

עדה מקומית - "השומרון"
 י ת ת ה ב ל
 6. 12. 2004
 לטיפול
 לתיק

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי - שומרון
 תחום שיפוט מוניציפלי מועצה מקומית זכרון יעקב

**תכנית מתאר מקומית מס' ש / 1149 - איחוד וחלוקה
 והקצאת שטחים לצורך הרחבת בית הספר החיטה
 חטיבה צעירה**

המהווה שינוי לתכניות ש / 913 , ש / 513 , ש / 422 מקומית - "השומרון"
 י ת ת ה ב ל
 22 11. 2004
 לטיפול
 לתיק

עדכון : נובמבר 2004

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 14-12-2004
 נ ת ק ב ל
 תיק מס'

הוראות התכנית

-
- היוזם ומגיש התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה שומרון
-
- אדריכלי הפרוייקט:** א.ניסן - ד.רוה אדריכלים ובוני ערים
 רח' הגליל 24, חיפה. טל': 04-8221037, פקס: 04-8232549
-
- עורכת התכנית:** רוזנברג פנינה - אדריכלות ובוני ערים
 רח' רקפות 3 חיפה, 34745. טל': 04-8371555, פקס: 04 - 8389025

פרק א' – זיהוי וסיווג התכנית

1. שם התכנית וחלות:

תכנית זו תקרא : תכנית מתאר מקומית מס' ש/ 1149 – איחוד וחלוקה והקצאת שטחים לצורך הרחבת בית הספר החיטה חטיבה צעירה (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").

2. מקום התכנית:

מתחם א': שכונת "נווה הברון" בזכרון יעקב, גוש 11317 חלקה 123 (חלק), חלקה 130 (חלק) חלקה 132 (חלק).

נ.צ. צפון דרום: 219475 - 219600

נ.צ. מזרח מערב: 145150 - 145225

מתחם ב': ממזרח לבית הספר החיטה חטיבה צעירה, גוש 11309 חלקה 10, חלקה 9 (חלק), חלקה 17 (חלק), חלקה 28 (חלק).

נ.צ. צפון דרום: 7188750 - 719000

נ.צ. מזרח מערב: 196225 - 196360

3. שטח התכנית:

שטח התכנית : מתחם א' – 4.88 דונם.

מתחם ב' – 7.09 דונם.

4. הקרע הכלולה:

מתחם	גוש	חלקות	חלק מחלקה
א'	11317		123,130,132
ב'	11309	10	28,17,9

5. בעלי הקרקע:

מתחם א' - המועצה המקומית זכרון יעקב.

מתחם ב' - המועצה המקומית זכרון יעקב ופרטיים.

6. יזם ומגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון

**המועצה המקומית
זכרון יעקב**

7. אדריכל הפרויקט:

א.ניסן - ד.רווה אדריכלים ובנוי ערים
רח' הגליל 24, חיפה. טל': 04-8221037, פקס: 04-8232549

8. עורכת התכנית:

רוזנברג פנינה – אדריכלות ובנוי ערים
רח' רקפות 3 חיפה, 34745. טל: 04-8371555, פקס: 04-8389025

9. יחס לתוכניות אחרות:

א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע הכלול בה שינוי לתוכניות המתאר הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' פ"	תאריך פרסום	
			להפקדה	למתן תוקף
ש/22	שכונת נווה הברון	1846		17.8.1972
ש/422	הרחבת בית רמז ושכונת רמז	3791		19.8.1990
ש/513	מגורים בחלקה 10 בגוש 11309 בזכרון יעקב	4264		1.12.1994
ש/913	שכונת נוה הברון	5076		21.5.2002

ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל ייקבע האמור בתכנית זו.

10. מסמכי התכנית:

- א. 11 דפי הוראות התכנית מסמך מחייב
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 – מסמך מחייב
- ג. טבלאות הקצאה ואיזון
- ד. נספח בינוי מנחה למתחם א'
- ה. נספח בינוי מנחה למתחם ב'

11. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

12. ביאור סימני התשריט:

מצב מוצע:

- קו כחול כהה עבה גבול התכנית.
- שטח צבוע כתום אזור מגורים א.
- שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה אתר לבנין ציבורי.
- שטח צבוע ירוק בהיר שטח ציבורי פתוח.
- שטח צבוע חום בהיר דרך מאושרת או קיימת.
- שטח צבוע אדום בהיר דרך מוצעת או הרחבת דרך.
- קווים מקבילים באדום דרך לביטול.
- קו מרוסק באדום קו בנין.
- ספרה שחורה ברבע העליון של העגול מספר הדרך.
- ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול מרווח קדמי מינימלי.
- ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול רוחב הדרך.
- קו ירוק רציף גבול חלקה רשומה
- ספרה ירוקה מספר חלקה רשומה.
- קו ירוק מרוסק גבול חלקה רשומה לביטול
- ספרה ירוקה בעיגול ירוק מרוסק מספר חלקה רשומה לביטול.
- קו שחור מרוסק גבול מגרש לפי תביע מאושרת לביטול.
- ספרה שחורה בעיגול שחור מרוסק מספר מגרש לפי תביע מאושרת לביטול.
- קו שחור רציף גבול מגרש מוצע.
- ספרה שחורה מספר מגרש מוצע
- קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט גבול גוש

