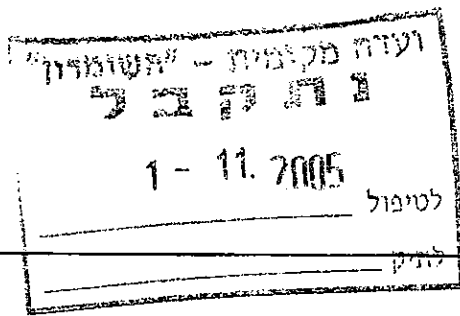


3005352

ס' ת' א' ב' ג'



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי השומרון

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא:
"תכנית מס' ש/1003 א' - רמת הנדיב"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ש/1003 א' - רמת הנדיב", (להלן: "התכנית"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").

2. מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית ("תקנון") 8 עמודים.
- ב. תשריט, ערוך בקנה מידה 1:2500.
- ג. נספח בינוי מנחה ערוך בקנה מידה 1:250.
 - נספח בינוי מגרש 1001 - המשתלה.
 - נספח בינוי מגרש 1002 - מבנה לתצוגות ומרכז מבקרים.
 - נספח בינוי מגרש 1003 - מבנה שירותים ציבוריים.
- ד. נספח נופי ערוך בקנה מידה 1:500.
- ה. נספח דרכים, תנועה ותניה.
 - גליון מס' 1 - דרך הגישה (שלב א'), ערוך בקנה מידה 1:1000.
 - גליון מס' 2 - דרך הגישה (שלב ב'), ערוך בקנה מידה 1:1000.
 - גליון מס' 3 - דרך הגישה (חתכים לאורך), ערוך בקנה מידה 1:2500/250.
 - גליון מס' 4 - דרך הגישה (חתכים טיפוסיים), ערוך בקנה מידה 1:100.
 - גליון מס' 5 - מתחם יד הנדיב, ערוך בקנה מידה 1:500.
- ו. נספח ביוב, ערוך בקנה מידה 1:1250.

3. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות:

- א. תכנית מס' ג/400 - תכנית מיתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מחוז חיפה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 989 מיום 10.1.63.
- ב. תכנית מס' ג/616 - גן בוטני רמת הנדיב, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1445 מיום 3.5.68.
- ג. תכנית מס' ש/11 - תכנית מתאר זכרון-יעקב, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1082 מיום 9.4.64.

במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל להוראות תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

תכנית זו מבטלת את התכנית המופקדת ש/מק/1003.

4. המקום

התכנית כוללת את שטח אחוזת הקבר והגן הבוטני שברמת הנדיב והאזור הסמוך להם מדרום לזכרון-יעקב.

.5 שטח התכנית

כ - 699.52 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

.6 הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10216	חלק מחלקה :	1
גוש 10217	חלק מחלקה :	1
גוש 10218	חלק מחלקה :	1
גוש 10219	חלק מחלקה :	8
גוש 10220	חלק מחלקה :	4
גוש 11706	חלקי חלקות :	21, 19, 18, 16, 14, 7, 6, 1

.7 בעלי הקרקע

גני רמת הנדיב.

.8 יוזמי התכנית

יד הנדיב - גני רמת הנדיב
ת.ד. 325, זכרון יעקב 30900
טל. 04-6397726 פקס. 04-6399117

.9 עורכי התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים בע"מ.
רח' יפו 145 א' חיפה 35251
טל: 04-8514999 פקס: 04-8514455

עורך נספח הבינוי:
עדה כרמי מלמד ושות' אדריכלים
רח' קפלן 17 תל-אביב
טל: 03-6912112 פקס: 03-6912108

עורכי נספח דרכים, תנועה וחניה:
קוטלר אילנה, יועצת - מתכנתת תנועה ותחבורה
רח' רופין 14 א' תל-אביב
טלפקס: 03-5279622

ד.א.ל - פיתוח והנדסה בע"מ
רח' היוזמה 3, טירת הכרמל 30200
טל: 04-8577355 פקס: 04-8577365

