יעקב במגרשי מגורים צמודי קרקע ומגורים בבניה רוויה לצורך שיפור תכנון המבנים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגורים במזרח זיכרון יעקב	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
ש/105/ה'	מספר התוכנית			
51.68 דונם		שטח התוכנית	1.2	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
3	מספר מהדורה בשלב			
25.12.2011	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
• איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים במתחמים מס' 1,2,3.	סוג איחוד וחלוקה			
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי שומרוןקואורדינטה X 719710  
קואורדינטה Y 196660**1.5.2 תיאור מקום** מזרח זיכרון יעקב**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מ.מ. זיכרון יעקב

התייחסות לתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישובשכונה רחוב מספר בית  
רמת צבי וחלומות זיכרון יעקב  
ל.ר.  
ל.ר.יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12728	• מוסדר	• חלק מהגוש	31-40,57-60, 63-65,69,70,80, 82,86,87,94	81
11307	• מוסדר	• חלק מהגוש	62	21,59
11308	• מוסדר	• חלק מהגוש	42,43,66,84,222, 228,229,236,240	206,237

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
	ל.ר.

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/105/א'	61-71
ש/מק/105/ג'	,412 ,406-408 ,309-318 ,א206 ,א204 ,203-206 803 ,413
ש/695	13,15

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ש/מק/105/ג	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/מק/105/ג ממשיכות לחול.	י.פ. 5358	9/1/2005
ש/105'א'	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/105'א' ממשיכות לחול.	י.פ. 2107	24/4/1975
ש/207'לרבות (הסבה)	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/207 ממשיכות לחול.	י.פ. 2646	24/7/1980
ש/מק/618/ב	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/מק/618/ב ממשיכות לחול.	י.פ. 4745	28/4/1999
ש/619	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/619 ממשיכות לחול.	י.פ. 4670	13/8/1998
ש/695	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/695 ממשיכות לחול.	י.פ. 4993	12/6/2001
ש/מק/950'א'	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/מק/950'א' ממשיכות לחול.	י.פ. 5068	23/4/2002
ש/1121'א'	• כפיפות	על תכנית זו חלות הוראות תכנית ש/1121'א'	י.פ. 5391	17/4/2005
תמ"א 3	• אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית	ע"פ החלטת ועדת משנה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע) מיום 27/9/2011 מס' 469		27/9/2011

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דב קורן אדריכלים בע"מ	25.12.2011	ל.ר.	20	ל.ר.	• מחייב	הוראות התוכנית
		דב קורן אדריכלים בע"מ	25.12.2011	1	ל.ר.	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
		דב קורן אדריכלים בע"מ	25.12.2011	1	ל.ר.	1:1250	• מנחה	נספח בינוי
		גרונר ד.א.ל	14.11.2011	1	ל.ר.	1:500	• מנחה	נספח תנועה
		יורם ברק שמאי מקרקעין	26.9.2011	ל.ר.		ל.ר.	• מחייב	נספח טבלת איזון והקצאה
		דב קורן אדריכלים בע"מ	25.12.2011	ל.ר.	8	ל.ר.	ל.ר.	נספח דפי הסבר לחישובי השטחים
		תמרי תכנון נוף	25.12.2011	3	ל.ר.	1:250	• מחייב	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6301548		03-6301550	רח' שלם 3 רמת-גן	תאגיד	חב' שיכון עובדים בע"מ				
		04-6293478		04-6299481	רח' הרטשילד 30 בת ים		חב' אמרי זיכרון יעקב				

**1.8.2 זום במועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6301548		03-6301550	רח' שלם 3 רמת-גן	תאגיד	חב' שיכון עובדים בע"מ				
	04-6293478		04-6299481	רח' הרטשילד 30 בת ים		חב' אמרי זיכרון יעקב				
	04-6397765		04-6305522	רח' המיסדים 54 זכרון יעקב		הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6301548		03-6301550	רח' שלם 3 רמת-גן	520021171	חב' שיכון עובדים בע"מ			
				רח' שלם 3 רמת-גן	510278419	בתי שפון בזכרון יעקב בע"מ			
	04-6397179		04-6297100	רח' הנדיב, ת.ד. 10 מיקוד: 30900		מ.מ. זכרון יעקב			
			02-6707411	רח' קקיל 1 ת.ד. 7283 ירושלים		קרו קיימת לישראל			
				רח' סביון ת.ד. 2537 סביון 56300	511637365	קיפ השקעות בע"מ			
				רח' הלל יפה 15 חדרה 38203	510888480	זברקו חברה לבנין והשקעות בע"מ			
							013741269	מיכאלי אמנונה גייל	
							017174079	מיכאלי בת	
							09886722	מיכאלי יאיר	
							024648008	מיכאלי ים	