מצב מאושר:

- קו כחול כהה עבה גבול התכנית.
- קו כחול מרוסק גבול תכנית מאושרת.
- שטח צבוע כתום אזור מגורים א.
- שטח צבוע צהוב מותחם בקו כתום אתר לבית אבות.
- שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה אתר לבנין ציבורי.
- שטח צבוע ירוק בהיר שטח ציבורי פתוח.
- שטח צבוע חום בהיר דרך מאושרת או קיימת.
- קווים מקבילים באדום דרך לביטול.
- קו מרוסק באדום קו בנין.
- ספרה שחורה ברבע העליון של העגול מספר הדרך.
- ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול מרווח קדמי מינימלי.
- ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול רוחב הדרך.
- קו ירוק רציף גבול חלקה רשומה
- ספרה ירוקה מספר חלקה רשומה.
- קו ירוק מרוסק גבול חלקה רשומה לביטול
- ספרה ירוקה בעיגול ירוק מרוסק מספר חלקה רשומה לביטול.
- קו שחור רציף גבול מגרש לפי תביעה מאושרת.
- ספרה שחורה מספר מגרש לפי תביעה מאושרת
- קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט גבול גוש

13. טבלת שטחים:

מתחם	יעוד השטחים	מצב מוצע		מצב מאושר	
		%	שטח בדונם	%	שטח בדונם
א	אתר לבנין ציבורי				3.92
	אזור מגורים א	65.78	3.21		
	שטח ציבורי פתוח	14.55	0.71		
	דרכים	19.67	0.96	19.67	0.96
	סה"כ	100	4.88	100	4.88

מתחם	יעוד השטחים	מצב מוצע		מצב מאושר	
		%	שטח בדונם	%	שטח בדונם
ב	אתר לבנין ציבורי		3.92	55.29	
	אזור מגורים א'				3.21
	שטח ציבורי פתוח				0.71
	דרכים		3.17	44.71	3.17
	סה"כ		7.09	100	7.09

פרק ב' – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.14. מטרות התכנית:

איחוד וחלוקה חדשה של מגרשים ללא הסכמת הבעלים, כמשמעותה בסימן ז' שבפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, בלא לשנות את השטח הכולל של כל יעוד קרקע, וזאת על מנת לאפשר הרחבת "בית הספר ניל"י החטיבה הצעירה" למתחם ב'.

שינוי קו בנין צידי באתר המיועד לבנייני ציבור, מ – 5 מ' ל – 0, בקטע הגובל בחלקה 11 בגוש 11309.

15. עיקרי הוראות התכנית:

איחוד וחלוקה חדשה של השטחים שבתכנית לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, ללא הסכמת הבעלים.

חלוקת שטחים לפי טבלאות הקצאה ואיזון המצורפות לתכנית זו, שעיקרן, הקצאת השטחים שבמתחם ב', הסמוך לבית הספר החיטה חטיבה צעירה למועצה המקומית זכרון יעקב לאתר לבנין ציבורי, לצורך הרחבת בית הספר הני"ל, והקצאת השטחים במתחם א' לשטח ציבורי פתוח ולמגורים.

שינוי קו בנין צידי באתר המיועד לבנייני ציבור, מ – 5 מ' ל – 0, בקטע הגובל בחלקה 11 בגוש 11309. קביעת הוראות והנחיות בניה בכל מתחם.

פרק ג' – שימושים בקרקע והוראות התכנית.

16. שימוש בקרקע:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

17. רשימת התכליות והשימושים:

אזור מגורים א': מיועד למבני מגורים חד או דו משפחתיים בגובה מירבי של שתי קומות.
אתר לבנין ציבורי: מיועד לאתר לבית ספר ולשימושים ציבוריים נוספים.
דרכים: שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל.

