

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקרא:

"תכנית מס' חכ/298 - קרית חינוך למועצה האיזורית חוף הכרמל"

1. שם וחלות
תכנית זו תקרא: "תכנית מס' חכ/298 - קרית חינוך למועצה האיזורית חוף הכרמל" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף (להלן: "התשריט").
2. מסמכי התכנית
הוראות כתובות על 6 עמודים (תקנון).
תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
נספח תנועה וחניה ערוך בקנה מידה 1:500.
3. יחס לתכניות אחרות
התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:
א. תכנית מס' חכ/43(ג/462) - קיסריה אזור נופש וחווילות, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מיום 2.10.63
ב. תכנית מס' חכ/228 - יעוד שטח לבית כנסת בקיסריה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מיום 15.11.90.
ג. תכנית מס' חכ/226 - מוזיאון - ליאון והרי רקנאטי בקיסריה שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מיום 28.1.90.
במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל להוראות תכנית זו - יקבע האמור בתכנית זו.
4. המקום
תכנית זו חלה על השטח הנמצא מדרום למוזאון רקנטי ודרומית מזרחית למגדל המים שבקיסריה.
5. שטח התכנית
26.0 דונם בקירוב (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).
6. הקרקע הכלולה בתכנית
גוש 10620 חלקי חלקות: 204 ו-304
7. בעלי הקרקע
מדינת ישראל בחכירה לדורות לקרן קיסריה ע"י החברה לפיתוח קיסריה בע"מ.
ת.ד. 1044 העיר העתיקה קיסריה 30660
טל: 06-360833, פקס: 06-360384.

8. יוזם התכנית

המועצה האזורית חוף הכרמל.
 עין כרמל, דאר נע חוף כרמל 30860
 טל: 04-9842031, פקס: 04-9841789

9. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ
 רח' בר-כוכבא 5, חיפה 33126.
 טל: 8621429, 04-8678302, פקס: 04-8621929.

10. מטרת התכנית

הקמת קרית חינוך לילדי חוף הכרמל והסדרת שטח בית הכנסת ושטח לחניות ודרכים.

11. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח, חניה ודרך לאתר לבנין ציבורי.
- ב. קביעת דרך גישה לאתר לבנין ציבורי והקצאת חניות.
- ג. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.

12. באור סימני התשריט

- | | |
|--|--|
| - גבול הכנית זו. | א. קו כחול עבה |
| - גבול תכנית אחרת. | ב. קו כחול מרוסק |
| - אתר לבנין ציבורי. | ג. שטח צבוע חום תחום בקו חום כהה |
| - שטח ציבורי פתוח. | ד. שטח צבוע ירוק |
| - אזור מגורים א' (בתכנית מאושרת גובלת). | ה. שטח צבוע כתום |
| - שטח פרטי פתוח (בתכנית מאושרת גובלת) | ו. שטח צבוע ירוק תחום בקו ירוק כהה |
| - שטח למוזיאון (בתכנית מאושרת גובלת). | ז. שטח צבוע כתום תחום בקו חום כהה |
| - שטח ספורט ובידור (בתכנית מאושרת גובלת). | ח. שטח צבוע ירוק ותחום בקו חום כהה |
| - שמורת טבע (בתכנית מאושרת גובלת). | ט. שטח ירוק ועליו משבצות בצבע ירוק |
| - אזור מלונאות (בתכנית מאושרת גובלת). | י. שטח צבוע צהוב תחום בקו חום כהה |
| - אתר אזרחי ומסחרי קיים (בתכנית מאושרת גובלת). | יא. שטח צבוע פסים בצבע כתום וחום לסרוגין |
| - דרך מאושרת ו/או חלקת דרך רשומה. | יב. שטח צבוע חום בהיר |
| - דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך. | יג. שטח צבוע ורוד |
| - חנייה קיימת או מוצעת. | יד. שטח משובץ צבוע חום או ורוד |
| - חניה פרטית (בתכנית מאושרת גובלת). | טו. שטח משובץ צבוע כתום |
| - מספר דרך. | טז. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך |
| - קו בנין קדמי, במטרים. | יז. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך |
| - רוחב הדרך, במטרים. | יח. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך |
| - דרך לביטול. | יט. קוים אדומים מקבילים |
| - גבול גוש. | כ. קו שחור דק עם משולשים שחורים משני צידיו |
| - גבול חלקה רשומה. | כא. קו ירוק דק |
| - גבול חלקה רשומה לביטול. | כב. קו ירוק דק מרוסק |
| - מספר חלקה רשומה. | כג. מספר מוקף בעיגול ירוק |

