

ועדה מקומית "השומרון" ⁴⁰
24-02-2015

משרד הפנים
חועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
29-03-2015
נתקבל
תיק מס' _____

פרוינד יצחק

יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ • רחוב יפו 145 א', חיפה 35251 • טל: 04-8514999

מספרנו: 1081/D/16

תכנית מס' ש/1058 - כניסה מזרחית לזכרון יעקב

נספח מתחמים: עקרונות מנחים לקביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
9.4.13
לאשר את התכנית
יוסף משלב
יו"ר הוועדה המחוזית

בשטח התכנית הוגדרו 7 מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש (כמסומן בתוספת) בשיטת תכנון מפורטות לפני הוצאת היתר בתחומם.

א. עקרונות מנחים לקביעת גבולות המתחמים:
העקרונות הוגדרו בהתייחס להיבטים הבאים:

1. תכנון - יצירת מתחמים המאפשרים תכנונם וביצועם כחטיבה אחת.
2. גבולות חלקות ובעלויות - במטרה להקצות, ככל האפשר, מתחם לפניהם של בעלי החלקים שטח רציף הניתן למימוש כמתחם נפרד.
3. ייעודי קרקע - עד כמה שניתן לא לערב שטחים בייעודים שונים באותו המתחם.
4. הפרשות לצרכי ציבור - בגבולות המתחמים נכללו שטחים פנויים לבינוי, המאפשרים הקצאת זכויות בניה לבעלים ששטחיהם מיועדים להפרשה לצרכי ציבור.
5. מבנים קיימים - שטחים בנויים שאינם מיועדים לפינוי והריסה לא נכללו במתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש.

ב. פירוט המתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש ואופן קביעת גבולותיהם

להלן הסבר לשיקולים בקביעת גבולות כל מתחם ומתחם:

1. מתחם 1 - "הימנותא":
גבול המתחם גזור מגבול הבעלות של חבי הימנותא. למתחם צורפה גם חלקה בבעלות המדינה וחלקה שבעלות המועצה המקומית. חלק מחלקות 6 ו-7, הצמודות לדרך 652, לא צורפו למתחם, למרות שתכנונית הן חלק מהמתחם, מאחר והן כבר יועדו לשצ"פ בתכנית מאושרת ש/1298 לפארק עירוני שמעבר לכביש.
2. מתחם 2 - "תיירות ונופש":
גבולות המתחם גזורים מגבולות הבעלות, ותואמים את ייעודי הקרקע המאושרים והמוצעים.
3. מתחם 3 - "רסקו":
גבולות המתחם עוקבים אחר גבול השטח שלחבי רסקו יש בו זכויות, אך בתיקונים שנדרשו משיקולי תכנון ליצירת מתחם ביעוד אחיד ורציף ובצורה המתאימה לתכנון ולפיתוח. לכן נגרע החלק הצפוני של החלקה וצורף למתחם 4 - "היקב", וכן נגרע קצה החלקה הדרום מערבי וצורף למתחם 8 - "הימנותא".

חודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בלקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____

יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ
יפו 145 א', חיפה 35251

מועצה מקומית
זכרון יעקב

4. מתחם 4 - "היקב":
בגבולות שטח המתחם כלולות חלקות שבבעלות היקב ואגודת הכורמים, והם תואמים את גבולות ייעודי הקרקע, במצב המאושר.
לשטח צורף חלק מחלקה 35 המוחכרת לחב' רסקו, מאחר והוא מהווה חלק אינטגרלי ממתחם זה לצרכי תכנון ופיתוח.
5. מתחם 5-6 - "המרכז":
במתחם זה כלולים שטחים בבעלות מעורבת של פרטיים ומדינה בחכירה לפרטיים.
חלקות 15 ו-16 לא נכללו במתחם מאחר וחלה עליהן תכנית מפורטת נפרדת, והן כבר בנויות. לעומתן חלקה 14 נכללה במתחם מאחר ורובה מיועדת לדרך בתכנית ש/1058 וצירופה למתחם יאפשר מתן פיצוי לבעליה.
חלקות 7 ו-26 שבבעלות המדינה והמועצה המקומית הוצאו מהמתחם וצורפו למתחם הימנותא, משיקולי בעלות.
6. מתחם 7 - "רסקו":
המתחם תואם את גבול חלקה 2 שבבעלות חב' רסקו, ותואם את גבול ייעוד הקרקע המאושר והמוצע.
7. מתחם 8 - "הימנותא" ואח':
הגדרת המתחם התבססה על גבול שטח הימנותא וייעוד הקרקע במצב המאושר, נוספו אליו גם חלקה 4 שבבעלות פרטית, וכן קצה חלקה 3 של חב' רסקו, לשם יצירת מתחם הומוגני עם גיאומטריה סבירה והגיונית לתכנון.
- ג. שטחים בתכנית שלא נכללו במתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש

1. חלקות 15 ו-16 בגוש 11304:
לא נכללות במתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש, מאחר והן מבונות וחלה עליהן תכנית מפורטת ש/12 ב' המאפשרת הוצאת היתרים בהן.
2. חלקות 66-75, 102 ו-103 בגוש 11306:
המתחם הבנוי לאורך רח' ז'בוטינסקי לא כלול מאחר וזהו מתחם בנוי שחלה עליו תכנית מפורטת ש/12 ב' התואמת את המצב התכנוני הרצוי.

יצחק פרוינד

יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ
יפו 145 א', חיפה 35251

הודעה על הפקדת תכנות מס' 1508/0
 פורסמה בילקוט הפירוטומים מס' 6604
 מיום 24-12 עמוד 9592

ועדה מקומית 1011/0
 הסקדה תכנית מס' 1058/0
 הועדה הנקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 511-5 חיים 518
 יו"ר הועדה

ועדה מקומית "השומרון"
 אישור תכנית מס' 1058/0
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 739 מיום 7.12.2
 מנכ"ס הועדה
 יו"ר הועדה