

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש/1462

שם תוכנית: דיור מוגן בדרום-זכרון יעקב  
 מחוז: חיפה  
 מרחב תכנון מקומי: השומרון  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

תוקף: 01-09-2013  
 תיק מס' 1462/ע

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון            י"ר הועדה 1462/ע            תוכנית 1462/ע  <b>הומלצה לאישור</b>            בשיבה מס' 746 מיום 20.5.13            תאריך י"ר הועדה מהנדס הועדה</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון            י"ר הועדה 1462/ע            תוכנית 1462/ע  <b>הומלצה להפקדה</b>            בשיבה מס' 697 מיום 6.2.10            תאריך י"ר הועדה מהנדס הועדה 19.08.13</p>
<p>נ. שרד הפנים מחוז חיפה            חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965            אישור תכנית מס' 1462/ע            הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה            ביום 12.6.13 לאשר את התכנית.            תאריך י"ר הועדה המחוזית 9.6.13</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנות מס' 1462/ע            פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6560            מיום 7-3-13 עמוד 3245</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 1462/ע            פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6681            ביום 27.10.13</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

עמותת בית אל, בעלת השטח עליו חלה תכנית זו, ביחד עם המועצה המקומית זכרון יעקב, יוזמות הקמת דיור מוגן ברמה גבוהה לרבות אגף סיעודי, על מנת שיתן מענה לצורך הקיים בישוב ושישרת את האוכלוסייה המבוגרת בזכרון יעקב וסביבתה.  
המתחם המיועד לבית דיור מוגן מודרני, ממוקם בחלקה הדרומי של זכרון יעקב, בתחום השטח המיועד לפיתוח עירוני ע"פ תמ"מ 6, גובל וצופה על שטחי רמת הנדיב הפתוחים והחקלאיים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	דיור מוגן בדרום זכרון יעקב
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	1462/ש	1462/ש
1.2	שטח התוכנית	31.090 דונם	31.090 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1	מספר מהדורה בשלב	1	1
10.7.13	תאריך עדכון המהדורה	10.7.13	10.7.13
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	כן
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית	ועדה מחוזית
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי	לא רלוונטי
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.	ללא איחוד וחלוקה.
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי השומרון
  - קואורדינטה X 196,200
  - קואורדינטה Y 718,350
- 1.5.2 תיאור מקום חלקה המצויה בדרום אזור הפיתוח של זכרון יעקב, בצמוד וממערב לדרך מס' 652.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית זכרון יעקב
  - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות נפה חדרה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב זכרון יעקב
  - שכונה לא רלוונטי
  - רחוב לא רלוונטי
  - מספר בית לא רלוונטי

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11309	מוסדר	חלק מהגוש	101	102, 28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ש/11	שינוי	-	1082	9.4.64 כז' ניסן תשכ"ד
ש/656	תואם		5735	8.11.07 כז' חשון תשס"ח
ש/1130	שינוי	-	6314	3.11.11 ט' חשון תשע"ב

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	10.7.13	-	17	-	מחייב	הוראות התוכנית
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	10.7.13	1	-	1: 1,250	מחייב	תשריט התוכנית
		עוזי גורדון בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים	10.7.13	1	-	1: 500	מנחה	נספח בינוי
		אמי מתוס מהנדסים ויועצים בע"מ	10.7.13	3	-	1: 500 1: 50/500	מנחה <sup>1</sup>	נספח תנועה
		אבי ציזל, גיל שגיא - משרד הנדסי קיבוץ אייל	10.7.13	3	8	1: 25,000 1: 1,250 1: 500	מנחה	נספח ניקוז
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	10.7.13	1	-	1: 500	מחייב	נספח עצים
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	26.6.12	-	19	-	רקע	פרוגרמה - עיצוב עירוני והשתלבות
		עוזי גורדון בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים						

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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.