- כד. מספר מוקף בעיגול ירוק מרוסק
 כה. קו שחור עבה
 כו. מספר בעל שלוש ספרות בצבע שחור
- מספר חלקה רשומה לביטול.
 - גבול מגרש מוצע.
 - מספר מגרש מוצע.

13. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 14 להלן.

14. תכליות לפי אזורים

- א. אתר לבנין ציבורי עבור קרית חינוך
 (מגרש מס' 100)
- מיועד לקרית חינוך, אולם ספורט והשמושים הנלווים כגון: משרדי קרית החינוך שרותים, איחסון לצרכי קרית החינוך וחנייות.

- אתר לבנין ציבורי עבור בית כנסת
 (מגרש מס' 101)
- בית כנסת.

- ב. דרך
- שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, וחניה כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

- ג. שטח ציבורי פתוח
- מיועד לגינון, למתקני משחק ולמעבר תשתיות תת-קרקעיות.

15. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים, חניות, אתר לבנין ציבורי ושטחים ציבוריים פתוחים), מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, והם יירשמו כלהלן:

- א. אתר לבנין ציבורי המיועד לבית ספר (מגרש מס' 100), על שם המועצה האזורית חוף הכרמל.

- ב. דרכים, חניות ושטחים ציבוריים פתוחים יירשמו על שם מדינת ישראל, עד למועד העברתם לרשות מקומית. עד מועד זה פיתוחם ואחזקתם יעשה ע"י קרן קיסריה.

16. איחוד וחלוקה

- א. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים המוצעים המסומנים בתשריט.
- ב. רישום החלוקה המוצעת בתכנית זו יהיה טעון אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק.
- ג. לא יוצא היתר בניה לפני הגשת תשריט חלוקה.

17. תנאי הבניה לאתר לבנין ציבורי

- א. קרית חינוך (מגרש מס' 100)

1. שטח הבניה למטרות עיקריות - עד 60% משטח המגרש, בכל הקומות יחד.

2. שטחי שירות - עד 20% משטח המגרש עבור אחסון, מתקנים הנדסיים, חדרי בטחון או מקלט לפי הוראות הג"א. השטחים יכולים להיות מעל ו/או מתחת לכניסה הקובעת לבנין.

3. גובה בנין - לבנין כיתות - עד 2 קומות בגובה של עד 8 מ'.
אולם ספורט - עד 12 מ'.
4. מרווחי בניה - (א) לא פחות מ-5 מ' מקו רחוב.
(ב) לא פחות מ-4 מ' מגבולות המגרש שאינם גובלים בדרך.
(ג) לכיוון השטח הציבורי הפתוח שבכיוון מזרח - 7 מ'.
(ד) מרווח בין הבניינים בהתאם לתכנית הבינוי.
5. תכנית בינוי - מתן היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי לכל שטח האתר, ע"י הועדה המקומית.
תכנית הבינוי תערך בקנה-מידה 1:250 ותכלול: תאור העמדת בניינים, שמושים מוצעים, גבהים, גישות לבניינים, הסדרי כניסה ויציאה, הסדרי חניה, מיקום מסוף אוטובוסים להעלאה והורדה של תלמידים, שטחי גינון, מתקני תשתית, תחנת טרנספורמציה, גדרות וחומרים.

