

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ועדה מקומית - השומרון
 נתקבל
 13-12-2010

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה

הוראות התוכנית
 1.7-01-2011

תוכנית מס' ש/1032 א'
 תיק מס' 2

שם תוכנית: מוסד פרטי בדרך היקב - זכרון יעקב

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: השומרון
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה-השומרון תכנית מס' ש/1032 א' הומלצה לאישור בישיבה מס' 650 מיום 11-01-10 תאריך 26-12-10 מהנדס הועדה: חוה אלון יו"ר הועדה: חוה אלון</p>	<p>ועדה המקומית לתכנון ולבניה-השומרון תכנית מס' ש/1032 א' הומלצה להפקדה בישיבה מס' 650 מיום 11-01-10 תאריך 26-12-10 מהנדס הועדה: חוה אלון יו"ר הועדה: חוה אלון</p>
<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. 10/1032/א הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 17.11.10 לאשר את התכנית. מהנדס המחוזית: חוה אלון</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס. 10/1032/א פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6660 מיום 07-10-10 עמוד 262</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס. _____</p>	<p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____</p>
<p>מיום _____</p>	<p>מיום _____</p>

דברי הסבר לתוכנית

עמותת בית אל, שהיא בעלת השטח שבו קיים בית ספר פרטי של הקהילה, יוזמת את התכנית במטרה לעדכן מספר הוראות שנקבעו בתכנית ש/1032 (המאושרת) החלה על השטח כמפורט להלן:

א. בעת ביצוע בית הספר של קהילת בית אל (שנבנה עפ"י הוראות תכנית ש/1032) נוצרו חללים במבנה (קומות מסד שנוצרו עקב אילוצי תמיכת הקרקע באמצעות קירות דיפון) אשר אינם ברי ניצול לפי הוראות תכנית ש/1032.
מבוקש להוסיף זכויות בניה במתחם כלהלן:
763 מ"ר על מנת לאפשר שימוש בחללים הני"ל.
250 מ"ר על מנת לאפשר קירווי הפטיו המפריד בין שני חלקי המבנה.
והכל מבלי להוסיף נפחי בניה חדשים במבנה הקיים.

ב. לאור העתקת קווי המתח שהיו קיימים במקום אל מחוץ לתחום התכנית, מבוקש להסדיר ולהתאים את יעודי ושימושי הקרקע לתנאי ומאפייני השטח (תוך כדי ביטול הוראות סעיף 13 וסעיף 26 בתכנית ש/1032 שהטילו מגבלות בניה בגלל קווי המתח). בכך יתאפשר ניצול יעיל של השטח המישורי יותר כחצר בית הספר על שימושיה השונים, לרבות הוספת פרגולות וסככות צל, ויתאפשר להשאיר את המרווח האחורי התלול כשטח פתוח טבעי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מוסד פרטי בדרך היקב - זכרון יעקב

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

ש/1032 א'

מספר התוכנית

9.758 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

21.11.10

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי השומרון

קואורדינטה X 196,850
קואורדינטה Y 719,900

מתחם בית הספר הקיים של קהילת בית אל, בצמוד למפעלי בית אל, בדרך היקב ב בצפון מזרח זכרון יעקב.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית זכרון יעקב

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ישוב זכרון יעקב

שכונה לא רלוונטי
רחוב לא רלוונטי
מספר בית לא רלוונטי

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11307	מוסדר	חלק מהגוש	37,36	11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ש/1032	שינוי	-	5553	17.7.06 כא' תמוז תשס"ו

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	21.11.10	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	21.11.10	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	21.11.10	1	-	1:200	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6390190		04-6399847	רח' השקד 17 ת.ד. 166 זכרון יעקב	מס' תאגיד	עמותת בית אל	רשות מקומית					

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6390190		04-6399847	רח' השקד 17 ת.ד. 166 זכרון יעקב	מס' תאגיד	עמותת בית אל	רשות מקומית					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6390190		04-6399847	רח' השקד 17 ת.ד. 166 זכרון יעקב	מס' תאגיד	עמותת בית אל	רשות מקומית						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
arik@ifreund.co.il	04-8514455	050-7561500	04-8514999	דרך יפו 145 א' חופה 35251	מס' תאגיד	פרויגד יצחק יערי, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	רשות מקומית		028586816	אריאל פרויגד	אריאל פרויגד	מתכנן	עורך ראשי
ronish@barak-online.net	04-9990006	052-2665534	04-9991010	א.ת. תרדיון, ד.ג. משגב 20179	מס' תאגיד	רוני שניידר מדידות והנדסה אזרחית, יעץ ותכנון כבישים	רשות מקומית	844	056509581	רוני שניידר	רוני שניידר	מו"ד מוסמך	מו"ד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

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**

- הסדרת שטחי בניה קיימים שנוצרו בחללים בעת הקמת המבנה (בקומת מסד) וסגירת פטיו.
- הסדרת והתאמת יעודי ושימושי הקרקע לתנאי ומאפייני השטח כתוצאה מהעתקת קו מתח עליון שהיה קיים במתחם בית הספר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת זכויות בניה לצורך השמשת חללי מסד שנוצרו במהלך הבניה וסגירת פטיו (תוספת 1,013 מ"ר בניה לצורך זה).
- החלפת שטחים בין שטח לאב"צ לשטח לשפ"פ לצורך הסדרת והתאמת יעודי ושימושי הקרקע לתנאי ומאפייני השטח - יעוד שטח לאב"צ בשטח המישורי בחזית התכנית, ויעוד שטח לשפ"פ בשטח התלול הטיבעי בעורף התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	9.758
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר: השטח לפיו ניתנו היתרי הבניה (25% עיקרי + מרתפים שלא נכללו בתחשיב השטחים, לפי ש/1032).		3,809	+1,013	2,796	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	שטח למבנים ומוסדות ציבור
		3	שטח פרטי פתוח
		2	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
67.28	6,565	67.33	6,570
20.61	2,011	20.56	2,006
12.11	1,182	12.11	1,182
		↓	