25.12.2011

תבנית חוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 20

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						רשות מקומית	06614069	מיכאלי שלי	
								פינס אסתר	
								פינס שלמה בן מאיר	
							031765654	קדם גרניט	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זחלת	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
gk_arch@netvision.net.il	03-6953703		03-6090949	נחלת יצחק 28 ת"א		רשות אדרכלים	34132	054260088	דב קורן	אדרכל	✓
dori@cnaan.net	04-8577379		04-8577380	היזומה 2 סירת הכרמל		כענ שירותי הנדסה בע"מ	711	065128688	דורון כנען	מודד	✓
haifa@grdel.co.il	04-8559100		04-8559111	היזומה 3 סירת הכרמל		גורנו ד.א.ל מתנדסים בע"מ	78717	059112706	גל גרונר	יועץ תעוה	✓
zvi@tamary-lad.co.il	03-7320582		03-5716584	רמבי"מ 4 גבעתיים		צבי תמרי-תכנון פיתוח וטוף בע"מ	75143	053331369	צבי תמרי	אדרכל נוף	✓
helor@netvision.net.il	077-4041515	050-5150160	08-9455772	השומרים 10 רחובות				004455655	יצחק הל-אור	אגרונום	✓
barak-valuer@bezeqint.net	03-5701995	052-2447870	03-5701990	הלח"י 31 בני ברק		יורם ברק שמאות מקרקעין בע"מ	294	057891426	יורם ברק	שמאי מקרקעין	✓



**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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה 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**

שיפור תכנון בשכונת המגורים חלומות זכרון יעקב תוך הסדרת שטחים ציבוריים פתוחים בתחום שכונת רמת צבי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה במתחמים 1,2,3 המסומנים בתשריט.
2. תוספת 14 יח"ד בתחום התכנית.
3. ביטול מגרשים למגורים א' מס' 21-24 (כמספרם בתכנית ש/105א') והפיכתם למגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח (מגרשים מס' 3106, 3105).
4. ביטול מגרש למגורים ג' מס' 836 (כמספרו בתכנית ש/105א') והפיכתו למגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 3107).
5. במתחם מס' 1 כמסומן בתשריט:
  - 5.1 חלוקה מחדש של מגרשים ביעוד מגורים ג'-1 מס' 203-206 (כמספרם בתכנית ש/מק/105ג') ליצירת מגרשים מס' 1200-1204 למגורים ג'.
  - 5.2 שינוי יעוד מגרשים ביעוד שפ"פ מס' 204א' ו-206א' (כמספרם בתכנית ש/מק/105ג') והפיכתם למגרשים ביעוד שצ"פ מס' 3113 ו-3110.
6. במתחם מס' 2 כמסומן בתשריט:
  - 6.1 חלוקה מחדש של 10 מגרשים ביעוד מגורים א' מס' 309-318 (כמספרם בתכנית ש/מק/105ג') והפיכתם ל-9 מגרשים (מס' 1109-1117) בני 3 יח"ד במגרש.
  - 6.2 שינויים גיאומטריים בדרך מס' 3 (מגרשים 400, 403).
7. במתחם מס' 3 כמסומן בתשריט:
  - 7.1 חלוקה מחדש של 11 מגרשי מגורים מאושרים מס' 61-71 ויצירת 8 מגרשים חדשים מס' 1101-1108.
  - 7.2 הקטנת שטח 11 מגרשי שפ"פ תוך יצירת 9 מגרשי שפ"פ מס' 2108-2101, 2120.
  - 7.3 ביטול שביל הולכי רגל בין מגרשים למגורים א' מס' 64 ו-65.
  - 7.4 הפיכת דרך מאושרת מס' 12 (כמספרה בתכנית ש/105א') לדרך משולבת מס' 19 תוך שינויים גיאומטריים להשלמת הדרך המשולבת מתכנית ש/695.
8. שינויים בקווי בנין במגרשים למגורים א':
  - 8.1 מגרשים 1101-1108: שינוי בקו בנין קדמי מ-5 מ' ל-4 מ'. שינוי בקו בנין צידי מ-4 מ' ל-3 מ'. שינוי בקו בנין אחורי מ-4 מ' ל-0 לשפ"פ (במגרשים מס' 1101-1104) ועי"פ רוזטה מדרך 13 (במגרשים מס' 1105-1108).
  - 8.2 מגרשים 1109-1117: שינוי בקו בנין אחורי מ-4 מ' ל-3 מ'.

