

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש/792/ב'

זכרון יעקב - רחוב המייסדים ומגינים

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי: ועדה מרחבית שומרון

סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

	<div data-bbox="802 934 1298 1147" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>ש/792/ב'</u></p> <p>פרסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6584</u></p> <p>ביום <u>30.4.13</u></p> </div>
--	---

<div data-bbox="232 1251 730 1605" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>משרד הפנים מחוז חיפה</b></p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>הועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p style="text-align: center;"><u>2.7.13</u></p> <p><b>לאשר את התכנית</b></p> <p>יוסף משלם <u>27.11.14</u></p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p> </div>	<div data-bbox="802 1342 1310 1573" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' _____</p> <p>פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____</p> <p>ביום _____</p> </div>
--	---

--	--

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה

14.11.2014 - 2014

נתקבל

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית חלה על מתחם המצוי בלב המושבה הוותיקה בזיכרון יעקב, בצמידות לתכנית ש/12ג' שאושרה ל"דרך היין", שייחדה את מרכז המושבה כמוקד היסטורי ותיירותי ארצי המשלב פעילות תיירותית ומגורים, ושקבעה הוראות לשימור מבנים לשמירת הצביון ההיסטורי המיוחד של הישוב. שני המתחמים צמודים ויש ביניהם המשכיות והשפעה הדדית.

חזית המתחם נשענת על רחוב המייסדים, רחוב שהינו רחוב צר וארוך חד סיטרי המהווה עורק תנועה ראשי במושבה והינו המשך טיבעי ל"דרך היין". חלקו האחורי של המתחם נשען על רחוב המגינים שאינו מפותח ומצוי באזור רגיש נופית ובטופוגרפיה קשה.

למתחם מאפיינים ייחודיים משלו, המביאים למורכבות תכנונית רבה. המתחם בנוי רק בחלקו וישנם שטחים רבים פנויים שאינם מבונים. זכויות הבניה בחלקות הן גבוהות, אולם החלקות צרות וארוכות, חלקן בטופוגרפיה קשה ולכל בניה יש השלכה של בינוי, עיצוב ונוף. בנוסף קיימים במתחם מבנים היסטוריים הראויים לשימור וטיפול טובת הדורות הבאים, ולצורך הדגשת ושמירת הצביון ההיסטורי המיוחד של הישוב, וכחמשך למתחם ש/12ג'. כן נראה כי קיימת בעייתיות בנגישות אל החלקות ובתוך החלקות, בין היתר (לאור קיומם של מבנים לשימור בחזית החלקות, הטופוגרפיה, ומבנה החלקות הצר). לאור כל האמור קיים קושי תכנוני בנגישות ובניצול נאות וסביר של זכויות הבניה ובפריסת יחידות הדיור, ובאופן שהבינוי ישתלב בסביבה, ובהתייחס למיקום המתחם בצמידות לתכנית ש/12ג' וללב המושבה, ולנצפות שלו למרחוק.

לאור כל האמור הוגשה תכנית זו שמסדירה את מכלול ההיבטים התכנוניים במתחם כגון: הסדרת מערך הדרכים, נושאי בינוי ועיצוב, שימור, השתלבות המתחם ב"דרך היין" ובמרקם העירוני, תכנון רחוב המגינים כדרך נופית ובהתייחס לתפקודו במערך העירוני והמתחמי, תנאים להוצאת היתרים וכו'.

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

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	1.1	זכרון יעקב – שכונת מגורים ברח' מייסדים
מספר התוכנית		ש/792/ב'י
שטח התוכנית	1.2	32.646
מהדורות	1.3	מתן תוקף
מספר מהדורה		15
תאריך עדכון		14.11.2014
סוג התוכנית	1.4	תוכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות
סוג איחוד וחלוקה		ללא איחוד וחלוקה
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		כן
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		לא
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		ועדה מחוזית
לפי סעיף		ל.ר.
היתרים או הרשאות		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שומרון
		קואורדינאטה X	196,000
		קואורדינאטה Y	720,200
1.5.2	תיאור מקום	שטח התכנית נמצא בין רחוב המייסדים לרחוב המגינים. סמוך למרכז העיר.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	זיכרון יעקב
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	זיכרון יעקב
		שכונה	"מתחם המגינים"
		רחוב המגינים והמייסדים	
		מספרי בתים	המייסדים 63-88 המגינים 7-15

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11303	מוסדר	חלק מהגוש	1, 17, 20, 22-25, 74, 75, 83, 85, 87, 88, 92, 94-96, 98, 99, 104, 105, 112-114, 120, 121	13, 16, 62, 71, 73, 108
11304	מוסדר	חלק מהגוש		43
11324	מוסדר	חלק מהגוש		1, 4, 26

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל.ר.

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	ל.ר.

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

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

## 1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
09.04.1964	1082	תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ש/207	שינוי	ש/11 (ג/451)
17.04.2005	5391	אלא אם נקבע במפורש אחרת בתכנית זו	כפיפות	ש/1121/א
23.04.2002	5068	אלא אם נקבע במפורש אחרת בתכנית זו	כפיפות	ש/מק/950/א
21.11.2000	4934	אלא אם נקבע במפורש אחרת בתכנית זו	כפיפות	ש/מק/950
04.12.2002	4939	אלא אם נקבע במפורש אחרת בתכנית זו	כפיפות	ש/מק/960/ד
04.12.2000	4939	אלא אם נקבע במפורש אחרת בתכנית זו	כפיפות	ש/מק/961/א'
24.7.1980	2646	תוכנית זו מהווה שינוי לש/207	שינוי	ש/207
16.02.2014	6756	תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ש/מק/1342/א	שינוי	ש/מק/1342/א
30.01.1964	1067	אלא אם נקבע במפורש אחרת בתכנית זו	כפיפות	ש/7
06.12.79	2585	אלא אם נקבע במפורש אחרת בתכנית זו	כפיפות	ש/189

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ערן מבל	4.11.2014		32		מחייב	הוראות התוכנית
		ערן מבל	4.11.2014	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		ערן מבל	4.11.2014	1		1:500	מנחה	נספח בינוי
		אמי מתוס	19.10.2014	1		1:500	מנחה	נספח תנועה
		אמי מתוס	21.10.2014	1		1:1000	מנחה	נספח תנועה - קומפליציה
		שחר חבוב מאיר אפשטיין	10.08.10		114		מנחה	סקר מקדים לשימור מבנים
		ח.ג.מ. הכנון תשתיות	14.09.2014	1	3	1:500	מנחה	נספח ביוב
		ח.ג.מ. הכנון תשתיות	14.09.2014	1	14	1:500	מנחה	נספח ניקוז
		ערן מבל	23.04.2014	1	9	1:500	מחייב	נספח עצים

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

## 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	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		046390304		046297100	ת.ד. רח' הנדיב 30500	מועצה מקומית זכרון יעקב.				

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	046390304		046297100	ת.ד. רח' הנדיב 30500	מועצה מקומית זכרון יעקב.				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה
	046390304		046297100	ת.ד. רח' הנדיב 30500	מועצה מקומית זכרון יעקב.				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
eran@mebelarch.co.il	049833704	0505268746	049835146	רח' קק"ל 4 ק. טבעון 36082	רח' רוטשילד N/27 חזרה	30444	052196821	ערן מכל	אדריכל
	046322072		04-6325454	רח' יבנה 4579 ת.ד. 31044	מודלי חדרה ג. גולדשמיט				מרדך
	048669555		04-8681111	רח' היוזמה 3 - סידת הכרמל	אמי מתוס			רן זילברשטין	מהנדס
	0508394389		03-6040886	שמואל ברקאי 27 תל אביב				מאר אפשטיין שחר חבוב	יועץ תנועה יועץ ביוב/ניקוז

**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
ל.ר.	

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**

תכנון מפורט של חלקות המגורים הצרות והארוכות במתחם, במטרה לקבוע הוראות בינוי, עיצוב ושימור מבנים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
2. קביעת הוראות בינוי ועיצוב.
3. קביעת מבנים לשימור וקביעת הוראות לשימור.
4. קביעת הוראות וזכויות הבניה (תוך שמירה על סך שטחי הבניה ויחיד המאושרים קודם לתכנית זו).
5. קביעת תנאים להיתר, לחלוקה ולפיתוח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	32.646
-------------------------	--------

הערות	סה"כ שטח עיקרי מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר עיקרי	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
במצב מאושר מגורים ב'.	11728 מ"ר		ללא שינוי	11728 מ"ר	מ"ר עיקרי	מגורים
	97		ללא שינוי	97	יחיד	
שטח בניה זה נוסף על הזכויות המקוריות שהיו מוקנות לחלקה 16 שממנה נגזר תא שטח 70 ביעוד זה.	44		ללא שינוי	44	מ"ר סה"כ	מגורים, מסחר ותיירות