הערה: שטחי יעודי הקרקע במצב המאושר המצויינים בטבלה זו נקבעו ע"י מודד מוסמך לרמת תצ"ר ועל בסיס הנתונים מהמרכז למיפוי ישראל.

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1. שטח למבנים ומוסדות ציבור****4.1.1. שימושים**

שטח למוסד פרטי של עמותת בית אל שיותרו בו השימושים המותרים לפי תכנית ש/1032: הקמת מוסדות חינוך פרטיים, גני ילדים פרטיים, מעונות יום פרטיים, מרכז לחוגים וכד'. בשטח זה יותרו לבניה מבנים נוספים שישרתו את המוסד והקהילה 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.

4.1.2. הוראות

א. בקו הבנין מדרך אזורית 652 לא יותרו כל בניה, בינוי ופיתוח, אלא רק גינון.

4.2. שטח פרטי פתוח**4.2.1. שימושים**

שטח המיועד להשאר כטבעו ללא כל פיתוח ובניה.

4.2.2. הוראות

א. לא רלוונטי

4.3. שטח ציבורי פתוח**4.3.1. שימושים**

לפי תכנית ש/1032 מיועד לאזורי גינון, טיילת ולמעבר תשתיות תת קרקעיות, ללא בניה.

4.3.2. הוראות

א. לפי הוראות ש/1032 הקמת טיילת תותר במרחק שלא יפחת מ-1.5 מ' מקצה רצועת דרך מס' 652.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צמימות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה במ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי							מתחת לקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ				שרות
5	5	5	3	12-14.5	25	-	-	63.4	4,165	1,068	1,356	2,741	6,565	1	מבנים (מוסדות ציבור)

¹ 12 מ' לבנין עם גג שטוח ו-14.5 מ' לבנין עם גג רעפים. הנ"ל ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.
² 1,050 מ"ר מרתף לפי ש/1032. השימוש במרתף יהיה למטרות שרות או למטרות עיקריות כהתאם לצורך.
³ חלל גג הרעפים שגובהו מעל 1.80 מ' נטו יחשב כשטח שרות.

25/11/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 10 מתוך 14

6. הוראות נוספות**6.1 כללי**

כל הוראות תכנית מס' ש/1032 המאושרת, ישארו בתוקפן למעט האמור בהוראות תכנית זו.

6.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	-	3 מ'.
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים	-	2 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	-	5 מ'.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	-	20 מ' מציר הקו.
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	-	35 מ' מציר הקו.
מהנקודה הקרוב ביותר לארון רשת	-	1 מ'.
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	-	3 מ'.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

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

המרחקים האנכיים והמיזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל

6.3 סילוק פסולת עפר ובניה

א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:

- קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

6.4 הוראות ניקוז משמר נגר

א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח
מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

ב. תכנון דרכים וחניות
בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

ג. תכנון שטחים פתוחים:

התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.5 עתיקות

- א. שטח התכנית נמצא בתחום אתר עתיקות המוכרז על פי חוק "זכרון יעקב", ילקוט פרסומים 4786 מיום 19.7.99 עמ' 4854 ולכן יחולו בו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, 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 במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל 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 הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.6 עצים קיימים/בוגרים

עצים בוגרים קיימים בתחום התכנית ישמרו וישולבו בפיתוח השטח. העצים יסומנו בתכנית הבינוי ובבקשה/ות להיתר/י בניה שיוגשו. על על עקירת או העתקת עצים יחולו תקנות התכנון והבניה לענין זה.

6.8 היטל השבחה

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

6.9 הפקעות

שטח השצ"פ מיועד להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשם על-שם הרשות המקומית. שטח הדרך (דרך אזורית 652) ירשם על שם מדינת ישראל.

6.10 חיזוק מבנים

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 - וזאת במילוי התנאים הבאים:

- א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - מייד.

8. חתימות

תאריך: 3.12.10	שם: בית-אל זכרון-יעקב ע"ר ת.ד. 166, אזור תעשייה-30951 פסק: 04-6390190, טל: 04-6299908	מספר תאגיד: 30951	מגיש התוכנית
תאריך: 08.11.10	שם: חתימה: אריאל פרוינד תאגיד: יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	מספר תאגיד: 512414947	עורך התוכנית
תאריך: 3.12.10	שם: בית-אל זכרון-יעקב ע"ר ת.ד. 166, אזור תעשייה-30951 פסק: 04-6390190, טל: 04-6299908	מספר תאגיד: 30951	יזם בפועל
תאריך: 3.12.10	שם: חתימה: בית-אל זכרון-יעקב ע"ר ת.ד. 166, אזור תעשייה-30951 פסק: 04-6390190, טל: 04-6299908	מספר תאגיד: 30951	בעל עניין בקרע

מספרנו: 45/D/212