9. שינויים בקווי בנין במגרשים למגורים ג':  
 9.1 מגרשים 1200-1203: שינוי בקו בנין אחורי מ-3 מ' ל-4 מ'. שינוי בקו בנין צידי דרומי במגרש 1203 מ-0 לשפ"פ ל-0 לשצ"פ.  
 9.2 מגרש 1204: שינוי בקו בנין צידי מ-4 מ' לצידי מערבי-3 מ', וקו בנין צידי מזרחי-0 לשצ"פ. שינוי בקו בנין אחורי מ-3 מ' ל-0 לשצ"פ.  
 10. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה ואיכלוס.  
 11. תוספת של כ-860 מ"ר בכלל המגרשים באזור מגורים א' בכלל שטח התכנית (6%).  
 12. הטמעת זכויות הבניה לשטחים עיקריים ושטחי שרות המוקנים מתוקף תכנית ש/105א', ש/מק/105ג', תכניות הסבה, והגדלת שטחי הממ"דים ע"פ התקנות במתחמים מס' 1,2,3 המסומנים בתשריט.  
 13. התרת מיקום מחסן דירתי במגורים א' עד לקו בנין צידי, 0 לרבות בסמוך לשטח גובל ציבורי.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 51.68 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		7,647.3	+859.9	6,787.4	מ"ר	מגורים א
		57	+7	50	מס' יח"ד	
שטחי הבניה המוצעים במגורים ג' (מגרשים מס' 1200-1204) כוללים את כל יתרת השטחים שנתרו לניוד למגרשים אלו בשטח זה מתוך "סל הזכויות" של מגורים ג-1 שנקבע בס' 13 בתכנית ש/מק/105ג' (המגרשים ביעוד ג-1 שהיו בשטח זה הפכו למגרשים ביעוד ג' לאור הנחיות מבא"ת.		11,376.6	+10,275	1101.6	מ"ר	מגורים ג
		94	+87	7	מס' יח"ד	
		0	-10,275	10,275	מ"ר	מגורים ג-1
		0	-80	80	מס' יח"ד	
		19,023.9	+859.9	18,164	מ"ר	סה"כ
		151	+14	137	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובד האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1101-1117	מגורים א'
	1200-1204	מגורים ג'
	3114, 3113, 3103-3110	שטח ציבורי פתוח
	2120, 2101-2108	שטח פרטי פתוח
	860,861	שביל הולכי רגל
	400-406	דרך ודרך משולבת

על 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.

#### 3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	יעוד
	מ"ר	מ"ר							
	11580		מגורים א'	11832					מגורים א'
	7608		מגורים ג'	918					מגורים ג'
	0		מגורים ג'-1	6750					מגורים ג'-1
	2762		שטח פרטי פתוח	5647					שטח פרטי פתוח
	8993		שטח ציבורי פתוח	5457					שטח ציבורי פתוח
	854		שביל הולכי רגל	1082					שביל הולכי רגל
	19881		דרך ודרך משולבת	19992					דרך ודרך משולבת
	51678		סה"כ	51678					סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים א'</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
א. מגורים במבנים מסוג זו משפחתיים וגן-גג.	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
א. מבני עזר בקומת קרקע	תותר הקמת מחסן כחלק אינטגרלי מהמבנה או בנפרד מן המבנה. תותר הקמתו עד לקו בנין 0, לרבות בסמוך לשטח גובל ציבורי. לא תותר הקמת מחסן בחזית קדמית אלא רק צידית ואחורית.
ב. מצללות	תותר הקמת מצללות עד למרחק של 1.5 מ' מקווי המגרש.
ג. גגות	במגרשים 1101-1108 תותר בניה של גגות שטוחים בלבד.
ד. חניה	תותר חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר ליחידת דיור ובלבד כי תובטח האחידות בין כל הקירוויים לקבוצת בניינים סמוכים ובאישור מהנדס הועדה.

<b>4.2 שם ייעוד: מגורים ג'</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
א. מגורים	
<b>4.2.2 הוראות</b>	
א. דירות גן	יותר דירות גן בקומת הקרקע.
ב. חניה	תותר בניית חניה תת-קרקעית ללא תלות בקווי הבנין.
ג. איחוד מגרשים	ניתן לאחד את תאי שטח 1200-1204 למגרש אחד ע"פ תשריט לאיחוד המגרשים באישור הועדה המקומית. בתנאי שישמרו עקרונות הבינוי של התכנית. ובכלל זה, העקרון התכנוני של 5 גושי מבנים, המרווחים בין המבנים ומס' יחה"ד.