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים			תאי שטח		יעוד
מבנים לשימור	שטח עתיקות				
14, 12, 9, 8, 7	11, 8, 6b, 6a, 2b, 2a, 18, 17, 15, 13		7-15, 6b, 6a, 2b, 2a, 17-19, 16a		מגורים א'
	60		60		שטח ציבורי פתוח
	100		100		דרך מאושרת
	102-105		102-105		דרך מוצעת
	70		70		מגורים, מסחר ותיירות
	110		110		רצועת תשתיות
1001	1001, 1002		1002, 1001		ייעוד עפ"י תוכנית מאושרת

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 עיקרי			←	מצב מאושר עיקרי		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
60.0	19.604	מגורים א'		62.4	20.38	אזור מגורים ב'
-	-	אזור חקלאי		1.4	0.47	שטח חקלאי מוגן לפי ש/1130
2.6	0.854	שטח ציבורי פתוח		1.2	0.39	שטח ציבורי פתוח
20.8	6.792	דרך מאושרת		22.5	7.36	דרך קיימת
1.5	0.504	דרך מוצעת		-	-	דרך מוצעת
0.2	0.078	מגורים, מסחר ותיירות		-	-	מגורים, מסחר ותיירות
2.9	0.922	רצועת תשתיות				
12	3.909	ייעוד עפ"י תוכנית מאושרת		12.4	4.05	מגורים ב' לפי ש/מק/1342א
100.0	32.646	סה"כ שטח התוכנית		100.0	32.646	סה"כ שטח התוכנית

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים א'</b>	
4.1.1	<b>שימושים</b>	
א.	מגורים, יחידות אירוח כחלק מבתי המגורים. במבנים לשימור בתזית רחוב המייסדים ניתן לאפשר גם שימושים מסחריים כגון גלריות, מסחר קמעונאי ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים (לא יותרו מסעדות)	
4.1.2	<b>הוראות</b>	
א.	<b>תכנית בינוי לחלקה</b>	לפי סעיף 6.2
ב.	<b>בינוי</b>	<p>1. <u>גדר בגבול דרד/שביל/שטח ציבורי</u>: עפ"י ש/1121/א' סעיף 9.1.1</p> <p>2. <u>גובה מבנים</u> : עפ"י ש/1121/א' סעיף 9.2. הוראות נוספות לגבי תוספת קומות במבנים לשימור ראה סעיף 6.1.2. <b>בניה חדשה בחלקה בה קיים מבנה לשימור לא תעלה על גובה המבנה לשימור.</b></p> <p>3. <u>מחסנים וחניות</u> : שטח מחסנים וכל ההנחיות למיקומם, צורתם, גודלם המינימלי יהיה עפ"י תכנית ש/1121/א' סעיף 9.3. הוראות לחניות עפ"י תכנית ש/1121/א'.</p> <p>4. <u>מרווח בין מבנים ורצף מבנים ואורך חזית</u> המרחק המינימלי בין מבנים לא ייפחת מ-6 מ'. בחלקות סמוכות בהן קיים מבנה לשימור או שחוזר על קו בניין 0, המרחק בין הקיר שמקביל לקו בניין 0 למבנה בחלקה הגובלת יהיה 3 מ' לפחות. אורך חזית רצופה לא יעלה על 12 מ', ובמגרשים בהם ניתן להוסיף יחידות מגורים נוספות, לא יותר שילובן של יותר משתי יחידות בגוש בניין אחד. יש להפריד בין גושי הבניינים וליצור שוני בין יחידות המגורים כך שלא יוצר רצף בינוי ("רכבות"). כל האמור לעיל יחול, למעט מקרים מיוחדים בהם קיימת יתרת זכויות בניה (בניה או יח"ד) בלתי מנוצלת בחלקה, שעל מנת לנצלה ולאור קיום בנייה קיימת קודמת בחלקה או פגיעה במרתפים שאינם צמודים למבנה, לא ניתן יהיה לקיים את ההגבלה על רוחב חזית ואת ההגבלה בדבר חלוקה לגושי בניינים וגובה המבנים.</p>
ג.	<b>גינון</b>	עפ"י תכנית ש/1121/א'.
ד.	<b>בניה בחלקות בהם קיימים מבנים (שאינם לשימור)</b>	במגרשים בהם קיימים מבנים שאינם לשימור - תתאפשר הריסת /או שינוי המבנה / מבנים הקיימים במגרש - למעט המבנים לשימור. (מבנים לשימור ראה לפי סי' 6.1)
ה.	<b>הוראות עיצוב</b>	לפי סעיף 6.12

ו	יחידות נופש	<p>1. ניתן לממש חלק מזכויות הבניה לחדרי אירוח כפרי, ובתנאי שמספר יחידות הנופש הכולל לא יעלה על 2 יחידות ליחידת דיור אחת. שטח היחידה לא יעלה על 40 מ"ר ברוטו ויהיה עפ"י הנחיות משרד התיירות לתכנון יחידת קייט כפרית ויחולו עליה ההוראות המחייבות לאזורי מלונאות בכל הנוגע לתקני חניה, תשתית ותשלום ארנונה.</p> <p>2. שטח היחידה יהיה כלול בשטח המותר לבניה במגרש.</p> <p>3. הפעלת שטח ליחידת נופש ותפעולה ייחבו היתר בניה ושימוש מאת הועדה המקומית/רשות הרישוי המקומית.</p> <p>4. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן לארוח כפרי התקף ביום הוצאת ההיתר.</p>
ז	שימור מבנין	לפי סעיף 6.1
ח	זיקת הנאה	<p>במקומות בהן מסומנת בתשריט זיקת הנאה, היא תהיה זיקת הנאה לרשות מקומית למעבר קווי ביוב וניקוז ולצורך טיפול בקו בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>ניתן לשנות את מיקום זכות המעבר/זיקת הנאה בשלב היתרי הבניה באישור הוועדה המקומית ועפ"י שיקול דעתה, ובתנאי שטרם בוצעו קווי התשתיות שבתחום זכות המעבר המסומנת בתשריט התכנית, ובתנאים הבאים:</p> <p>א. המיקום החדש של זכות המעבר יאושר ע"י הוועדה המקומית בתנאי שיכלול את תכנון קווי התשתית הציבוריים המיועדים לעבור בתחום זכות המעבר, ובאופן שלא תיפגע האפשרות התכנונית וההנדסית להעברת התשתיות הנגישות אליהם (לצורך הקמה ותחזוקה), ולא יפגע וינותק החיבור של התשתיות הציבוריות לחלקות 20, 83, 121.</p> <p>ב. ככל שקווי התשתיות בוצעו בפועל, לא ניתן יהיה להזיז את מיקום זכות המעבר.</p> <p>ג. קבלת הסכמה בכתב של כל בעלי החלקות שבתחומן מוצע להתוות את זכות המעבר.</p> <p>ד. נקיטת הליך של פרסום לגובלים בדרך שמפרסמים לפי סעיף 149 לחוק ומתן זכות התנגדות.</p> <p>שבשלב מימוש התכנית ניתן יהיה לבטלה ולא יהיה צורך לשמור עליה יותר באחד משני המקרים הבאים:</p> <p>א. ככל שקווי התשתית יבוצעו בפועל כולם בתוואי רחוב המגינים, ללא שימוש ומעבר בזכות המעבר.</p> <p>ב. או שכתנאי למימוש וביצוע התכנית בחלקות בהן עוברת זכות המעבר - יתקבל אישור המועצה המקומית לכך שזכות המעבר לא תדרש לצורך ביצוע קווי תשתית.</p>

ט	הוראות מיוחדות	תא שטח 17. ניתן לאחד שטח זה עם תא שטח 15 הצמוד מדרום או לנייד את זכויות הבנייה שבו לשטח מגורים בתא שטח a16 שממערב לרצועת התשתיות. סימון גבול תאי שטח a2, b2 בחלקה 17 אינו קובע חלוקה תכנונית של חלקה וניתן לשנות ואף לבטל את הגבולות בין תאי השטח בשלב היתרי בניה.
י	הקלות	תוכנית זו אינה פוגעת בהקלות שניתנו כחוק במגרשים שבתחומה

<b>4.2</b>	<b>רצועת תשתיות</b>	
4.2.1	שימושים	
א.		ישמש לגינון, מעבר תשתיות תת קרקעיות ויותר מעבר ברכב לנגישות מתא שטח 2b לתא שטח 2a, מתא שטח 6b לתא שטח 6a מתא שטח 1001 לתא שטח 1002 לצורכי תחזוקה בלבד.
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות מיוחדות	העברת קווי תשתית תת קרקעיים, ביוב וניקוז. תתאפשר גישה לרכב תחזוקה. בד בבד עם ביצוע התשתיות ניתן יהיה להרוס את האלמנטים המסומנים להריסה בתשריט.