18. הוראות בקשר לאזור מגורים א'

(א) הוראות הבניה:

- (1) שטח מגרש מינימלי:
- (2) מספר יחידות דיור במגרש:
- (3) שטח בניה מותר בכל הקומות יחד

750מ"ר
עד 2 יח"ד במבנה דו משפחתי
שטחים למטרות עיקריות- 36% משטח המגרש
שטחי שירות – 23% מהשטח העיקרי:

<u>שטחי שירות</u>	<u>אחוז מהשטח העיקרי</u>
מקלט / מרחב מוגן	3%
אחסנה	3%
חנייה (עבור שתי מכוניות)	15%
בליטות	2%
סה"כ	23%

- (4) גובה הבנייה: עד 2 קומות
- (5) מרווחים: מרווח קדמי 5.00 מ' מרווח צדדי 4.00 מ' מרווח אחורי 5.00 מ'

(ב) הוראות הבניה:

- (1) שטח מחסנים וחניות וכל ההנחיות למיקום, צורתם, גודלם המינימלי יהיה עפ"י תוכנית ש/מק/950/א.
- (2) תותר חניה מקורה אחת בקו בנין צדדי אפס.
- (3) כל בקשה להיתר תציג לפחות חניה אחת מקורה ששטח חניה זה הינו חלק מזכויות הבניה המותרות.

(ג) עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים :**(1) חומרי גמר**

בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי הגמר, החזיתות וגווניהם.

(2) גגות וגובה מבנים

(א) גגות מבנה מגורים והחניה יהיו גגות משופעים עם רעפים. יותרו גגות שטוחים בתנאים שלפחות 30% משטחי גג המבנה יהיו משופעים ויכוסו ברעפים.

(ב) הגדרות:

(1) "קו עוקב קרקע טבעית" - קו מדומה במרחק אחיד ובמקביל לקו קרקע טבעית

(2) "גובה המבנה" - גובהו הכולל של המבנה מחלקו הנמוך ביותר ועד רום הגג (גג משופע) או רום מפלס מעקה בנוי גג עליון במבנה בעל גג שטוח.

(ג) אופן מדידת קו עוקב קרקע טבעית - יועלה אנך מפני קרקע טבעית באורך קבוע ויתווה קו דמיוני במקביל לפני קרקע טבעית.

(ד) קו עוקב קרקע טבעית לא יעלה על 8.50 מ'

(ה) חישוב קו עוקב קרקע טבעית למבנים עפ"י גובהם:

(1) למבנה בן שתי קומות:

(א) בנין בעל גג משופע 8.50 מ'

(ב) בנין בעל גג שטוח 7.00 מ'

(2) גובה מבנה בן קומה אחת:

(א) בנין בעל גג משופע 5.50 מ'

(ב) בנין בעל גג שטוח 4.00 מ'

(ו) במבנים בעלי חלקי מפלסים ניתן להגיע למוצע גובה בין הנמוך לגבוה, עפ"י סעיף 18 (ג) (2) (ג) לעיל.

(ז) קומת עמודים מפולשת תחשב לקומה לצורך חישוב גובה לפי סעיף 18 (ג) (2) (ה) לעיל.

(ח) העמדת המבנה תהיה עפ"י גובהו המוצע ובהתאם להוראות סעיפים 18 (ג) (2) (ב) - 18 (ג) (2) (ג) לעיל.

(ט) בסמכות מהנדס/ת הועדה לקבוע התאמה בגובה גג המבנה המוצע לגובה גגות המבנים הקיימים במידה וישנה סתירה עם הוראות תוכנית זו.

(3) דודי שמש

בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.

(4) צנרת

התקנת צנרת גלויה של חשמל, טלפון, ביוב, מים, מיזוג אוויר, וארובות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על ידי מהנדס/ת הועדה המקומית.

(5) מתלי כביסה

מתקן לתליית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבנין ויתואר בבקשה להיתר הבניה.

(6) מיכלי גז ודלק

מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

(ד) פיתוח שטחים פתוחים :**(1) חצרות**

הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח מסביב לבנינים. בתכנית הפיתוח יתוארו הסדרי החניה, גדרות (חומרים ועיצוב).

(2) הקמת גדר בגבול דרך/שביל/שטח ציבורי

- (א) כל בקשה להיתר תכלול פרט לגדר אשר תתואם עם הרשות המקומית והועדה המקומית
- (ב) נגדר הגובלת בשטחים ציבוריים (דרך, שביל, שצי"פ שבי"צ) תצופה באבן באישור הועדה המקומית ולאחר תיאום עם המועצה המקומית.
- (ג) גובה הגדר לא יחרוג מ – 1.20 מ' מפני המדרכה או מפני קרקע סופית של השטח הציבורי הגובל. מעל גדר זו תותר תוספת גדר קלה בגובה הכולל של עד 1.80 מ'
- (ד) במקומות בהם השיפוע מעל 30% חלה חובה לפצל את הגדר (קיר תומך) בתנאים הבאים :
- (1) המרחק בין כל קיר יהיה לפחות 0.80 מ' וגובה כל קיר לא יחרוג ממחצית ההפרש ולא יותר מ – 3.50 מ'.
- (2) קיר תומך / גדר בחזית קדמית יפוצל לשני קירות לפחות, תוך יצירת אדנהית לכיוון הרחוב שלא יפחת מ – 0.80 מ'.
- (ה) הבקשה להיתר תכלול פרישת גדרות ותכלול מיקום ופרט לפילר חשמל, מתקן אשפה, מונה מים, שער כניסה לחניה וכיוון פתיחתו.
- (ו) ביצוי גדרות וקירות הגובלים בשטחים ציבוריים מהווה תנאי להוצאת טופס 4 ותעודת גמר.

