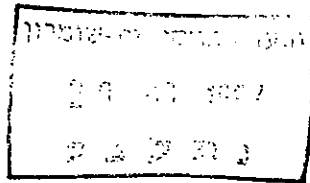


3-3382



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון
תכנית מתאר מס' ש/535

שטח למלונאות - יד השלום

תאריך 8.9.97

עורך התכנית :
אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, אדריכלים.
רח' קלר 5, חיפה 34483, טל' 04-8384684, פקס. 04-8380159.

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי - השומרון
שינוי תכנית מתאר מס' ש-535: שטח למלונאות - יד השלום

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית זכרון יעקב (ש-11) - "שטח למלונאות יד השלום", תכנית מס' ש-535.

2. תחולת התכנית

תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, להלן "התשריט".
התכנית כוללת תשריט בק.מ. 1:1250 ותקנון.
לתכנית נלוות תכנית בינוי מחייבת וחתכים בק.מ. 1:500.
לתכנית נלווה נספח נופי בק.מ. 1:1250 - מנחה בלבד.

3. יחס לתכניות אחרות

- א. תכנית זו משנה את תכניות:
ש/188 חלק מגוש 11322 ו-11231 שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2781 ביום 21.1.80.
ש/11 - תכנית המתאר זכרון יעקב שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1082 ביום 9.4.64.
ש/42. "יד השלום בזכרון יעקב" שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1392 מיום 14.9.67.
ב. על תכנית זו תחולנה כל ההוראות של תכנית מתאר זכרון יעקב (ש/11) לרבות המפורט בתכנית זו.
ג. תכנית זו תואמת את תכנית ש/486 "מתחם סלונים" שהוחלט לאשרה בישיבה מס' 24 של ועדת המשנה לתכניות של הועדה המחוזית שהתקיימה בתאריך 14.5.97.

4. מקום התכנית - הקרקע הכלולה בתכנית

זכרון יעקב, גוש 11276, חלקה 38, חלקה 41.
גוש 11321 חלק חלקה 2, 3.
גוש 11322 חלק חלקה 89, 91.
גוש 11323 חלק חלקה 226.

פירוט המקום ביחס לסביבה: התכנית נמצאת בקצה שלוחה דרומית לגבעת עדן וצפונית לבית הבראה "מבטחים" וחוות הברון.

5. שטח התכנית

כ-73 דונם (במידה גרפית).

6. בעלי הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל.

7. יוזמי התכנית

מינהל מקרקעי ישראל באימוץ הועדה המקומית השומרון.

8. עורך התכנית

אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, אדריכלים ומתכנני ערים.
רח' קלר 5, ח'פה 34 483. טל' 04-8384684. פאקס. 04-8380159.

9. מטרת התכנית

תכנית מפורטת לשטח מלונאות ונופש (מלון, מלון נופש), תוך שמירה על הנוף באיזור.

10. ביאור סימני התשריט וטבלת שטחים

<u>סימון בתשריט</u>	<u>פירוש הסימון</u>
קו כחול עבה	- גבול התכנית
קו כחול מרוסק	- גבול תכנית אחרת
קו צבוע צהוב מותחם בקו חום	- שטח מלונאות ונופש
שטח צבוע ירוק מטויט בקווים ירוקים כהים	- שטח שמורת טבע
שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה	- מגרש לבנין ציבורי
שטח צבוע ירוק	- שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע אדום	- דרך מוצעת
שטח צבוע חום בהיר	- דרך מאושרת ו/או קיימת
מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	- מס' הדרך
מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך	- קו בנין קדמי במ'
מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך	- רוחב הדרך
קו ירוק דק	- גבול חלקה רשומה
קו ירוק מרוסק	- גבול חלקה רשומה לביטול
קו שחור דק	- גבול חלקה מוצעת
מספר מוקף בתוך עיגול ירוק	- מספר חלקה רשומה
מספר שחור בן 4 ספרות	- מס' חלקה מוצעת
מספר מוקף עיגול ירוק מרוסק	- מס' חלקה רשומה לביטול
קו שחור עם משולשים לסירוגין	- גבול גוש
קו אדום מרוסק	- קו בנין
קו שחור דק	- קונטור מבנה מוצע