<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת/מוצעת</b>	
א.		תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, ריהוט רחוב, קווי תשתית תת קרקעיים, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך וריהוט הרחוב.
ב.		רחוב המגינים ישמש דרך נופית ויפותח בהתאם. צידו המזרחי של רחוב המגינים מיועד לטיילת שרוחבה 3 מ' לפחות. לא תותר חניה בצד זה של הרחוב.
ג.		ערכי טבע ונוף בתחום רצועת הדרך (ממזרח), יישמרו כרקע חזותי לצפיית הנוסעים בדרך. וכן ימוקמו נקודות תצפית להסתכלות בנוף מהדרך בהתאם למסומן בנספח הבינוי. תמנע חסימת מבטים לנוף הנצפה מהדרך : נטיעת עצי צל ו/או מיקום אלמנט הצללה יהיו בהתאם לנקודות התצפית כמסומן בנספח הבינוי ובכל מקרה במרחקים שלא יפחתו מ-30 מ'. מעקות אם יידרשו יהיו "שקופים" – כגון רשת או פרופילים (לא יותר שימוש בזכוכית או לוחות פוליקרבונט).
ד.		התכנון לבצוע רחוב המגינים ילווה בנספח נופי ערוך ע"י בעל מקצוע בתחום, שבו שבו יינתנו ויקבעו הפתרונות לטיפול הנופי ולמזעור הפגיעה הנופית. אין הסעיף מטיל מגבלה על חלקה 26 בגוש 11324 שהיא מחוץ לגבולות התכנית.

<b>4.4</b>	<b>מגורים, מסחר ותיירות</b>	
	שימושים והוראות על פי תכנית מאושרת ש/12/ג'	

<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	
4.5.1	שימושים	
	גינון, מעבר תשתיות תת קרקעיות, פיתוח שטח, אנדרטה קיימת, ופינות משחק.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר) <sup>1</sup>				מספר קומות	גובה מבנה (מטר) <sup>2</sup>	צפיפות לזונם (ברוטו)	מספר יחיד <sup>3</sup> מספר תכנית	תכנית (%) משטח תה (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר) <sup>4</sup>				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תה שטח	יעוד		
	צידוי-שמאלי	צידוי-ימני	קדמי	מתחת לתחנת הקובעת							מתחת לתחנת הקובעת	שטחי בניה מ"ר <sup>5</sup>	שרות	שטחי בניה הקובעת				עיקרי	
														עיקרי					שרות <sup>6</sup>
1	4	4	5	2	7-8.5 4-5.5	4.21	4	72.6%	689		233	456	950	1	מגורים א'				
1	4	4	5	2	""	3.88	4	71.7%	740		229	511	1032	2a					
1	4	4	5	5	""	3.94	5	72.9%	924		286	638	1268	2b					
1	4	4	3	2	""	3.99	3	66.2%	498		150	348	752	6a					
1	3	3	5	2	""	4.37	10	72.6%	1660		498	1162	2286	6b					
1	3	3	5	2	""	3.61	2	71.8%	398		132	266	554	7					
1	4	4	5	2	""	4.25	6	78.2%	1104		370	734	1412	8					
1	4	4	5	2	""	4.48	3	72.9%	488		167	322	670	9					
1	4	4	5	2	""	3.83	7	72.1%	1317		440	876	1826	10					
1	4	4	5	2	""	4.73	5	80.3%	850		288	562	1058	11					
1	4	4	5	2	""	4.24	9	75.5%	1604		540	1064	2125	12					
1	4	4	5	2	""	3.92	6	75.4%	1155		385	770	1532	13					
1	4	4	5	2	""	4.00	8	76.4%	1528		510	1018	2000	14					
1	4	4	5	2	""	4.71	4	76.5%	650		222	428	850	15					
1	4	4	5	2	""	3.93	5	74.3%	946		316	630	1273	16a					
														17					
														18					
עפ"י תוכנית מאושרת ש/מק/1342 א'																			
עפ"י תוכנית מאושרת 1001-1002																			
לפי המוגדר עבור מגרש 16 ש/12 א'																			
מספר 70																			

במידה ומבנה לשימור ייהרס בניגוד להוראות התכנית לגבינו, לא ניתן יהיה לממש ולמצל את שטחי הבניה של המבנה שנהרס לצורך בניה חדשה.

<sup>1</sup> כל בניה חדשה תהיה לפי קווי בנין לפי תוכנית זו. במגרשים בהם מבנים קיימים לשימור תותר חריגה בקו הבנין לצורך שימוש במבנה לשימור. קו בנין אזורי לרצועת התשתיות יהיה 1 מטר. קווי הבנין הקדמי והאזורי מתייחס לימין ושמאל בהתאם לרצועות התשתיות. והצדדים הם ציד-ימני, ציד-שמאלי.

<sup>2</sup> גובה המבנה בן שתי קומות בעל גג משופע 8.5 מטר, בעל גג שטוח 7 מטר. למבנה בן קומה אחת עם גג משופע 5.5 מטר, עם גג שטוח 4 מטר (עפ"י ש/1121 א').

<sup>3</sup> ניתן להמיר יחיד המוצעת לפי תכנית זו כ-2 יחיד ארווח בשטח מירבי של 40 מ"ר ליחיד ארווח.

<sup>4</sup> אופן השטח שטחי הבניה: 48% עיקרי משטח החלקה במבצע נכנס (לפי ש/207) ו-19.5% שטחי שירות משטח החלקה במבצע נכנס + 12 מ"ר לממ"ד ליחיד (לפי "ההסבה" לשטחי שירות שאושרה לש/207). בכל שטח התכנית 11,784 שטח עיקרי ו-5590 שטחי שרות כולל ממדים, סה"כ 17,374 מ"ר.

<sup>5</sup> תוכנית זו אינה מונעת את האפשרות לבקש ולקבל הקלות בשטחי בניה לפי ס' 151 (ב) בחוק התכנון והבניה, והן יהיו לשקיול דעת הוועדה המקומית קבוע בחוק.

<sup>6</sup> עפ"י תוכנית ש/1121 א' סעיף 9.7 חלוקת שטחי שירות ליחיד תהיה כדלקמן: תחיה מקורה עד 15 מ"ר, ממ"ד עפ"י תקן, מחסן דירתו עד 8 מ"ר, בליטות ושונות עד 15 מ"ר.

14.11.2014  
30 מתוך 30

**6. הוראות נוספות**

6.1	מבנים לשימור
6.1.1	<b>מבנים לשימור – הוראות כלליות</b>
א.	המבנים המסומנים בתשריט, מיועדים לשימור בהתאם לרוח המקום והאתר כאתרים היסטוריים ייחודיים, ובשיטות שיקבעו ע"י בעלי מקצוע בתחום וכפי שיפורט להלן.
ב	אין להרוס מבנים המיועדים לשימור. במידה ומבנה לשימור ייהרס בניגוד להוראות התכנית לגביו, לא ניתן יהיה לממש ולנצל את שטחי הבניה של המבנה שנהרס לצורך בניה חדשה.
ג	אין לפגוע במבנים לשימור או בחלקי מבנים או בכל מרכיב מבני או במתקן מקורי השייך לאתר. העתקה זמנית של אלמנטים מותרת רק אם היא הכרחית לביצוע ולשם הרכבה חוזרת במקום.
ד	השימור יחזק שמירה של הקשרים ומשמעויות תרבותיות. כל שינוי מהקיים לצורך שימוש בן ימינו במבנים, יישקל כנגד אובדן המשמעות התרבותית הכרוך בכך. שינויים שעלולים לגרוע מהמשמעות יהיו הפיכים ויבוטלו כאשר הנסיבות יאפשרו זאת.
ה	הוראות לגבי המבנים השונים המיועדים לשימור – ראה בסעיף 6.1.3
ו	הוראות נוספות ראה בסעיף 6.1.2 ג'
ז	במבנים לשימור יותרו כאמור שימושי מסחר. לא יותר שימוש בחלונות ראוה במבנה לשימור שאינם החלונות המשוחזרים (או הקיימים) על פי תיק תיעוד. תיק התיעוד יכיל פרטי חלונות מקוריים ואין לבצע שינוי בפרטי החלונות לצורך תצוגה. יש לבצע תצוגה בחלק הפנימי של החלון בלבד. לא יותר חלון ראוה חיצוני בתוך מבנה בנוי/זכוכית בצמוד למבנה. יותרו פרטי חלונות ראוה חיצוניים. החלונות יהיו אחידים בגודלם, צבעם, פרטיהם ומיקומם יאושרו על ידי ועדת השימור ויהיו כפופים למתן אישורים בהתאם לגודלם על פי חוק התכנון והבניה.