<b>4.3 שם ייעוד: שטח פרטי פתוח</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	
א. גינון ופיתוח פרטיים.	
ב. הסדרת ניקוז.	
ג. תשתיות תת-קרקעיות.	
ד. מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים.	

<b>4.4 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>	
<b>4.4.1 שימושים</b>	
א. גינון, נטיעות, פיתוח ומיגון אקוסטי.	
ב. מתקני נופש פנאי וספורט יותרו בתאי שטח מס' 3105, 3106, 3107 בלבד.	
ג. הסדרת ניקוז.	
ד. תשתיות תת-קרקעיות.	

<b>4.5 שם ייעוד: שביל</b>	
<b>4.4.1 שימושים</b>	
א. דרך למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד.	

<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד: דרך משולבת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	דרך למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 משולבת חניה, גינון, וריהוט רחוב. לשימוש לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים.
<b>ב.</b>	מעבר תשתיות תת קרקעיות.
<b>ג.</b>	הסדרת ניקוז.

<b>4.7</b>	<b>שם ייעוד: דרך</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	דרך למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, לשימוש לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים.
<b>ב.</b>	חניה.
<b>ג.</b>	פיתוח וגינון.
<b>ד.</b>	מעבר תשתיות תת קרקעיות.
<b>ה.</b>	הסדרת ניקוז.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	לא תתאפשר גישה ישירה מדרך מס' 13 באמצעות מגרשי השצ"פ והשפ"פ למגרשי מגורים א' מס' 1101-1112.

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

אזורי	צדדי- דדומי	צדדי- צפוני	קווי ביון (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				מנתח	מעל							מתחת לכניסה הקובעות	עיקרי	שרות	עיקרי			
0 לשפופ	3	3	4	1	2	7		5	2	93.4	380.2		106	274.2	407	1101	מגורים א'	
0 לשפופ	3	3	4	1	2	7		5	4	95.6	760.4		212	548.4	795	1102		
0 לשפופ	3	3	4	1	2	7		5	4	95.6	760.4		212	548.4	795	1103		
0 לשפופ	3	3	4	1	2	7		5	4	95.6	760.4		212	548.4	795	1104		
מ"25 מגורי דרך אזורית	3	3	4	1	2	7		5	4	88.8	760.4		212	548.4	856	1105		
מ"25 מגורי דרך אזורית	3	3	4	1	2	7		5	4	98.6	760.4		212	548.4	771	1106		
מ"25 מגורי דרך אזורית	3	3	4	1	2	7		5	4	94.1	760.4		212	548.4	808	1107		
מ"25 מגורי דרך אזורית	3	3	4	1	2	7		5	4	94.1	760.4		212	548.4	808	1108		
3	3	3	4	1	2	9.5		5.0	3	89.2	537.1		144.4	392.7	602	1109		
3	3	3	4	1	2	9.5		5.1	3	91.2	537.1		144.4	392.7	589	1110		
3	3	3	4	1	2	9.5		5.1	3	91.2	537.1		144.4	392.7	589	1111		
3	3	3	4	1	2	9.5		5.1	3	91.2	537.1		144.4	392.7	589	1112		
3	3	3	4	1	2	9.5		4.9	3	87.3	537.1		144.4	392.7	615	1113		
3	3	3	4	1	2	9.5		4.8	3	85.9	537.1		144.4	392.7	625	1114		
3	3	3	4	1	2	9.5		4.7	3	83.7	537.1		144.4	392.7	642	1115		
3	3	3	4	1	2	9.5		4.6	3	82.5	537.1		144.4	392.7	651	1116		
3	3	3	4	1	2	9.5		4.7	3	83.5	537.1		144.4	392.7	643	1117		

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות (לא כולל תניה מקורה)	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח)	צפיפות לזונם (נ"ח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בגיה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' הא שטח	יעוד
	צדני- צפוני	קדמי							מתחת לבניסה הקובעות	מעל לבניסה הקובעות	שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעות			
0 לפשיפ	צדני מערבי 3	5	1	24.5		15.25	14	174.5	1602		(א) 500.4	1101.6	918	1204	מגורים ג'
לפי תשריט	לפי תשריט	5	1	24.5		12	20	210.0	(א) 3511.7	(א) 0	(א) 943	2568.7	1672	1200	
4	3	5	1	24.5		12.3	20	215.8	(א) 3511.7	(א) 0	(א) 943	2568.7	1627	1201	
4	3	5	1	24.5		12.5	20	218.8	(א) 3511.7	(א) 0	(א) 943	2568.7	1605	1202	
לפי תשריט	לפי תשריט	5	1	24.5		11.2	20	196.6	(א) 3511.7	(א) 0	(א) 943	2568.7	1786	1203	

(1) שטחי השירות אינם כוללים שטחי חניה מקורה. שטחי החניה המקורה יהיו לפי תכנית ש/מק/105/ג'.