טבלת שטחים

ה ס י מ ו ן	פירוש הסימון	שטח מאושר בדונם	אחוז השטח המאושר	שטח מוצע בדונם	אחוז שטח מוצע
שטח צהוב מותחם בחום	שטח למלונאות ונופש	-	-	13.4	18.1%
שטח חום בהיר שטח אדום בהיר	דרכים מאושרות דרכים מוצעות	4.2	5.8%	6.4	8.7%
שטח ירוק	שטח ציבורי פתוח	0.8	1.0%	0.8	1.4%
שטח ירוק עם משבצות ירוקות	שמורת טבע	55.9	76.2%	52.8	71.8%
שטח חום מותחם בחום	שטח לבנין ציבורי	12.5	17.0%	-	-
סה"כ		73.4	100%	73.4	100%

11. שימוש בקרקע ורשימת תכליות

א. שטח צהוב מותחם בקו חום - שטח מלונאות ונופש, ישמש למלון או מלון נופש. במקום אפשר יהיה לשלב אולמות אירועים וכנסים.

ב. שטח ירוק עם משבצות ירוק כהה - שטח שמורת טבע.

ג. שטח צבוע חום בהיר או אדום בהיר - שטח דרכים. תותר העברת תשתיות בשטח זה כגון צנרת מים, חשמל, ביוב וכו'.

ד. שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח - מיועד לצמחיה. לא תותר כניסת כלי רכב ובניה פרט לפרגולות ומתקני משחק לילדים.

לא ינתן תשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

טבלת השמושים

השימוש	גודל המגרש במ"ר *	% שטח בניה מקסימלי לשימוש עיקרי	קווי בנין (מ')			מס' חדרים מקסימלי	סה"כ שטחים מקסימליים במ"ר				כיסוי קרקע במ"ר
			קדמי	אחורי	צדדי		מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שימוש עיקרי	שטחי שחת	
מלונאות ונופש	13,400	72%	8 מ'	3 מ'	4 מ'	240	על 1,312 ש. 2,800	ע. 8,300 ש. 3,700	9,648	6,500	5,360 (40%)

* המדידה גרפית בלבד. במידה ויחול שינוי בגודל המגרש סה"כ השטחים המקסימליים ישתנו בהתאם.

12. דרכים וחניה

שיעורי החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה למלון ולתכליות אחרות באם תהיינה. החניה תוסדר בתחום השטח המיועד למלונאות ונופש והדרכים כמסומן בתכנית הבינוי. במידה וידרשו, לפי התכליות, מקומות חניה נוספים, יהיו אלה תת-קרקעיים או בפתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית ובאישור משרד התחבורה. ביצוע דרך הגישה יהיה על חשבון היזמים.

13. מים וביוב

קוי מים וביוב יבוצעו בהתאם להוראות סידורים תברואתיים מינימליים ובאישור המועצה המקומית זכרון יעקב. מעל הקו לכל רוחב המגרש, תותקן הגנת בטון שתבטיח הבטחת יתר שהקו לא יפגע מהפעילות שתהיה מעליו. תובטח אפשרות גישה וזכות גישה לעובדי המועצה אל הקו לכל ארכו. חיבור הביוב למערכת הביוב של זכרון יעקב הוא תנאי לתעודת גמר.

14. ניקוז

פתרונות הניקוז יאושרו ע"י רשת הניקוז המתאימה ורק לאחר מכן ינתן היתר בניה.

15. חשמל

אספקת החשמל בתכנית תהיה ע"י קוי מתח גבוה ורשת מתח נמוך עיליים. תחנות טרנספורמציה, מיקומן, אופיין וצורתן יתואמו עם חברת החשמל. החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