6.1.2	הוראות למבנים לשימור והגדרת אזור חיץ סביבם
א.	<p>השטח הכלול בין רצועת התשתיות המוצעת לבין רחוב המייסדים, יוגדר כאזור חיץ (buffer zone) לשימור שבו מבנים לשימור, ויחולו בו המגבלות הבאות:</p> <p>א. כל הבניה שתבוצע באזור לא תפגע בשימור המבנים הקיימים, בערכי השימור ותמשיך את אופי הבינוי הקיים לאורך הרחוב. ולא תהווה שינוי מהותי ממטרות השימור ומהאופי הייחודי וההיסטורי של המושבה</p> <p>ב. תוספת קומה מעל מבנים לשימור תחשב לסטייה ניכרת.</p> <p>ג. מפלס הבינוי החדש בחזית רח' המייסדים לא יעלה על מפלס הבינוי לשימור. על הועדה המקומית בעת שהיא דנה בבקשה להקלה בקומות או בגובה במבנים צמודים/גובלים במבנה לשימור, לקבל חו"ד של ועדת השימור לבקשה, ולהתייחס לממשק עם המבנים לשימור ולהבטיח כי הבניה החדשה לא תאפיל ותגמד את המבנים לשימור ולא תפגע בהם.</p> <p>ד. תחול חובת בניית גדר עפ"י פרט אחיד לכל רח' המייסדים (פרט תכנית ש/12ג).</p> <p>ה. לא יותר שילוט בגודל, חומרים ובצורה, השונים מהנחיות וע"י השימור.</p> <p>ו. ישמרו מרכיבי החזית האופייניים לאורך רח' המייסדים – מסות, גגות, חומרים, פתחים עפ"י המפורט בש/12ג:</p> <p>1. גמר קירות חוץ: טיח חלק או משופשף (לא טיח שפריץ), צבוע לבן או גוון בז' בהיר.</p> <p>2. גגות: גגות הרעפים יהיו לארבעה כיוונים בשיפועים. קירוי כל שטח הגג בגגות מרעפי חימר מסוג מרסיי. בבניינים לשימור / שיחזור ובחזית רחוב המייסדים יותקנו רעפי מרסיי משומשים או מיושנים / דמויי ישנים, בהתאם למפרט רעפים שאושר ע"י ועדת שימור והוועדה המקומית.</p> <p>גמר גגות רעפים: לא יותרו בליטות וארגזי רוח העולים על 20 ס"מ ממישור הקיר. פרטי גג אופייניים ייכללו בבקשה להיתר.</p> <p>3. פתחים בגג: לא יותרו פתחים אנכיים בגג ובגמלוני הגג, אלא במקרה ששטח חלל הגג נחשב שטח עיקרי ואז יותרו בו פתחי אור במישור הגג המשופע בלבד. פתחים אנכיים בקומת הגג יהיו למרפסות ובלבד שמראה הגג הכללי לא ייפגע.</p> <p>4. שיפועי גגות הרעפים: שיפוע הגגות לא יפחת מ- 30 מעלות.</p> <p>5. במישור הגגות החדשים ישולבו קולטי השמש ודודי המים יותקנו אך ורק בחלל גג הרעפים.</p> <p>6. תידרש התאמה חזותית בין כיווני השיפוע ושילוב החלונות במישור הגג.</p> <p>7. חלונות: פרופורציית החלון – מלבן אנכי, ביחס מקסימלי 2/3, רוחב חלון אופייני עד 80 ס"מ. החלונות יהיו מעץ, ברזל או פרופילי אלומיניום בגוון כהה.</p> <p>8. תריסי עץ חיצוניים: בכל המבנים יותקנו תריסי עץ חיצוניים כדוגמת תריסים בעלי שלבים צבועים בצבע לא שקוף עפ"י נספח פרטים. לא יותר שימוש בתריסי פלסטיק ואלומיניום.</p> <p>ו. מקומות שבהם נהרס המבנה המקורי ונפגע רצף הבינוי, (חלקת אברמוביץ לדוגמה) מומלץ לשחזר מבנים במידת האפשר.</p> <p>ז. פתרונות למתקנים ומערכות טכניות כדוגמת מעבי מזגנים, סילוק אשפה, יאושרו על ידי ועדת השימור. מומלץ לאשר שימוש במערכות מיזוג אוויר תת קרקעיות שיחידות החוץ אינן בקרבת המבנים. יתוכנו פירי צנרת, יבחרו מערכות קומפקטיות ללא מתקנים חיצוניים, פתרונות מסתור ליחידה חיצונית יבוצע בתיאום ואישור ועדת השימור.</p> <p>ח. לא יאושרו מתקנים/פנלים פוטו-וולטאים או תרמו סולאריים במבנים לשימור.</p>

ב.	הגדרות לדרגות שימור:
	<p><b>דרגה א' -</b> שימור חוץ ופנים ללא תוספות בניה חדשה. מבנה המאופיין בסגנון אדריכלי ובעל ערכים היסטוריים חברתיים המאפיינים תקופה היסטורית ו/או בעל ערכים ייחודיים, שלא בוצעו בו תוספות בניה חדשה (מחוץ למתאר המבנה לשימור).</p> <p><b>דרגה ב' -</b> שימור חוץ, עם אפשרות תוספת בניה חדשה. (מחוץ למתאר המבנה לשימור). מבנה המאופיין בסגנון אדריכלי ובעל ערכים היסטוריים חברתיים המאפיינים תקופה היסטורית ו/או בעל ערכים ייחודיים.</p> <p><b>דרגה ג' -</b> שימור חזית ראשית (או פנים במקרה של מרתף תת קרקעי), עם תוספות בניה חדשה. מבנה המאופיין בסגנון אדריכלי ובעל ערכים היסטוריים חברתיים המאפיינים תקופה היסטורית אך בוצעו בו תוספות בניה מאוחרות לזמן ערכו ההיסטורי באישור התואם לתכניות מקומיות.</p> <p><b>דרגה ד' -</b> אפשרות לתוספות בניה חדשה בכל חזית, מותנה בתיאום אדריכלי ואישור ועדת השימור. מבנה המאופיין בסגנון אדריכלי ובעל ערכים היסטוריים חברתיים המאפיינים תקופה היסטורית אך ערכיו פחותים ממבנה בדרגות א-ג, בשל שימוש או פרטיו האדריכליים ויש אפשרות לבצע בו תוספות בניה מכוחן של תכניות מפורטות לניצול זכויות הבניה.</p>
ג.	<p><b>הוראות נוספות:</b></p> <p>א. במידה ומבנה לשימור ייהרס בניגוד להוראות התכנית לגביו, לא ניתן יהיה לממש ולנצל את שטחי הבניה של המבנה שנהרס לצורך בניה חדשה.</p> <p>ב. מסמכים נדרשים:</p> <p>1. חובת הכנת תיק תעוד וכן הוראות להגשת ומתן בקשות להיתר בניה - יהיו לפי סעיף 6.1 וכלהלן:</p> <p>תיק תעוד - תנאי לכל היתר בניה במבנים, כולל לשיפוץ או לתוספת למבנים קיימים, יהיה הכנת תיק תיעוד על ידי בעל ידע בתחום השימור, שיכלול גם התייחסות לסוג השימור/שחזור ולבניה ואופיה, לפרטי השימור, חומרי גמר, עיצוב ובינוי וכו'.</p> <p>היתר הבניה יערך על פי המלצות תיק התיעוד ובהתייעצות עם הועדה לשימור אתרים שבמועצה המקומית זכרון יעקב.</p> <p>2. בכל היתר בניה המתייחס למבנה לשימור יש לצרף נספח המכיל פרטים ואלמנטי אדריכליים, בנוסף למסמכים הנדרשים על פי החוק ומתוקף הוראות תכנית זו.</p> <p>3. בכל הליך תכנון של מבנה לשימור, יש לצרף נספח המכיל פרטים ואלמנטים אדריכליים לאישור הועדה לשימור, בנוסף למסמכים הנדרשים על פי החוק ומתוקף הוראות תכנית זו.</p> <p>ג. ביצוע השימור:</p> <p>שימור המבנים יעשה ע"י איש מקצוע בתחום.</p> <p>ד. הועדה המקומית תוכל בתיאום עם ועדת השימור של הישוב, לאשר שינויים קלים בצורת השימור.</p> <p>בכלל זה יותר לאשר פרטים אדריכליים חיצוניים אחרים או שינויים בפרטים האדריכליים במבנה/מבנים ובגדרות, ולפי פרטים מקוריים דומים והמסתמכים על תיק התיעוד.</p> <p>ה. הועדה המקומית תקבע את שלביות ביצוע השימור/שחזור הנגזרים משלבויות ביצוע הבניה בחלקה.</p>



