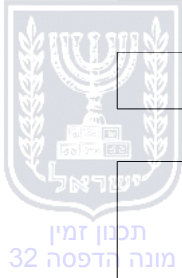


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0636027

גבעת עזן - מתחם משולב מסחר ומגורים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
יישובי הברון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר ייעודים וזכויות בניה בתא שטח במרכז שכונת גבעת עדן בזכרון יעקב. ייעודי הקרקע והזכויות נקבעו בתכניות שנערכו לפני למעלה מ-20 שנים - ש/במ/215 ג+ד אשר אינן תואמות עוד את הבינוי והצרכים של השכונה והישוב כיום.

היקף השימושים המאושר עפ"י התכנית התקפה למסחר וספורט ונופש מסחרי הם מעבר לצרכי השכונה. בישוב פועל קאנטרי קלאב ומתוכנן מרכז ספורט ונופש גדול בצפון-מזרח הישוב. התכנית המוצעת נערכה בהתאם לצרכי השכונה והישוב העדכניים וכוללת מתחם משולב (מרכז מסחרי עם חזית מינימלית לרחוב, מתחתיו חניה ו-12 יח"ד מעליו, ומבנה לצרכי ציבור) ומגרשים לבנייה למגורים בצפיפות ממוצעת של 6 יח"ד לדונם.

התכנית המוצעת מגדילה את צפיפות יח"ד הנהוגה בשכונה אך משתלבת באופי ובמרקם הקיים של מגורים צמוד קרקע. הבינוי מותאם לטופוגרפיה המשופעת. זכויות הבניה הקיימות עפ"י תכניות מאושרות הינן ;

מסחר : 2,550 מ"ר עיקרי
ספורט ונופש מסחרי : 4,950 מ"ר עיקרי

זכויות הבניה המוצעות עפ"י התכנית המוצעת הינן :
מתחם ביעוד משולב :

* מסחר 2,000 מ"ר עיקרי
* אב"צ 2,450 מ"ר עיקרי
* מגורים 960 מ"ר עיקרי

מגרשים ביעוד מגורים : 7,090 מ"ר עיקרי (80% מהשטח הכולל של המגרשים)



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גבעת עדן - מתחם משולב מסחר ומגורים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	353-0636027	
	21.054 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	
	לי"ר	
	היתרים או הרשאות	
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות	
	לא	
	לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

195615 קואורדינאטה X

721170 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז שכונת גבעת עדן בזכרון יעקב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות: זכרון יעקב

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זכרון יעקב	הנרקיס		
זכרון יעקב	הרקפת		

שכונה גבעת עדן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11375	מוסדר	חלק	87, 189, 193, 198	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

יישובי הברון



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/07/1982	2439	2833	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 215 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 215
19/08/1993	40	4136	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ במ/ 215 ג ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ במ/ 215 ג
16/05/1996	3359	4409	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ במ/ 215 ד ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ במ/ 215 ד
20/06/1996	3648	4420	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 390 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 390
24/02/2002		5056	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383 א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 383 א
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			יוסף טל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף טל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח פרוגרמתי	10: 28 25/03/2019	טובי כהן	24/03/2019	9		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		16: 06 02/01/2020	יוסף טל	16/05/2019	1	1: 500	מנחה	אדריכלות
לא		09: 35 05/01/2020	נתן פרי	16/05/2019	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	סקר עצים	08: 32 08/01/2020	אמיר בלום	07/01/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	קומפילציה של תכניות מאושרות	11: 59 24/12/2019	יוסף טל	23/12/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי			נ.צ.ב. גבעת עדן בע"מ	נשר	(1)		054-6554433		rashlin@net vision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 214.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		נ.צ.ב. גבעת עדן בע"מ	נשר	(1)		054-6554433		rashlin@netvision.n et.il

