

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0238063

מגורים במתחם אגד הישן והסדרת גן המייסדים

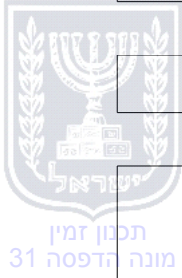
חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי שומרון

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מתחם תחנת אגד בזכרון יעקב אינו בשימוש מזה שנים רבות. תכנון זה מציע 36 יח"ד במגרשים למגורים ו-8 יח"ד מעל קומת מסחר ברחוב המייסדים. המסחר ממשיך את רקמת הבינוי ברחוב המייסדים ועונה על ביקושים גבוהים. הקטע הנדון ירוצף כדוגמת רחוב המייסדים ויהווה כניסה נאותה לרחוב. בנוסף מפתחת המועצה את גן המייסדים, ומאפשרת הקמת תחנת מידע ושירותים לתושבים ומבקרים. התכנית מספקת מקומות חניה רבים לציבור לרכב פרטי ולאוטובוסים עבור המבקרים בלב הישוב, פעילות גן המייסדים, בית הקברות הסמוך ושימושים נוספים בסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במתחם אגד הישן והסדרת גן המייסדים	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
353-0238063	מספר התכנית		
15.424 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
ל"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

שומרון	מרחב תכנון מקומי
196013	קואורדינאטה X
719518	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות: זכרון יעקב

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		המיסדים	זכרון יעקב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
81-82, 94, 106, 108-109	105, 107	חלק	מוסדר	11306
39, 42		חלק	מוסדר	11307

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/04/1964	1081	1082	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 11 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 11
30/04/2006	3049	5523	שינוי יעוד משטח מרכז תחבורה ליעוד קרקע מגורים, יעוד קרקע מגורים ומסחר ודרך מוצעת	שינוי	ש/ 12 / ג
15/03/1962	1104	918	שינוי יעוד משטח מרכז תחבורה למגורים ומסחר	החלפה	ג/ 459
18/11/1999		4823	שינוי יעוד מדרך מאושרת ליעוד קרקע מגורים וליעוד קרקע מגורים ומסחר	שינוי	מק/ ש/ 855
17/04/2005	2409	5391	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1121 / א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1121 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל מנספלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל מנספלד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		24/05/2017	מיכאל מנספלד	24/05/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	23/10/2017	מיכאל מנספלד	18/07/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		19/10/2017	עאדל בשארה	19/10/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	סקר זיהום קרקע	18/07/2017	יוסי קליק	14/12/2014	19		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים בוגרים	24/05/2017	מיכאל מנספלד	24/05/2017	12		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		18/07/2017	מיכאל מנספלד	24/05/2017		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים וביוב	22/06/2017	בוריס פרמיסלב	19/06/2017		1: 500	מנחה	תשתיות
לא	פרשה טכנית ביוב	18/07/2017	בוריס פרמיסלב	23/03/2015	1		מנחה	ביוב

כל מסמכי התכנית 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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית זכרון יעקב	זכרון יעקב	הנדיב	11	04-6297145	04-6391719	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית זכרון יעקב	זכרון יעקב	הנדיב	11	04-6297145	04-6391719	
פרטי	דב וידר		מל אל (1991) בע"מ	נתניה	שפירא אברהם	6	09-8339264	09-8334521	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דב וידר		מל אל (1991) בע"מ	נתניה	שפירא אברהם	6	09-8339264	09-8334521	
בעלים	יוסי מסיקה		ע.מ.ס.ת. בע"מ	חדרה	המתכת	2	04-6346046	04-6344301	
בעלים			מועצה מקומית זיכרון יעקב	זכרון יעקב	הנדיב	11	04-6297145	04-6391719	orits@zy1882.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון ומתן
מונה תדפיס 31