<sup>1</sup> מיקום צומת הגישה אל / מן הפרוייקט וכן כיווני הנסיעה יהיו מחייבים. הסדרי התנועה הפנימיים יהיו מנחים.

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

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
				עמותת בית אל		רח' השקד 17 ת.ד. 166 זכרון יעקב	04-6399847		04-6390190		

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				עמותת בית אל		רח' השקד 17 ת.ד. 166 זכרון יעקב	04-6399847		04-6390190	
				המועצה המקומית זכרון יעקב		ת.ד. 10 זכרון יעקב 30900	04-6297110		04-6391719	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			עמותת בית אל		רח' השקד 17 ת.ד. 166 זכרון יעקב	04-6399847		04-6390190	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	מתכנן אריאל פרוינד	028586816		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	512414947	דרך יפו 145 א' חיפה 35251	04-8514999	050-7561500	04-8514455	arik@ifreund.co.il
בינוי ואדריכלות	אדריכל עוזי גורדון	006277214	06661	עוזי גורדון בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים	512222738	קרן היסוד 15 סירת הכרמל 39026	04-8580077	050-5202915	04-8580066	office@gordon-ltd.co.il
יועץ תנועה	מהנדס גולדרייך	006817126	15886	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	510648272	ת.ד. 4579, חיפה 31044	04-8681111	052-327785	04-8681112	menachem@amymetom.co.il
יועץ ניקוז	מהנדס גיל שגיא	24224396	89570	אבי צייל גיל שגיא - משרד הנדסי קיבוץ אייל	557655263	קיבוץ אייל ד.נ. שרון 45840	09-7639119	09-7639119	09-7639119	handasi@eyal.org.il
מווד	מווד מוסמך רוני שניידר	056509581	844	רוני שניידר מדידות והנדסה אזרחית, יעוץ ותכנון כבישים	056509581	א.ת. תרדיון, ד.נ. משגב 20179	04-9991010	052-2665534	04-9990006	ronish@barak-online.net

**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
לא רלוונטי	

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**

שינוי יעוד הקרקע על מנת לאפשר להקים מתחם דיור מוגן מודרני, ע"פ צרכי השעה בזכרון יעקב.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי מוגן לשטח דיור מיוחד, שטח ציבורי פתוח ודרך.
- קביעת תכליות ושימושים, הגדרת זכויות בניה והוראות בניה, הוראות לפיתוח ומתן היתרים.
- קביעת הנגישות אל השטח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	31.090
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	19,918		+19,918	0	מ"ר <sup>2</sup>	דיור מיוחד
בנוסף שתי מחלקות סיעודיות <sup>3</sup>	216		216+	0	יח"ד	

<sup>2</sup> שטחים למטרות עיקריות.

<sup>3</sup> המחלקות הסיעודיות כוללות 72 מיטות (36 מיטות בכל מחלקה).

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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	דיור מיוחד
				5,4	שטח ציבורי פתוח
				2	דרך מאושרת
				3	דרך מוצעת

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**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
83.74	26,036	דיור מיוחד		91.18	28,348	שטח חקלאי מוגן
6.36	1,976	שטח ציבורי פתוח		8.82	2,742	דרך מאושרת
8.82	2,742	דרך מאושרת				
1.08	336	דרך מוצעת				
100.00	31,090	סה"כ		100.00	31,090	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 דיור מיוחד

#### 4.1.1 שימושים

מיועד למבני דיור מוגן, לרבות שתי מחלקות סיעודיות, וכל השירותים הנלווים כגון: חדר אוכל, מסעדה, קפיטריה, לובי כניסה, אולם רב תכליתי, חדרי חוגים, בית כנסת, ספריה, ספא, בריכת שחיה, מרפאה, מחסנים לדיירי המקום, חדרי מכונות, חדר אשפה, בית מלאכה, איחסון ציוד רפואי, שטחי חניה ולוגיסטיקה וכו'.

