

מחוז חיפה

ועדה מקומית - "השומרון"	
נ א ת ק ב ל	
08.05.2006	
לטיפול	לתיק
MP	

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי השומרון

תכנית מספר ש/1032

שם התכנית :

מוסד פרטי בדרך היקב - זכרון יעקב

הוראות התכנית

- תאריך עידכון : 25/01/2001
- 12/08/2001
- 15/07/2002
- 11/11/2002
- 10/11/2004
- 13/02/2005
- 18/03/2005
- 18/09/2005
- 10/11/2005 להפקדה
- 07/03/2006 למתן תוקף

כללי

1. שם וחלות:

התכנית תקרא : "מוסד פרטי בדרך היקב – זכרון יעקב מס' ש/ 1032 (להלן: תכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת: א. הוראות התכנית

ב. תשריט ייעודי קרקע בקני"מ 1: 500

ג. נספחי בינוי מנחה בקני"מ 1: 500 (תכנית וחתכים)

ד. נספח תנועה.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה, בתחומי תחולתה, שינוי לתכניות הבאות:

ש/ 11 – תכנית מתאר זיכרון יעקב שדבר אישורה פורסם בילקוט פרסומים מס' 1082 מיום 9/4/64.

ש/ מק/ 684 שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4690 מיום 22/10/1998

ש/ 6 שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1165 מיום 11/03/65

ש/ 575 שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5003 מיום 17/07/2001

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

4 . שטח התכנית:

שטח תכנית זו כ – 10.0 דונם .

5 . הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 11307 חלקות 36 , 37 וחלק מ חלקה 11 .

6 . המקום:

זכרון יעקב דרך היקב בין גן התשבי ואזור המלאכה הסמוך.

7 . בעל הקרקע:

עמותת בית אל זכרון יעקב ע.ר.
רח' השקד 17 (ת.ד. 166) זכרון יעקב
טל' 04 – 6399847 – 04 פקסי 04 – 6390190

8 . יוזמי ומגישי התכנית:

עמותת בית אל זכרון יעקב ע.ר.
רח' השקד 17 (ת.ד. 166) זכרון יעקב
טל' 04 – 6399847 – 04 פקסי 04 – 6390190

9 . עורכי התכנית:

ברוקנר רן - מהנדס ת"ד 411
קרית מוצקין 266116
טל' 04 – 8420736 – 054 פקסי 054 - 2062065

אדריכל אילן צבי
רח' סמולנסקי 19 חיפה 34366
טל' 04 – 8344038 – 04 פקסי 04 – 8344057

תכליות ושימושים, מגבלות והוראות בניה

10. באור סימני התשריט:

- גבול התכנית.	א . קו כחול עבה
- גבול תכנית מפורטת אחרת.	ב . קו כחול עבה מקווקו
- שטח למוסד פרטי.	ג . שטח צבוע חום מותחם כתום
- שטח חקלאי.	ד . פסים אלכסוניים ירוק לבן לסרוגין
- שטח לתעשייה ולמלאכה.	ה . שטח צבוע סגול
- דרך קיימת או מאושרת.	ו . שטח צבוע חום
- שטח פרטי פתוח.	ז . שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה
- שטח ציבורי פתוח.	ח . שטח צבוע ירוק
- שמורת טבע.	ט . שטח צבוע ירוק עם פסים אלכסוניים
- אתר לאומי.	י . שטח צבוע ירוק עפ פסים אלכסוניים כהיים
- גבול מגרש מוצע.	י"א . קו שחור
- מס' מגרש מוצע.	י"ב . מספר בתוך מלבן
- מס' חלקה רשומה.	י"ג . מספר בתוך עיגול בירוק
- גבול חלקה רשומה.	י"ד . קו ירוק
- מס' חלקה רשומה לביטול.	ט"ו . מספר בתוך עיגול ירוק מקווקו
- גבול חלקה רשומה לביטול.	ט"ז . קו שחור מקווקו
- קו בניין.	י"ז . קו אדום מקווקו
- מספר גוש.	י"ח . מספר בצבע שחור ולידו המילה גוש
- גבול גוש.	י"ט . קו בשחור עם משולשים הפוכים
- קו מתח עליון.	כ . קו נקודותיים קו באדום
- קו מתח עליון לפירוק.	כ"א . קו נקודותיים קו בצהוב
- מספר דרך.	כ"ב . ספרה ברבע העליון של עיגול בדרך
- קו בנין קדמי, במטרים.	כ"ג . ספרה ברבעים הצדדיים של עיגול בדרך
- רוחב הדרך, במטרים.	כ"ד . ספרה ברבע התחתון של עיגול בדרך

11. מטרת התכנית:

- א . שינוי סיווג הקרקע הכלולה בתכנית מ"שטח חקלאי" ל"שטח למוסד פרטי", לצורך הקמת מוסדות חינוך וקהילה לקהילת "בית אל"
- ב . הגדרת השימושים המותרים בשטח התכנית וקביעת זכויות והוראות בניה.
- ג . איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ד . קביעת הנחיות והוראות בנושאי פיתוח ואיכות הסביבה.