**6. הוראות נוספות****6.1. אתר עתיקות מוכרז**

כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.

**6.2. היטל השבחה**

יגבה על פי חוק.

**6.3. ניקוז משמר נגר**

- א. באזורים המיועדים לפיתוח - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - יפותחו בתחום התכנית להבטחת קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. תכנון דרכים ותנוות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.4. פסולת בניין**

- א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:
- (1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  - (2) הצבת דרישה בהיתרי הבניה לפינוי פסולת הבניין 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 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 שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ג. חציבה ומילוי  
היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. בהעדר איזון:
- (1) יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
  - (2) מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
  - (3) מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.



הוועדה 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.

### 6.5 חשמל

א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

1	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'
2	בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'
3	בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו	5.0 מ'
4	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו
5	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	55.0 מ' מציר הקו
6	מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
7	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ו. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ז. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

### 6.6 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

### 6.7 הפקעות

א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור ושאינם כלולים באיחוד וחלוקה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

ב. השטחים שמיועדים לצרכי ציבור והכלולים במתחמים לאיחוד וחלוקה ירשמו על שם הרשות המקומית.

### 6.8 תנאים להיתר בניה

א. במתחמים מס' 1,2,3 לאיחוד וחלוקה: אישור תצ"ר כנדרש בתקנות.

ב. תנאי להיתר בכל מגרש: אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל

<p>הבניה ויחה"ד במגרש.</p> <p>ג. במגורים א'-יחולו כל התנאים בהיתר שנקבעו בתכנית ש/1121א' וש/מק/105/ג'.</p> <p>ד. במגורים ג'-יחולו כל התנאים בהיתר שנקבעו בתכנית ש/מק/105/ג'.</p> <p>ה. הבטחת חיבור לתשתיות עירוניות.</p> <p>ו. סלילה ופיתוח מלוא דרך מס' 19, כולל הסובה המאושרת הנמצאת מחוץ לגבול התכנית מהווה תנאי להיתר למגרשים 1101-1108.</p> <p>ז. למגרשי המגורים שלאורך דרך אזורית מס' 13 - בדיקה אקוסטית ומיגון אקוסטי במידה וידרש יהיו תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ח. העתקת 4 עצים לשצ"פ מס' 3104 כמסומן בתכנית לפי נספח עצים בוגרים לתכנית זו.</p>
--

### 6.9 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי למתן היתרי איכלוס במבנים שיוקמו במגרשים 1101-1108 יהיה התקנת מכשול/מחסום לכלי רכב בקצה המערבי של הסובה בתא שטח 401 (הקצה המזרחי של סמטת אף על פי כן) וחסימת המעבר בין דרך משולבת מס' 19 לכיוון מערב לעבר השכונה שממערב.

### 6.10 עצים לשימור/עקירה/העתקה

- א. העתקת ועקירת עצים:  
 בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם ובליויי אגרונום מומחה בהתניה לטופס 4 ובכפוף לקיום ערך חליפי (בקבלת ערבות בנקאית-בהתניה לטופס 4).
- ב. עצים לשימור-לפי המסומן בתשריט. יש להתנות בהיתר הבניה הוראות לשימור עצים-בהתניה לטופס 4.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
	ל.ר.	

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות			
תאריך: 14/2/12	חתימה: שיכון בנינוי נח"מ	שם: שיכון בנינוי נח"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: חבי שיכון עובדים בע"מ		
תאריך: 19/2/2012	חתימה: זמירי זכרון-יעקב בע"מ	שם: זמירי זכרון-יעקב בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: חבי אמירי זיכרון יעקב		
תאריך: 9/2/2012	חתימה: דב קורן אדריכלים בע"מ רח'י נחלת ישראל 28, תל-אביב 67448 טל: 03-6090949 פקס: 03-695703	שם: דב קורן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: דב קורן אדריכלים בע"מ		
תאריך: 14/2/12	חתימה: שיכון בנינוי נח"מ	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד: חבי שיכון עובדים בע"מ		
תאריך: 19/2/2012	חתימה: זמירי זכרון-יעקב בע"מ	שם: זמירי זכרון-יעקב בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד: חבי אמירי זיכרון יעקב		
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם
מספר תאגיד:	תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון		

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: חבי שיכון עובדים בע"מ		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מ.מ. זכרון יעקב		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	

~~מועצה מקומית  
זכרון יעקב~~