עורך הנספח הנופי:
מילר בלוס בע"מ
רח' התשבי 14 חיפה - 34527
טל: 04-8339070 פקס: 04-8339980

עורך נספח הביוב:
ת.מ.א - תכנון מערכות אינסטלציה, הנדסה ויעוץ בע"מ
רח' אהליאב 6, רמת-גן 52522
טל: 03-7519046 פקס: 03-7522037

10. מטרת התכנית

הסדרת שטח הגן הבוטני של אחוזת הקבר, מרכז מבקרים, דרך גישה לאתר, משרדי המינהלה של האתר, מבנה לתצוגות, הסדרת השירותים למבקרים והחניה בתחום רמת הנדיב.

11. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח שמורת נוף לשטח פרטי פתוח, שטח למוסד-מרכז חינוך ונופש, שטח למתקן הנדסי, חניות ודרכים.
- ב. שינוי יעוד קרקע מדרך לחניה.
- ג. שינוי יעוד קרקע משטח מטעים לחניה, לשטח שמורת נוף ושמורת טבע.
- ד. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.

12. באור סימני התשריט

- | | |
|---|-----------------------------------|
| - א. קו כחול עבה | - גבול התכנית. |
| - ב. קו כחול מרוסק | - גבול תכנית מאושרת. |
| - ג. קו נקודה קו בצבע אדום | - גבול תחום שיפוט. |
| - ד. שטח צבוע בחום בהיר מותחם בקו חום כהה | - שטח למוסד-מרכז חינוך ונופש. |
| - ה. שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה | - שטח פרטי פתוח. |
| - ו. שטח צבוע פסים אפורים ולבנים לסרוגין | - שטח למתקן הנדסי. |
| - ז. שטח צבוע ירוק עליו רשת בצבע ירוק כהה | - שמורת טבע. |
| - ח. שטח צבוע ירוק לימון | - שטח שמורת נוף (עפ"י תמ"א 8). |
| - ט. שטח צבוע ירוק בהיר | - שטח שמורת טבע (עפ"י תמ"א 8). |
| - י. שטח צבוע כתום | - אזור מגורים א' (במצב מאושר). |
| - יא. שטח צבוע תכלת | - אזור מגורים ב' (במצב מאושר). |
| - יב. שטח צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח (במצב מאושר). |
| - יג. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה | - אתר לבנין ציבורי (במצב מאושר). |
| - יד. שטח צבוע סגול | - שטח תעשייה (במצב מאושר). |
| - טו. שטח צבוע סגול מותחם בקו סגול כהה | - אזור מלאכה (במצב מאושר). |
| - טז. שטח צבוע אפור מותחם בקו סגול כהה | - שטח לתחנת תדלוק (במצב מאושר). |
| - יז. שטח צבוע צהוב מותחם בקו חום כהה | - שטח מלונאות (במצב מאושר). |
| - יח. שטח צבוע פסים בצבע ירוק כהה וירוק בהיר לסרוגין. | - שטח מטעים (במצב מאושר). |
| - יט. שטח צבוע פסים בצבע כתום ואפור לסרוגין | - אזור מגורים ומסחר (במצב מאושר). |
| - כ. שטח צבוע פסים ירוקים ולבנים לסרוגין | - שטח חקלאי (במצב מאושר). |
| - כא. שטח צבוע חום כהה | - אזור מבנה מנהלה (במצב מאושר). |
| - כב. שטח צבוע חום מותחם בקו ירוק כהה | - שטח מבני משק (במצב מאושר). |
| - כג. שטח צבוע פסים בצבע חום וכתום לסרוגין | - שטח מרכז אזרחי (במצב מאושר). |
| - כד. שטח צבוע פסים בצבע צהוב וחום לסרוגין | - שטח למרכז שרותים (במצב מאושר). |
| - כה. שטח ועליו רשת בצבע כתום | - יער טבעי לשימור (עפ"י תמ"א 22). |
| - כו. שטח צבוע חום בהיר | - דרך מאושרת ו/או קיימת. |
| - כז. שטח צבוע ורוד | - דרך נופית בשמורת נוף. |
| - כח. שטח צבוע פסים בצבע ירוק וחום לסרוגין | - דרך משולבת (במצב מאושר). |
| - כט. שטח צבוע ורוד ועליו רשת בצבע שחור | - שטח חניה פרטית. |
| - ל. שטח מטוייט בקווים אדומים | - דרך לביטול. |
| - לא. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - מספר הדרך. |
| - לב. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | - קו בנין קדמי, במטרים. |
| - לג. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - רוחב הדרך, במטרים. |
| - לד. קו עם משולשים מעליו ומתחתיו לסרוגין | - גבול גוש. |
| - לה. קו עם משולשים מעליו ומתחתיו וסימון S ביניהם | - גבול גוש לביטול. |
| - לו. קו ירוק דק | - גבול חלקה רשומה. |
| - לז. קו ירוק דק מרוסק | - גבול חלקה רשומה לביטול. |

- | | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| - גבול מגרש מוצע. | - לח. קו שחור דק |
| - מספר חלקה רשומה. | - לט. מספר מוקף בעיגול ירוק |
| - מספר חלקה רשומה לביטול. | - מ. מספר מוקף בעיגול מקוטע בצבע ירוק |
| - מספר מגרש מוצע. | - מא. מספר בן ארבע ספרות בצבע שחור |

13. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין, ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצא באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 14 להלן.

14. רשימת התכליות לפי האזורים

- | | |
|---|--|
| - מיועד להקמת משרדי הנהלת האתר והשרותים הנלווים, משתלה וסדנאות (מגרש 1001), מבנה לתצוגות, מרכז חינוכי לימודי, מרכז מבקרים, מסעדה, מקום התכנסות ושימושים כגון אלו (מגרש 1002), מבנה שירותים ציבוריים (מגרש 1003).
תוסדר גישה (כזכות מעבר) למתקן ההנדסי. | - א. שטח למוסד-מרכז חינוך ונופש |
| - מיועד לחניונים לרכב. | - ב. שטח חניה |
| - מיועד לאחוזת הקבר, גינון, נטיעות, אזורי מנוחה, שבילים להולכי רגל, רחבות מרוצפות, פרגולות ומערכות תשתית תת קרקעית. | - ג. שטח פרטי פתוח |
| - מיועד למתקן טיהור שפכין וחדר טרנספורמציה. | - ד. שטח למתקן הנדסי |
| - מיועד לשמורת נוף בהתאם להגדרות תמ"א 8. | - ה. שטח שמורת נוף |
| - מיועד לשמורת טבע בהתאם להגדרות תמ"א 8. | - ו. שטח שמורת טבע |
| - בשטח כזה ינהגו לפי הוראות תמ"א 22. | - ז. יער טבעי לשימור -
(עפ"י תמ"א 22) |
| - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. | - ח. דרך |

15. זכויות והוראות בניה

שטח חניה	שטח למתקנים הנדסיים	שטח למוסד-מרכז חינוך ונופש				
		מגרש 3001	מגרש 1003	מגרש 1002		
25,980	1,674	210	8,520	6,409	שטח המגרש (במ"ר)	
-	4	4	4 (5)	4	קדמי	קווי בנין (במטרים)
-	4 (1)	4	4	4	צדדי	
-	4	4	4	4	אחורי	
-	350	120 (4)	1,454	1,000	שמוש עיקרי (במ"ר)	שטח בניה
-	-	-	500	250	שטחי שירות (במ"ר)	
-	עד 5 מ'	עד 4 מ'	עד 7 מ'	עד 7 מ'	גובה בנין (במטרים) (2)	
-	1	1	2 קומות כולל קומת מרתף	2 קומות כולל קומת מרתף	מס' קומות	

- (1) קו בנין צדדי לכיוון מערב 4 מ', לכיוון מזרח 0 מ'.
- (2) גובה הבנין ימדד ממפלס הכניסה הקובעת, בהתאם לתכנית הבינוי כאמור בסעיף 16 לעיל.
- (3) מבנים קיימים החורגים לתוך קווי הבנין שלעיל, יראו כתואמים תכנית זו אף אם חורגים מהוראותיה ויותר שיפוצם בתחום קונטור המבנה הקיים.
- כל בניה חדשה או תוספת למבנים אלו תעשה בהתאם לקווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- (4) במגרש 1003 יותר גג בשטח כולל של 220 מ"ר (כפי שסומן בנספח הבינוי).
- (5) במגרש 1002 יותר גג בקו בנין (לכיוון דרום) של 1.5 מ'.