תכנון ומתן
מונה תדפיס 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מיכאל מנספלד	00020077	מנספלד קהת אדריכלים בע"מ	טירת כרמל	הרצל	69	04-8571115	04-8571114	architects@mansfeld-kehat.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	עאדל בשארה		בי.טי.אי תכנון תנועה ותחבורה בע"מ	הוד השרון	החרש	4	09-7937186		bte_eng@bez- eqint.net
מודד מוסמך	מודד	יחיאל גולדשמידט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il
אינג'	יועץ תשתיות	בוריס פרמיסלב		ב.פ. תכנון מערכות מים בע"מ	חדרה	בוטקובסקי	14	04-6224704	04-6212652	
מהנדס	יועץ סביבתי	יוסי קליק		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001		office@yozmot-sviva.com



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 31



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מבנה חניון ציבורי בתוספת 44 יחידות דיור ו-700 מ"ר מסחר במתחם התחנה המרכזית אגד הישנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדרת זכויות בניה חדשות

קביעת הוראות בניה

קביעת קווי בניין

שינוי יעוד ממרכז תחבורה למגורים, מגורים ומסחר, שטח ציבורי פתוח, חניון, דרך מוצעת ודרך משולבת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		15.424	
סוג נתון כמותי	עֶרֶךְ	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
		מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+160
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+44
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+5,054
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+630
		כולל מרפסות	5,054
			630

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	107, 101, 100
דרך מוצעת	104, 102
דרך משולבת	106, 105
חניון	202, 201
מגורים ומסחר	300
שטח ציבורי פתוח	402 - 400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	107, 101, 100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	104, 102
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	106, 105
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	202, 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	300
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	402, 400
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	שטח ציבורי פתוח	400
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	104
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	300
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	400
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	202
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401, 400
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	107, 100
דרך /מסילה לביטול	חניון	202, 201
חזית מסחרית	דרך מאושרת	101
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	300
מבנה להריסה 2	חניון	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים ומסחר	300
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	4,016	26.04
מרכז תחבורה	10,959	71.05
שטח ציבורי פתוח	449	2.91
סה"כ	15,424	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,858.55	25.02
דרך מוצעת	166.35	1.08
דרך משולבת	424.98	2.76
חניון	2,446.45	15.86
מגורים ומסחר	4,440.49	28.79
שטח ציבורי פתוח	4,087.76	26.50
סה"כ	15,424.58	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

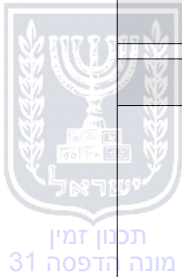


תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>א. גן ציבורי להנצחת מייסדי המושבה. תותר הקמת מבני זיכרון ואנדרטאות.</p> <p>ב. מבנה לחינוך והנצחה, מרכז מבקרים, תחנת מידע והסברה, שירותים ציבוריים.</p> <p>ג. שטחים מגוננים.</p> <p>ד. שבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות וכיכרות, שבילים לאופניים, ריהוט גן.</p> <p>ה. קירות תומכים וגדרות.</p> <p>ו. מצללות (פרגולות).</p> <p>ז. בתא שטח מס' 401 תותר העמדת כיסאות ושולחנות לשימוש החזית המסחרית שבתא שטח 300.</p> <p>ח. לא תותר הקמת מבני תשתיות או מבני טרנספורמציה.</p> <p>ט. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיים לסוגיהן.</p> <p>י. בתא שטח 402, תותר זכות מעבר לחלקה 62 בגוש 11306.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>ריהוט גן, שטחים ציבוריים פתוחים לגיל הרך, שטחים שכונתיים ושדרות ירוקות יהיו מיועדות לטיול ומנוחה, מתקני שעשועים לילדים ופעוטות, נופש פעיל וכדומה. הגינון יכלול אזורי נטיעה של צמחיה מגוונת, פיתוח שבילים ורחבות, ריהוט חוצות וגן, ברזיות מים וכיוצא בזה.</p> <p>הצללה וקירוי - תעשה הצללה בקירוי קל ו/או עצים בוגרים בשיעור של לפחות 30% משטח כל השצ"פ. אופן ההצללה יופיע בתכניות הפיתוח והעיצוב שישעו לשצ"פים השונים במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>כל העבודות בתחום זה יבוצעו בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת על ידי הועדה המקומית.</p>
ב	גגות
	אין חובת גגות רעפים. גג המבנה יפורט בבקשה להיתר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>א. דרכים למעבר כל סוגי כלי רכב</p> <p>ב. חנייה ציבורית</p> <p>ג. מדרכות ושבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות, שבילים לאופניים, נטיעות וגינון.</p> <p>ד. מתקנים מסוג מיכלים לאצירת אשפה, תחנות תאים לחלוקת דואר, תחנות להסעה, מצללות (פרגולות).</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>גינון ונטיעות</p> <p>יש לשלב כמה שיותר שתילה וגינון בזכות הדרך תוך הבטחת נראות ונצפות.</p> <p>במדרכות יינטעו עצים במרחק של 6-10 מטר בין גזע לגזע.</p>