12. שימוש בקרקע ובבניינים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. התכליות והשימושים עפ"י אזורים :

מוסד פרטי - מסומן בתשריט בחום מותחם כתום. מיועד להקמת מוסדות חינוך פרטיים, גני ילדים פרטיים, מעונות יום פרטיים, מרכז לחוגים, וכד'.

בשטח זה יותרו לבניה גם מבנים נוספים שישרתו את המוסד ואת הקהילה, כגון: בריכת שחיה, מגרשי משחקים, מתקני ספורט ומשחקים וכיוצא באלה וכן דרכים וחניות מדרכות וכל השרותים הנלווים אליהם כגון: מתקני תשתית, חשמל, מים, ביוב ותקשורת.

בשטח המוסד הפונה לכיוון השפ"פ לא יותרו חצרות ומגרשי ספורט בתחום המצוי 35 מ' מציר קו החשמל, ולא יותרו יציאות מהמבנים לכיוון זה. כל סטיה מהוראות אלו תהווה סטיה ניכרת מהוראות תכנית.

מרווח הבניה ההפונה כלפי דרך מספר 1 יפותח כחלק מהשצ"פ הגובל, ותאסר בו כל בניה, למעט טיילת ומיגון אקוסטי במידה וידרש.

שטח ציבורי פתוח – מסומן בתשריט בצבע ירוק. מיועד לאזורי גינון, טיילת ותשתיות תת קרקעיות. שטח זה יהיה בר הפקעה עפ"י חוק התכנון והבניה ובהתאם לקבוע בסעיפים 188 ו 189 לחוק. הקמת הטיילת תותר במרחק שלא יפחת מ-1.5 מ' מקצה רצועת דרך מס' 1.

שטח פרטי פתוח – מסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה, בשטח זה יותר רק גינון, לא יותרו בו הקמת מגרשי משחקים, מגרשי ספורט, וכל שימוש ופיתוח שטח המביאים לשהיית קהל במקום.

הוראות בניה

14. הוראות בניה :

14.1 שטח הבניה המותר – 25% "שטחים עיקריים".
ועוד 5% "שטחי שרות".
בנוסף יותרו שטחים להקמת מרתף שלא יבלוט מקו המתאר (קונטור) של הקומה שמעל, השימוש במרתף יהיה למטרות שירות או למטרות עיקריות בהתאם לצורך.

חלל גג הרעפים שגובהו מעל 1.80 מ' נטו ייחשב כשטח שרות גם הוא.

14.2 גובה הבניינים – עד 3 קומות מעל מפלס "הכניסה הקובעת לבנין" ועוד קומת מרתף.

12.0 מ' ממפלס "הכניסה הקובעת לבנין" לבנין עם גג שטוח,

14.5 מ' לבנין עם גג רעפים עד שיא גג הרעפים.

"מפלס הכניסה הקובעת לבנין" יקבע בתכנית הבינוי, כאמור בסעיף 23.

14.3 מרווחים –
 מרווח קדמי - 5.0 מ'
 מרווחים צדדיים - 5.0 מ'
 מרווח אחורי - 5.0 מ'
 קו הבניין מדרך מס' 1 לשטח המוסד יהיה כמסומן בתשריט. קו הבנין מדרך מס' 1 לטיילת בשצ"פ יהיה 1.5 מ'.

תותר הקמת חניה מקורה במרווח צדדי (קו בנין צידי "0") בגובה מקסימלי 3.0 מ' כמו כן תותר חניה תת קרקעית במרווח הצידי.
 חניה תת קרקעית בלבד תותר גם במרווח אחורי (קו בנין אחורי "0").

שטח החניה המקורה יהיה חלק משטחי השירות המותרים.

מרווח הבניה הפונה כלפי דרך מס' 1 יפותח כחלק מהשצ"פ הגובל, תאסר בו כל בניה למעט טיילת ומיגון אקוסטי במידה וידרש.

15. חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 והעדכונים שיהיו תקפים בעת הוצאת היתרי בניה.

16. עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים :

16.1 חומרי גמר – חומרי הגמר יקבעו בתכנית הבינוי כאמור בסעיף 23. בבקשה להיתר הבניה יפורטו גם חומרי גמר החזיתות וגוניהם.

16.2 גגות – לכל הפחות 50% משטח גגות המבנים יהיו משופעים ויכוסו ברעפים. גג החניה יכול שהיה שטוח.

16.3 דודי שמש – הקולטים ישולבו בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

16.4 צנרת – התקנת צנרת גלויה של חשמל, תקשורת, ביוב, מים, מיזוג אוויר וארובות לחימום, תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

16.5 מכלי גז ודלק – מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה, או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

16.6 מזגנים – מיקום המזגנים יקבע בבקשה להיתר בניה ובאופן שישתלב בעצוב חזית הבנין.

אספקה ושרותים

17 . הוראות כלליות לבריאות הציבור ותשתיות (תנאים סביבתיים):

- 17.1 **מים** - אספקת המים תהיה ממקורות או מקור אחר המאושר ע"י משרד הבריאות.
- 17.2 **ביוב** - תכנון התחברות למערכת הביוב המרכזית יהווה תנאי להיתר בניה, כאמור בסעיף 25. ביצוע ההתחברות יהיה תנאי לאיכלוס.
- 17.3 **ניקוז** - בסמכות מהנדס הועדה לדרוש תכניות לניקוז השטח כתנאי להוצאת היתרי בניה. בכל מקרה הניקוז יתוכנן ויבוצע עפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר.
- 17.4 **הידרנטים** - ביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם – יהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.
- 17.5 **מרחבים מוגנים** - כל בקשה להיתר תכלול תכנית למרחב מוגן שתוגש לאישור פיקוד העורף.
- 17.6 **קוי טלפון** – כל קוי הטלפון ומתקניהם יהיו תת קרקעיים.

18 . איסור בניה בקרבת ומתחת קווי חשמל וקוים תת קרקעיים:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת קווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל קיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה כלהלן:

	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'
	ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
	ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מ' <u>מציר הקו</u>
	בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	25.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ – 3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
- מ – 1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מ – 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח של דרך עקב ביצוע התכנית, יועתקו ממקומם על חשבון היוזמים ובתאום מראש עם חברת החשמל.

ה. המרחק מציר קו המתח העליון המזרחי שבתחום התכנית למבנה יהיה 35 מ' לכל הפחות.

ו. כל עוד לא פורק קו המתח העליון (הקו המערבי), לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית.

הוראות כלליות

19. הפקעה ורישום :

שטחי המוסד והשפ"פ אינם מיועדים להפקעה, שטח השצ"פ מיועד להפקעה לפי סעיפים 188 ו 189 לחוק התו"ב.

20. חלוקה :

השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.

21. גישה למיתחם :

תאסר כניסה לשטח התכנית ישירות מכביש מס' 1, הנגישות תהיה דרך המפעל הסמוך ובהתאם לנספח התנועה.

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום זכות מעבר בתחום חלקה 11 (שטח המפעל) לטובת גישה לשטח המוסד.

תבוצע מפרדה פיזית בין השצ"פ לכביש מס' 1, לצורך מניעת נגישות ישירה מהכביש לשטח המוסד, לשצ"פ ולטיילת.

22. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה כחוק.

תנאים למתן היתר בניה

23. אישור תכנית בינוי לביצוע :

לא יינתנו היתרי בנייה בשטח התכנית, אלא רק על סמך תכנית בינוי מפורטת שתציג את מיצוי כל זכויות הבניה בשטח התכנית. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי המפורטת תהיה תואמת לתכנית הבינוי המנחה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. תכנית הבינוי לביצוע תחול על כל שטח התכנית, כולל השטחים הפתוחים למיניהם.

התכנית תהיה בקנה מידה 1:250 ותתייחס לנושאים הבאים:

- * העמדת הבינוי המוצע על רקע המגרש.
- * דרכים פנימיות, שטחי חנייה, גישת רכב חירום, רכב תפעול ותנועת הלכי רגל.
- * מגרשי ספורט.
- * גינון ונוי.
- * מיקום תחנת טרנספורמציה ומתקני שרות.
- * התאמה לביצוע בשלבים.
- * הנחיות אדריכליות בדבר חומרי גמר, חתכים טיפוסיים, מפלסי פיתוח וכניסות למבנים.