(3) מתקן אשפה

מתקן לאיסוף אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר

(ה) תשתיות :**(1) ביוב**

תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של זכרון יעקב .

(2) מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של זכרון יעקב או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

(3) ניקוז

הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לעקרונות ניקוז משמר נגר, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

(4) תקשורת

מערכת קווי התקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד

(5) מקלטים

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הגי"א או כל פתרון אחר כחוק.

(6) ביצוע התשתיות

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שתכניות התשתיות יאושרו על ידי מהנדס המועצה המקומית, וביצוען יהיה תנאי לאיכלוס המבנים.

19. הוראות בקשר לאתר לבניין ציבורי

הוראות וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית ש / 1114.

הגישה לרכב למתחם האב"צ תהיה מהצד המערבי ביותר של התכנית בצמוד לבית הספר הקיים.

20. תנאים להיתר בניה:

(א) אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה לדו"ח אקוסטי אשר יוכן ע"י יועץ אקוסטיקה עפ"י הנחיות האיגוד, יהווה תנאי מקדים לקבלת היתר בניה.

(ב) נספח תחבורה וחנייה מאושר ע"י משרד התחבורה המציג פתרונות נגישות, כניסה וחנייה למגרש האב"צ הינו תנאי להיתר הבניה.

(ג) היתר בניה יוצא לאתר שתכניות התשתיות יאושרו על ידי מהנדס המועצה המקומית, וביצוען יהיה תנאי לאיכלוס המבנים.

(ד) הועדה המקומית תאשר תשריט איתוד וחלוקה חדשה לצרכי רישום

(ה) הועדה המקומית תאשר "תכנית בינוי לביצוע" בקני"מ 1:250 למתחם שבו מבוקש היתר הבניה.

21. תכנית בינוי לביצוע:

לא יינתן היתר בניה באחד המתחמים, אלא לאחר שהועדה המקומית תאשר " תכנית בינוי לביצוע" בקני"מ 1:250 לאותו המתחם. הוראות נספחי הבינוי שבסעיפים 10 (ד) ו – 10 (ה) הן להנחיה בלבד, וניתן לסטות מהם ב"תכנית הבינוי לביצוע" שתאושר ע"י הועדה המקומית.

22. איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם

(א) לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני של קו קיים
בקו מתח נמוך	2 מ'
בקו מתח גבוהה 22 ק"ו	5 מ'
בקו מתח גבוה עד 100 ק"ו	8 מ'
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מ'

(ב) אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור בקרבה או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

פרק ד' - חלוקה חדשה**23. חלוקה חדשה:**

- (א) גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- (ב) השטחים בתכנית זו יחולקו מחדש על פי התשריט הרצי"ב שנערך ואושר על ידי מודד מוסמך. הקצאת השטחים תיעשה לפי טבלאות איזון והקצאה המצורפות לתכנית זו שנערכו על ידי שמאי הועדה המקומית זכרון יעקב.

פרק ה' - היטל השבחה**24. היטל השבחה.**

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

חתימות:

שם	חתימה	תאריך
יוזם ומגיש התכנית	הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון	
אדריכל הפרויקט	א. ניסן - ז. רווה אדריכלים ובנוי ערים	17/11/2004
עורכת התכנית	רוזנברג פנינה - אדריכלות ובנוי ערים	15.11.2004

א. ניסן - ז. רווה
אדריכלים ובנוי ערים
הגליל 24, חיפה
טל. 221037

רוזנברג פנינה
אדריכלות ובנוי ערים

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - תשס"ט
 הייבוי ביהם ית' תכניות א"א... 1149/ע
 הוועדה ל...
 בישיבה מס' 558 מיום 05-05-05
 ת"ר הועדה 07-02-04
 תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - תשס"ט
 הייבוי ביהם ית' תכניות א"א... 1149/ע
 הוועדה ל...
 בישיבה מס' 558 מיום 05-05-05
 ת"ר הועדה 07-02-04
 תאריך

משרד הפנים מהוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 1149/ע
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 30.6.04 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1149
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5306
 מיום 15-09-03 עמוד 3658

הודעה על אישור תכנית מס' 1149/ע
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5391
 מיום 17.4.05