

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

1965

הוראות התכנית

07-06-2015

תכנית מס' 353-0206110

ניווד זכויות בניה במתחם "מול זכרון"



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

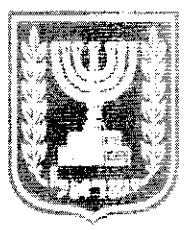
הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0206110
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6930
ביום 3.12.14

הועדה המקומית לתכנון ובנייה השומרון
תוכנית מס' 353-0206110
הומלצה להפקדה
בישיבה מס' 786
תאריך 28/5/14
מנהל הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
18.2.15
לאשר את התכנית
תאריך 15.6.15
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה המחוזית
תוכנית מס' 353-0206110
הומלצה לאישור
בישיבה מס' 4615
תאריך 4.6.15
מנהל הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 353-0206110
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 7065
ביום 28.6.15



דברי הסבר לתכנית

חנ' אנגי בר-יהודה בעלת המתחם המסחרי "מול זכרון יעקב" יוזמת התכנית במטרה לאפשר הקמת מתחם בתי קולנוע משמעותי שישרת את תושבי האזור.

במסגרת התכנית מעודכנות זכויות והוראות הבניה, בין היתר, על מנת לאפשר הקמת גשר להולכי רגל שיקשר את שני חלקיו של מתחם בתי הקולנוע המתוכננים בקומות העליונות של המרכז המסחרי הקיים (עבור הגשר קובעת התכנית תוספת של 200 מ"ר שטחים למטרות עיקריות).

בתכנית מנויידים שטחי בניה למטרות עיקריות, בין תא שטח מס' 2 אל תא שטח מס' 1, בהיקף של 3,700 מ"ר. כמו כן התכנית קובעת תוספת של 1,600 מ"ר שטחי שרות, בתא שטח מס' 1 וקובעת את גובה המבנה בתא שטח מס' 1 ל-18 מ', לעומת 14 מ' שאושרו במסגרת תכנית ש/1403.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נידוד זכויות בניה במתחם "מול זכרון"	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
353-0206110	מספר התכנית	
29.996 דונם		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית 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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שומרון
	קואורדינאטה X	194042
	קואורדינאטה Y	719499

1.5.2 תיאור מקום מתחם המסחר "מול זכרון יעקב" הקיים בצמוד וממזרח לתחנת הרכבת של 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
10195	מוסדר	חלק	60, 62, 70-74	58

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

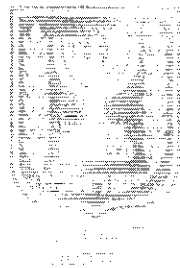
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/1403	2 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/12/2010	1501	6173	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1403 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1403



תכנית מס' 353-0206110 - שם התכנית: ניווד זכויות בניה במתחם "מול זכרון"

		1.7 מסמכי התכנית							
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	1:500			אריאל פרוינד			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מנחה	1:500	1	11/05/2015	אבנר שר		26/05/2015	חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1:500	1	07/05/2015	רן זילברשטיין		26/05/2015	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250		22/03/2015	אריאל פרוינד		22/03/2015	חתום להפקדה גליון 1:	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			חבי אינג' בר- יהודה בע"מ	קיסריה	האשל (1)	2	04-6273434	04-6277704	yifat@bar-yehuda.co.il

הצעה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מבנה אופק 1, ת.ד. 3149, פארק התעשייה קיסריה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חבי אינג' בר- יהודה בע"מ	קיסריה	האשל (1)	2	04-6273434	04-6277704	yifat@bar-yehuda.co.il

(1) כתובת: מבנה אופק 1, ת.ד. 3149, פארק התעשייה קיסריה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	חיפה	שד הפל"ים	15 א	04-8630860	04-8630970	harfatichnun@mimi.gov.il
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית זכרון יעקב	זכרון יעקב	הנדיב (1)		04-6297110	04-6391719	
חוכר			חבי אינג' בר- יהודה בע"מ	קיסריה	האשל (2)	2	04-6273434	04-6277704	yifat@bar-yehuda.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 10.