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>א. דרכים למעבר כל סוגי כלי רכב</p> <p>ב. חניה ציבורית</p> <p>ג. מדרכות ושבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות, שבילים לאופניים, נטיעות וגינון.</p> <p>ד. מתקנים מסוג מיכלים לאצירת אשפה, תחנות תאים לחלוקת דואר, תחנות להסעה, מצללות (פרגולות).</p> <p>ה. מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מדרכות, תשתיות, גינון וחניה.
4.4.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	יש לשלב כמה שיותר שתילה וגינון בזכות הדרך תוך הבטחת נראות ונצפות.
4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	<p>א. חניה ציבורית</p> <p>ב. חניה לאוטובוסים ציבורים ותיירותיים</p> <p>ג. מעבר תשתיות</p> <p>ד. גינון</p>
4.5.2	הוראות
א	חניה
	יותר שימוש זמני במתקני חניה שיאפשרו חניה בשני מפלסים, עד להקמת מבנה החניון.
4.6	מגורים ומסחר
4.6.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. מסחר (לרבות בנק ומרפאה) בקומת הקרקע</p> <p>ג. חניית דיירים</p> <p>ד. שטחים פתוחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p>
4.6.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	תנאי למתן היתר בניה או היתר שימוש או רשיון עסק יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, אשר יבטיח הגנה על המגורים שבסביבת העסק המבוקש.
ב	הוראות בנייה
	<p>מרווחים וקווי בניין:</p> <p>א. קווי בניין יהיו כמסומן תשריט.</p> <p>ב. במידה ותבוצע ארקדה לכיוון רחוב המייסדים יותר קו בניין לארקדה של 0 מ'.</p>



4.6	מגורים ומסחר
ג	<p>מרתפים</p> <p>כל הבניה התת-קרקעית תאטם כנגד גזי קרקע בהתאם לנהלי משרד הג"ס המעודכנים מעת לעת.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>תחול חובת חזית מסחרית כלפי רחוב המייסדים, כל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>מזגנים :</p> <p>פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות כך שימוקמו במרפסות הבתים, בקרקע הצמודה לבנין או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>קולטי שמש :</p> <p>קולטי שמש יתאפשרו במישור הגג. דודי שמש יותקנו רק בחלל גג רעפים.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גדרות :</p> <p>גדרות בחזית המגרש ייבנו בהתאם לפרטי הגדרות הקיימים במדרחוב רחוב המייסדים על פי נספח הפרטים שבתוכנית ש/12/ג'. חמרי הגמר יהיו אבן כורכר, בלוקים או בטון בגמר טיח חלק וצבוע או כורכר ושכבות עץ. פירוט הגדר הינו חלק מהיתר בניה. כלפי גן המייסדים, תא שטח 400, תוצב גדר מגוננת עם פרט אחיד.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גגות המבנים :</p> <p>קירוי כל שטח הגג בגגות מרעפי חימר.</p> <p>בחזית רחוב מייסדים יתקנו רעפים משומשים או מיושנים/דמויי ישנים או בהתאם למפרט רעפים שיאושר על ידי ועדת שימור והועדה המקומית.</p> <p>גמר גגות רעפים :</p> <p>לא יותרו בליטות וארגזי רוח העולים על 20 ס"מ ממישור הקיר. פרטי גג אופייניים ייכללו בבקשה להיתר על-פי נספח פרטי בניה המהווה חלק מתוכנית ש/12/ג'.</p> <p>פתחים בגג :</p> <p>לא יותרו פתחים אנכיים בגג ובגמלוני הגג, אלא במקרה ששטח חלל הגג נחשב שטח עיקרי ואז יותרו בו פתחי אור במישור הגג המשופע בלבד.</p> <p>פתחים אנכיים בקומת הגג יהיו למרפסות ובלבד שמראה הגג הכללי לא יפגע.</p> <p>שיפועי גגות הרעפים :</p>