<p>1. קיימת חובת שיקום ותחזוקה של מבנה לשימור על פי התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות תכנית זו, על כל נספחיה.</p> <p>2. הוראות לשימור, בינוי ועיצוב:</p> <p>1. השיקום ישמור על מירב החומר המקורי, לא יבצע בו שינויים בלתי הפיכים ויחשוף אותו במידת האפשר.</p> <p>2. שחזור אפשרי ורצוי כאשר קיימת עדות על המבנים שהיו במקום ונהרסו. להשלמת הרצף והמשכיות הבינוי. יש להבחין בין שחזור ובין שיקום של בניין מקורי.</p> <p>3. בניה חדשה תעשה באופן שלא יפגע, יעוות, יגמד או יטשטש את המשמעות התרבותית של המקום.</p> <p>4. יותר פירוק תוספות בניה/אלמנטים מאוחרים ולא מקוריים באישור הועדה המקומית ובהתייעצות עם הועדה לשימור.</p> <p>ח. <b>שבילים פנימיים ודרכי גישה בתוך החלקות:</b>  מומלץ שלא להוסיף שבילים חדשים ולהרחיב את הקיימים למעבר לכלי רכב. יש אפשרות לשנות את מיקומי השבילים בהתאם לצורכי בנייה עתידיים, אם נחוץ, אך יש לשמור על אופיים העיצובי של השבילים ותחושת המרחב הפתוח הקיימת כיום. =</p> <p>ט. <b>נוי וצמחיה:</b>  אדריכל נוף/אגרונום יתעד את הצמחייה הקיימת וייתן הנחיות להמשך טיפולה והתפתחותה בעתיד. מומלץ להכין תכנית לאדריכלות נוף למתחם על ידי אדריכל נוף לצורך תכנון שבילים, מעברים, תאורה ושילוט עתידיים על פי תחושת המרחב הקיימת כיום, לצורך שימורה.</p> <p>י. <b>מרתפים:</b>  במבנים לשימור בהם קיימים מרתפים מקוריים: יותר שימוש במרתפים קיימים לשימושים עיקריים, גם במקרים בהם מיקום המרתפים אינם לפי הוראות קווי הבנין שבתכנית זו.  שטחי המרתפים הנ"ל יהיו בנוסף למניין שטחי הבנייה והקומות במגרש גם אם המרתף בנוי בנפרד מהמבנים הסמוכים.</p>	
--	--

6.1.3 הוראות ספציפיות נוספות לשימור מבנים המסומנים בתשרית

הנחיות בינוי	דגשים מפורטים	תיאור	זיהוי
<p>ניתן לשלב תוספת בניה בחלק המזרחי בלבד. תוספת הבניה המותרת במבנה לשימור בחלקה זו, תוכל לעמוד באותם קווי בנין של המבנה הקיים לשימור ותוכל להמשיך את קונטור המבנה אולם ללא חריגה ממנו (ומכאן שלא יחולו מגבלות קווי בנין ומרחקים בין המבנים במקרה יחודי זה), וזאת בכפוף למתן זכות התנגדות לבעלים ולגובלים, ולשיקול דעת הוועדה המקומית. כמו כן יש לצרף את הגדר בתזית רח' המייסדים כך שתיכלל בשימור.</p> <p>אין למקס תוספות בחזיתות מערבית וצפונית. מסות התוספת תבנה במרחק של 1 מטר לפחות מקו הבניין בחזיתות. החלק המקשר בין התוספת למבנה המקורי יבנה נמוך יותר מגובה התוספת ומגובה הבניין המקורי. ניתן לעצב בחזיתות שונה כגון זכוכית, ברזל, עץ, בטון חשוף, או על פי חומרי בניה כדוגמת התוספות. מטרת הקירוי המקשר- להבדיל בין המבנה המקורי לתוספת. כמו כן תפקידו להפריד בין פרטי שיפועי גדות הרעפים ולמנוע פגיעה בגג הקיים עקב תוספת שתהיה צמודה למבנה. בחזיתות המוספות יש לעצב פרט בנסיגה או מחומרים אחרים המבדיל בין התוספת למבנה המקורי. אין חובת גג משופע בתוספת. ניתן לעצב בינוי ניטרלי, שטוח, נקי ומינורי שלא תהיה לו השפעה משמעותית על חזות המבנה לשימור. חניה - עפ"י סעיף 6.8 בהוראות התכנית.</p>	<p>א. חזיתות : שימוש ביטח המקורי - טיח סיד. בקשתות מעל לפתחים יש לבצע על פי פרט מקורי.</p> <p>ב. פתחים : יש להחזיר את פרטי הפתח המקורי הראשי יש לשלב זכוכית צבעונית על פי פרטים היסטוריים.</p> <p>ג. בשאר הפתחים ישלבו חלונות ותריסי עץ על פי פרט מקורי לכל חלון.</p> <p>ד. מרפסת חזית צפונית : יש לשחזר המרפסת על פרטיה המקוריים, מבלי לפגוע בתנועת הרכבים הנעים למבנים בחלקה המזרחי של החצר.</p> <p>ה. גג רעפים : אין לשנות את השיפועים הקיימים. יש לחדש/לשפץ את פרטי אריג הרוח, המרזב ופרט העץ ההיקפי כחלק מפרט אריג הרוח.</p> <p>ו. מדרגות כניסה : יש לבדוק פרט מקורי. אם לא קיים יש לעצב את המדרגות על פי אדריכלות.</p> <p>ז. וחומרות המאפיינים את הסגנון האדריכלי.</p> <p>ח. גדר אבן : במקור הגדר מאבן יש לקלף תוספות טיח /שפירץ מאוחרות. יש לבחון ת מקורות המלוואות. במידה ואין מקורות יש לעצב פרט מילואה בין העמודים לפי פרט אופייני בתכנית ש/12/ג. יש לשמור על מאפייני הגדר עד לגובה העמודים כאשר החלק העליון בולט מהחלק התחתון על פי פרט אופייני. יש לשמור על פרטי העמודים בשלמותם כולל פרט ראש העמוד. הקמת פילר, חשמל תקשורת ואשפה לא תפגע בגדר המקורית ובפרטיה המקוריים.</p>	<p>בית מגורים בעל קומת קרקע וקומת מרתף בדרגת שימור ב' ממוקם במקביל ובחזית לרחוב המייסדים בית סס אחרונסון</p>	<p>מבנה מספר 1 גוש 11303, חלקה 88</p>

הנחיות בנייה	דגשים מפורטים	תיאור	זיהוי
<p><u>תשתיות</u> - ניתן להציב מתקני תשתית על הגדר הצדדית והאחורית. עדיף לבצע התקנות תת קרקעיות מרוכזות כדוגמת צובר ג.</p>	<p>א. גג שטוח: אין לבצע תוספת נפחית על הגג ואו להוסיף קירוי מכל סוג שהוא                      ב. מדרגות כניסה: יש לשפץ את המדרגות ופרט המעקה הבנוי על פי פרט מקורי.                      ג. מדרגות כניסה למרתף: יש לשפץ את המדרגות ופרט המעקה הבנוי על פי פרט מקורי.                      ד. גדר אבן: כיום קיימת גדר חדשה המשלבת מערכות חשמל, תקשורת ופח. יש לשחזר גדר אבן מקורית עפ"י פרט טיפוסית הקמת פילר, חשמל תקשורת ואשפה לא תפגע בגדר המשותפת ובפרטיה המקוריים.                      ה. חזיתות: שימוש בטיח המקורי- טיח סיד.                      ו. פתחים: במבנה ישנם שני סוגי חלונות.                      ז. תריסי העץ ותריסי ברזל. בכל מקרה ישולבו חלונות עץ ותריסים על פי פרט מקורי לכל חלון. דלתות חוץ-יש לשפץ או לבצע כדוגמת הפרטים המקוריים.                      ח. מרפסת חזית צפונית: מבוצע שיפוץ למבנה. ניתנה אפשרות על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה לסגור את המרפסת על פי פרט שיבדיל את המבנה המקורי מהסגירה בקו החיצוני של מרפסת.</p>	<p>בית מגורים בסגנון הבנילאומי בעל קומת קרקע וקומת מרתף בדרגות שימור א'. ממוקם בחזית לרחוב המייסדים בית שוורץ.</p>	<p><b>מבנה מספר 2:</b>  <b>גוש 11303, חלקה 87</b></p>
<p><u>תוספת בניה חדשה</u>                      כל תוספת בניה חדשה תהיה במרחק של 3 מ' מקו הבנין של המבנים לשימור. לא יבוצע חיבור למבנים לשימור.</p>	<p>א. חזיתות: שימוש בטיח המקורי- טיח סיד.                      ב. פתחים: ישולבו חלונות ותריסי עץ על פי פרט מקורי לכל חלון                      ג. דלתות חוץ יש לשפץ או לבצע כדוגמת הפרטים המקוריים.                      ד. מרפסת חזית צפונית: בימים אלה מבוצע שיפוץ למבנה. אין לבצע כל סגירה ותוספת נפחית                      ה. גג רעפים: אין לבצע שינוי בשיפועים ובגובהם.                      ו. קירוי חדש לדלתות: ניתן לבצע קירוי מעל לדלתות הכניסה שיעוצב מחומרים הניתנים להרכבה ולפירוק בהדרגה.</p>	<p>בית מגורים ואורווה בסגנון המאה ה-19 בעל קומת קרקע בדרגת שימור א'. ממוקם בחזית לרחוב המייסדים באופן אנכי לרחוב בית שוורץ.</p>	<p><b>מבנה מספר 3:</b>  <b>גוש 11303, חלקה 87</b></p>
<p><u>הנחות לעיצוב אדריכלי של תוספות בניה:</u>                      א. חניה לפי סעיף 6.8 בהוראות התכנית                      ב. הנחיות ייחודיות לתוספת למבנה זה:</p>	<p>א. גדר אבן: כיום קיימת גדר חדשה המשלבת פח אשפה בחזית לוח המייסדים. יש לשחזר גדר אבן מקורית עפ"י פרט טיפוסית. הקמת פילר, חשמל תקשורת ואשפה לא תפגע בגדר</p>	<p>בית מגורים בעל קומת קרקע וקומה א (ללא שינוי גובה המבנה)</p>	<p><b>מבנה מספר 4:</b>  <b>גוש 11303, חלקה 83</b></p>