ב. בית כנסת (מגרש מס' 101)

1. שטח הבניה למטרות עיקריות - עד 50% מהשטח המיועד לבית כנסת.
2. שטחי שרות - עד 20% משטח המגרש עבור אחסון, מתקנים הנדסיים, חדר בטחון או מקלט לפי הוראות הג"א.
השטחים יכולים להיות מעל ו/או מתחת לכניסה הקובעת לבנין.
3. גובה הבנין - עד 10 מ' מפני הקרקע הטבעית.
4. מרווחים מינימליים - מזרח - לא פחות מ-5 מ'.
מערב - לא פחות מ-4 מ'.
צפון - לא פחות מ-3 מ'.
דרום - לא פחות מ-5 מ'.

18. חניה

החניה תהיה כמסומן בתשריט ובתחום המגרש כפי שיפורט בתכנית הבינוי. שיעורי החניה יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, שיהיו בתוקף ביום הוצאת היתר הבניה.

19. תשתיות

- א. ביוב
אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של קיסריה, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת.
- ב. מים
אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של קיסריה ובאישור משרד הבריאות.

ג. ניקוז
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז לכל שטח האתר לבנין ציבורי, ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ד. הידרנטים
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. טלפון
מערכת קוי הטלפון בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בהתאם להנחיות חב' בזק.

- ו. חשמל
1. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה בתחום האתר למבני ציבור בהתאם לתכנית פיתוח לכל האתר שתאושר ע"י הועדה המקומית.
לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחום תכנית זו.
 2. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל כבלי חשמל תת-קרקעיים במרחקים הקטנים מ-2.5 מ' מציר כבל במתח עליון 150 ק"ו, ובמרחקים קטנים מ-2 מ' מציר כבל במתח עד 33 ק"ו.
לא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנת כבלים) התשכ"ז-1966, וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.
 3. לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק מתיל קיצוני של קו קיים

מתח הקו

מתח נמוך	2.0 מ'
מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
מתח עליון 110-150 ק"ו	8.0-9.0 מ'

4. קוי החשמל יהיו תת-קרקעיים.

20. תנאי פיתוח
טרם תחילת עבודות העפר יש לגדר ולסמן את גבולות המגרש

21. מקלט מרחב מוגן
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית לממ"ד או מקלט בהתאם לדרישות הג"א.

המועצה האזורית חוף הכרמל

יוזם התכנית:

מדינת ישראל בחכירה לקרן קיסריה ע"י
החברה לפיתוח קיסריה בע"מ

בעלי הקרקע:

החברה לפיתוח קיסריה

אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ

יצחק פרוינד

עורך התכנית:

יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ

[Handwritten signature]

<p>הועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר חוף הכרמל</p> <p>קבלת ת"ת מס' תכנית: 298/חכ מס' חכ: 298</p> <p>תעודת הועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים עם תוספת לניתן תוקף</p> <p>בשיעור מס' 96009 מיום 19.10.96</p> <p>מס' תכנית: 96004 מיום 29.05.98</p> <p><i>[Signatures]</i></p>	<p>הועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר חוף הכרמל</p> <p>קבלת ת"ת מס' תכנית: 298/חכ מס' חכ: 298</p> <p>תעודת הועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים עם תוספת לניתן תוקף</p> <p>בשיעור מס' 96009 מיום 19.10.96</p> <p>מס' תכנית: 96004 מיום 29.05.98</p> <p><i>[Signatures]</i></p>
---	---

הודעה על הפקדת תכנית מס. 298/חכ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4628

מיום 11.3.98

הודעה על אישור תכנית מס. 298/חכ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4697

מיום 12.11.98

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 298/חכ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.6.98 לאשר את התכנית.

[Signature]

יו"ר הועדה המחוזית

מספרנו: 10/ד/56 (3/D/65)
תאריך: 28.4.1996
תאריך עידכון להפקדה: 24.12.1997
תאריך עידכון למתן תוקף: 12.8.1998