#### 4.1.2 הוראות

- א. לא יותרו חדרי מגורים באגף המזרחי (הדופן המזרחית) של המבנים, אלא שטחי שירות ושימושים ציבוריים בלבד.
- ב. המחלקה הסיעודית תמוקם במבנה הצפוני בלבד. חזיתו המזרחית תהיה אטומה, ללא פתחים. בכל מקרה לא תמוקם מחלקה סיעודית באגף המזרחי.
- ג. השטח הפתוח, הפונה לדרך מסי 652, לא ישמש כחצר המאפשרת שהיית הדיירים.
- ד. בגבול המזרחי של המגרש ניתן יהיה להקים מיגון אקוסטי בתחום קו הבנין.
- ה. יתאפשר תמהיל מגוון של יחידות, לרבות דירות קטנות של 1-1.5 חדרים.
- ו. הדירות בתחום התכנית לא ישמשו למגורי קבע (גם לא בדרך של שימוש חורג). המבנה לא יירשם כמבנה משותף, אישורי וטופסי 4 יינתנו למבנה הכולל ולא לכל יחידת מגורים בנפרד. כל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
- ז. השירותים הציבוריים בתחום התכנית יינתנו לכלל תושבי הישוב, ולא יהיו סגורים רק לטובת ציבור דיירי האתר.
- ח. החצר התפעולית (פריקה וטעינה) תהיה תת קרקעית ופנימית (כלפי פנים המגרש ולא כלפי המעטפת). כל סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת.
- ט. בקומת החניון התת קרקעי תשמר הפרדה פיזית למניעת מעבר כלי רכב בין החצר התפעולית לחניה הציבורית של המתחם.

### 4.2 שטח ציבורי פתוח

#### 4.2.1 שימושים

שטח המיועד לגינון, למעבר תשתיות תת קרקעיות ולשביל להולכי רגל בלבד. לא תותר כל בניה.

#### 4.2.2 הוראות

לא רלוונטי.

<b>4.3</b>	<b>דרך</b>
------------	------------

<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
--------------	----------------

שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילות ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. הדרך תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, רוכבי אופניים וכן לגינון.

<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------

א. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך מסי 652, אלא לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה וביצוע (כולל תאורה וניקוז) ע"י החברה הלאומית לדרכים.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שטחי בניה באחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) <sup>4</sup>			אחורי	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מלל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי (מזרחי)	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
דיוור מיוחד	1	26,036	72.2	55	4.3	1.8	34,700	133.3	216 <sup>8</sup>	14-23	75	5 <sup>5</sup>	1	22-32 <sup>7</sup>	15	5	15

<sup>4</sup> קו בנין תת קרקעי אחורי וצידי-ימני (צפוני) יהיה 2 מ' מגבול המגרש.

<sup>5</sup> קו הבנין מכביש מס' 652 יהיה 50 מ' מציר הדרך (35 מ' מגבול זכות הדרך). למבנה הצפוני, האמור לשמש למחלקה הסיעודית, קו הבנין יהיה 60 מ' מציר הדרך (45 מ' מגבול זכות הדרך).

<sup>6</sup> גובה המבנים באגף הקיצוני בחזית המערבית והצפונית יהיה 2 קומות מעל מפלס הקרקע, המבנים יונמכו כמידת האפשר בחזיתות אלו.

<sup>7</sup> חלקי המבנה הסמוכים לאזורי המגורים הגובלים יהיו בגובה של עד 2 קומות, כמסומן בנספח הבינוי.

גובה המבנה עם גג שטוח יהיה בין 14 מ' ל- 20 מ' בהתאמה למספר הקומות.

גובה המבנה עם גג רעפים יהיה בין 17 מ' ל- 23 מ' בהתאמה למספר הקומות

גובה המבנה ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.

<sup>8</sup> סה"כ 216 יחידות דיוור מוגן, לא כולל 72 מיטות באגף הסיעודי (שתי מחלקות של 36 מיטות בכל מחלקה).

