

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

29-09-2013

הוראות התכנית

83

תכנית מס' 353-0121681

הרחבת קרית חינוך זכרון יעקב

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
30.09.2013
נתקבל
תיק מס'

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון
קרית חינוך
תוכנית 353-0121681
הומלצה לאישור
בשיבה מס' 29.09.13
מיום 29.09.13
מנהל המחוז
מנהל המחוז

הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון
קרית חינוך
תוכנית 353-0121681
הומלצה להפקדה
בשיבה מס' 29.09.13
מיום 28.1.13
מנהל המחוז
מנהל המחוז

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

שרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 353-0121681
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.8.13 לאשר את התכנית.
מנהל המחוז
מנהל המחוז

הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0121681
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6556
מיום 23.05.13 עמוד 4832

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

הודעה על אישור תכנית מס' 353-0121681
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6681
מיום 24.10.13

דברי הסבר לתכנית

המועצה המקומית זכרון יעקב יוזמת התכנית במטרה לאפשר הקמת בתי ספר יסודי ותיכון ממלכתי דתי - יעב"ץ (כיתות א-יב) ומבני חינוך נוספים, בצמוד לקריית החינוך הקיימת שאושרה במסגרת תכנית ש/1298.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת קרית חינוך זכרון יעקב
	מספר התכנית	353-0121681	
1.2	שטח התכנית	15 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	09/09/2013	
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת לחפיק את התכנית	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	ל"ר	
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שומרון

קואורדינאטה X 196645

קואורדינאטה Y 719659

1.5.2 תיאור מקום שטח הנמצא בצמוד וממזרח לפארק זכרון יעקב בין קרית החינוך הקיימת למתחם מפעלי בית אל בצפון מזרח זכרון יעקב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11307	לא מוסדר	חלק		28-29, 34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/ש/618 ב	שינוי		4745		24/04/1999
ש/11	שינוי		1082	1081	09/04/1964
ש/1114	כפיפות		5262	1530	08/01/2004

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
✓ הוראות התכנית	מחייב				אריאל פרוינד				כן
✓ תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אריאל פרוינד			תשריט מצב מוצע	לא
✓ ניקוז	מנחה		18	01/09/2013	גיל שגיא		09/09/2013		לא
✓ שמירה על עצים בוגרים	מחייב		8	08/04/2013	משה לנר		18/04/2013		לא
✓ בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	28/08/2013	פרוינד אריאל		02/09/2013		לא
✓ הפקעות לצרכי ציבור	רקע	1: 5000	1	28/08/2013	פרוינד אריאל		01/09/2013		לא
✓ ניקוז	מנחה	1: 500	1	01/09/2013	גיל שגיא		01/09/2013	תשריט	לא
✓ שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	28/08/2013	משה לנר		01/09/2013		לא
✓ תנועה	מנחה	1: 500	1	27/08/2013	זילברשטיין רן		01/09/2013		לא
✓ מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	28/08/2013	פרוינד אריאל		01/09/2013		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		מועצה מקומית זכרון יעקב	זכרון יעקב	הנדיב (1)		04-6297110	04-6391719	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 10.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית		מועצה מקומית זכרון יעקב	זכרון יעקב	הנדיב (1)		04-6297110	04-6391719	

(1) כתובת: ת.ד. 10.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מכ"מ	חיפה	שד הפליים	15 א	04-8630860	04-8630970	
בעלים			הימנותא בע"מ	ירושלים	הקרן הקיימת (1)	1	02-6707351	02-6707364	avinoamt@kkl.org.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים נוספים:

מלך שושנה

חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ

(1) כתובת: ת.ד. 7283.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	00103099	אמי-מתנח מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8669777	04-8669555	ran@amymetom.co.il
אדריכל	אגרונום	משה לנר	0080669	משה לנר אדריכלי נוף	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8577439	04-8577441	office@laner-arch.co.il
מודד מוסכמך	מודד	איל רבינוביץ	984	קו מדינה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	kav.medida@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570	אבי ציזול, גיל שגיא - משרד הנדסי קיבוץ אייל	איל	(1)		09-7639119	09-7493799	main@handasi.co.il