(2) כתובת: מבנה אופק 1, ת.ד. 3149, פארק התעשייה קיסריה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 353-0206110 - שם התכנית: ניוז זכויות בניה במתחם "מול זכרון"

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלמון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund .co.il
מודד מוסמך	מודד	רודי בלן	481	טכנומר מדידות תכנון ושירותים הנדסיים בע"מ	חיפה	שד מוריה (1)	52	04-8372290	04-8107004	techmad@net vision.net.il
	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	103099	אמי-מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8669777	04-8681112	ran@amymet om.co.il
אדריכל	אדריכל	אבנר שר	26565	אבנר שר אדריכלים בע"מ	קיסריה	טופז (2)	22	04-6261466	04-6261469	office@sher- architects.co m

(1) כתובת: מודד.
(2) כתובת: ת.ד. 4113.

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

עדכון זכויות והוראות בניה ב"מול זכרון" על מנת לאפשר הקמת מתחם בתי קולנוע במקום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. ניווד זכויות בניה למטרות עיקריות מתא שטח מס' 2 אל תא שטח מס' 1, בהיקף של 3,700 מ"ר.

ב. הוספת שטחי שרות לתא שטח מס' 2, בהיקף של 1,600 מ"ר, לצורך הסדרת המצב הקיים ותוספת הרחבה בקומה א'.

ג. שינוי גובה המבנה בתא שטח מס' 1 מ-14 מ' ל-18 מ'.

ד. הגדרת שטח לגשר להולכי רגל מעל דרך ציבורית והוספת שטח עיקרי בהיקף של 200 מ"ר עבורו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 29.996

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
התוספת עבור גשר המחבר את שני תאי השטח למסחר ותעסוקה מעל דרך מס' 1	18,790		+200	18,590	מ"ר	תעסוקה (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	4
מסחר ותעסוקה	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,614.36	22.05
מסחר ותעסוקה	23,382.38	77.95
סה"כ	29,996.74	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,614.36	22.05
מסחר ותעסוקה	23,382.38	77.95
סה"כ	29,996.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. מרכיבי הדרך בשטח הפתוח כוללים: מיסעות, מדרכות, גשר להולכי רגל מעל דרך מס' 1, מתקני ניקוז ושיפועי חפירה/חציבה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להיתר בניה לגשר יהיה קבלת אישור משרד התחבורה לפיו מרכיבי וגובה הגשר יאפשרו מעבר חופשי אל מרכז התחבורה המוצע באזור התעסוקה.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>בתחום הרצועה המיועדת לגשר להולכי רגל (מעל דרך מס' 1) והמסומנת בתשריט, תרשם זכות מעבר להולכי רגל.</p>
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח מס' 1 - מיועד למסחר על כל סוגיו בקומת הקרקע בלבד. תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, ושרותי בידור יותרו בשתי הקומות. כמו כן חניון עילי וחניון תת קרקעי. במידה שאולמות קולנוע לא יצאו אל הפועל, ניתן יהיה להמיר את השימושים לשירותי בידור אחרים ולשמושי תעסוקה ו/או תעשייה עתירת ידע בלבד.</p> <p>תא שטח מס' 2 - מיועד למסחר על כל סוגיו בקומת הקרקע בלבד, תעסוקה, משרדים, תעשייה עתירת ידע, שרותי בידור, אחסנה וחניה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א הנחיות מיוחדות</p> <p>השטח המסומן הנחיות מיוחדות בתא שטח מס' 1 יותר כמרחב פתוח בו לא תתאפשר כל בניה.</p>

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 הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
ירד מאושרת	4		200 (1)		200		18	1	2	4	4	4	4
מסחר ותעסוקה	1	6013	8290 (2)	4160	5950	18400	2	1	2	4	4	4	4
מסחר ותעסוקה	2	17434	10300 (7)	4250	14550		14		2		4	4	4

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 המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

