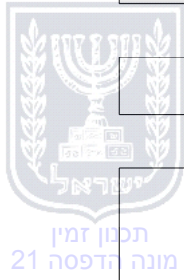


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0363929

תוספת קומת חניה במרתף - חצרות המושבה, זכרון יעקב



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

- תכנית זו באה לבצע התאמות ושינויים תכנוניים נקודתיים בתכנית חצרות המושבה המאושרת ש/12/י-1.
- הפיכת חניות כפולות לקומת חניה מלאה.
 - התכנית מאפשרת גמישות אשר בבסיסה שימוש במגורים במקום משרדים באופן מלא או חלקי לפי תנאי השוק המשתנים.
 - התכנית לא משנה את שטחי הבניה הקיימים פרט לתוספת שטח לחניה תת קרקעית.
 - בנוסף התכנית מסדירה עיצוב אדריכלי ע"פ הבקשה להיתר שאושרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומת חניה במרתף - חצרות המושבה, זכרון יעקב

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

353-0363929

מספר התכנית

3.341 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

שומרון	מרחב תכנון מקומי
196025	קואורדינאטה X
719960	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז המושבה זכרון יעקב - באזור פינת רח' הנדיב וז'בוטינסקי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הנדיב	זכרון יעקב

שכונה מרכז המושבה, זכרון יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11304	מוסדר	חלק	70, 73, 81	26, 28, 65

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/12 / 1	81, 73, 70, 65, 28, 26

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/03/1990	2293	3752	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/12/ב ממשיכות לחול.	שינוי	ש/12/ב
30/04/2006	3049	5523	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/12/ג ממשיכות לחול.	שינוי	ש/12/ג
08/09/1996	4687	4440	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/12/ה ממשיכות לחול.	שינוי	ש/12/ה
27/12/1999	1857	4835	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/12/ה/1 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/12/ה/1
27/07/1997	4687	4548	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/12/ו ממשיכות לחול.	שינוי	ש/12/ו
05/05/2015	5304	7032	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1058 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/1058
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
16/07/2015	7427	7077	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/12/י/1 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/12/י/1
14/04/2013	4037	6575	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/מק/930 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/מק/930

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף טל			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף טל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	28/06/2016	יוסף טל	14/07/2016	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	28/06/2016	נתן פרי	14/07/2016	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	28/06/2016	יוסף טל	14/07/2016	תשריט מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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, זכרון יעקב מועצה מקומית			זכרון יעקב	הנדיב	2	04-6297100	04-6390340	nadavh@zy1882.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, זכרון יעקב מועצה מקומית			זכרון יעקב	הנדיב	2	04-6297100	04-6390340	nadavh@zy1882.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	זכרון יעקב מועצה מקומית			זכרון יעקב	הנדיב	2	04-6297100	04-6390340	nadavh@zy1882.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסף טל	26175	יוסף טל- תכנון וניחול פרויקטים	זכרון יעקב	הרצל	49	04-6396855		talmisrad@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ירחמיאל גולדשמידט	661		חדרה	שד רוטשילד	27 א	04-6325454	04-6322072	office@milik gol.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	נתן פרי	37205	נתן פרי הנדסה בע"מ	זכרון יעקב	הנדיב (1)	35	04-6396772	04-6396772	peering@bez egint.net

(1) כתובת: פינת רח' הנדיב היין ז"י ת.ד. 462.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

1. תוספת קומת חניה תת קרקעית (במקום שימוש בחניות כפולות) וזאת ע"י תוספת שטחי בניה לחניון תת קרקעי בשיעור של כ-1840 מ"ר.
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה תוך שימוש בגמישות המותרת בסעיף 62 א (א) 6.
3. שינוי הוראות בדבר עיצוב ובינוי והתאמת המבנה לבקשה להיתר בניה שאושרה ולשימושים.
4. תוספת קומת גג (כפי שאושר בהיתר).



