

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התכנית</b>	
מס' תכנית	353-0221366
תאריך	5-05-2015
שטח פתוח בצפון רמת הנדיב	
משרד הפנים הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה	

21-05-2015

נתקבל

תיק מס'

מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי שומרון  
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-השומרון

מס' תכנית 353-0221366

**להפקדה**

הומלצה

בשיבה מס' 13-05-15

תאריך 13-05-15

מקדם הועדה

הועדה על הפקדה חרונית מס' 353-0221366

מס' תכנית 6958

מס' עמוד 2680

15-01-01

הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון

מס' תכנית 353-0221366

**לאישור**

הומלצה

בשיבה מס' 13-05-15

תאריך 13-05-15

מקדם הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הועדה המחוזית החליטה ביום:

1.4.15

**לאשר את התכנית**

מס' משלב 31.5.15

תאריך

הועדה על אישור תכנית מס'

מס' תכנית

מס' עמוד

## דברי הסבר לתכנית

השטחים הסובבים את גני רמת הנדיב בדרום זכרון יעקב ואשר בבעלותה, משמשים כשטחים טבעיים פתוחים אשר מוגנים, מטופלים ומופעלים ע"י גני רמת הנדיב כחלק ממכלול השטחים הפתוחים של בקעת הנדיב ורמת הנדיב.

רוב השטח מעוגן סטטוטורית (בתמ"א 8) כשטח שמורת נוף.

חטיבת הקרקע הצפונית ביותר של השטח הנ"ל, הנושקת לבתי המגורים של זכרון יעקב, אינה כלולה בתמ"א 8 כשמורת נוף ויעודה קרקע חקלאית ע"פ תכנית ג/400.

מצפון לה מצוי ואדי המתנקז אליה, ואשר בתחומו אושרה (במסגרת תכנית מס' ש/מק/22/יא) דרך משולבת המובילה לאתר לבנין ציבורי משולב בשטח ציבורי פתוח.

גני רמת הנדיב, בשיתוף עם המועצה המקומית זכרון יעקב, יוזמות תכנית זו במטרה לשנות יעודי הקרקע הקיימים, שאינם ישימים ועלולים להביא לפגיעה בואדי הטבעי, המשמש גם כציר ניקוז משמעותי ועל מנת להגן ולעגן סטטוטורית מצבו של השטח כשטח טבעי פתוח.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית : שם התכנית ומספר התכנית

שטח פתוח בצפון רמת הנדיב  
מספר התכנית : 353-0221366

1.2 שטח התכנית : 191.032 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 מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק  
לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא 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

196375 קואורדינאטה X

718286 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום השטח הכלול בתכנית מצוי מצפון לגני רמת הנדיב, בצמוד ומדרום לאזורי המגורים המאושרים והקיימים 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
10216	מוסדר	חלק		2, 4
10217	מוסדר	חלק		3
11292	מוסדר	חלק		138
11293	מוסדר	חלק	108, 110	115, 117, 162, 170
11295	מוסדר	חלק	110, 116	106
11706	מוסדר	חלק		33-35

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

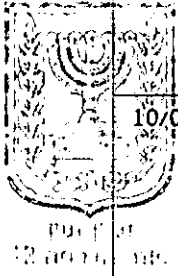
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

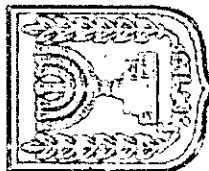
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/01/1963	607	989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 400
08/09/1996		4440	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ש/ 22/ יא ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ ש/ 22/ יא



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית										
כן	תשריט מצב מוצע גליון 1:				אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	חתום להפקדה גליון 1:	14/04/2015			אריאל פרוינד			1:2500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא					אריאל פרוינד	02/04/2015		1:2500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				גני רמת הנדיב בע"מ	גני רמת הנדיב בע"מ	זכרון יעקב	(1)			04-6298100	04-6399117	Hugo@ramathanadi.v.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 325.

### 1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-6391719	04-6297110		(1)	זכרון יעקב	מועצה מקומית זכרון יעקב		רשות מקומית	רשות מקומית
Hugo@ramathanadi.v.org.il	04-6399117	04-6298100		(2)	זכרון יעקב	גני רמת הנדיב בע"מ			פרטי

(1) כתובת: ת.ד. 10.

(2) כתובת: ת.ד. 325.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-6391719	04-6297110		(1)	זכרון יעקב	מועצה מקומית זכרון יעקב			בבעלות רשות מקומית
Hugo@ramathanadi.v.org.il	04-6399117	04-6298100		(2)	זכרון יעקב	גני רמת הנדיב בע"מ			בעלים

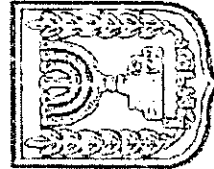
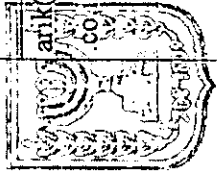
(1) כתובת: ת.ד. 10.

(2) כתובת: ת.ד. 325.

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 פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund .co.il
מודד מוסמך	מודד	רודי בן	481	טכנומד מדידות תכנון ושירותים הנדסיים בע"מ	חיפה	מקלף מרדכי (1)	3	04-7702600	04-7702626	rudi@techno mad.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 25562.