מגורים ומסחר	4.6
<p>גגות הרעפים יהיו בשיפועים. שיפוע הגגות לא יפחת מ-30 מעלות. במישור הגגות ישולבו קולטי השמש, ודודי המים ויותקנו אך ורק בחלל גג הרעפים. תידרש התאמה חזיתית בין כיווני השיפוע ושילוב החלונות במישור הגג.</p> <p>בחלקי מבנה שבקו בניין 0 יחולו הוראות הבאות:</p> <p>לא תחול חובה גג רעפים, אך במקרה של גג רעפים, השיפוע יהיה מגבול מגרש פנימה. תחול חובת תאום אדריכלי עם הגגות הגובלים במגרש הסמוך.</p> <p>מסתורי מערכות טכניות:</p> <p>לא יהיו מערכות טכניות גליות על הגג.</p> <p>אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכוונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>מסתורי כביסה:</p> <p>מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין.</p> <p>המסתורים יבנו מחמרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.</p> <p>מומלצת הפניתם של המסתורים לחזית הצדידית או אחורית.</p> <p>אורך מסתור מינימלי יהיה 1.60 מ'.</p>	ט
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>פיתוח שטח:</p> <p>בחזית הפונה לרחוב המייסדים יהיו חומרי הריצוף מאבן טבעית.</p>	י
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>צנרת:</p> <p>לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין.</p> <p>לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות.</p> <p>הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.</p>	יא
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תריסי עץ חיצוניים:</p> <p>בכל מבנה יותקנו תריסי עץ חיצוניים צבועים בצבע שמן על-פי נספח פרטים. לא יותר שימוש בתריס פלסטיק ואלומיניום.</p>	יב
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גמר קירות חוץ:</p> <p>טיח חלק או משופשף (לא טיח שפריץ) צבוע לבן או גוון בהיר.</p>	יג