הנחיות בינוי	דגשים מפורטים	תיאור	זיהוי
<p>ניתן לשלב תוספת בניה בחזית דרומית בלבד. אין למקס תוספות בחזיתות מערבית. יש לפרק או לעצב מחדש תוספות מאוחרות שנוספו ברישיון על מנת לקבל שפה עיצובית לתוספת על פי ההנחיות הבאות:</p> <p>על מנת לקבל שפה עיצובית לתוספת.</p> <p>השחזור יעשה בחומרים ובסגנון מקומיים.</p> <p>ניתן לבנות לכיוון דרום ולאפשר חניה משולבת ומעבר למבנה האחורי בחלק המזרחי שאינו צמוד למבנה המערבי יותר.</p>	<p>המשותפותות ובפרטית המקוריים.</p> <p>ב. בוצעו שינויים מקיפים במבנה, שלא הותירו חלקים משמעותיים או בעלי ערך לשימור. במידה ומכצעים עבודות שחזור יש לשמור על מירב החומר המקורי.</p>	<p>בדרגת שימור ד' ממוקס בניצב לרחוב המייסדים</p> <p>בית אשכנזי א'</p> <p>מבנה צר ואורך. בינוי חרוג למתחם המושבה בשל פיצול וחלוקה של חלקת המקור לאורכה.</p>	
<p>התוספת תבנה בהנדל בחומרים ובגוונים מהמבנה המקורי. תוספת חדשה תבנה עם חלק המקשר בין התוספת למבנה המקורי והוא יבנה ממד יותר מגובה התוספת ומגובה הבניין המקורי. ניתן לעצבו בחומרות שונה כגון זכוכית, ברזל, יעו בטון חשוף, או על פי חומרי בניה כדוגמת התוספת. מטרת הקירוי המקשר- להבדיל בין המבנה המקורי לתוספת. כמו כן המבנה להמריד בין פרטי שיפוץ גגות הרעפים ולמנוע פגיעה בגג הקיים עקב תוספת שתהייה צמודה למבנה. בחזיתות התוספת יש לעצב פרט בנטיה או מחומרים אחרים המבדיל בין התוספת למבנה המקורי. ניתן לעצב בינוי ניטראלי, שטוח, נקי ומינורי שלא תהיה לו השפעה משמעותית על חזות המבנה לשימור.</p> <p>ניתן לבנות לכיוון דרום ולאפשר חניה משולבת ולאפשר מעבר למבנה האחורי בחלק המזרחי שאינו צמוד למבנה המערבי יותר.</p>	<p>א. חזיתות : מבנה אבן גיר חשוף. ניתן לטייה בטיח סיד.</p> <p>ב. פתחים : בוצעו שינויים בעקבות תוספות בניה. ניתן למקס חלונות ורחיסי עץ כדוגמת המקור פתחים המקוריים שלא כוסו על ידי התוספות.</p> <p>ג. תוספות מאוחרת צפונית : בוצעה תוספת בניה לכיוון צפון. יש לאפשר את השארתה ולבודק את זמן בנייתה והאם בוצעה בתקופה סמוכה לבניה המקורית. כמו כן ניתן לבדוק כדי להשאיר את המבנה המקורי, באם התוספת היא מאוחרת לבניה המקורית.</p> <p>ד. יש להחזיר את הפתחים האופייניים למבנה מקורי לפי אדריכלות המאה ה-19, באם יבוצע פירוק לתוספת.</p> <p>ה. גג רעפים: אין לשנות את השיפועים הקיימים ואם הגובה הקיים יש לבצע פרט אופייני לפי תכנית ש/127, או פרט מקורי לפי היק תיעוד למבנה.</p> <p>ו. גדר אבן: כיום גדר אבן חוצצת בין חלקות 83 ל-92. פירוקה מותנה באישור מוקדם של ועדת השימור. בהיעדר אישור יש לעקמה בהתאם לטכנולוגיות הבניה בתקופת הקמתה.</p>	<p>מבנה בעל קומת קרקע וקומה א'</p> <p>בדרגת שימור א'</p> <p>ממוקס בניצב לרחוב המייסדים</p> <p>בית אשכנזי א'</p>	<p>מבנה מספר 5 גוש 11303, חלקה 83</p>
	<p>א. חזיתות : שימוש בטיח המקורי- טיח סיד.</p> <p>ב. פתחים : במבנה הוחלפו עם השנים פרטי הפתחים. יש לשחזר את מיקומי הפתחים המקוריים את פרטי העץ המקוריים על פי סגנון אדריכלות התואמת את תקופת הבניה.</p> <p>ג. תוספת בניה מאוחרות : למבנה תוספות בניה מאוחרות. יש לשלב במבנה המקורי ולהבדיל בחומרות ובגוונים. כמו כן ניתן לפרק ולהחזיר את המבנה לצורתו המקורית. יש להחזיר פתחים תואמים לחזית.</p>	<p>בית מגורים בסגנון המאה ה-19 בעל קומת קרקע</p> <p>בדרגת שימור ב'</p> <p>ממוקס בחזית לרחוב</p>	<p>מבנה מספר 6 : גוש 11303, חלקה 92</p>

הנחיות בינוי	דגשים מפורטים	תיאור	זיהוי
	<p>ד. גג רעפים: אין לבצע שינויים בשיפועים. אין לשנות את גובה הגג. יש לבצע פרט אופייני לפי תכנית ש/12/ג, או פרט מקורי לפי תיק תיעוד למבנה.</p> <p>ה. גדר אבן: כיום קיימת גדר שעל פי סקר שדה נראית מקורית לתקופת בנייתה (ניתכן ושנת ה-30). הקמת פילר, חשמל תקשורת ואשפה לא תפגע בגדר הקיימת ובפרטיה המקוריים.</p>	<p>המייסדים</p> <p>בית אשכנזי ב'</p>	<p>מבנה מספר 7: גוש 11303, חלקה 92</p>
<p>במבנה הקדמי כלפי רחוב המייסדים לא ניתן למקם תוספת בניה מבלי להסתיר ולפגוע בערכים האדריכליים בחזית הצפונית ובחזית המערבית. ניתן לשלב תוספת בניה בחלק הצפוני בלבד. אין למקם תוספות בחזיתות מערבית.</p> <p>מסת התוספת תבנה במרחק של 1 מטר למחות מקו הבניין בחזיתות. החלק המקשר, בין התוספת למבנה המקורי יבנה נמוד יותר מנובנה התוספת ומגובה הבניין המקורי. ניתן לעצבו בחומריות שונה כגון זכוכית, ברזל, בטון חשוף, או על פי חומרי בניה כדוגמת התוספת. מטרת הקירוי המקשר- להנדליל בין המבנה המקורי לתוספת. כמו כן תפקידו להפריד בין פרטי שיפועי גגות הרעפים ולמנוע</p>	<p>א. חזיתות: שימוש בטיח המקורי- טיח סיד.</p> <p>ב. פתחים: במבנה החלופי עם השנים פרטי הפתחים. יש לשחזר את מיקומי הפתחים המקוריים את פרטי העץ המקוריים על פי סגנון אדריכלות התואמת את תקופת הבניה.</p> <p>ג. תוספות בניה מאוחרות או שימוש בפרטי קירו מאוחרים: למבנה תוספות בניה מאוחרות. יש לשלבן במבנה המקורי ולהבדיל בחומריות ובגווניו. כמו כן ניתן לפרקן ולהחזיר את המבנה לצורתו המקורית. יש להחזיר פתחים תואמים לחזית. יש לפרק גגון פח צורני- איסורית.</p> <p>ד. גג רעפים: אין לבצע שינויים בשיפועים. אין לשנות את גובה הגג. יש לבצע פרט אופייני לפי תכנית ש/12/ג, או פרט מקורי לפי תיק תיעוד למבנה.</p> <p>ה. גדר אבן: כיום קיימת גדר שעל פי סקר שדה נראית מקורית לתקופת בנייתה. הקמת פילר, חשמל תקשורת ואשפה לא תפגע</p>	<p>בית מגורים בסגנון המאה ה-19 בעל קומת קרקע. בדרגת קרקע.</p> <p>בדרגת שימור א'.</p> <p>ממוקם בחצר בניצב לרחוב המייסדים בקו בניין 0 בקיר הדרומי.</p> <p>בית אשכנזי ב'</p>	<p>מבנה מספר 9: גוש 11303, חלקה 20</p>

הנחיות בינוי	דגשים מפורטים	תיאור	זיהוי
<p>פגיעה בגג הקיים עקב תוספת שתהיה צמודה למבנה. בחזיתות המוספות יש לעצב פרט בנסיגה או מחומרים אחרים המבדיל בין התוספת למבנה המקורי.</p>	<p>בגד הקיימת ובפרטיה המקוריים.</p>		
<p>המרחק הקיים כיום בין גבול המגרש הדרומי לקו הבניין המסומן שימור הנו 4.5 מ'. כל תוספת בנייה לכיוון דרום תחסום את האור והאוויר למבנה המסומן לשימור. כמו כן כל תוספת בנייה שתפחת מרוחב בנייה של 3 מ' לא תאפשר מגורים בצורה אותה. ניתן לבחון אפשרות למקם מבנה נוסף על קו בנין 0 בקו המגרש הדרומי שאינו מסתייג את האור והאוויר למבנה לשימור וכן עונה על צרכי ייעודו.</p> <p>תוספת בנייה חדשה ניתן לאפשר בנייה חדשה על קו בנין אפס בצד המגרש הדרומי.</p>	<p>א. חזיתות : שימוש בטיח המקורי- טיח סיד.                      ב. פתחים : במבנה הוחלפו עם השנים פרטי הפתחים. יש לשחזר את מיקומי הפתחים המקוריים את פרטי העץ המקוריים על פי סגנון אדריכלות התואמת את תקופת הבניה.                      ג. תוספות בנייה מאוחרות או שימוש בפרטי קירוי מאוחרים : למבנה תוספות בנייה מאוחרות. יש לשלב במבנה המקורי ולהבדיל בחומרות ובנונים. כמו כן ניתן לפרק ולהחזיר את המבנה לצורתו המקורית. יש להחזיר פתחים תואמים לחזית.                      ד. גג רעפים : אין לבצע שינויים בשיפועים. אין לשנות את גובה הגג. יש לבצע פרט אופייני לפי תכנית ש/12, או פרט מקורי לפי תיק תיעוד למבנה.</p>	<p>בית מגורים בסגנון המאה ה-19 בעל קומת קרקע. בדרגת שימור ב'.                      ממוקם בחצר בניצב לחזית לרחוב המייסדים. על קו בנין אפס בחלקו הצפוני.                      בית גולדשטיין א'</p>	<p>מבנה מספר 11 :                      גוש 11303 , חלקה 20</p>
<p>א. בחלקה 86 בוצעו תוספות ועדכוניס לחזיתות שפגעו בערכים האדריכליים בחזית הדרומית, בחזית המערבית ובחזית המזרחית.                      ב. ניתן לשלב תוספת בנייה. אין למקם תוספות בחזית המערבית.                      מסת התוספת תבנה במרחק של 1 מטר לפחות מקו הבניין בחזיתות. החלק המקשר בין התוספת למבנה המקורי יבנה נמוך יותר מגובה התוספת ומגובה הבניין המקורי. ניתן</p>	<p>א. חזיתות : שימוש בטיח המקורי- טיח סיד.                      ב. פתחים : במבנה הוחלפו עם השנים פרטי הפתחים. יש לשחזר את מיקומי הפתחים המקוריים את פרטי העץ המקוריים על פי סגנון אדריכלות התואמת את תקופת הבניה.                      ג. תוספות בנייה מאוחרות או שימוש בפרטי קירוי מאוחרים : למבנה תוספות בנייה מאוחרות. יש לשלב במבנה המקורי ולהבדיל בחומרות ובנונים. כמו כן ניתן לפרק ולהחזיר את המבנה לצורתו המקורית. יש להחזיר פתחים תואמים לחזית.                      ד. גג רעפים : אין לבצע שינויים בשיפועים. אין לשנות את גובה הגג.</p>	<p>בית מגורים בסגנון המאה ה-19 בעל קומת קרקע. בדרגת שימור ב'.                      ממוקם בחזית לרחוב המייסדים                      בית גולדשטיין ב'                      ה"מבנה" אינו עצמאי, אלא חלק אינטגרלי ממבנה 9</p>	<p>מבנה מספר 10 :                      גוש 11303 , חלקה 86</p>

הנחיות בנין	דגשים מפורטים	תיאור	זיהוי
<p>לעצב בתומרות שונות כגון זכויות, ברולעץ בטון חשוף, או על פי חומרי בנייה כדוגמת התוספת. מטרת הקירוי המקשר- להבדיל בין המבנה המקורי לתוספת. כמו כן תפקידו להפריד בין פרטי שיפועי גגות היעפים ולמנוע פגיעה בגג הקיים עקב תוספת שתהיה צמודה למבנה. בחזיתות המוספות יש לעצב פרט בנטיגה או מתומרים אחרים המבדיל בין התוספת למבנה המקורי.</p> <p>בניה חדשה:                      ניתן למקם בניה חדשה בחלקה במרחק של 3 מ' מקו הבנין לשימור.</p>	<p>יש לבצע פרט אופייני לפי תכנית ש/127, או פרט מקורי לפי תיק תיעוד למבנה.</p> <p>ה. גדר אבן: כיום קיימת גדר מאבני לקט. יש לשחזר את הגדר על פי פרטי חלקה 20 שבגבר הייתה גדר אחת לשתי החלקות לפני החלוקה. הקמת פילר, חשמל תקשורת ואשפה לא תפגע בגדר המשוחזרת ובפרטיה המקוריים.</p>	<p>בחלקה 20</p>	

6.2	תנאים למתן היתר בניה
א.	תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הכנת תכנית מפלסים ופיתוח תשתיות, שתקבע את מפלסי רצועת התשתיות ומפלסי המגרשים והכניסות אליהם מרחוב המגינים וביחס לרצועת התשתיות ולטופוגרפיה.
ב.	אישור תשריט חלוקה תואם תב"ע והגשת תשריטים לצרכי רישום במקרה של חלוקה
ג.	אישור הוועדה המקומית לתשריט הפקעות.
ד.	תכנית בינוי לחלקה: 1. תנאי להיתר לכל בניה חדשה בחלקה יהיה הגשת תכנית בינוי בקני"מ 1:250 לפחות ותכלול הוראות לגבי העמדת מבנים, נגישות וחניה, פרטי גדרות ופריסת גדרות וקירות תומכים, ניקוז ורציפות, חומרי גמר, מיקום תשתיות בחזית המגרש ופינוי אשפה. יש להציג תיאום אדריכלי במבנים בעלי קיר משותף, והשתלבות המבנה במרקם הקיים והבנוי בסביבה, קביעת כניסות למגרשים, קביעת מפלסי מגרשים וכן כל פרט נוסף אשר יידרש לדעת הוועדה להשלמת התכנון בחלקה בצורה מיטבית. כל בקשה להיתר תכלול את כל המרכיבי ופרטי הפיתוח של המגרש, שימור עצים וצמחיה קיימת, גינון, השקיה ונטיעות. 2. כל בקשה להיתר תתייחס למימושן המלא של זכויות הבניה ויח"ד בחלקה, ותכלול את כל עבודות הבניה, השימור, הפיתוח, והשיפוץ המתחייבות עפ"י תכנית זו. 3. בקשה לשיפוץ מבנה קיים ללא תוספת בניה חדשה - ניתן להגיש ללא צורך בהכנת תכנית בינוי (לפי שיקול דעת הוועדה המקומית).
ה.	בקשה להיתר בניה הכוללת מבנה לשימור או בקשה למבנה הצמוד למבנה לשימור (בחלקת המבקש או בחלקה סמוכה) תתואם עם הוועדה לשימור אתרים זכרון יעקב, שתפעל לפי סעיף 10 לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (להלן ועדת השימור). ושתתייחס בין היתר למידת התאמת הבקשה להוראות תכנית זו ובייחוד להבטחת מטרות השימור.
ו.	בחלקה עם מבנה לשימור תלווה הבקשה בתיק תעוד מלא של הבניין (קרי: תצלומי הבניין כיום ובעבר, מדידת חזיתות בקני"מ 1:100, פרטים אופייניים לבניין בקני"מ 1:20 וכ"ו), וכמפורט בסעיף 4.1.3.3 ועל פי הנחיות משרד הפנים להכנת תיק תיעוד. היתר הבניה יערך על פי המלצות תיק התיעוד.
ז.	בהיתר הבניה יוצג פתרון ניקוז הן למגרש והן לסביבה הקרובה, בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית, ולפי הוראות סעיף 6.3.3.
ח.	כל בקשה להיתר תכלול הקצאת מקומות חניה לפי סעיף 6.9.
ט.	תנאי להיתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב העירונית ולפתרון קצה מאושר. הבטחת ביצוע יתר התשתיות - לפי הוראות תכנית ש/1121א'.
י.	בבקשה יסומנו כל העצים בתחום החלקה.
יא.	תנאי להיתר בניה ראשון בחלקה בה יש מבנה לשימור - הכנת תיק תיעוד מפורט כאמור לעיל.