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומת חניה תת קרקעית לפי סעיף 62 א (א) 4 א'.
2. תוספת שטחי שירות בתת הקרקע לפי סעיף 62 א (א) 15.
3. תוספת יח"ד לפי סעיף 62 א (א) 8.
4. ניווד שטחי בניה ממשרדים למגורים לפי סעיף 62 א (א) 6 בהוראות התכנית.
5. שינוי הוראות בדבר עיצוב ובינוי והתאמת המבנה לבקשה להיתר בניה, שאושרה ולשימושים לפי סעיף 62 א (א) 5.
6. תוספת קומת גג לפי סעיף 62 א (א) 4 א' בהתאמה לבקשה להיתר בניה שאושרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.341			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	8	+22	30	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	990	+950	1,940	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	1,125	-325	800	שימוש מעורב ולכן השטח הוא בקירוב
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	1,125	-625	500	שימוש מעורב ולכן השטח הוא בקירוב

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	202, 201
חניון	302, 301
עירוני מעורב	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	202
בלוק עץ/עצים להעתקה	עירוני מעורב	101
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	302
זיקת הנאה למעבר ברכב	חניון	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	עירוני מעורב	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	202
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	101
להריסה	חניון	301
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	202, 201
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	חניון	302, 301
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	עירוני מעורב	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	653.66	19.56
חניה מאושרת	1,258.46	37.66
עירוני מעורב	1,429.31	42.78

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,341.43	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.56	653.66	דרך מאושרת
37.66	1,258.46	חניון
42.78	1,429.31	עירוני מעורב
100	3,341.42	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
108.47	זיקת הנאה למעבר ברכב
233.86	זיקת הנאה למעבר רגלי



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר ותיירות, משרדים, משרדי המועצה המקומית וחניון ציבורי. ניתן לכלול בייעוד זה: 1. דירות מגורים 2. דירות מגורים עם חדרי עבודה לאמנים ולבעלי מקצועות חופשיים 3. סדנאות קטנות לאמנויות, בתנאי שאינן מהוות מטרד למגורים 4. חדרי הארחה צמודים למגורים 5. חנויות, מסעדות, קיוסקים ובנקים, המתאימים לאופי התיירותי של האזור 6. תצוגה של פעילות חקלאית וכפרית וגלריות לאמנות 7. מועדונים לבידור ולתרבות, בתנאי שלא יהיו מטרד לסביבתם.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בייעוד זה יותר לבנות מבנה לחניה תת-קרקעית בן 5 קומות מתחת לפני הקרקע. תותר בניה מעל זכות המעבר לרכב ולהולכי רגל, כמפורט בתכנית הבינוי. תאסר כל אחסנה והוצאת סחורה למדרכות ולמעברים, למעט הגשה לשולחנות בתי הקפה והמסעדות. העיצוב החיצוני של החנויות יהיה חלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר, ויכלול את חלון הראווה, השילוט, תאורת החוץ, הסוככים, פתרון למזגנים, לסילוק אשפה ולפיתוח החצר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך קיימת מאושרת, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 + חניון תת קרקעי + בניה מעל מעבר כלי רכב והולכי רגל.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח השטח המיועד לדרך במפלס הדרך ישמש לדרך, לחניה, למדרכות, מתקני ריהוט, תאורת רחוב, נטיעות וגינות. מתחת למפלס הדרך תותר בניה של מבנה חניה תת קרקעית בן 5 קומות. בתא שטח 202 - תותר בניה מעל הדרך של 2-4 קומות ועליית הגג כך שבליטת הבניה מעל הדרך לא תעלה על רוחב של 3 מ'. בתא שטח 201 - לא תותר כל בניה מעל הדרך.
4.3	חניון
4.3.1	שימושים
	השטח המיועד לחניון ישמש לחניה מעל פני הקרקע ומתחתיה + בניה מעל מעבר לכלי רכב והולכי רגל.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח השטח המיועד לחניון במפלס הדרך ישמש לחניה, לדרך, למדרכות, מתקני ריהוט, תאורת רחוב, נטיעות, גינות ותשתיות (כגון צובר גז, פחי אשפה מוטמנים, פתחי תעלות שחרור עשן וכדו')

4.3	חניון
	<p>כמפורט בנספח הבינוי. מתחת למפלס הכניסה/הדרך תותר בניה של מבנה חניה תת קרקעית בן 5 קומות. בתא שטח 301 - תותר בניית מבנה חניה תת קרקעית + בניה מעל השטח המיועד למעבר למכוניות והולכי רגל. בתא שטח 302 - לא תותר כל בניה מעל החניון פרט למבנים לתשתיות (כגון צובר גז, פחי אשפה מוטמנים, פתחי תעלות שחרור עשן וכדו') וסלילת החניון ואחזקתו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3.5	(5)	4	4	5	(4) 5	(3) 21.6	30		9786	(2) 5790		(1) 756	(1) 3240	1429.31	101	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(5)	(5)	(5)	(5)			(3) 21.6			1859	(6) 1850		4	20	653.66	202, 201	דרך מאושרת	דרך מאושרת
(5)	(5)	(5)	(5)			(8) 21.6			2156	(7) 1900		50	200	1258.46	302, 301	חניון	חניון