(1) כתובת: ת.ד. 214.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	04-6398116	talmisrad@g mail.com
	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@leven berg.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	נתן פרי	37205		זכרון יעקב	הנדיב	35	04-6396772	04-6391775	periang-1@b ezeqint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר-בלום	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
אדריכלית	יועץ	טובי כהן			מעגן מיכאל (1)			04-6243868	04-6243868	toby@mmm.org.il

(1) כתובת : ד.ג. מנשה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תת קרקעי	קומות, חניה ושטח בניה מתחת לכניסה הקובעת

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנון מפורט למגרשי מגורים, דרכים ומרכז שכונתי משולב הכולל מסחר, מבני ציבור ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעודי קרקע וזכויות בניה לייעודי קרקע חדשים.
- ב. התווית דרכים מקומיות חדשות.
- ג. ייעוד שטח למסחר מגורים ומבני ציבור ולייעוד מגורים.
- ד. קביעת ייעוד לשביל.
- ה. הסדרת זכויות בניה לחניון מקורה, למסחר, למבנה ציבור ולמגורים.
- ו. קביעת תכליות ושימושים, הגדרת זכויות בניה, הוראות בניה והוראות לפיתוח ומתן היתרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	115 - 101
דרך מוצעת	203
שביל	202
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	4,254.87	21.41
ספורט ונופש	14,120.34	71.06
שביל	113.04	0.57
שטח פרטי פתוח	1,381.88	6.96
סה"כ	19,870.13	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	2,892.05	14.56
מגורים א'	8,862.64	44.60
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	7,999.98	40.26
שביל	114.88	0.58
סה"כ	19,869.55	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תאי שטח 101-115 מיועדים למבני מגורים בתמהיל משתנה, בצפיפות ממוצעת של 6 יח"ד לדונם, ולשטחי גינון וחניית המשרתות אותם.
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות מתאימות ייקבעו בתכנית הבינוי ו/או בהיתר הבניה ובכפוף להנחיות מרחביות באותה עת, במידה ויהיו.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תכנית הבינוי תציג אפשרות למימוש כל יחידות הדיור במתחם.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יענה על דרישות תקני החניה התקפים במועד הוצאת היתר/י הבניה. 2. יותרו חניונים מקורים במפלס הכביש בקו בנין 0 (לאורך כל חזית המגרש לרחוב) כאשר תקרתם יכולה לשמש גם כמרפסת גן / גינה.</p>
4.2	מגורים מסחר ומבנים מוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>תא שטח 201 מיועד לשימוש מעורב - חלוקה מפורטת לשימושים השונים ובהתאם לזכויות הבניה בטבלה סעיף 5, תיערך בתכנית הבינוי:</p> <p>1. מסחר שכונתי וקמעונאי (שאין בו מפגעים סביבתיים) כקומה עיקרית, וחניון מתחתיו. 2. דירות מגורים על גג המבנה המסחרי. 3. שימושים ציבוריים: תרבות, ספורט, חינוך, מרפאות, סניף דואר, בית מרקחת, רווחה, דת, מועדונים, תחנות לבריאות המשפחה, משרדי המועצה המקומית וכד'. 4. תנאי להיתר לתחנות טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לענין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת. 5. יותרו שטחי גינון, נטיעות, פעילויות ומתקני ספורט, פנאי ומשחק, טיול והתרגעות. תותר הקמת בריכה מקורה, כחלק מהשימושים הציבוריים של מבנה הציבור. ניתן לפתח בו שבילים להולכי רגל, מעברים ואזורי מנוחה ומשחק. תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות בלבד. אם יפותחו שטחים פתוחים הם יהיו נגישים גם לציבור.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. יותר שימוש מסחרי אשר לא יהווה מטרד סביבתי. תותר הפעלתם של בתי קפה ודוכני מזון. 2. גודל של יחידת מסחר לא יעלה על 400 מ"ר עיקרי על מנת להבטיח כי המסחר יהיה שכונתי במהותו. 3. המכירה תתבצע בתוך שטח החנויות. תותר מכירה בחזית החנויות ובשטחים סמוכים להן (באופן זמני - דוכנים וכד'). 4. תיאסר אחסנת סחורה במדרכות ומעברים. 5. תותר הקמת מתקני ספורט, מתקני משחק ובריכה מקורה בקומה מתחת מפלס הכניסה.</p>

