

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0583385

הגדלת שטח מבני ציבור - מועצה אזורית חוף הכרמל



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בתכנית מאושרת של אזור המועצה האזורית חוף הכרמל, יעוד קרקע של שביל אשר מבנה קיים חודר לתחום השביל. התכנית מציעה לבטל את יעוד הקרקע שביל ולהגדיל את השטח של מבני הציבור על חשבון השביל. התכנית גם מסדירה מבנה אחסנה קיים מחוץ לגבול היעוד ע"י חילופי שטחים של 31.7 מ"ר בין יעוד מבני ציבור ליעוד אחסנה. התכנית מסדירה קווי בנין מחדש לאור המדידה המסתמכת על גבולות אנליטיים של חלקה מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת שטח מבני ציבור - מועצה אזורית חוף הכרמל

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

303-0583385

מספר התכנית

7.570 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

196320 קואורדינאטה X

731309 קואורדינאטה Y

מבני המועצה לפני הכניסה לקיבוץ עין כרמל

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: עין כרמל

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
11772	מוסדר	חלק	19	
11773	מוסדר	חלק		11

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
חכ/ מק/ 92 א	55 - 50

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
12/06/1980	1837	2634	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 92 ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 92
17/11/2010	1125	6161	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ מק/ 92 א ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ מק/ 92 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל שלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל שלם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכניות מאושרות	06/11/2017	רחל שלם	05/11/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-8136215	04-8136295	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-8136215	04-8136295	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל בע"מ	ירושלים	(1)	17	02-6707417		ShimonaA@kkl.org. il
חוכר				עין כרמל	עין כרמל	(2)		04-9844204	04-9840758	meshek@ein- carmel.co.il
אחר				מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-8136215	04-8136295	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשות מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל שכתובתו רח' פל-ים 15 חיפה

(1) כתובת: ת.ד. 7283 ירושלים.

(2) כתובת: קיבוץ עין כרמל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רחל שלם	27756		הבונים	הבונים (1)	32	04-6396837	077-4703788	rachel1shalem@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי (2)	17 א	04-8726547	04-8410012	bshapira@bezeqint.net

(1) כתובת: ד.ג חוף הכרמל.

(2) כתובת: קריית חיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הגדלת שטח מבני ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התאמת יעודי הקרקע בהתאם לחלקה מאושרת במדידה אנליטית

שינוי יעוד משביל למבנים ומוסדות ציבור - הגדלת שטח מבנים ומוסדות ציבור ב- 389.16 מ"ר. בהתאם לסעיף 62א(א)(1).

החלפת שטח של 28 מ"ר בין אחסנה למבנים ומוסדות ציבור ולהיפך, תוך שמירה על השטח המקורי של יעוד האחסנה בהתאם לסעיף 62א(א)(1).

הגדלת השטח העיקרי באזור מבנים ומוסדות ציבור תוך כדי שמירה על היחס של 51% שטחי בניה במתחם. סה"כ תוספת של 198.5 מ"ר שטח עיקרי, בהתאם לסעיף 62א(א)(3).

שינוי תכסית ביעוד אחסנה מ- 45% ל- 60%. בהתאם לסעיף 62א(א)(5).

שינוי קווי בנין, קווי הבנין יהיו בהתאם לתשריט. בהתאם לסעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אחסנה	51
דרך מאושרת	55
חניון	54, 53
מבנים ומוסדות ציבור	50



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	50
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	50
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	55
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	54, 53
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	50

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	אחסנה	51

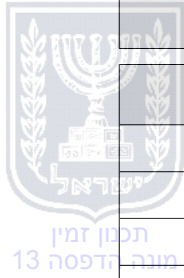
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אחסנה	1,600	21.13
דרך מוצעת	339.7	4.49
חניון	341.8	4.52
מבנים ומוסדות ציבור	4,900	64.72
שביל	389.1	5.14
סה"כ	7,570.6	100

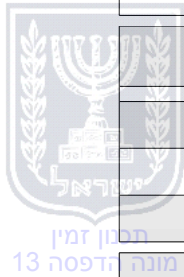
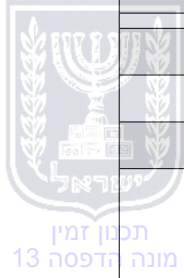
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אחסנה	1,600	21.13
דרך מאושרת	339.86	4.49
חניון	342.01	4.52
מבנים ומוסדות ציבור	5,289.25	69.86
סה"כ	7,571.12	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנים לצרכי המועצה האזורית חוף הכרמל
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מרחק בין המבנים יאפשר מעבר בטיחותי בין המבנים.
4.2	אחסנה
4.2.1	שימושים
	אחסנה
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מרחקים בין המבנים יהיו על פי הקיים בשטח בכל בניה חדשה יהיה צורך לשמור על מעבר בטיחותי בין המבנים.
4.3	חניון
4.3.1	שימושים
	משטחי חניה לא מקורה
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרך
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח דרך כניסת כלי רכב למתחם המועצה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.



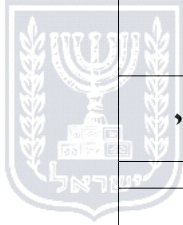
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	60	90.37	240	1206	1600	אחסנה
5	(1)	(1)	(1)	2	9	45	51	735	1962.5	5289.24	מבנים 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 המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי התשריט.



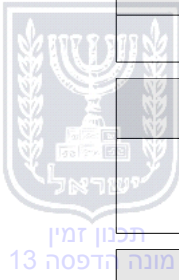
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	בניה ירוקה
	בעת הוצאת היתרי בניה תבחן האפשרות לעמידה בת"י 5281 ברמה של כוכב אחד לפחות.
6.2	הפקעות ו/או רישום
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
6.3	חשמל
	<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ' מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ' מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה... 5 מ' מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20.00 מ' מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ' מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ' מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ' מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת..... 1 מ' מ' יא. שנאי על עמוד..... 3 מ' מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל: אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא</p>



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.3 חשמל</p> <p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.4 שימור</p> <p>מבנה לשימור - מבנה משאבת המים במועצה מבנה לשימור וקיים תיק תעוד.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>השטח המיועד לפיתוח - יפותח באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים. 	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.6 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.6</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. 	<p>6.7</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.8 פסולת בניין</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2 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). 1.3 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. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי 3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2 בהעדר איזון - 	<p>6.8</p>



6.8	פסולת בניין
<p>יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו 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> <p>4. 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.</p>	

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
תנאי להיתר בניה - תשריט לצרכי רישום מאושר ע"י הועדה המקומית	



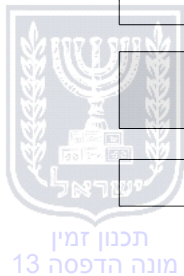
6.10	תשתיות
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור המגרש למערכת הביוב המחוברת לפתרון קצה.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית.</p> <p>ג. ניקוז</p> <p>מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p>	

6.11	גגות
<p>חזית חמישית -גגות</p> <p>תתאפשר התקנת תאים פוטו-וולטאים על גגות המבנים או גגות ירוקים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי



7.2 מימוש התכנית

מימוש משוער כ- 5 שנים מיום אישור התכנית