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

הערה ברמת הטבלה:

1. גובה המבנה מעל 0.00 ע"פ תכנית הבינוי.
2. שטחי שירות כוללים מעברים מקורים.
3. מסי יחידות הדיור הוא מקסימלי. ניתן לנייד שטחים (עיקרי ושירות) בתוך ייעוד עירוני מעורב בין מגורים למסחרי ומשרדים.
4. גובה המבנה מותאם לבקשה להיתר בניה שאושרה ולסוג השימוש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מפלס הכניסה הקובעת 0.00 ישמש אך ורק לשימוש מסחרי (חנויות, בתי קפה וכד'), למבואות לחניון (מעליות ומדרגות), לכניסות לדירות / למשרדים (בקומות שמעל קומת הכניסה), לשירותי קהל, למרחבים מוגנים ולמעברים ציבוריים מקורים, בשטח מקורה של עד 990 מ"ר (עיקרי+שירות) וכזכות מעבר להולכי רגל ולמעברים לרכב כמפורט בתשריט. כמו כן, במפלס רחוב ז'בוטינסקי תהיה חזית מסחרית הכוללת גישות למפלס 0.00 בשטח של 225 מ"ר (עיקרי+ שירות).
- (2) פירוט השינוי בשטחי השירות בייעוד עירוני מעורב: קיים - 4350 מ"ר מוצע - 5790 מ"ר (תוספת של 1440 מ"ר).
- (3) גובה המבנה מותאם לבקשה להיתר בניה שאושרה. מאידך, במבנה הדרומי, במידה וישמש למשרדים, ניתן יהיה להוסיף 20 ס"מ לכל קומת משרדים. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת יגדל בהתאם.
- (4) 4 קומות מעל קומה מסחרית+עליית גג.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) פירוט השינוי בשטחי השירות בייעוד דרך מאושרת: קיים - 1650 מ"ר

מוצע - 1850 מ"ר (תוספת של 200 מ"ר).

(7) פירוט השינוי בשטחי השירות בייעוד חניון:

קיים - 1700 מ"ר

מוצע - 1900 מ"ר (תוספת של 200 מ"ר).

(8) גובה המבנה מותאם לבקשה להיתר בניה שאושרה. מאידך, במבנה הדרומי, במידה וישמש למשרדים, ניתן יהיה להוסיף 20 ס"מ לכל קומת משרדים. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת יגדל בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>* אישור תשריט לצרכי רישום.</p> <p>* אישור תכנית בינוי מפורטת לביצוע שתציג את מלוא זכויות הבניה.</p> <p>* היתר הבניה הכולל את סימון פתחי האוורור של החניון התת קרקעי יועבר לתאום/התייחסות עם איגוד הערים.</p> <p>* להיתר בניה יצורף נספח תנועה ערוך ע"י בעל מקצוע בתחום אשר יתייחס לכל מרחב הפעילות התנועתית מרחובות ז'בוטינסקי והנדיב, כולל החניה המאושרת בגוש 11304 חלקות 26, 28 ו-81.</p> <p>* תנאי למתן היתר בניה ותנאי בהיתר יהיה קביעת תכנית עבודה לשלבי ביצוע החניון (בקטע שמתחת לדרך המאושרת) שתתייחס לנגישות למגרשים הפרטיים הגובלים ולפתרונות הנדרשים בתקופת הבניה.</p> <p>הערה:</p> <p>* כדי לאפשר גמישות, נספח הבינוי הוא נספח מנחה המבוסס על תכנון מוקדם. תכנית הבינוי לביצוע תוכן על בסיס תכנון סופי ויתכנו שינויים.</p> <p>(בשימושים שמעל לחניון, בתכניות ובמידות, בפרטי חזיתות וכד').</p> <p>* קבלת האישורים הנדרשים מפקיד היערות לעניין עקירת עצים והעתקתם לפי תקנות התכנון והבניה.</p> <p>* הסדרת הסוגיה הקניינית בשטח הבנוי הבולט מעל הדרך הציבורית (תאי שטח 1,2) תעשה לאחר אישור התב"ע וטרם הוצאת היתר בניה בהתאם לכל דין. ככל שיוצעו שימושים סחירים בשטח הבנוי במפלסים העליונים בתחום הדרך, תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת הסוגיה הקניינית בשטח זה ובכפוף לכל דין, כולל בחינת הצורך לפעול לפי סעיף ס' 195, 196 לחוק או אישור תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק או אישור תשריט לפי פרק ד' לחוק. יקבע שכל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית לפי סעיף 2 (19) בתקנות סטיה ניכרת.</p> <p>* תנאי להיתר בניה לשימוש בעל השלכות סביבתיות כגון: מסעדות, קיוסקים, בתי-קפה, סדנאות, מועדונים יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.</p>
6.2	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.3	ניהול מי נגר
	עירוני מעורב - באיזורים המיועדים לפיתוח, מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. דרכים, חניות/מגרשי חניה - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.4	תשתיות
	במסגרת תכנית בינוי לביצוע יינתן פתרון למעבר תשתיות ציבוריות: ניקוז, ביוב, בזק וחשמל. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות למעט בתקופת הביצוע בה ניתן לבצע תשתיות עיליות באופן זמני.
	כל קווי התשתיות המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.
	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי

<p>תשתיות</p>	<p>6.4</p>
<p>המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>1. מתן היתר בניה מותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שיהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. 3. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. 4. הידרנטים: קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.6</p>
<p>מערכת קווי התקשורת המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד למעט בתקופת הביצוע בה יותרו קווים עיליים זמניים.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>מערכת קווי החשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד למעט בתקופת הביצוע בה יותרו קווים עיליים זמניים. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה): א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן ה. קו חשמל מתח עליון- 110-160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p>	



6.7	חשמל
	<p>י. ארון רשת 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר חפירה, חציבה או כרייה 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.8	מקלטים
	<p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>
6.9	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>עקרונות הבינוי יהיו:</p> <p>א. חניות בקומות תת קרקעיות עד גבולות המגרשים כדי למקסם את מס' החניות. ב. יצירת 2 מבנים עם רווח ביניהם תוך שמירה על מעבר בין המבנים ויצירת חצר במפלס קומת הכניסה, שתהיה מקורה בחלקה. ג. שמירה על מעבר הולכי רגל במפלס החצר המסחרית בין רח' ז'בוטינסקי לכיוון חצר וילדר. ד. נסיגות בקומות. ה. שימוש בשפה ארכיטקטונית של דרך היין.</p> <p>הוראות בינוי - הבינוי יתבסס על תכנון חניון ציבורי תת קרקעי בן 5 קומות ומעליו 2 מבנים וחצר. הגישה לחניון תהיה מרח' ז'בוטינסקי. החניה תהיה מתחת מלוא שטח תאי שטח 1,2 (המיועדים לדרך וחניה ציבורית) ותא שטח 101. הבינוי מעל פני הקרקע יהיה מורכב מ - 2 מבנים משני צידי המעבר להולכי רגל. קומת הכניסה תשמש לשימושים מסחריים/תיירותיים ולכניסה לקומות הנוספות. הקומות הנוספות ישמשו למגורים/משרדים/תיירות.</p> <p>הוראות עיצוב - העיצוב כולל חמרי גמר ופרטי בניין, יהיה ע"פ העקרונות שנקבעו בתכנית ש/12 ג'. א. השפה הארכיטקטונית תשתלב באופי דרך היין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.9	עיצוב פיתוח ובינוי
<p>ב. גמר קירות חוץ: טיח חלק או משופשף (לא טיח שפריץ) צבוע לבן או גוון בהיר.</p> <p>ג. גגות רעפים: קירוי כל שטח הגג בגגות מרעפי חימר מסוג מרסיי גוון אדום, פרט לאזורים שישמשו למתקנים טכניים או ע"פ דרישות בטיחות ובהם יותר גג שטוח. האזורים למתקנים טכניים ישולבו בגגות הרעפים.</p> <p>ד. גמר גגות רעפים: לא יותרו בליטות וארגזי רוח העולים על 30 ס"מ ממישור הקיר. פרטי גג אופייניים ייכללו בבקשה להיתר על פי נספח פרטי בניה המהווה חלק מתכנית זו.</p> <p>ה. פתרון למזגנים ייכלל בבקשה להיתר בניה, כמפורט בנספח הפרטים.</p> <p>ו. לא תותר התקנת צנרת חשמל, גז וכו' ע"ג קירות חיצוניים של מבנים.</p> <p>ז. 1. ועדת השימור תתפקד כוועדה המקצועית בנושא השלטים. 2. התקנת שילוט מסחרי תהווה חלק מהבקשה להיתר בניה, בהתאם להנחיות הוועדה המקצועית ולנספח פרטים.</p> <p>לא יותר שימוש בשלטים מחומר פלסטי (פרספקס וכד') להבטחת מראה הבניין והשילוט. מודגש בזאת שתנאי לחידוש רישיון עסק יהיה אישור בכתב מטעם הוועדה המקצועית שהשילוט ומראה החזיתות תואמים את תנאי היתר הבניה.</p>	
6.10	שמירה על עצים בוגרים
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>-לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור בתשריט.</p> <p>-תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>-תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>-בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>-בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>-בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
6.11	הוראות בזמן בניה
<p>בשלב הבניה ינקטו כל אמצעי הבטיחות הנדרשים על פי החוקים והתקנות ובנוסף תינתן התראה לציבור ולבעלי החנויות שיפגעו 3 חודשים לפני תחילת עבודות הביצוע.</p> <p>הביצוע יהיה בשלבים. החניון המאושר והחניון התת קרקעי של חצר וילדר ייסגרו זמנית עד ליציקת רצפת קומת הכניסה והשלמת צירי תנועה.</p> <p>החניונים ייפתחו לאחר יציקת רצפת קומת הכניסה. הכניסה אליהם תהיה דרך רח' הנדיב.</p> <p>יינקטו כל אמצעי הזהירות הנדרשים להמשך העבודה במקביל לפתיחה של החניונים.</p>	



<p>6.12 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.12</p>
<p>השטחים המיועדים ע"פ התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית. מבנה החניון הציבורי יירשם על שם הרשות המקומית.</p>	
<p>6.13 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.13</p>
<p>איכות אוויר: יותר שימוש בגז (גפ"מ, גז טבעי) בחשמל, באנרגיה סולרית או באנרגיות מתחדשות בלבד. במידה ותהיה פליטת אוויר מזוהם, יותקנו האמצעים הטכנולוגיים, כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד לאיכות הסביבה. ריח: לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה. רעש: מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p>	
<p>6.14 חניה</p>	<p>6.14</p>
<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. פתרונות אוורור החניון התת קרקעי יהיו ע"י צינורות אוורור, כמסומן בנספח הבנוי. פתחי האוורור. לא יופנו כלפי מבנים, כלפי מבני מגורים סמוכים וגם לא כלפי אזורים בהם מתאפשרת שהיית אנשים.</p>	
<p>6.15 פסולת בניין</p>	<p>6.15</p>
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, כמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סילוח מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר, או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול, או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. עודפי חציבה יועברו לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p>	
<p>6.16 עתיקות</p>	<p>6.16</p>
<p>על עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת</p>	

6.16	עתיקות
במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.	

6.17	הוראות פיתוח
תיאסר שתילת עצים ו/או שיחים גבוהים בגבול של הרחבה המזרחית (בסמוך לזיקת הנאה למעבר כלי רכב) עם רחוב ז'בוטינסקי, כדי למנוע חסימת הראות במפגש הדרך היוצאת מהחניה עם רחוב ז'בוטינסקי.	

6.18	תחזוקה
ניהול הבית המשותף יעשה ע"י חברת ניהול אשר תיבחר ע"י המועצה בשיתוף ועד הבית.	

6.19	זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי
שימושים : מעבר ציבורי להולכי רגל בלבד בייעוד עירוני מעורב, במפלס הכניסה (במפלס 162.30 + עד גובה 3 מ') ובמעבר בינו לרח' ז'בוטינסקי. הוראות : תינתן זכות מעבר להולכי רגל בלבד, בגובה 3 מ' בלבד כמסומן בתשריט. לא תינתן זכות מעבר לרכב.	

6.20	זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב
שימושים : מעבר כל רכב והולכי רגל בייעוד עירוני מעורב, בין קצה החניון הקיים לרח' ז'בוטינסקי. הוראות : תינתן זכות מעבר לציבור, כולל מעבר כלי רכב והולכי רגל בשטח המסומן בתשריט.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	

7.2 מימוש התכנית

--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: זכרון יעקב מועצה מקומית	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: זכרון יעקב מועצה מקומית	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: זכרון יעקב מועצה מקומית	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: יוסף טל	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יוסף טל - תכנון וניהול פרויקטים			