מגורים ומסחר	4.6
<p>עיצוב אדריכלי חלונות: פרופורציות החלון מלבניות אנכיות ביחס מכסימלי 2/3. רוחב חלון אופייני עד 80 ס"מ. החלונות יהיו מעץ, מברזל או מפרופילי אלומיניום בגוון כהה.</p>	<p>יד</p>
<p>עיצוב אדריכלי צוברי גז: צוברי גז ימוקמו בתחום מגרש הבניה. פתרון למיקום צוברי גז יפורט בתכנית היתר הבניה.</p>	<p>טו</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	0	2	1	6			240	240%		(1) 160	80%				חניון	
3	3	1	(6)	(5)	10 (4)	44	50	6626	(3) 470		1630	4526	4440	300	מגורים ומסחר	
0	3	1	1				16	(8) 1000	300		70	(8) 630	4440	300	מסחר ומסחר	
0	0	0	1	5		0	5	5	210			(11) 40	(10) 160	4036	400	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
	0	3 (2)			חניון
528 (7)	3	3	300	מגורים	מגורים ומסחר
	0	(9)	300	מסחר	מגורים ומסחר
	0	0	400	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 80% לקומה.
- (2) ובהתאם למסומן בתשריט.
- (3) מחסנים ומעברים.
- (4) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (5) בחזית כלפי רחוב המייסדים יותרו 3 קומות למגורים (מעל קומה מסחרית) כאשר הקומה האחרונה תהיה בנסיגה של 3 מ' מקו הבניין. גובה המבנה יהיה 14.5 מ' לגג שטוח או 15.5 מ' לגג רעפים. בחלקו האחורי של תא השטח הנ"ל יותר 4 קומות למגורים מעל כניסה קובעת. גובה המבנה יהיה 13.5 מ' לגג שטוח או 14.5 מ' לגג רעפים. לא תותר הקלה במספר הקומות, כל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת..
- (6) בחזית כלפי רחוב המייסדים יותרו 3 קומות למגורים (מעל קומה מסחרית) כאשר הקומה האחרונה תהיה בנסיגה של 3 מ' מקו הבניין. גובה המבנה יהיה 14.5 מ' לגג שטוח או 15.5 מ' לגג רעפים. בחלקו האחורי של תא השטח הנ"ל יותר 4 קומות למגורים מעל כניסה קובעת. גובה המבנה יהיה 13.5 מ' לגג שטוח או 14.5 מ' לגג רעפים. לא תותר הקלה במספר הקומות, כל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת..
- (7) ממוצע 12 מ"ר ליח"ד.
- (8) יותר לנייד עד 10% נוספים משימוש מגורים לשימוש מסחר.
- (9) בהתאם למופיע בתשריט.
- (10) 100 מ"ר עבור מרכז מבקרים, 60 מ"ר עבור מבנה הזיכרון הקיים.
- (11) 30 מ"ר עבור מרכז המבקרים, 10 מ"ר עבור מבנה הזיכרון הקיים.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התכנית ואשר תכלול גם פיתוח השטחים הציבוריים.

ב. כתנאי למתן היתר הבניה תוכן תכנית בינוי בק.מ. 1: 250 לפחות שתכלול את מגרש הבניה והאזורים הגובלים בו.

תכנית הבינוי לביצוע תכלול ותפרט את הנושאים הרשומים להלן:

בנושא בינוי:

1. העמדת המבנה במגרש.

2. התכנית תהיה בהתאם להנחיות נספח הבינוי, התנועה והחניה.

3. הצגת מלוא פוטנציאל הבניה ויחידות הדיור במגרש.

בנושא עיצוב:

1. עיצוב חזיתות, חומרי גמר ופריסות פיתוח של הבניינים ושל הגדרות.

2. הנחיות לעיצוב גגות הבניינים כחזית חמישית כולל פתרון מתקני הגג.

3. תכנית חזיתות המבנים הפונות לרחוב תוכן בק.מ. 1: 100. בתוכנית החזיתות יפורטו מפלס הרחוב וגבהים של הבניינים.

4. התכנית תכלול חישוב היקף חומרי גמר של מעטפת המבנה בהתאם להוראות בתוכנית זו.

5. בסמכות הוועדה לקבוע מגוון צבעים וחיפויים.

בנושא פיתוח:

1. תנוחת הכבישים הגובלים במגרש, רומי הדרכים, המדרכות וניקוזים.

2. סימן מקומות חניה, כולל גישות והשתלבות במערכת הכבישים העירוניים.

3. סימון מקומות לחניית אופניים בהתאם לתקנות התקפות לעת אישור ההיתר.

4. שילובים ואזורים מרוצפים עם מפלסיהם.

5. קירות תומכים וגובהם בצירוף חתכים עקרוניים לקירות אלה.

6. אזורי גינון עם פתרון ניקוז הנגר העילי בהם, ורשימת העצים והצמחים שישתלו בשטחים אלו.

7. סימון מפלסי הכניסות הקובעות לבניין.

8. פירוט חומרי הגמר למרכיבי הפיתוח השונים (חזיתות פיתוח, קירות תומכים, רצופים, חניות וכיו"ב).