בתא שטח מס' 1 קווי הבנין לשטחי שרות תת-קרקעיים (חניון) יהיו 0 מ', לכל הכיוונים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עבור גשר להולכי רגל בלבד.
- (2) בקומת הקרקע שטח מסחרי - 3,655 מ"ר.
- (3) בקומה א' שטחי תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, שרותי בידור - 4,635 מ"ר.
- (4) עד 20.5 מ' בשטח המיועד לחדר מדרגות, מעליות ולמתקנים הטכניים בלבד.
- (5) תותר הקמת גלריות וקומות בנינים הנדרשות לתפעול ושרות בתי הקולנוע ושטחי המסחר, חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים על הגג שאינם נספרים במנין הקומות.
- (6) קו הבנין המזרחי למבנים הקיימים יהיה 2.7 מ', כמסומן בתשריט.
- (7) קו הבנין הקדמי מעל מפלס הקרקע יהיה 4 מ' ויותר מרתף תת קרקעי בקו בנין 0 מ'.
- (8) בקומת הקרקע שטח מסחרי - 7,000 מ"ר.
- (9) בקומה א' שטחי תעסוקה, משרדים, תעשייה עתירת ידע, שרותי בידור - 3,300 מ"ר.
- (10) לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (11) תותר הקמת גלריות וקומות בנינים הנדרשות לתפעול בתי הקולנוע ושטחי המסחר, חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים על הגג שאינם נספרים במנין הקומות.

6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בניוי
	כל הוראות התכנית המאושרת ש/1403 ממשיכות לחול על השטח ובנוסף יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.2 שלהלן.
6.2	עיצוב פיתוח ובניוי
	הגשר המוצע בין המתחם הצפוני לדרומי יהיה בעל אופי כפרי ובנוי מאלמנטים קלים ויוכל להיות מקורה.
6.3	ניהול מי נגר
	<p>א. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.</p> <p>ב. בתא שטח מס' 1 מתוכנן מרתף תת קרקעי לכן הוא פתור מהחדרת מי הנגר לתת הקרקע בתחום המגרש (לפי סעיף 24.1.3 בתמ"א 4/ב/34) ומי הנגר יופנו לאזור החדרה חלופי.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחנייות בתכנון דרכים וחנייות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.4	פסולת בניין
	<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>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.</p> <p>ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>



6.4	פסולת בניין
------------	--------------------

ד. עבודות שאינן טעונות היתר
 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.5	תנאים למתן היתרי איכלוס
------------	--------------------------------

תנאי לטופס 4 לבתי הקולנוע יהיה ביצוע בפועל של כל הסדרי ופירוט החניה הנדרשים עבורם לפי התקן והתכנית, לרבות ביצוע מקומות החניה על הגג בתא שטח 2 הדרומי.

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
------------	------------------------------

- א. תנאי להיתר בניה למתחם בתי הקולנוע בתא שטח מס' 1, יהיה הגשת תכנית בינוי אשר תראה גם את החניות והנגישות בתא שטח מס' 2 ואת הגשר העילי למעבר בין תאי השטח.
- ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי לאישור משרד הבריאות.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה לכל בניה בתחום התכנית יהיה השמשת מרתף החניה בתא שטח 1 לחניה לציבור. כל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.

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

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: חב' אינג' בר-יהודה בע"מ 512444744	סוג: תאריך: חתימה:	1.6.15 אינג' בר-יהודה בע"מ חתימה: רח' האשל 2 פארק התעשייה קיסריה טל: 04-6273434
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: חב' אינג' בר-יהודה בע"מ 512444744	סוג: תאריך: חתימה:	1.6.15 אינג' בר-יהודה בע"מ חתימה: רח' האשל 2 פארק התעשייה קיסריה טל: 04-6273434
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רמ"י 5012222	סוג: תאריך: חתימה:	בבעלות מדינה חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית זכרון יעקב 500293006	סוג: תאריך: חתימה:	בבעלות רשות מקומית חתימה: מועצה מקומית זכרון יעקב
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: חב' אינג' בר-יהודה בע"מ 512444744	סוג: תאריך: חתימה:	חוכר 1.6.15 אינג' בר-יהודה בע"מ חתימה: רח' האשל 2 פארק התעשייה קיסריה טל: 04-6273434
עורך התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: פריינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ 512414947	סוג: תאריך: חתימה:	עורך ראשי 2.6.15 חתימה: 