בניה בקרבת קוי חשמל

- א. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מהם.
- ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים 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 מטרים
ברשת מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים
בקו מ.ע. 150-110 ק"ו 9.5 מטרים
- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- א. קו בנין לפי המסומן בתשריט מתייחס לבנינים מעל לקרקע.
- ב. הבנין ידורג לכוון הים ולכוון צפון כפי שמוראה בתכנית בינוי.
- ג. בין שני האגפים ייוצר שטח פתוח שיכלול בין היתר מעלית ומדרגות שתכסיתם לא תעלה על 50% מהשטח. באגף הצפוני יהיה נתק ובתוכו תשולב בריכת שחיה וגינון. מותר יהיה לבנות קרוי קל לבריכה. קרוי זה צריך להיות ניתן לפירוק בקיץ.
- ד. מככר הכניסה תהיה תצפית נוף כפי שמוראה בתכנית הבינוי.
- ה. גובה המבנה מעל הקרקע לא יעלה על 15 מ', מעל קרקע מתוכננת, בכל חתר אנכי דרך המבנה, למעט פיר המעליות והמדרגות המרכזיות.
- ו. המסדים במבנה יהיו אטומים, גובהם המירבי לא יעלה על 1.75 מ'.
- ז. גבהם המירבי של קירות תומכים וגדרות בנויים לא יעלה על 3.0 מ' מפני הקרקע הסופית בנקודה הנמוכה ביותר שלה. קירות תומכים בהפרשי גובה מעל ל-3.0 מ' יבנו בצורה מדרגת כאשר מרחק מינימלי בין קירות מדרגים יהיה 1.0 מ' וינוצל כערוגה לצמחים.
- ח. בשטח ששיפועו עולה על 25% חל איסור על ביצוע עבודות מילוי ללא קיר תומך.
- ט. תותר מעלית משופעת לשרות המלון, המעלית תבנה בתחום קוי הבנין.
- י. קולטי שמש ומיכלי מים ישולבו ויוסתר במבנה הגג.
- יא. תכנית היתר בניה לעבודות עפר וסלילת דרכים בשטח תכנית זו תכלול נספח נופי - תשריטים והוראות לשמירה על הנוף (שיערכו ע"י אדריכל נוף), ויאושרו ע"י הועדה המקומית. תכנית היתר בניה תכלול בין היתר את הנושאים הבאים:
 1. סימון מפורט של תחומי השטח המיועדים לעבודת חפירה או מילוי.
 2. ציון מפורט של עצים מיועדים לכריתה ושיטת סימונם בשטח.
 3. הוראות לפינוי עורפי עפר משטח התכנית במידה ויהיו, אתר לסילוקם יקבע על דעתם של היועץ הסביבתי והועדה המקומית, ויהיה חלק מהיתר הבניה לעבודות עפר.
 4. סימון מקום בשטח המגרש לאסוף אדמת החישוף שתשמש לשיקום השטח בגמר עבודות הבניה.
 5. בכל מקום בו קיימת סכנה של הוצרות דרדרת במדרונות, עפ"י חוות דעת יועץ הקרקע, יקבעו בתשריטים האמצעים שיקנטו למניעתה בליווי הוראות מתאימות לביצוע.
 6. תכנית לשיקום פני השטח תכלול שימוש באדמת החישוף ונטיעה וזריעה של צמחיה ממוצא מקומי. תכנית השיקום תכיל לוח זמנים לביצוע.

7. סלילת הדרך ע"י היוזמים תהיה תנאי להוצאת היתר בניה.

אי עמידה בתנאים הנ"ל תהיה חריגה מהיתר הבניה.

יב. חמרי הגמר של המבנה יהיו חמרים קשיחים כגון אבן נסורה, גרנוליט, פסיפס וכו'.

17. היטל השבחה

ישולם כחוק.

18. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם מועצת זכרון יעקב.

19. חתימות :

אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד
ארכיטקטים
רח' קלר 5, חיפה 483 34 טל: 04-8384684

מחבר התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה שתואמת עם רשויות המחקר והחינוך.

התכנית הזו היא תוצאה של מחקר רציף, של פיתוח ושל ניסויים, ונחתם עליו הסכם מנצחים במלחמת העולם השנייה.

הסכמה על ביצועה של תכנית זו היא תוצאה של מחקר רציף, של פיתוח ושל ניסויים, ונחתם עליו הסכם מנצחים במלחמת העולם השנייה.

בעל הקרקע

למען ה' רחם
בנוגני השמים
בקוים ורעם
שורשים
אחרת העמידה לו מ-
לייתנה אך ורק מקלות מעט תכנית.

מנהל מוקדוקי ישראל
מחוז חיפה

יוזם התכנית

תאריך: 8.9.97

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון

ש/535 תכנית 535/ש

הומלצה לאישור

בישיבה מס' מיום

4/11/97

תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון

ש/535 תכנית 535/ש

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 320 מיום 23/2/92

4/11/97

תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

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

אישור תכנית מס. 535/ש

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.2.96 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 535/ש

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4111

מיום 20.5.93

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום