

משרד המסים
 תוכנית המיסוי לתכנון העתיד
 07-11-2007
 תיק מס'

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/זב - 161 א'

בית ספר "כרמל זבולון" בשטח קיבוץ יגור

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי זבולון

סוג התוכנית תכנית מפורטת

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מרחיבה את שטח בית הספר "כרמל זבולון" לצורך הסדרת שטחי חניה נוספים ולצורך הקמת חממה לימודית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תוכנית מס' מק/זב-161 א'

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית בית ספר "כרמל זבולון" בשטח קיבוץ יגור

1.2 שטח התוכנית 43,464 מ"ר

1.3 מהדורות שלב הגשה לועדה המקומית

מספר מהדורה 3

תאריך עדכון 15.03.2007

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן

• לא

• ועדה מקומית

62 א(א)

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

X 739400

Y 206600

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ יגור

1.5.3 רשות מקומית מועצה אזורית זבולון רשויות מקומיות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבתן חלה התוכנית יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

קיבוץ יגור

-

-

-

1.5.5 נושאים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11358	• מוסדר	חלק מהגוש	---	6
11383	מוסדר	חלק מהגוש	---	7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
161-ז	• שינוי			

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחלה	סוג המסמך
		אלן צבי - אדריכל	16.11.2006		20			הוראות התוכנית
		אלן צבי - אדריכל	16.11.2006	1		1:1250		תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	04-8478134		8468111	דואר כפר מכבי 30030	מגא"ז זבלון					

יזם במועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
	04-8478134		8478111	דואר כפר מכבי 30030	מגא"ז זבלון					

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחוקק את המיותר: בעלים	
	04-8478134		8478111	דואר כפר מכבי 30030	מגא"ז זבלון					

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו' 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	04-8344057		8344038	רח סמולנסקין 19 חיפה 34366		36249	054124060			

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הרחבת שטחי החניה הקיימים של בית הספר התיכון האזורי "כרמל זבולון" הסדרת שטח לחממה לימודית עבור בית הספר

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי ייעוד קרקע חקלאית ל"שטח דרך"
שינוי ייעוד קרקע חקלאית ל"שטח למבני ציבור"
שינוי ייעוד קרקע חקלאית ל"שטח ציבורי פתוח"
שינוי ייעוד קרקע חקלאית ל"שטח פרטי פתוח"

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למכונן מפורט	למימוש			
		43,464	7,543	35,921	שטח התוכנית - דונם
					מגורים - מספר יח"ד
					מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
					מגורים מיוחד - מספר יח"ד
					מסחר - מ"ר
					מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
					תעסוקה (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
		12,535	1,600	10,935	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
					מלונאות ונופש - מספר חדרים / יחידות אירוח
					מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
			דרך מאושרת
			דרך מוצעת
			מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
			שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 דרך מוצעת / מאושרת

4.1.1 שימושים
מיועדת למעבר ולחניית כלי רכב ולהנחת מערכות תשתית

4.1.2 הוראות

4.2 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.2.1 שימושים
מיועד להקמת בית ספר תיכון אזורי שש-שנתי כולל מבנים נוספים לשימוש תלמידי בית הספר כגון: אולם ספורט, בריכת שחיה, חממה לימודית, וכדומה.

4.2.2 הוראות
א. עיצוב אדריכלי

חזיתות וגגות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד למכלול הבנוי. גימור החזיתות יהיה בציפוי קשיח, עמיד בשינויי מזג האוויר ובעל קיים ארוך, רחיץ מאליו ושאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון: אבן או כל חומר אחר באישור מהנדס הוועדה המקומית.
לא תותר התקנת מתקני אנרגיה כגון: מעבי מיזוג אויר, דודי שמש וכד' אלא באופן נסתר על גגות המבנים
לא תותר התקנת צנרת גלויה (מים, ביוב, גאז) ולא יותרו חיבורי חשמל ותקשורת לבינים אלא באמצעות קווים תת-קרקעיים
שבילים רחבות ומדרגות ירוצפו בריצוף משתלב כדוגמת הקיים
גדרות בגבולות המגרש יהיו גדרות מוסדיים מפרופילים מגולבנים בגיליון חס

ב. הוראות פיתוח

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' תא שטח	יעוד	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח)	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			מס' תא שטח
			מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי שרת	עיקרי שרת	שרות						מעל לבניסה הקובעת	עיקרי שרת	מספר קומות	
5	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	35,814	14,326	291	1,535	1,500	12,000	40%	30%	-	12	5	5	5	-
												1	2		

6. הוראות נוספות

- 6.1 הפקעה ורישום**
השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך והשטח המיועד לדרכים בתכנית זו יופקע לפי סעיף 188 ו-189 לחוק וירשם ע"ש המועצה האזורית זבולון.
- 6.2 בינוי**
לא יינתנו היתרי בניה בשטח המיועד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך אלא על סמך תכנית בינוי מפורטת שתוכן עבור כל השטח ותאושר על ידי הוודה המקומית.
- 6.3 מיגון אקוסטי**
תנאי לאישור התכנית הבינוי יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית שתועבר לאישור המשרד לאיכות הסביבה. פתרונות אקוסטיים להתאמת רמות הרעש לשעת שיא יפורטו בחוות הדעת כולל פירוט יעילות המיגון. בהתאם לחוות הדעת, תכנית הבינוי תכלול, במידת הצורך, אמצעים לטיפול אקוסטי בשלב הבינוי או הוראות והנחיות לשלב מתן היתר בניה.
- 6.4 חניה**
פתרונות חנייה יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- 6.5 פיקוד העורף**
לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולו בו פתרון למרחב מוגן בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.
- 6.6 פיתוח סביבתי**
תכנית פיתוח סביבתי תהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה ותכלול: פירוט הדרכים, החניות, השבילים, הרחבות המרוצפות, שטחי גינון ונוי, מגרשי משחק וספורט, מתקני שירות, תאורת חוץ, פריסת קירות תומכים, פרטי גידור, פתרונות נגישות לנכים.
- 6.7 הוראות בנושא מים**
אספקת מים תהיה מקיבוץ יגור
- 6.8 הוראות בנושא ביוב וסילוק שפכים**
כל מבנה בשטח התכנית יחובר לקו הביוב המאסף של קיבוץ יגור באישור הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.
- 6.9 הוראות בנושא חשמל**
- 6.9.1 - אספקת החשמל תהיה מקיבוץ יגור
6.9.2 - איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט / או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 2.0 מטר.
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ - 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל וקיבוץ יגור.
המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל ועד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- 6.10 הוראות בנושא טלפון**
כל קווי הטלפון ומתקניהם יהיו תת-קרקעיים.
אישורים לחיבור מבנים בשטח התכנית למרכזיית קיבוץ יגור יינתנו ע"י קיבוץ יגור.
- 6.11 הוראות בנושא ניקוז**
תנאי להיתר בניה יהיה תכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז של מועצה איזורית זבולון.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע החממה הלימודית והסדרי החנייה	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10.10.2007	<i>מועצה אזורית זבולון</i> <i>שלמה גר</i>			מוא"ז זבולון	מגיש התוכנית
10.10.2007	<i>מועצה אזורית זבולון</i> <i>שלמה גר</i>			מוא"ז זבולון	יזם בפועל (אם רלבנטי)
10.10.2007	<i>קיבוץ קיבוץ</i>			<i>קיבוץ זבולון</i>	בעלי עניין בקרקע
10.10.2007	<i>איסוף אדריכל</i> <i>76257.7.D</i>		054124060	אילן צבי אדריכל	עורך התוכנית

ועדה מקומית זבולון
 אישור תכנית מסי 25/תק/161/א
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מסי 149 ביום 11/9/2007
שלמה גר
 יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מסי 25/תק/161/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____
 עמ.

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירת מקומות קדושים		
<input checked="" type="checkbox"/>		• בתי קברות		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	<input checked="" type="checkbox"/>	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מחוז		
	<input checked="" type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	<input checked="" type="checkbox"/>	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	<input checked="" type="checkbox"/>	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עמ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	V	
	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	V	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
תשריט התוכנית (2)	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
איחוד וחלוקה (4)	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
ספטים נוספים (4)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 27.4.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

Dufail

סוהיל ע. סאבא
 מנדס בנין ומודד מוסמך
 מס' רשיון 673
 חתימה

673
 מספר רשיון

סוהיל ע. סאבא
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 29.10.07 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

Dufail

סוהיל ע. סאבא
 מנדס בנין ומודד מוסמך
 מס' רשיון 673
 חתימה

673
 מספר רשיון

סוהיל ע. סאבא
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית:
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		