גבול הפיתוח לכיוון ההר לא יעלה על קו גובה 95.5 מ' סטייה מהנחייה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.

24. מיגון אקוסטי :

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי על ידי יועץ אקוסטי אשר יכלול את סוג המיגון, גובהו ויעילותו להפחתת רמות הרעש. כמו כן יוצג פרוט אופן הטיפול האדריכלי בפרטי המבנה (כיווני חדרי לימוד, מסדרונות, חלונות וכו') ואמצעים אקוסטיים מוצעים לעמידה במסמך של הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים 1999, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה. ביצוע המיגון האקוסטי, במידה וידרש, יהיה על חשבון היזם.

25. הבטחת ביצוע תשתיות :

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קיומן של תשתיות זמינות ובקיבולת מתאימה של: מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וחשמל.

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה גם תחילת הפעלת מט"ש מעין צבי וחיבור שטח התכנית למערכת הביוב המרכזית המחוברת למט"ש והפעלתה.

26 . הגבלות עקב קוי מתח חשמל קיימים :

לא יוצא היתר בניה לבניה ו/או פיתוח ותשתיות בתחום התכנית, אלא, לאחר פרוק קו מתח חשמל עליון המערבי .

בשטח המוסד הפונה לכיוון השפ"פ לא יותרו חצרות ומגרשי ספורט בתחום המצוי במרחק 35 מ' מציר קו החשמל המזרחי, ולא יותרו יציאות מהמבנים לכיוון זה. כל סטיה מהוראות אלו תהווה סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.

27 . נספח נופי, עצים מוגנים ונדירים :

תנאי להיתר בניה יהיה צרוף נספח נופי, שיציג את הטיפול הנופי בשצ"פ, בשפ"פ ובשולי המגרש כלפי ההר.

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור קק"ל לעניין טיפול בעצים מוגנים ונדירים במידה וימצאו בתחום התכנית, במידה ותידרש העתקת עצים הדבר יבוצע ע"ח יוזם התכנית.

הנספח הנופי יכלול גם התייחסות לפיתוח הטיילת בשצ"פ.

28 . עתיקות :

- א. שטח התכנית הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 .
- ב. כל עבודה בתחום שטח התכנית, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 .
- ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על- פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. 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.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח התכנית או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

29 . נגישות לנכים :

בהיתר הבניה יפורטו כל הסידורים הנדרשים לנגישות לנכים. תנאי לטופס 4 יהיה הבטחת ביצועם כנדרש.

חתימות:

בעל הקרקע:

בית המגורים יעקב יעקב סניף
ת.ד. 30951, זכרון יעקב 30951
טל: 04-6291110, פקס: 04-6291110

יוזמי התכנית:

בית המגורים יעקב יעקב סניף
ת.ד. 30951, זכרון יעקב 30951
טל: 04-6291110, פקס: 04-6291110

עורכי התכנית:

הנדסאי אדריכל
מ.ד. 30951

ר. ברוקנר
מהנדס בנין ת.ד. 39782
ת.ד. 411, קריית קוצקין

ועדה מקומית:

ועדה מקומית לתכנון ולבנייה
מחוז חיפה

ועדה מחוזית:

ועדה מחוזית לתכנון ולבנייה
מחוז חיפה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון
 301N פ"מ 1039/טו
 חניית הקה"מ - 15

הזמלצה לאישור

בישיבה מס' 10-25-06
 מיום 10-05-06
 תאריך

חורבן

מס' תכנית 1039/טו
 מס' תכנית 1039/טו
 מס' תכנית 1039/טו
 מס' תכנית 1039/טו
 מס' תכנית 1039/טו

הזמלצה לאישור

מס' תכנית 1039/טו
 מס' תכנית 1039/טו
 מס' תכנית 1039/טו
 מס' תכנית 1039/טו
 מס' תכנית 1039/טו

מס' תכנית 1039/טו
 מס' תכנית 1039/טו
 מס' תכנית 1039/טו
 מס' תכנית 1039/טו
 מס' תכנית 1039/טו

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 18-5-2006
 כ"ת ק"ב ל
 תיק מס'

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון
 301N פ"מ 1039/טו
 חניית הקה"מ - 15

הזמלצה להפקדה

בישיבה מס' 10-09-06
 מיום 10-09-06
 תאריך

חורבן

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 1032/פ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 8.3.06 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1032/פ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5480
 מיום 12.1.06

הודעה על אישור תכנית מס' 1032/פ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5553
 מיום 17.7.06