(1) כתובת: ד.נ. שרון 45840.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת שטח למבנים ומוסדות ציבור לצורך הקמת ביי"ס ממלכתי דתי בזכרון יעקב ולשימושים ציבוריים נוספים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משמורת טבע לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת תכליות ושימושים, הגדרת זכויות בניה והוראות בניה, הוראות לפיתוח ומתן היתרים.
- ג. קביעת הנגישות אל השטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					15
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
				מפורט	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+13,500	+13,500	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שמורת טבע	15,000.03	100
סה"כ	15,000.03	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	15,000.03	100
סה"כ	15,000.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מיועד לבתי ספר ולשימושים ציבוריים נוספים לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה. הועדה המקומית רשאית להתיר שימושים ציבוריים משולבים ומעורבים, במטרה לאפשר ציפוף וניצול מירבי של שטחים המיועדים לצרכי ציבור. בתחום השטח למבנים ומוסדות ציבור תותר הקמת תחנת טרנספורמציה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. עקרונות הבינוי יהיו: 1. שטחי הבניה והפיתוח ירוכזו תוך צמצום פריסתם ככל שניתן, לצורך חסכון בקרקע וייעול ניצול השטח. 2. שטחי הבניה והפיתוח ירוכזו ככל שניתן בחלק הדרומי הסמוך לדרך הגישה. 3. החלק הצפוני ישמר פנוי ככל שניתן מכל פיתוח. 4. הבניה תהיה מדורגת ותוך התחשבות במתווה פני הקרקע הטבעית. ב. מספר מבנים והמרחק ביניהם ייקבעו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. ג. הבינוי ופיתוח השטח שיעשו טרם היתר הבניה יתוכננו כך שיאפשרו שילוב שימושים בפיתוח שייתכן ויעשה בתכנית נפרדת בעתיד מצפון ומזרח. ד. תפעול השטח יאפשר שילוב ועירוב שימושים בעתיד. ה. לא יחלו עבודות להקמת המבנים ולפיתוח שטח בטרם ביצוע קיר נקיון בגבולות התכנית (בחלק המערבי, המזרחי והצפוני) שיבטיח מניעת גלישת עבודות הפיתוח לשטחים הגובלים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בניה (מטר)			
			עיקרי	שרות					מפל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מבנים ומוסדות ציבור	1	15000	90%	20 (1)	16500	110	50	12	3	5	5	20 (2)
קדמי												5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: פרגולות יהיו כהגדרתן בתקנות ובהתאם לתכנית הבינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

(2) צפוני.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	א. חומרי גמר - בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר. ב. גגות - התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה והסתרתם בצורה נאותה. ג. צנרת - לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב ומיזוג אויר.
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	טרם אישור היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות למבנה, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, מערך שבילים ושטחי גינון. תכנית הבינוי והפיתוח תערך ע"י אדריכל נוף, על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.
6.3	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 על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. ג. 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. ד. 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. ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו, גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.4	חניה
	החניה תהיה בתחומי המגרש ובתחום מגרש החניה הקיים לקרית החינוך מדרום לאתר, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 ו/או עדכון אשר תהינה תקפות בעת הוצאת היתר הבניה. משטחי החניה יהיו מסוג המאפשר חידור מי גשם לקרקע.

6.5	ניהול מי נגר
	באזורים המיועדים לפיתוח - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	עצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית ישמרו וישולבו בפיתוח השטח, בהתאם למסומן בנספח העצים המצורף לתכנית זו שהינו מחייב. העצים יסומנו בתכנית הבינוי ובבקשה/ות להיתר/י בניה שיוגשו. על על עקירת או העתקת עצים יחולו תקנות התכנון והבניה לענין זה. יש להתנות בהיתר הבניה: א. בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם. ב. בכפוף למימוש ערך חליפי. ג. בכפוף לרישוי ע"פ פקודת היערות.
6.7	פסולת בניין
	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: 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3. 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.
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	א. אישור תשריט לצרכי רישום. ב. הבטחת ביצוע תשתיות. ג. היתר הבניה ילווה ע"י יועץ בטיחות בדרכים.
6.9	תנועה
	המועצה המקומית תקיים מעקב תנועתי שנתי במשך 3 השנים שלאחר הקמת ביה"ס, וככל שתוצאות המעקב יעלו שיידרש לבצע שיפורים / שינויים תחבורתיים היא תפעל לשיפור ושידרוג הסדרי התנועה והחניה כגון: הוספת נתיב פניה נוסף ברח' מעוף הציפור בצומת עם דרך 652, ביצוע כיכרות בדרך 652, ביצוע הגשר להולכי רגל מעל דרך 652, תוספת חניות בשטחי הציבור וכו'.
6.10	תשתיות
	א. כללי תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.

6.10	תשתיות												
	ב. ביוב לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה המקומית זכרון יעקב. לא תנתן תעודה לשימושים בבנין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב הציבורי. ג. מים אספקת המים לבנינים בשטח התכנית תעשה ממערכת המים של המועצה המקומית זכרון יעקב. ד. ניקוז הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ה. תקשורת מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית. ו. מקלטים/מרחב מוגן כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן ובאישור הג"א. ז. 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 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. <table><tr><td>ברשת מתח נמוך</td><td>-</td><td>2 מ'.</td></tr><tr><td>בקו מתח גבוה 22 ק"ו</td><td>-</td><td>5 מ'.</td></tr><tr><td>בקו מתח עליון 110 ק"ו</td><td>-</td><td>8 מ'.</td></tr><tr><td>בקו מתח עליון 150 ק"ו</td><td>-</td><td>10 מ'.</td></tr></table> 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. תשתיות החשמל תהיינה תת-קרקעיות.	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'.
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'.											
6.11	הפקעות לצרכי ציבור												
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.												

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - עד 5 שנים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקומית	מועצה מקומית
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	מועצה מקומית זכרון יעקב 500293006	רשות מקומית	מועצה מקומית
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	ממ"י 5012222	בבעלות מדינה	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	הימנותא בע"מ 510002298	בעלים	
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	פרינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ 512414947	עורך ראשי	18.09.13