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים להוצאת היתרי בניה**

- א. לפני הוצאת היתר בניה יאושר, ע"י הועדה המקומית, תשריט בינוי לביצוע שיערך בקנה מידה 1:500 ויכלול: 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. תשריט הבינוי יערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך.
- ב. היתר בניה יוצא לאחר הבטחת קיום תשתיות ויכלול גם את פיתוח השטח.
- ג. היתר הבניה ילווה בדו"ח אקוסטי מפורט, ובכלל זה יפרט את האמצעים הנדרשים לעמידה בקריטריונים לרעש מדרכים. תנאי לאישור היתר הבניה יהיה קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ד. במידה ומגיש הבקשה יבקש לשנות את החזית המזרחית ולפתוח פתחים בדופן המזרחית ו/או למקם מגורים באגף המזרחי לדיור מוגן, תנאי להגשת הבקשה לוועדה המקומית יהיה הגשת דו"ח אקוסטי מעודכן ודו"ח איכות אוויר, לרבות קביעת האמצעים הנדרשים למניעת המטרדים, במידת הצורך, ויועבר לבחינת הרשות הסביבתית המוסמכת וקבלת חוות דעתה.
- ה. הבקשה להיתר בניה תותאם לחוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ו. אישור תכנית לביצוע הכיכר בדרך מס' 652 דרומית לתכנית (בכניסה לרמת הנדיב).
- ז. תנאי לטופס 4 יהיה השלמת ביצוע הכיכר כאמור בסעיף 6.1 ו' שלעיל.
- ח. אישור תשריט לצרכי רישום.
- ט. תכנית הבינוי תהיה גם תכנית פיתוח, והיא תכלול את השטח הציבורי הפתוח שלאורך דרך מס' 652. פיתוח המדרכה בין שני מעגלי התנועה הוא חלק מתכנית הפיתוח. השלמתה תהווה תנאי לאיכלוס בתחום התכנית. סטיה מסעיף זה תהיה סטיה נכרת מתכנית.
- י. עמידה בדרישות משרד הבריאות ותקניו.
- יא. היתר הבניה יכלול פרוט של האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי ריח מהמטבח ומטרידים של סילוק אשפה כלפי אזור המגורים. תנאי לאישור היתר הבניה יהיה קבלת חו"ד הרשות הסביבתית המוסמכת לענין.
- יב. תנאי להיתר בניה יהיה עיבוי הצמחיה הקיימת בעצים רחבי עלים אשר יינטעו בתחום השצ"פ, עפ"י הנחיית יועץ נוף.

**6.2 עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים**

- א. כללי  
היתר הבניה יכלול פירוט אופן הסתרת מערכות תשתית כגון: מערכות מיזוג אוויר, דודי שמש, בלוני גז וכו'.

- ב. חומרי גמר  
חזיתות הבניין תהיינה עשויות בשילוב של חיפוי אבן וטיח משופר. חיפוי האבן יהיה לפחות 30% משטח החזיתות. חיפוי האבן יעשה עבור הקומות התחתונות באופן בו מגע הבניין עם הקרקע יחופה אבן.
- בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.
- ג. צנרת  
לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר.  
כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים או בחללי גגות הרעפים.
- ד. מיכלי גז ודלק  
יותר מיכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.  
מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.
- ה. גגות  
התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.  
תותר הקמת מערכות פוטוולטאיות ע"ג הגגות.
- ו. קומת עמודים  
לפחות 1000 מ"ר משטח המגרש יהיו קומת עמודים מוצלת הפתוחה לשימוש הדיירים וישולבו בגינן הכללי.
- ז. מררוחים  
המררוח בין שתי חזיתות של דירות לא יפחת מ- 10 מ'.

### 6.3 גינן ונטיעות

בפיתוח השטח יובטח פיתוח רצועה של שטח פתוח ומגונן ברוחב של 10 מ' לפחות בגבולות המגרש (הדרומי, המזרחי והמערבי) לרווחת ציבור הדיירים, ושטח זה לא יוצמד לדירות הדיור המוגן.