4.2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>6. לבקשה להיתר בניה למגרש תצורף תכנית נוף ופיתוח, ערוכה ע"י אדריכל נוף. אישורה של תכנית זו יהווה תנאי למתן היתר בניה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. יתאפשר מבנה משולב. הקומה המסחרית תתוכנן כשהגישה אליה היא מרח' הרקפת. 2. מתחת למפלס הקומה המסחרית יהיה חניון מקורה לשימוש ציבורי (בשעות ובימי הפעילות בלבד). 3. על גג המבנה המסחרי ימוקמו דירות מגורים והגישה אליהן מדרך מס' 10 (הצפונית). 4. העיצוב החיצוני יהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה ויכלול את הגימור, החזיתות, חלונות הראווה, השילוט, תאורת חוץ, פרגולות וסוככים, פתרונות למיזוג אוויר, סילוק אשפה, פיתוח וכד'. 5. הסדרי פריקה וטעינה לשטחי המסחר יוסדרו במסגרת בקשת היתר הבניה. 6. פריקה וטעינה לא תפריע למעבר כלי רכב בזכות הדרך. 7. הגגות יטופלו כחזית חמישית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. מס' מקומות החניה יענה על הנדרש עפ"י התקנות התקפות במועד הגשת בקשת היתר הבניה. 2. מקומות החניה הנדרשים למסחר (למעט חניה תפעולית) יוסדרו בקומת חניה מקורה, מתחת לקומת המסחר, בגובה נטו עד 3.5 מ'. 3. כניסה ויציאה מהחניון תהיה מרח' הרקפת. 4. החניה למסחר תוכל לשמש גם את מבנה הציבור. 5. החניה ליחידות המגורים תהיה ברחוב העליון (הצפוני). 6. מניין מספר מקומות החניה הנדרש למבנה הציבור יכלול גם את מקומות החניה הציבורית שיוסדרו ברחבת החניה הצפונית (כביש מס' 10). 7. במסגרת הסדרי החניה למסחר יוסדרו גם מקומות החניה אשר יידרשו בעת מימוש זכויות הבניה במבנה הציבור ע"י המועצה.</p>
ד	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>פיתוח שטחים פתוחים יהיה בהתאם להנחיות הנספח הנופי. לתכנית היתר הבניה יצורף תשריט פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ערוך ע"י אדריכל נוף, אשר יתייחס לשטחים הפתוחים במתחם וחיבור למבנים ולשטחים פתוחים גובלים, ויוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. ניתן להעביר קווי תשתיות וניקוז מי גשם.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>חניה</p> <p>בחניות לאורך כבישים ובמגרשי חניה, ציבוריים ופרטיים, יתוכננו ככל האפשר גם ערוגות גינון לנטיעת עצים וצמחייה.</p>
ב	<p>סביבה ונוף</p> <p>התכנון המפורט לביצוע ילווה ע"י אדריכל נוף.</p>

4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	מיועד לגינון, למעבר הולכי רגל ותשתיות תת-קרקעיות.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בניוי תכנית הבינוי למתחם תכלול גם התייחסות למפלסי הפיתוח והניקוז של השביל הגובל (חלקה 187 ותא שטח 202), אשר באחריות המועצה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	5	5	5	1	15	50	3400	500	2000	8000	קומת מסחר והניון תת"ק	201	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	5	3	15	20	420	960	8000	על גג המבנה המסחרי	201	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
5	5	5	5	1	17	15	250	850	200	1600	מבנה ציבור	201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
4	3	3	3	3	12	70	320	80%	550	102, 101	מגורים א'		מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	3	3	12	70	320	80%	520	103 - 108, 104 110 -	מגורים א'		מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	3	3	12	70	140	80%	500	106, 105	מגורים א'		מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	3	3	12	60	80	80%	350	107	מגורים א'		מגורים א'	מגורים א'		
5	4	3	3	3	12	60	320	80%	600	111 - 115	מגורים א'		מגורים א'	מגורים א'		

