

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

ועדה מקומית "השולחן
בתקבל
08-12-2014
תכנית מס' 353-0076737

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
23-12-2014
תיק מס'

מגרש מסחרי ג - מול היקב - זכרון יעקב

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון
מס' תכנית 353-0076737
הומלצה לאישור
בישיבה מס' 744
מיום 16-06-14
תאריך 21-12-14

הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון
מס' תכנית 353-0076737
הומלצה להפקדה
בישיבה מס' 744
מיום 16-06-14
תאריך 21-12-14

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום עמוד

הודעה על הפקדת תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום 01-06-14 עמוד 5614-5818

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
12.11.14
לאשר את התכנית
יוסף משלב
תאריך 5.1.15
יו"ר הועדה המחוזית

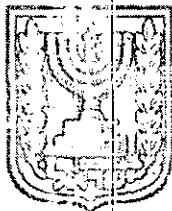
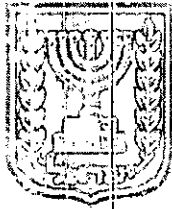
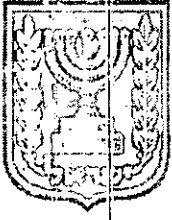
Handwritten text, possibly a list or notes, located in the upper right quadrant of the page. The text is faint and difficult to decipher.

Handwritten text, possibly a list or notes, located in the middle right quadrant of the page. The text is faint and difficult to decipher.

Handwritten text, possibly a list or notes, located in the lower right quadrant of the page. The text is faint and difficult to decipher.

דברי הסבר לתכנית

בשכונת " מול היקב" משתרע שטח מגרש ג המיועד למסחר ע"פי תכנית ש/499. יזמים מעוניינים לבנות שתי כיתות גני ילדים פרטיים.
לכן יזמו תכנית מפורטת נקודתית להוספת שימוש גן ילדים פרטי לשימושים המותרים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש מסחרי ג - מול היקב - זכרון יעקב

מספר התכנית 353-0076737

1.2 שטח התכנית 0.629 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד 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 196473

קואורדינאטה Y 719384

1.5.2 תיאור מקום

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	מוסדר	חלק		10

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 כחלקות

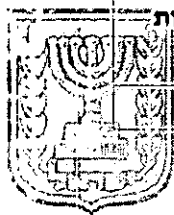
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכ
מזכה



מונה

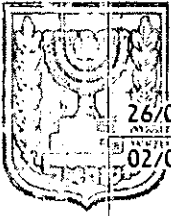


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/ש/499 ב	שינוי		4724		26/01/1999
ש/499	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/499 ממשיכות לחול.	4140	4159	02/09/1993

הערה לטבלה:

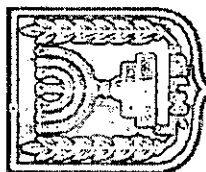
תכנית זו משנה את האמור בה וכל שאר ההוראות מתכנית ש/499 ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית									הוראות התכנית
כן				ראאד עבד אלהאדי				מחייב	
לא	תשריט מצב מוצע			ראאד עבד אלהאדי		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		21/02/2013	ועדה מחוזית	ראאד עבד אלהאדי	20/02/2013	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה מחייב לעניין ההוראה שבסעיף 6.3 בתקנון.	04/12/2014	ועדה מחוזית	גסאן עבד אלחי	07/04/2014	1	1:125	מנחה	חניה
לא	תשריט מצב מאושר	19/11/2014	ועדה מחוזית	ראאד עבד אלהאדי	19/11/2014	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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



יגאל חסין
מנהל תכנון

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	ישוב	ישוב	רחוב	רחוב	בית	טלפון	טלפון	פקס	דוא"ל
	רבקה לוי			זכרון יעקב		זכרון יעקב	התאנה	41	41	054-5423133	054-5423133	04-6391220	04-6391220	דוא"ל
	מלכה פינס			זכרון יעקב		זכרון יעקב	השזיף	7	7	054-5423130	054-5423130	04-6391220	04-6391220	דוא"ל

1.8.2 יזם

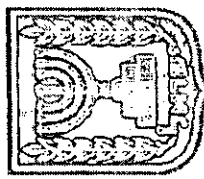
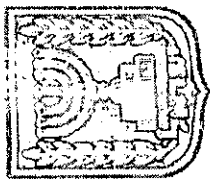
שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רבקה לוי			זכרון יעקב	התאנה	41	054-5423133	04-6391220	
מלכה פינס			זכרון יעקב	השזיף	7	054-5423130	04-6391220	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	רבקה לוי			זכרון יעקב	התאנה	41	054-5423133	04-6391220	
חוכר	מלכה פינס			זכרון יעקב	השזיף	7	054-5423130	04-6391220	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראמד עבד אלהאדי	00108784		פרידיס	פרידיס (1)		04-6290876	04-6290876	abcd_ra@bez eqint.net
יועץ תחבורה	מהנדס	נסאן עבד אלחי	39752	אינג תים בע"מ	טירה	דרך יפו		09-7935920		office@engte am.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית חיפה
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון

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

הקמת גן ילדים פרטי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

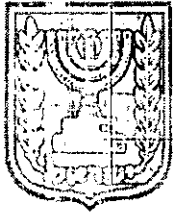
הוספת שימוש של שירותי ציבור פרטיים סחירים בשטח מסחרי.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.629

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	232		+232		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	32		-232	264	מ"ר	מסחר (מ"ר)

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 תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

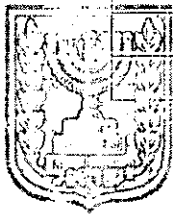


יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101

3.2 טבלת שטחים

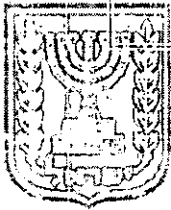
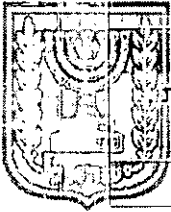
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	480	76.31
דרך	149	23.69
סה"כ	629	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	148.94	23.68
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	479.93	76.32
סה"כ	628.87	100



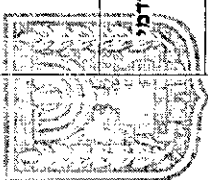
4. יעודי קרקע ושימושים

דרך מאושרת	4.1
שימושים	4.1.1
ישמשו לדרכים, שבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות, שבילים לאופניים, נטיעות חניה לרכב, מתקני אשפה, מעבר לקוי תשתית.	
הוראות	4.1.2
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
ישמש למסחר שכונתי ושימושים ציבוריים סחירים.	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי	א
<p>(1) השטח לא מיועד להפקעה אלא לשימושי ציבור פרטיים ובכלל זה גן ילדים.</p> <p>(2) גני ילדים: לא יהיה במגרש שימוש מסחרי בו זמנית עם השימוש של כיתות גן, אלא אם יוצג בשלב ההיתר נספח בינוי ופתרונות חנייה תוך הפרדה פיזית בין גני הילדים למסחר, כולל הסדרי בטיחות וחניה בתוך גבולות המגרש.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (שטח % מראש)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צדדי- שמאלי					צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	שרות			
0	3	3	1	3.5		55			264	480	101	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



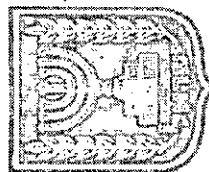
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיועדים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה הם בהתאם לתכנית ש/499

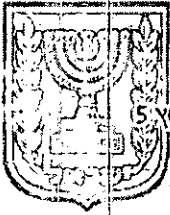


מנהל תכנון
ועדת תכנון

6. הוראות נוספות

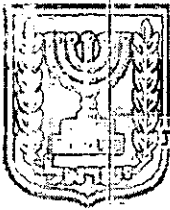
<p>6.1 עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען הזים על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט ? 1989, ייעשו על-ידי הזים ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 דרכים וחניות</p> <p>ישמש למעבר כלי רכב וחניה</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה לשימוש המסחרי תהיה בתחום תא השטח למעט חניה לשימוש גני הילדים. החניה לגני הילדים תהיה במובלעת החניה שבתחום הדרך הציבורית הגובלת בתא השטח ותמוקם כחניה ניצבת, תוך כדי שמירה על המשכיותה של המדרכה להולכי רגל ובצמוד לגבול המגרש, וזאת ע"מ לשמור על כללי בטיחות בעת העלאת והורדת ילדי הגן.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התין הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ' בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ' בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו</p>	<p>6.4</p>

6.4	חשמל
בכו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	55.0 מ' מציר הקו 1.0 מ' 3.0 מ'
<p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-5 מ' מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	



6.5	ניהול מי נגר
באזורים המיועדים לפיתוח - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.	

6.6	שמירה על עצים בוגרים
כל כריתה של עצים מוגנים ו/או נדירים בתחומי התכנית תלווה באישור של פקיד היערות בהתאם לבוע בפקודת היערות.	



6.7	תנאים למתן היתרי בניה
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הסדרת מערך החנייה והמדרכות להולכי רגל במתחם התכנית ובתיאום עם מהנדס הרשות המקומית.	

6.8	היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	מורה

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לדרך, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.	

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

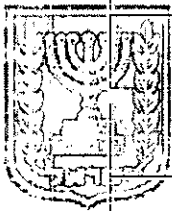
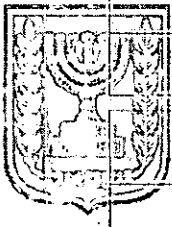


7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	רבקה לוי שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מלכה פינס שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	רבקה לוי שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	מלכה פינס שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	רבקה לוי שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	מלכה פינס שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	ראאד עבד אלהאדי שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:



7/12/14
 עבד אלהאדי
 ארכיטקט
 מ.ר. 00108784