### 6.4 תשתיות

- א. כללי  
תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.
- ב. ביוב  
לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה המקומית זכרון יעקב.  
לא תינתן תעודה לשימושים בבנין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב הציבורי.  
בשלב היתר הבניה יוגש נספח סניטרי מלא, הכולל בין היתר מז"ח (מכשיר מונע זרימה חוזרת) בראש מערכת המים ובור מפריד שומן.
- ג. מים  
אספקת המים לבנינים בשטח התכנית תעשה ממערכת המים של המועצה המקומית זכרון יעקב.
- ד. ניקוז  
הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכנית שיאושרו ע"י הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. תקשורת  
מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.

**1. מקלטים/מרחב מוגן**

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן ובאישור הג"א.

**2. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	- 2 מ'.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	- 5 מ'.
בקו מתח עליון 110 ק"ו	- 8 מ'.
בקו מתח עליון 150 ק"ו	- 10 מ'.

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית.

**6.5 סילוק פסולת עפר ובניה**

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:

- קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- 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).
- 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.

**6.6 חניה**

א. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, והעידכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה, כנדרש בתקנות.

**6.7 נגישות**

א. לא תותר כיכר בכניסה לפרוייקט. הנגישות לאתר תהיה מכביש מס' 652, כמסומן בתשריט, ללא פניות שמאליות.

ב. לרחוב רמז תותר יציאה/כניסת חרום בלבד.

**6.8 הוראות ניקוז משמר נגר**

מי הנגר העילי יועברו לתחומי השטח הציבורי הפתוח הגובל ולאזורים הפתוחים במגרש (כמסומן בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו) או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

**6.9 עצים קיימים/בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח העצים המצורף לתכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן בתנאים הבאים:

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
- ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
- ג. בהיתר הבניה יקבעו הנחיות לשימור העצים בשטח.
- ד. עקירת עצים תהיה בכפוף לערך חלופי ע"פ כל דין.
- ה. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים שלהלן:
  1. העתקה עפ"י מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום.
  2. בכפוף לקיום ערך חליפי שיחושב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.
  3. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
  4. בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות.

**6.10 עתיקות**

- 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), יבצען הזים 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 הזים ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתוספו 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 ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.11 היטל השבחה**

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

**6.12 הפקעות**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרך) יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית. שטח הדרך (דרך אזורית מס' 652) ירשם על שם מדינת ישראל.

**6.13 הוצאות התכנית**

הועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

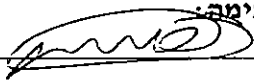
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א.	מתן היתר לאיכלוס	השלמת ביצוע הכיכר המתוכננת מדרום, בצומת הכניסה לגני רמת הנדיב על כביש מסי 652.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים.



**8. חתימות**

תאריך: 14.08.13 מספר תאגיד:	חתימה: זכרון יעקב ע"ר ת.ד. 166, זכרון יעקב 30951 טל: 04-6299908, פקס: 04-6390190	שם: תאגיד/שם רשות מקומית: עמותת בית אל	מגיש התוכנית
תאריך: 12.8.13 מספר תאגיד: 512414947	חתימה: 	שם: אריאל פרוינד תאגיד: יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	עורך התוכנית
תאריך: 14.08.13 מספר תאגיד:	חתימה: זכרון יעקב ע"ר ת.ד. 166, זכרון יעקב 30951 טל: 04-6299908, פקס: 04-6390190 חתימה: מועצה מקומית זכרון יעקב	שם: תאגיד: עמותת בית אל שם: תאגיד: המועצה המקומית זכרון יעקב	יזם בפועל
תאריך: 14.08.13 מספר תאגיד:	חתימה: זכרון יעקב ע"ר ת.ד. 166, זכרון יעקב 30951 טל: 04-6299908, פקס: 04-6390190	שם: תאגיד: עמותת בית אל	בעל עניין בקרקע

מספרנו: 45/D/246