מנהל תכנון  
מנהל מדידות



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



משרד הביטחון  
הצהרה מס' 12

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**

עינון סטטוטורי של השטחים הפתוחים בצפון גני רמת הנדיב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי, משטח ציבורי פתוח, מדרך משולבת ומאתר לבנין ציבורי משולב בשטח ציבורי פתוח לשטחים פתוחים.
- ב. שינוי יעוד קרקע מדרך משולבת לשטח ציבורי פתוח.
- ג. קביעת תכליות ושימושים.
- ד. קביעת הוראות לשמירה על השטח כשטח טבעי פתוח ותפעול השטח.



משרד הביטחון  
הצהרה מס' 12



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	191.032
------------------	---------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			-1,000	1,000	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

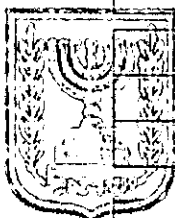
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* 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
שטח ציבורי פתוח	3
שטחים פתוחים	2, 1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך/מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	3
דרך/מסילה לביטול	שטחים פתוחים	1

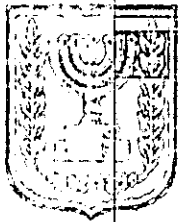
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר לבנין ציבורי משולב בשטח ציבורי פתוח	9,216.63	4.83
דרך מאושרת	75.41	0.04
דרך משולבת	20,898.37	10.94
קרקע חקלאית	124,126.75	64.98
שטח ציבורי פתוח	36,715.06	19.22
סה"כ	191,032.22	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	2,312.9	1.21
שטחים פתוחים	188,681.71	98.79
סה"כ	190,994.61	100

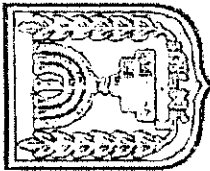
**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לשטח פתוח טבעי ועיבוד חקלאי בלבד, ללא מבנים חקלאיים לרבות חממות ומנהרות עבירות או מבנים אחרים. כמו כן לא תתאפשר בניית גדרות בשטח הפתוח. בתחום השטח יותרו פעולות ממשק כגון: שמירת צמחיה קיימת, פעולות למניעת שריפות, שיקום הסביבה הטבעית (עקב מחלות, מזיקים, שריפות) ורעייה וכן הנחת קווי תשתית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לגינון וחורשות, מגרשי ומתקני משחקים וקווי תשתית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>ניהול מי נגר</b> התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול 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.

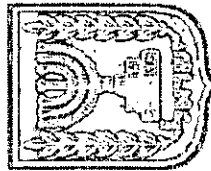


**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי

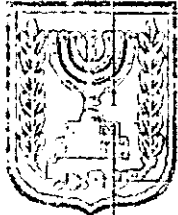


המשרד  
לתיכנון  
ועירי ישראל



המשרד  
לתיכנון  
ועירי ישראל

**6. הוראות נוספות**



ת.ד. 101  
מונה תדפיס: 12



ת.ד. 101  
מונה תדפיס: 12

<b>6.1</b>	<b>ניקוז</b>
	בתחום השטח תותרנה, ככל שידרש, פעולות להסדרת ניקוז השטח ומניעת הצפות. כל עבודה כני"ל תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.
<b>6.2</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	כל העצים הבוגרים שבתחום התכנית ישמרו.
<b>6.3</b>	<b>תשתיות</b>
	א. יותרו קווי תשתית וזאת רק לאחר שבחן מוסד התכנון חלופות להעברת הקווים מחוץ לתחום השטחים המוגנים הכלולים בתכנית זו, השתכנע בצורך להעבירם בתחומה וקבע את הטיפול הנופי סביבתי הנדרש לפי העניין, בהתאם לנספח נופי סביבתי. ב. קווי חשמל - חובת בדיקת החלופות הני"ל לא תחול על קווי מתח גבוה או נמוך. נושא זה יהיה נתון לשיקול דעת הגורם המוסמך לאשר את ההרשאה מתוקף תקנות התכנון והבניה (הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח-1998. ג. לא תותר הקמת מתקני שידור כולל מתקני שידור קטנים. ד. כל היתר בניה לקו תשתית ילווה ע"י נספח שיקום שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובקבלת התייחסות רמת הנדיב.
<b>6.4</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	במידה וידרש גידור השטח (לצורך מרעה או אחר), הגדרות יתוכננו באופן שישתלבו בסביבה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	גני רמת הנדיב בע"מ 520022773	שם:	סוג:	תאריך:
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מועצה מקומית זכרון יעקב 500293006	שם:	סוג:	תאריך:
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	גני רמת הנדיב בע"מ 520022773	שם:	סוג:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מועצה מקומית זכרון יעקב 500293006	שם:	סוג:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	גני רמת הנדיב בע"מ 520022773	שם:	סוג:	תאריך:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ 512414947	שם:	סוג:	תאריך:

גני רמת הנדיב בע"מ (חל"צ)  
 20.04.15  
 זכרון יעקב 3095202  
 מועצה מקומית זכרון יעקב  
 גני רמת הנדיב בע"מ (חל"צ)  
 זכרון יעקב 3095202  
 מועצה מקומית זכרון יעקב  
 גני רמת הנדיב בע"מ (חל"צ)  
 זכרון יעקב 3095202  
 מועצה מקומית זכרון יעקב  
 13.4.15

