

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-0208959

שינוי קו בנין בקריית חינוך זכרון יעקב

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

המועצה המקומית זכרון יעקב יוזמת התכנית במטרה לאפשר קירוי מגרשי הספורט הקיימים של בית הספר יעביץ והגדלת אפשרויות הבינוי של מתחם בית הספר, ע"י שינוי קו הבנין הצפוני, בתכנית בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיפים 62.א.4 ו-62.א.5 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

שינוי קו בנין בקריית חינוך זכרון יעקב

353-0208959

**מספר התכנית**

14.986 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת

**סוג התכנית**

**1.4 סיווג התכנית**

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62א (א), (4), 62א (א) (5)

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה** ללא איחוד וחלוקה

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
 יישובי הברון  
 קואורדינאטה X 196402  
 קואורדינאטה Y 718307

**1.5.2 תיאור מקום**

בית ספר יעב"ץ הקיים בצפון מזרח זכרון 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**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11307	מוסדר	חלק	106	

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**

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/10/2013	848	6681	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0121681 ממשיכות לחול.	שינוי	353-0121681



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10:33 01/12/2020	אריאל פרוינד	01/12/2020	1	1:1250	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 10

**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 (1)		04-6297110	04-6391719	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 10.

**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 (1)		04-6297110	04-6391719	

(1) כתובת: ת.ד. 10.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית זכרון יעקב	זכרון יעקב	הנדיב (1)		04-6297110	04-6391719	

(1) כתובת: ת.ד. 10.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund .co.il
מודד מוסמך	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון בע"מ מדידות ותכנון הנדסי	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6404243	04-9931277	mt2020@mod eday.org



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

עדכון קו בנין צפוני בקריית החינוך זכרון יעקב

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. עדכון קו בנין, בהתאם לסעיף 62.א.א.4 לחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי של הוראות בדבר בינוי, בהתאם לסעיף 62.א.א.5 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	14,986.35	100
סה"כ	14,986.35	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	14,986.35	100
סה"כ	14,986.35	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>מיועד לבתי ספר ולשימושים ציבוריים נוספים לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה. הועדה המקומית רשאית להתיר שימושים ציבוריים משולבים ומעורבים, במטרה לאפשר ציפוף וניצול מירבי של שטחים המיועדים לצרכי ציבור. בתחום השטח למבנים ומוסדות ציבור תותר הקמת תחנת טרנספורמציה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. הבניה תהיה מדורגת, ככל הניתן ותוך התחשבות במתווה פני הקרקע הטבעית.</p> <p>ב. מספר מבנים והמרחק ביניהם ייקבעו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ג. הבינוי ופיתוח השטח שיעשו טרם היתר הבניה יתוכננו כך שיאפשרו שילוב שימושים בפיתוח שייתכן ויעשה בתכנית נפרדת בעתיד מצפון ומזרח.</p> <p>ד. תפעול השטח יאפשר שילוב ועירוב שימושים בעתיד.</p> <p>ה. לא יחלו עבודות להקמת המבנים ולפיתוח שטח בטרם ביצוע קיר נקיין בגבולות התכנית (בחלק המערבי, והדרומי) שיבטיח מניעת גלישת עבודות הפיתוח לשטחים הגובלים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת						צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור	1	15000	90	20 (1)	110	50	12	3	5	5	0 (2)	5

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) פרגולות יהיו כהגדרתן בתקנות ובהתאם לתכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

(2) קו הבנין הצפוני יהיה 0-5 מ' כמסומן בתשריט.


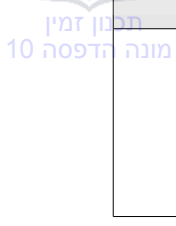
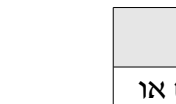


תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>א. חומרי גמר - בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר.</p> <p>ב. גגות - התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה והסתרתם בצורה נאותה.</p> <p>ג. צנרת - לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב ומיזוג אויר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>טרם אישור היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות למבנה, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, מערך שבילים ושטחי גינון.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תערך ע"י אדריכל נוף, על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.3 עתיקות</b></p> <p>א. 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>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. 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>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו, גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחומי המגרש ובתחום מגרש החניה הקיים לקרית החינוך מדרום לאתר, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 ו/או עדכון אשר תהינה תקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>משטחי החניה יהיו מסוג המאפשר חידור מי גשם לקרקע.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>באזורים המיועדים לפיתוח - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או</p>	<p><b>6.5</b></p>

<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>למתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>עצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית ישמרו וישולבו בפיתוח השטח, בהתאם למסומן בנספח העצים המצורף לתכנית זו שהינו מחייב.  העצים יסומנו בתכנית הבינוי ובבקשה/ות להיתר/י בניה שיוגשו.  על על עקירת או העתקת עצים יחולו תקנות התכנון והבניה לענין זה.  יש להתנות בהיתר הבניה:  א. בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.  ב. בכפוף למימוש ערך חליפי.  ג. בכפוף לרישוי ע"פ פקודת היערות.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:  1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.  2. 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).  3. 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><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. אישור תשריט לצרכי רישום.  ב. הבטחת ביצוע תשתיות.  ג. היתר הבניה ילווה ע"י יועץ בטיחות בדרכים.</p>	
<p><b>תנועה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>המועצה המקומית תקיים מעקב תנועתי שנתי במשך 3 השנים שלאחר הקמת ביה"ס, וככל שתוצאות המעקב יעלו שיידרש לבצע שיפורים / שינויים תחבורתיים היא תפעל לשיפור ושדרוג הסדרי התנועה והחניה כגון: הוספת נתיב פניה נוסף ברח' מעוף הציפור בצומת עם דרך 652, ביצוע כיכרות בדרך 652, ביצוע הגשר להולכי רגל מעל דרך 652, תוספת חניות בשטחי הציבור וכו'.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. כללי  תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.  ב. ביוב  לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור לרשת הביוב של</p>	



6.10

## תשתיות

המועצה המקומית זכרון יעקב.  
לא תנתן תעודה לשימושים בבנין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב הציבורי.

ג. מים

אספקת המים לבנינים בשטח התכנית תעשה ממערכת המים של המועצה המקומית זכרון יעקב.

ד. ניקוז

הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. תקשורת

מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.

ו. מקלטים/מרחב מוגן

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן ובאישור הג"א.

ז. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

בקרת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מ'.

בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'.

בקו מתח עליון 110 ק"ו - 8 מ'.

בקו מתח עליון 150 ק"ו - 10 מ'.

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית.

תשתיות החשמל תהיינה תת-קרקעיות.

6.11

## הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - עד 5 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10