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

במגורים ניתן לנייד שטחים עיקריים בין מעל לכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת. ניוד זכויות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע יתאפשר רק בתנאי שקומת המרתף תעמוד בתקנות להקמת מרתפים.

תותר סטייה במפלס הכניסה הקובעת של עד 0.5 מ' מעל ומתחת ביחס למפלס הכניסה הקובעת שנקבע בנספח הבינוי.
 מספר יחיד עפ"י הטבלה מתייחס לכל מגרש בנפרד.
 קו בניין צידי ימני - לכיוון מזרח. קו בניין צידי שמאלי - לכיוון מערב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל המגרש בקירוב (ייקבע סופית בתצ"ר).
- (2) מיועד לחניון מקורה ושטחי שירות נוספים עבור המבנה המסחרי בגובה 3.5 מ' נטו וניתן לשלב בו חניה גם עבור המבנה הציבורי. מהווה גם דרך גישה לחניון המבנה הציבורי. מתחת לכניסה הקובעת כפי שמופיעה בנספח הבינוי.
- (3) מעל מפלס הכניסה הקובעת - 50%. מתחת לכניסה הקובעת - 80%.
- (4) גובה מפני 0.00+ (מפלס כניסה קובעת) כפי שנקבע בנספח הבינוי (קומת מסחר ומעליה 2 קומות למגורים וגג רעפים).
- (5) הכניסה הקובעת - הככר מרח' הרקפת (112.0+ בנספח הבינוי). כולל את קומת הכניסה הקובעת.
- (6) יותר קו בניין 0 לכיוון הכביש הצפוני (כביש מס' 10) מתחת למפלס הכביש.
- (7) לכל יחיד: 12 מ"ר ממ"ד לפי תקן, 8 מ"ר מחסן, 15 מ"ר בליטות ושונות. ניתן לנייד שטחים בין השימושים.
- (8) חניון ושטחי שירות נוספים (בגובה עד 3.5 מ' נטו).
- (9) גובה מפני 0.00+ (מפלס כניסה קובעת) כפי שנקבע בנספח הבינוי.
- (10) הכניסה הקובעת - הככר מרח' הרקפת (112.0+ בתכנית הבינוי). כולל את קומת הכניסה הקובעת.
- (11) 180 מ"ר עבור חניון מקורה לכל המגרש + 140 מ"ר לפי חלוקה לכל יחיד: 12 מ"ר ממ"ד לפי תקן, 8 מ"ר מחסן, 15 מ"ר בליטות ושונות. ניתן לנייד שטחים בין השימושים.
- (12) כולל חניון מקורה.
- (13) גובה המבנה ימודד מרצפת קומת הקרקע.
- (14) במגרשים 101-102 בלבד ניתן לנייד קומה אחת (עד 20% שטח עיקרי) אל מתחת מפלס הכניסה הקובעת, ואז גובה המבנה יונמך ל-9.5 מטר. תותר בנוסף עליית גג..
- (15) קו בניין קדמי לחניון מקורה ולגישה לחניה מקורה הוא 0.
- (16) 180 מ"ר עבור חניון מקורה לכל המגרש + 140 מ"ר לפי חלוקה לכל יחיד: 12 מ"ר ממ"ד לפי תקן, 8 מ"ר מחסן, 15 מ"ר בליטות ושונות. ניתן לנייד שטחים בין השימושים. לא יותר ניוד של שטח החניה המקורה.
- (17) גובה מפני 0.00+ (מפלס כניסה קובעת) כפי שנקבע בתכנית הבינוי.
- (18) תותר בנוסף גם עליית גג (בתוך חלל גג רעפים).