16. תכנית בינוי ופיתוח

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. לפני הוצאת היתר בניה, תאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לכל שטח התכנית. תכנית הבינוי והפיתוח תערך בקנה מידה 1:250 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, גישה (זכות מעבר) למתקן הנדסי, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון, תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, מתקני אשפה והנחיות לפיתוח השטח.

הפיתוח והגינון יעשו עפ"י עקרונות נספח הנוף.

תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

17. תנאים למתן היתר בניה

- א. אישור תשריט תואם תב"ע ותשריטים לצרכי רישום.
- ב. אישור תכנית בינוי כאמור בסעיף 16 לעיל.
- ג. הבטחת ביצוע תשתיות.
- ד. הצגת נגישות לנכים.
- ה. היתר הבניה ילווה ע"י אדריכל נוף.
- ו. אישור תכנית ביוב כאמור בסעיף 20.א.

18. חניה

החניה תהיה בתחומי התכנית בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

19. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

- א. בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
- ב. דודי שמש - בגג שטוח יוסתרו וישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
- ג. צנרת - לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, תקשורת, ביוב, מים, מיזוג אויר וארובות לחימום.
- ד. מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה ויוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

20. תשתיות

תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.

- א. ביוב - אישור התכניות להרחבת המתקן לטיפול בשפכים הקיים במקום בשני מודולים נוספים, ע"י משרד הבריאות, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת. תנאי למתן טופס 4 יהיה הקמת המתקנים הנוספים לטיפול בשפכים, עפ"י אישור משרד הבריאות.
- ב. מים - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית זכרון יעקב או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.
- ג. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ניקוז מי הנגר ממגרשי הבניה, יופנה לשטחים הפתוחים בתחום התכנית ובסביבתה הקרובה, לצורך החזרתו לתת הקרקע.
- ד. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. תיקשורת - מערכת קוי התקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות חב' בזק.

1. מקלטים - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

2. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת 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. מיקום תחנות הטרנספורמציה יהיה באתרים המיועדים לכך, כמסומן בתשריט.

21. עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

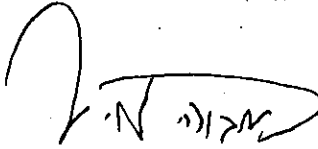
ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.


22. היטל השבחה

בהתאם להוראות חוק גני רמת הנדיב (תשי"ח-1985) לא ייגבה היטל השבחה בגין תכנית זו.

גני רמת הנדיב
ת ד 325
זכרון יעקוב 30900

חתימות



- גני רמת הנדיב


- יד הנדיב - גני רמת הנדיב

בעלי הקרקע

יוזמי התכנית

יד הנדיב
Yad Hanadiv


- יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים בע"מ.

עורך התכנית

מספרנו : 45/D/38
תאריך : 23.6.03 , 30.10.02
עדכון להפקדה : 27.11.03 , 29.8.04 , 19.10.04 , 28.2.05
עדכון למתן תוקף : 27.9.05

הועדה המהימית לחנון ולבנייה - השומרון

תכנית רמת קפריס

1003/10

הומלצה להפקדה

19-05-02

מיום 537

בישיבה מס' 02-11-05

תאריך יו"ר הועדה מאגיס הועדה

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

אישור תכנית מס. 1/1003/10

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 14.9.05 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1/1003/10

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5414

מיום 7.7.05

הודעה על אישור תכנית מס. 1/1003/10

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5780

מיום 12.1.06