9. מיקום עמודי תאורת חוץ.

10. מיקום פילרים וצוברי גז.




11. פירוט מבני עזר בתחום המגרש.

12. למגרש ציבורי - פירוט חיבור מערכות התשתית מתחום המגרש לשטחים הגובלים.

בסמכות הוועדה המקומית להוסיף דרישות על רשימה זו, אך לא לגרוע ממנה.

ג. תנאי להיתר בניה ביעוד המעורב יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכ"ס להיבט האקוסטי של שילוב השימושים המסחריים עם המגורים.



	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ד. אישור תשריט לצרכי רישום.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה לחניון יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות סביבה.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החניה יכולה להגיע עד גבול המגרש. הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.</p> <p>ב. הנספח חל על כל שטח התכנית, הינו מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>1. גרוד השטח מאספלט: שטח האספלט בתחנת האוטובוסים הקיימת יוסר לחלוטין. החומר יועבר למחזור.</p> <p>2. פירוק תחנת הדלק והוצאת המיכלים</p> <p>3. הריסת כל המבנים הקיימים כולל גדרות ותשתיות ומחזורם.</p>	<p>6.4</p>

א. 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.

ב. 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.

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

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מהתיל החיצוני מציר הקו

1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:		
בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'
בשטח פתוח	-	8.50 מ'
4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:		
בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ'
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	-	20.00 מ'
5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

ה. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או



6.5	חשמל
	<p>1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>ז. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ח. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	סידורים לאנשים עם מוגבלויות יהיו לפי חוק התכנון והבניה והתקנות.
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.8	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן אישור עסק בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
6.9	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.10	דרכים
	פיתוח דרכים ומדרכות יהיה כמסומן בתשריט וייקבע על פי צרכי פיתוח נופי, שימור צמחיה והקמת גדרות בתחום התוכנית.
6.11	חומרי חפירה ומילוי
	תנאי להיתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>
6.12	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.13	הריסות ופינויים
	המבנים והגדרות המסומנים בתשריט בסימון להריסה הם להריסה/לפירוק. פירוק המבנה והגדרות ייעשה בפיקוח הנדסי מבלי לפגוע במבנים סמוכים. <p>לא יינתן היתר בניה אלא אם יכלול הריסת המבנים והגדרות המסומנים להריסה בתחומי תא השטח. כל הריסה מחויבת בקבלת היתר כחוק.</p>
6.14	עתיקות
	א. שטח התכנית הינו שטח עתיקות מוכרז כדין:

6.14 עתיקות	6.14
<p>25653/0 "זכרון יעקב (דרום)", ויחולו עליו כל הוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפיקות בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1975 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



6.15 ניהול מי נגר	6.15
<p>מגורים - באזורים המיועדים לפיתוח, מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>שטחים פתוחים - התכנון יבטיח קליטה, השהיה 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, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



6.16 הפקות ו/או רישום	6.16
<p>א. לאחר אישור התכנית ידרש לנהוג על פי ס' 195-196 לחוק התו"ב לעניין שטחים שייעודם שונה מציבורי לסחיר.</p> <p>ב. יש לקבל את אישור השר לעסקה בקרקע לפי ס' 190א בצו המועצות המקומיות לעניין שטחים שייעודם שונה מציבורי לסחיר.</p> <p>ג. שטחים ציבוריים יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות.</p>	

6.17 מרתפים	6.17
<p>כל הבניה התת-קרקעית תאטם כנגד גזי קרקע בהתאם לנהלי משרד הג"ס המעודכנים מעת לעת.</p>	

6.18 סטיה ניכרת	6.18
<p>א. תחול חובת חזית מסחרית כלפי רחוב המייסדים, כל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ב. לא תותר הקלה במספר הקומות, כל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בתאי שטח 300	החלפת קו ביוב קיים והגדלתו לקוטר 8", בהתאם למפורט בנספח התשתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

7.2 מימוש התכנית

15 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31