- (19) 70 מ"ר עבור חניון מקורה לכל המגרש + 70 מ"ר לפי חלוקה לכל יחיד: 12 מ"ר ממ"ד לפי תקן, 8 מ"ר מחסן, 15 מ"ר בליטות ושונות. ניתן לנייד שטחים בין השימושים ובין הקומות.
- (20) 45 מ"ר עבור חניון מקורה, 12 מ"ר ממ"ד לפי תקן, 8 מ"ר מחסן, 15 מ"ר בליטות ושונות. ניתן לנייד שטחים בין השימושים ובין הקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>6.1.1 הנחיות לעיצוב אדריכלי יפורטו בתכנית הבינוי המפורטת ו/או בהיתר הבניה, בכפוף להנחיות מרחביות באותה עת, במידה ויהיו.</p> <p>6.1.2 במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש הפרטי ולא בשטח הציבורי.</p> <p>6.1.3 גובה גדרות תומכי מגרש בחזית ו/או בצד המגרש, לא יעלה על 3.5 מ', תותר בניית קיר/גדר גבוהה יותר אם יבנה קיר נוסף במדורג במרחק של 80 ס"מ לפחות בין הקירות. השטח ביניהם יגונן.</p> <p>6.1.4 תנאי להיתר למגרשים בהם נדרשים קירות תומכים יהיה טיפול נופי וחזותי.</p>	
6.2	עתיקות
<p>שטח התכנית הינו אתר עתיקות המוכרז עפ"י חוק (אתר "זיכרון יעקב/גבעת עדן" 30023/0) ולכן יחולו בו הוראות רשות העתיקות כמפורט להלן:</p> <p>6.2.1 כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>6.2.2 במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>6.2.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי מבקש ההיתר כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6.2.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>6.2.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	
6.3	חניה
<p>6.3.1 החניה תהיה בתחום המגרשים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד אישור בקשת היתר הבניה. יותר להסדיר חניות אורחים גם לצדי הדרך עפ"י שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6.3.2 לשימוש מבנים ומוסדות ציבור החניה תהיה בנוסף גם לפי סעיף 4.2 (ג).</p> <p>6.3.3 פתרונות החניה יבחנו ויאושרו במסגרת תכנית הבינוי ופיתוח המפורטת לביצוע.</p>	
6.4	איכות הסביבה
<p>6.4.1 מיקום מזגנים בבתי המגורים יהיו בתוך ו/או בצמוד למבנה עצמו ובמקום נסתר כמידת האפשר. מיקומם יסומן בבקשה להיתר בניה.</p> <p>6.4.2 מיקום יחידות המיזוג במבנה המסחרי ובמבנה הציבורי יהיה במקום נסתר ואשר איננו מהווה מפגע רעש לדירות ויסומנו בבקשה להיתר בניה.</p>	
6.5	חלוקה ו/ או רישום
<p>תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתכנית - הכנת "תשריט לצרכי רישום" עפ"י חוק.</p>	

