



מחיר לוגו

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי שומרון

**תכנית מפורטת מספר ש/1216 הנקראת "ניוד והחלפת שטחי מגורים והרחבת שטח לבי"ס בזכרון יעקב"**

בגוש: 11292 חלקות: 7,141, 136 (חלק), 135 (חלק) זכרון יעקב  
ובגוש: 11323 חלקות: 209-211, 31 (חלק), 228 (חלק)

**1. מספר ושם התכנית :**

תכנית מפורטת מספר ש/1216 הנקראת "ניוד והחלפת שטחי מגורים והרחבת שטח לבי"ס בזכרון יעקב"

**2. מסמכי התכנית :**

- א. תקנון ובו 5 דפים של הוראות בכתב (להלן "התקנון").
- ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:500.
- ג. טבלת איזון והקצאה.

**3. מיקום התכנית :**

מחוז - חיפה, נפה - חדרה, ישוב - זכרון יעקב, מתחם א' בגוש- 11292 חלקות - 7,141, 136 (חלק), 135 (חלק) בין רחוב הפלמ"ח לרחוב ראובן בנווה הברון.  
מתחם ב' בגוש - 11323, חלקות - 209-211, 31 (חלק), 228 (חלק) ברחוב התאנה ליד בי"ס החורש.

**4. שטח התכנית :**

מתחם א' - גוש: 11292 חלקות: 7,141, 136 (חלק), 135 (חלק) - 5,253 מ"ר  
מתחם ב' - גוש: 11323 חלקות: 209,210,211, 31 (חלק), 228 (חלק) - 6,299 מ"ר  
סה"כ שטח התכנית: 11,552 מ"ר

**5. עורך התכנית :**

אדריכלית אסנת אולצור, המייסדים 49 זכרון יעקב 30900  
טל: 04-6290920 פקס: 04-6290980  
דוא"ל: osnat@tao-arc.co.il

**6. חלות התכנית :**

תכנית זו חלה על השטחים המסומנים בקו כחול בתשריט.

**7. יוזמי התכנית :**

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון והמועצה המקומית זכרון יעקב.

**8. בעלי הקרקע :**

ריקי לוי, מלי פינס, מאיר סאסי, יהודה מישר, חברת זכרון עדן בע"מ ומועצה מקומית זכרון יעקב

|                      |                      |                          |
|----------------------|----------------------|--------------------------|
| תכנית מס' גרסה מס' 1 | אסנת אולצור אדריכלית | עמוד מס' 1 - מתוך 5 דפים |
|                      | 06/03/06             |                          |

9. **מטרת התכנית :**

- א. הרחבת שטחי ציבור לצורך הרחבת בית-ספר "החורש" בזכרון יעקב על חשבון שטח לתכנון עתידי ושטח למגורים א'.
- ב. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים של השטחים הכוללים בתשריט את חלקות 209,210,211,228 בגוש 11323 וחלקה 141 בגוש 11292. (בדרך של החלפת שטחי מגורים ושטחים ציבוריים בין מתחמים א' ו-ב', לצורך האפשרות לייעד שטח למבני ציבור בצמוד לשטח ביה"ס הקיים).
- ג. שינוי ייעוד שטח לתכנון עתידי לשטח למבני ציבור.
- ד. קביעת קווי בנין לשטח מעורב לשצ"פ ואב"צ במתחם א' כדלקמן: ק.ב. אחורי - 0 מ' לכיוון השצ"פ, קו בנין צידי 2 מ' לכיוון שביל הולכי רגל, קו בנין צידי 4 מ' לכיוון המגורים וכפי שמופיע בתשריט.
- ה. קביעת קווי בניין לאתר לבניני ציבור למתחם ב' כפי שמופיע בתשריט.
- ו. תוספת יחידות דיור בסך השטח המיועד למגורים: מ-3 יחידות (כמאושר עפ"י ש/189) ל-4 יחידות (כלומר תוספת 1 יח"ד במגורים במתחם א'). סה"כ 2 יח"ד במגרש מגורים.

10. **יחס לתכניות אחרות :**

תכנית זו משנה את הוראות תכנית ש/189 על שינוייה, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2585 מיום 6/12/79.

תכנית זו משנה את הוראות תכנית ש/22 על שינוייה, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1486 מיום 17/8/72.

תכנית זו משנה את הוראות תכנית המתאר ש/11 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1082 בתאריך 9/4/1964.

על התכנית יחולו כל הוראות התכניות החלות על שטח התכנית, אלא אם נאמר אחרת במפורש בתכנית זו.