6.3	תשתיות
א.	מיים: אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.



ב.	<p><b>ניקוז:</b></p> <p>1. יהיה לפי עקרונות ניקוז משמר נגר.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז החלקה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. <u>ניקוז בחלקות המגורים</u> - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>3.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>3.2. העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>3.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>3.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>3.5. התכנון המפורט יערך להכוננת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>4. <u>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים</u> - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול 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.</p> <p>5. <u>תכנון דרכים וחניות</u> - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>												
ג.	<p><b>ביוב:</b></p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב הציבורית בהתאם לנספח הביוב המאושר</p>												
ד.	<p><b>תשתיות החשמל תהיינה תת קרקעיות.</b></p> <p><b>איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <table border="0" data-bbox="376 1276 1254 1411"> <tr> <td>3.00 מ'</td> <td>ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופים</td> </tr> <tr> <td>2.00 מ'</td> <td>בקו מתחם נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אווריים</td> </tr> <tr> <td>5.00 מ'</td> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> </tr> </table> <p>20.00 מטר מציר הקו בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</p> <table border="0" data-bbox="376 1523 1254 1624"> <tr> <td>35.00 מטר מציר הקו</td> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td> </tr> <tr> <td>1.00 מטר</td> <td>מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</td> </tr> <tr> <td>3.00 מטר</td> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> </tr> </table> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	3.00 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופים	2.00 מ'	בקו מתחם נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אווריים	5.00 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	35.00 מטר מציר הקו	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	1.00 מטר	מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	3.00 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד
3.00 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופים												
2.00 מ'	בקו מתחם נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אווריים												
5.00 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו												
35.00 מטר מציר הקו	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)												
1.00 מטר	מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת												
3.00 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד												

6.4	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.5	<b>מקלטים</b>
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.6	<b>כיבוי אש והידרנטים</b>
	בכל מגרש תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש עפ"י הוראות ודרישות שרותי הכבאות.
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.7	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.8	<b>פסולת בנין -</b>
	<p>(1) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>(1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>(1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>(2) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>(3) <u>חציבה ומילוי</u> היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(4) <u>עבודות שאינן טעונות היתר</u> נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האתראית על אותן עבודות.</p>

6.9	<b>חניה</b>
א.	<p>1. החניה תהיה בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983) או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>2. בחלקות בהם קיים מבנה לשימור בחזית המגרש, כאשר הוועדה המקומית תחליט שבאופן מיוחד ויוצא דופן שלא ניתן לפתור את התקנת מקומות החניה הנדרשים בתחום</p>

<p>המגרש : מקרים אלו ייקבעו לגופו של עניין בהתאם לנתוני המגרש ולאחר שהוועדה המקומית שוכנעה בכך בהסתמך על תכנית בינוי מפורטת שתציג את מיצוי מלוא הזכויות בחלקה וע"פ טעמי ושיקולי תכנון מיוחדים כגון עובדות קיימות בשטח. הנימוקים המיוחדים האמורים למתן הפטור ירשמו בהחלטת הוועדה המקומית ויומקו. במגרשים אלו יחויבו בעליהם לתשלום לקרן למימון התקנת מקומות חניה ציבורית עבור צרכי תכנית זו ובהתאם להוראות סעיף 2(ב) בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה – התשמי"ג – 1983). גובה התשלום ייקבע ע"י שמאי הוועדה המקומית והוועדה המקומית בשיתוף עם המועצה המקומית יקבעו מנגנון ערר.</p> <p>3. לא יותרו פתרונות חניה הפוגעים באלמנטים המחייבים, לדעת ועדת השימור, בשימור/שיחזור כגון גדרות, עצים וכד'.</p> <p>4. תותר בניית חניה מקורה כחלק מזכויות הבנייה. החניון ייחשף בחזית אחת בלבד וגובהו הסופי המכסימלי יהיה לא יותר מ-1 מ' מפני הקרקע הטבעית. חזית קומת החניה תהיה אטומה למעט דלת הכניסה וחיפוי החזית באבן כורכר. גובה פנימי מינימלי של חניון תת קרקעי יהיה לפי תקנות התכנון והבניה, וגובהו המירבי לא יותר מ- 2.2 מ'.</p>	
ב. מיקום הכניסות למגרשים, המוגדר בנספח התנועה.	

<p><b>6.10 הוראות בנושא עתיקות</b></p>	
א. השטח שפרטיו מפורטים בנדון הינו אתר עתיקות המוכרז כדן .	
ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.	
ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היוזם במימונו כפי שנקבע בדן ועפ"י תנאי רשות העתיקות	
ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראת חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.	
ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	

<p><b>6.11 מבנים קימים</b></p>	
מבנים שהוקמו כדן לפני יום אישור תכנית זו, וכן המבנים המיועדים לשימור בתכנית זו, יראו כאילו אינם חורגים ממנה גם אם הם אינם עומדים בהוראותיה.	

<p><b>6.12 הוראות עיצוב</b> <b>למבנים שאינם בתחום אזור החיץ המוגדר בסעיף 4.1.3.2</b> (בהתאם לעקרונות תכנית מאושרת ש/12/ג הצמודה)</p>	
א. גמר קירות חוץ : טיח חלק או משופשף (לא טיח שפריץ), צבוע לבן או גוון בז' בהיר. או אבן מפירוק מסוג האבן המקומית באתר.	
ב. גמר גגות רעפים : לא יותרו בליטות וארגזי רוח העולים על 20 ס"מ ממישור הקיר. פרטי גג אופייניים ייכללו בבקשה להיתר.	
ג. פתחים בגג : לא יותרו פתחים אנכיים בגג ובגמלוני הגג, אלא במקרה ששטח חלל הגג נחשב שטח עיקרי ואז יותרו בו פתחי אור במישור הגג המשופע בלבד. פתחים אנכיים בקומת הגג יהיו למרפסות ובלבד שמראה הגג הכללי לא ייפגע.	
ד. גגות :	

	במישור הגגות החדשים ישולבו קולטי השמש ודודי המים יותקנו אך ורק בחלל גג הרעפים. תידרש התאמה חזותית בין כיווני השיפוע ושילוב החלונות במישור הגג.
ה.	גובה גדר מירבי יהיה 120 ס"מ, פירוט הגדר יהיה חלק מהיתר הבניה.
ו.	מתקני אשפה : מתקני האשפה ישולבו במבנים או בקירות התמך ובגדרות בתיאום עם מהנדס המועצה.
ז.	דודי וקולטי שמש – דודי שמש יותקנו רק בחלל גג הרעפים. קולטי שמש ישולבו במישור גג הרעפים.
ח.	מסדדים וקומות עמודים – כל המסדדים יהיו סגורים ולא תותר קומת עמודים. יותר פתח אחד לכניסה לחניה מתחת מפלס הכניסה הקובעת, שיהיה עם סגירה של דלתות.
ט.	מיקומם של המערכות יהיה באזור שאינו נראה מהרחוב או מהחזית הפונה לכניסה לחצר וכן אינו נראה מחלקות גובלות בהן נמצא גם מבנה לשימור.

<b>6.13 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה</b>	
1	תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית"
2	היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים : הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
3	היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה

<b>6.14 שמירה על עצים בוגרים</b>	
	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
א.	לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור
ב.	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח
ג.	השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
ד.	קו בנין מעץ לשימור יהיה 2 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות
ה.	בכפוף למימוש ערך חליפי – במסירת ערבות בנקאית.
ו.	בכפוף להעסקה על פי מפרט טכני מתואם ובליווי אגרונום מומחה.
ז.	בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
י.	לאחר אישור התכנית יש לפנות לקק"ל להמשך תהליך לקבלת רישוי כחוק.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**


**7.2 מימוש התוכנית**

מידית עם אישור התכנית.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	<del>מחצה מקומית זכרון יעקב</del>	מו"מ זכרון יעקב			
	<del>מחצה מקומית זכרון יעקב</del>	מו"מ זכרון יעקב			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		פרטיים			בעלי עניין בקרקע
14.09.2014	ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ ח.פ.ס-051226180 רח' קק"ל 10, טבעון תל: 04-9833146		052196821	ערן מבל	עורך התכנית