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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. תנאי להיתר לתחנות טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתיחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לענין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. 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'

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ו. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ז. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

ח. ארון רשת 1 מ'

ט. שנאי על עמוד 3 מ'

מציר הקו:

י. קו חשמל מתח עליון - 160-110 ק"ו - 20.00 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

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

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

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, 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



<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מחלקת המים של המועצה המקומית זכרון יעקב (או באי כוחה - תאגיד המים וכד'). לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאושר תכנית חיבור לרשת הביוב של המועצה המקומית זכרון יעקב. לא תנתן תעודה לשימושים בבנין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב הציבורי.</p> <p>2. מערכת הניקוז הציבורית בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. תנאי לקבלת היתר בניה, תיאום וקבלת אישור של מח' הנדסה של המועצה המקומית זכרון יעקב.</p> <p>3. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 הוראות פיתוח</p> <p>כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל ותקשורת ופתרונות ניקוז. התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעית ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר. קירות תומכים יהיו על פי סעיף 6.1</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 תקשורת</p> <p>מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור חברת בזק וחברת הכבלים.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 ניהול מי נגר</p> <p>מגורים: מגרשי המגורים ייבנו בשיטה משמרת מי נגר כך שלפחות 15% משטח כל מגרש יישאר לא בנוי ויאפשר החדרת והעשרת מי תהום. שטחים פתוחים ושביל: תכנון שטחים פתוחים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים הפתוחים, יהיו נמוכים מסביבתם, ללא פגיעה בתפקוד ושימוש בשטחים אלה. דרכים: תכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>"עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p>	<p>6.11</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי לבקשת היתר בניה בשטח התכנית יהיה קבלת חו"ד פקיד היערות.</p> <p>במידה וייקבע על ידו כי בתחום התכנית ישנם עצים ערכיים לשימור, נדרש יהיה לפעול עפ"י הנחיותיו.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 פסולת בניין</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי הנוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>6.12.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר, לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>6.12.3 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>6.12.4 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>6.12.5 חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר הבניה והחפירה יציג באם ניתן פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר, באישור הועדה המקומית, לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. ג. יותר לבצע באתר הבניה עבודות גריסה של עודפי חפירה, בכפוף לשמירת תקנות איכות הסביבה. <p>6.12.6 הנוהל כאמור יחול על עבודות חציבה, חפירה, כריה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן העבודות.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 פיקוד העורף</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 פיתוח סביבתי</p> <p>הפיתוח יהיה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המנחה, וכמפורט להלן:</p> <p>6.14.1 במידה ויוצעו שטחים פתוחים בתכנית הבינוי, יצורף תשריט לפיתוחם, ערוך ע"י אדריכל נוף, אשר יתייחס לשטחים הפתוחים שבתוך המתחם וחיבורם לשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>6.14.2 פיתוח השטחים יבוצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי המגורים הצמודים אליהם.</p> <p>6.14.3 הפיתוח והגינות יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים גובלים.</p> <p>6.14.4 תכנית נוף ופיתוח תערך בקנה מידה 1:100 או 1:250 ותכלול:</p>	<p>6.14</p>