11. **טבלת שטחים – ייעודי קרקע :**

| בכל מתחם התכנית |            |          |            | ייעוד                |
|-----------------|------------|----------|------------|----------------------|
| מצב מוצע        |            | מצב קיים |            |                      |
| שטח ב- %        | שטח במ"ר   | שטח ב- % | שטח במ"ר   |                      |
| 48.73%          | 5,629 מ"ר  | 19.30%   | 2,230 מ"ר  | אתר לבניני ציבור     |
| 13.17%          | 1,522 מ"ר  | 17.38%   | 2,007 מ"ר  | מגורים א'            |
| 5.67%           | 655 מ"ר    | -----    | -----      | שטח מעורב שצ"פ ואב"צ |
| 26.77%          | 3,092 מ"ר  | 24.23%   | 2,799 מ"ר  | שטח ציבורי פתוח      |
| 0.76%           | 88 מ"ר     | -----    | -----      | שביל הולכי רגל       |
| 4.90%           | 566 מ"ר    | 7.76%    | 896 מ"ר    | דרך קיימת/מוצעת      |
| -----           | -----      | 31.33%   | 3,620 מ"ר  | תכנון עתידי          |
| 100%            | 11,552 מ"ר | 100%     | 11,552 מ"ר | סה"כ                 |

12. **מקרא לתכנית :**

|  |   |
|--|---|
| <p><b>הסימון:</b><br/>                 קו כחול עבה<br/>                 קו כחול עבה מקווקו<br/>                 צבע כתום<br/>                 צבע תכלת</p> | <p><b>הביאור:</b><br/>                 גבול תכנית זו<br/>                 גבול תכנית מאושרת<br/>                 אזור מגורים א'<br/>                 אזור מגורים ב'</p> |
|--|---|

|              |                      |            |
|--------------|----------------------|------------|
| עמוד מס' - 2 | אסנת אולצור אדריכלית | תכנית מס'  |
| מתוך 5 דפים  | 06/03/06             | גרסה מס' 1 |

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| אתר לבניני ציבור         | צבע חום מתוחם בחום כהה          |
| שטח ציבורי פתוח          | צבע ירוק                        |
| דרך קיימת או מאושרת      | צבע חום בהיר                    |
| דרך לביטול               | קווים אלכסוניים אדומים          |
| זכות מעבר לחלקה 152 בלבד | קווים אלכסוניים כחולים          |
| שביל להולכי רגל          | פסים באלכסון בצבע ירוק ואדום    |
| אזור לתכנון בעתיד        | רקע לבן עם פסים אדומים          |
| שמורת טבע                | שטח ירוק עם משבצות ירוקות       |
| מספר הדרך                | מספר ברבע העליון של העיגול      |
| מרווח קדמי               | מספר ברבעים הצדדיים של העיגול   |
| רוחב הדרך                | מספר ברבע התחתון של העיגול      |
| קו בנין קיים             | קו שחור מרוסק                   |
| קו בנין מוצע             | קו אדום מרוסק                   |
| שטח לאיחוד וחלוקה        | רשת קווים אלכסוניים בשחור       |
| גבול חלקה רשומה          | קו ירוק                         |
| גבול חלקה רשומה לביטול   | קו ירוק מרוסק                   |
| מספר חלקה רשומה          | מספר מוקף עיגול בצבע ירוק       |
| מספר חלקה רשומה לביטול   | מספר מוקף עיגול מרוסק בצבע ירוק |
| גבול מגרש                | קו שחור                         |
| מספר מגרש                | מספר מוקף עיגול בצבע שחור       |

**13. תכליות ושימושים :**

- שטח למבני ציבור – יותרו שימושים לצרכי חינוך, תרבות וספורט, לצרכי הקהילה.
- שטח מעורב למבני ציבור ושצ"פ – ישמש לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק, בשילוב עם שטח ציבורי פתוח. עד הקמת מבנים במקום, יותר השימוש במלוא השטח לשטח ציבורי פתוח.
- שטח ציבורי פתוח – ישמש לגינון, מתקני משחק וכו', בהתאם להוראות התכנית החלה על השטח. במתחם ב' השצ"פ ישמש רק למעבר להולכי רגל.
- שטח למגורים – ישמש למגורים.