<p>6.14 פיתוח סביבתי</p> <p>- תכנית פיתוח כללית - פרטי פיתוח (קירות, גדרות, ריצופים, חומרי גמר, ארונות תשתיות, פתרונות אחסון ופינוי אשפה, תאורה, אבני שפה וכד')</p> <p>- חזיתות מגרשים משטחים ציבוריים (מכביש, משצ"פ וכד')</p> <p>- כל תכנית נוספת לפי דרישת הועדה המקומית (צמחייה, השקייה, ע.עפר וכד')</p> <p>6.14.5 בשטחי ציבור יותר להתקין הידרנטים, על פי הוראות ודרישות שירותי הכבאות.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.15.1 תנאי להיתר בניה יהיה הכנת ואישור תכנית בינוי מפורטת בתאום עם מהנדס המועצה המקומית, לכל שטח התכנית.</p> <p>(א) החניה למבנה המסחרי תהיה תחת קומת הכניסה הקובעת ותכלול את כל החניות הנדרשות, למעט רכבים תפעוליים (אשר יכולים לקבל פתרון גם מחוץ לחניון).</p> <p>(ב) מערך החנויות יהיה מסביב לחצר / כיכר מרכזית שתהיה נגישה לרחוב הרקפת.</p> <p>(ג) ניתן לחבר תיפקודית את שתי הקומות הראשונות של מבנה הציבור (החניון ומפלס הכניסה הקובעת) למבנה המסחרי. הקומה השלישית תהיה נגישה גם מהרחוב העליון (כביש מס' 10).</p> <p>(ד) תכנית הפיתוח תערך בקני"מ 1: 250 : עם מילואות בקני"מ 1: 100 לפי הצורך ותכלול תיאור העמדת הבניינים, מפלסי הבניה והפיתוח, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתיות ופינוי אשפה, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון, ושטחים מיועדים להשאר כטבעיים וכן הנחיות לפיתוח השטח, כולל סימון עצים לשימור ובאם נדרש, עצים להעתקה למקום אחר בתחום.</p> <p>(ה) בתכנית הבינוי תוצג האפשרות למימוש יח"ד המותרות.</p> <p>(ו) תנאי לבקשת היתר בניה בשטח התכנית יהיה קבלת חו"ד פקיד היערות.</p> <p>6.15.2 תנאי להיתר בניה למסחר יהיה קבלת התיחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה. לתכנית יצורפו הנחיות פרטניות בכל הנוגע לפרטי הבניה, חומרי גמר וכו'.</p> <p>6.15.3 תנאי להיתר בניה יהיה הכנת ואישור תצ"ר בוועדה המקומית.</p> <p>6.15.4 תכנית הפיתוח תערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>6.15.5 הבטחת ביצוע תשתיות - כל היתר יכלול תנאים שיבטיחו קיום ואפשרות חיבור לתשתית עירונית. תנאי בהיתר (לטופס 4 או להשלמת בניה) יהיה השלמת הביצוע בפועל וחיבור לתשתיות עירוניות.</p> <p>6.15.6 פתרון של פריקה וטעינה לשטחי המסחר יוצג בבקשת היתר הבניה וככל שיידרש יוצג גם אישור המשרד להגנת הסביבה ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>6.15.7 בתכנית הבינוי יאותר בתחום הייעוד המשולב (אב"צ, מסחר ומגורים) שטח למבנה ציבור בו ייועדו ויוקצו זכויות בניה למועצה המקומית, ותינתן התיחסות למיקום המבנה ולפריסת הקומות אשר יוקצו לטובת המועצה.</p> <p>6.15.8 תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה תכנונית אודות זכויות הבניה והקומות המוקצות למועצה המקומית במבנה הציבור.</p> <p>6.15.9 תנאי לאיכלוס מבנה הציבור יהיה הבטחת רישום הזכויות ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות התכנית ולתכנית הבינוי, בה יסומנו הקומות שיוקצו לציבור.</p> <p>6.15.10 תנאי להיתר למגרשים בהם נדרשים קירות תומכים יהיה טיפול נופי וחזותי.</p>	<p>6.15</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.15 תנאים למתן היתרי בניה
6.15.11 תכנית הבינוי למתחם תכלול גם התייחסות למפלסי הפיתוח והניקוז של השביל הגובל (חלקה 187 ותא שטח 202).



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.16 גגות
תכנית הבינוי והפיתוח המפורטת לביצוע תקבע את אופי גגות המבנים ושילבום בסביבה. הגגות יתוכננו ויפותחו כחזית חמישית. על הגג ועל קירות המבנים לא יותרו מתקנים שאינם מוסתרים, ובנוסף כמפורט בסעיף 4.3.2 (ב)

6.17 היטל השבחה
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. כתנאי לאישור התכנית יופקד בוועדה המקומית כתב שיפוי, כנגד תביעות לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק התו"ב.

6.18 הפקעות לצרכי ציבור
1. מקרקעין המיועדים לשביל ולדרך יופקעו וירשמו על שם המועצה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. 2. יופקעו וירשמו על שם המועצה המקומית זכויות בניה בהיקף של 1,000 מ"ר ברוטו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח מבנה הציבור ומבנה המסחר יהווה תנאי לפיתוח ובניה במגרשי המגורים הנשענים על רחוב הרקפת (תאי שטח 111-115).	

7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 32