**14. זכויות בניה :**

מתחם א' - בגוש: 11292 חלקות: 7,141, 135(חלק), 136(חלק)

| ייעוד             | שטח עיקרי        | שטח שירות | שטח מגרש מינימלי | מס יח"ד | קווי בנין |
|-------------------|------------------|-----------|------------------|---------|-----------|
| אתר לבנייני ציבור | לפי תכנית ש/1114 |           |                  |         |           |
| מגורים א'         | 42%              | 12.2%     | 750 מ"ר          | 2       | לפי תשריט |

הערה: שטחי הבניה אינם כוללים ממ"דים 7.5 לכל יח"ד.

מתחם ב' - בגוש: 11323 חלקות: 209-211, 31(חלק), 228(חלק)

| ייעוד             | שטח עיקרי        | שטח שירות | שטח מגרש מינימלי | מס יח"ד | קווי בנין |
|-------------------|------------------|-----------|------------------|---------|-----------|
| אתר לבנייני ציבור | לפי תכנית ש/1114 |           |                  |         |           |

|            |                      |              |
|------------|----------------------|--------------|
| תכנית מס'  | אסנת אולצור אדריכלית | עמוד מס' - 3 |
| גרסה מס' 1 | 06/03/06             | מתוך 5 דפים  |

**15. הוראות בניה :**

**בשטח למגורים –**

- השטחים המופיעים בטבלה לא כוללים ממ"ד 7.5 מ"ר לכל יחיד.
- אופן חישוב גובה המבנים למגורים יהיה לפי תכנית ש/מק/783
- הוראות הבניה יהיו לפי תכנית ש/1121א

**באתר לבנייני ציבור –  
לפי תכנית ש/1114**

**16. הוראות מיוחדות :**

באתר לבנייני ציבור בגוש 11323 – מתחם ב', ניתן לבנות בקו אפס במגרשים באותו ייעוד (אב"צ), לפי תכנון אחיד שיחול על שני המגרשים. לאחר אישור התכנית יאושר תשריט איחוד לכלל החלקות המיועדות לאב"צ (כולל שטח ביה"ס הקיים).

**17. חניה :**

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה. סידורי החניה יהוו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.

**18. תנאים למתן היתר :**

1. אישור תכנית בינוי לביצוע שתחול על כל היעוד באותו מתחם בו מבוקש לבנות.
2. בהיתר הבניה יוצג בתחום מגרש 153 מיקום שטח זיקת המעבר למגרש 152.
3. הבטחת ביצוע תשתיות.
4. אישור תשריט הפקעות.
5. אישור תשריטים לצרכי רישום.
6. הבטחת מקומות החניה בתחום המגרש.

**19. הוראות מיוחדות :**

בהיתר הבניה יותקנו כל הסידורים הנדרשים לנגישות לנכים. תנאי לטופס 4 יהיה הבטחת ביצועם כנדרש.

**20. תנאי לטופס 4 :**

רישום זיקת מעבר למגרש 152 במתחם א' ע"י בעלי הקרקע.

**21. הפקעה ורישום :**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זו הכלולים באיחוד וחלוקה, יירשמו ע"ש הרשות המקומית.  
השטח הציבורי שאינו כלול באיחוד וחלוקה בגוש : 11323 חלקה : 31 (חלק) יופקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.

**22. היטל השבחה :**

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

|                         |                                  |                             |
|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| תכנית מס'<br>גרסה מס' 1 | אסנת אולצור אדריכלית<br>06/03/06 | עמוד מס' 4 -<br>מתוך 5 דפים |
|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------|

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון  
 ניוז והולדת שטח  
 תכנית אזורית להחבאת  
 שטח יישובים

ש/מ.א. 1216

הוסלצה לאישור

בשיבה מס' 582 מיום 16-04-06

חובה אלק

09-05-06

תאריך

ועדה מחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון  
 ניוז והולדת שטח  
 תכנית אזורית להחבאת  
 שטח יישובים

ש/מ.א. 1216

הוסלצה לתפקדה

בשיבה מס' 582 מיום 16-04-06

חובה אלק

09-05-06

תאריך

ועדה מקומית

המועצה המקומית  
 זכרון יעקב  
 מועצה מקומית

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 1216/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 14.2.06 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1216/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5763

מיום 28.11.05

הודעה על אישור תכנית מס' 1216/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5574

מיום 25.6.06

אדרי אסנת אולצור  
 מס' רישוי 109410  
 עורך התכנית

בעל הקרקע

יזם התכנית

|              |                      |            |
|--------------|----------------------|------------|
| עמוד מס' - 5 | אסנת אולצור אדריכלית | תכנית מס'  |
| מתוך 5 דפים  | 06/03/06             | גרסה מס' 1 |