

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי זבולון
כפר ביאליק
תכנית זב/33/ב' "כפר ילדים ונוער
"אהבה" - שינוי יעוד קרקע"
המהווה שנוי לתכנית מפורטת זב/ 71

הוראות התוכנית

תאריך: אפריל 2001
עדכון: אוגוסט 2005

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי, זבולון
כפר ביאליק
תכנית מס' זב/33/ב' "כפר ילדים ונוער "אהבה" - שינוי יעוד הקרקע".
המהווה שנוי לתכנית זב/ 71

1. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא תכנית מס' זב/33/ב' "כפר ילדים ונוער "אהבה" - שינוי יעוד הקרקע".
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו, ומהווה
חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט)
הוראות התוכנית: סה"כ 11 עמודים.
ניספח תחבורה בק.מ. 1:250 – מסמך מחייב באשר למיקום כניסה / יציאה לפרויקט,
מספר חניית. מסמך מנחה באשר לסידור החנייות בתחום המגרש.
ניספח בינוי ופיתוח מנחה בק.מ. 1:250.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת זב/71.

4. שטח התכנית:

3.619 דונם (מדוד גרפית).

5. מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בכפר ביאליק (כפר שיתופי להתיישבות חקלאית),
דרומית מזרחית לקריית ביאליק, על דרך אושה המובילה לקריית אתא.

6. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 11559 : חלקה 19 (חלק), חלקה 17(חלק), חלקה 15 (חלק), חלקה 10 (חלק).
גוש 11590 : חלקה 102 (חלק).

7. גבולות התכנית:

גבולות התכנית הם בהתאם למתואר בקו כחול בתעריף:
מצפון: חלקות 9, 10 ו-15 (חלק) בגוש 11559, חלקה 102 (חלק) בגוש 11590 (דרך על נחל גדורה).
ממערב: חלקה 211 בגוש 11590 (דרך אושה בתחום עיריית קרית ביאליק).
ממזרח: חלק מחלקות 17 ו-19 בגוש 11559.
מדרום: חלקה 17 (חלק) בגוש 11559 (חציה הדרומי על דרך אושה בתחום מועצה אזורית "זבולון" - כפר ביאליק), חלקה 102 (חלק) בגוש 11590 (דרך על נחל גדורה).

8. יזם ומגיש התכנית:

כפר ילדים ונוער "אהבה".
רחוב החקלאים 17
כפר ביאליק
מלפון: 04-8415296
פקס: 04-8725207

9. בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

10. שורך התכנית:

אבנר אורן - אדריכל ומתכנן ערים.
רחוב יהודה הלוי 18
קרית אתא
מלפון: 04-8455621
פקס: 04-8454371

11. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד קרקע משטח חקלאי לאתר למוסד חינוכי.
- ב. שינוי ייעוד קרקע משטח חקלאי לדרך.
- ג. קביעת קווי בניין.
- ד. קביעת שטחי בנייה (שטח עיקרי ושטחי שידות).
- ה. קביעת גובה מבנים ומספר קומות.
- ו. איחוד וחלוקה למגרשים.
- ז. הסדרת מעבר להולכי רגל מעל נחל גדורה.

12. באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	- גבול התכנית
שטח צבוע כתום מותחם בחום כהה	- אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע לסירוגין בקווים אלכסוניים	- אזור חקלאי
בצבע ירוק בהיר ולבן	
שטח צבוע לסירוגין בקווים אלכסוניים	- יעוד מעורב: מבני צבור או מבני משק
בצבע חום בהיר וירוק בהיר	- אתר למוסד חינוכי
שטח צבוע חום בהיר תחום בחום כהה	- שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק בהיר	- דרך קיימת/ מאושרת
שטח צבוע חום בהיר	- דרך מוצעת
שטח צבוע אדום	- מספר דרך
מספר ברבע העליון של העיגול	- רוחב דרך
מספר ברבע התחתון של העיגול	- מרווח קדמי מינימלי
מספר ברבע צדדי של עיגול בצבע אדום	- מס' קומות מדבי
ספרה רומית בצבע התשריט	- גבול גוש
קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים	- גבול חלקה רשומה
קו רצוף בצבע ירוק	- גבול חלקה לביטול
קו ירוק מרוסק	- מספר חלקה רשומה
מספר בתוך עגול ירוק	- מספר חלקה לביטול
מספר בתוך עגול ירוק מרוסק	- גבול מגרש מוצע
קו רצוף בצבע שחור	- מבנה קיים
פוליגון שחור מנוקד	- מבנה להריסה
פוליגון צהוב	- קו בנין
קו מרוסק בצבע אדום	- קו רחוב
קו בצבע אדום	- מספר מגרש
מלבן עם מספר בצבע שחור	- מספר גוש
מספר בצבע שחור	

13. הנחיות כלליות:

- א. מתן היתר בנייה בשטח התוכנית יותנה בקיומן של תשתיות בשטח (מים, ביוב, חשמל, טלפון וכד') ובקיבולת מתאימה.
- ב. תותר הוצאת היתר בנייה לכל מבנה בנפרד.
- ג. עלות ביצוע התוכנית תחול על יוזמי התוכנית.

14. רשימת התכליות:

מוסד ציבורי - ישמש למגורים עבור חניכי כפר ילדים ונוער "אהבה" ואנשי צוות המוסד המחויבים במגורים צמודים לכפר הילדים בתוקף תפקידם.

דרך-כהגדרת בפרק א' לחוק התכנון והבנייה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית: ריהוט רחוב ופיתוח גנני.
תכליות: שטחי דרכים ישמשו לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.

15. הוראות בנייה:

רצועה לדרך עתידית: בחלקו המערבי של המגרש תישמר רצועה ברוחב של 20 מ' עבור דרך עתידית. לא תותר כל בנייה ברצועה זו והוראות הבנייה אינן חלות עליה. יאושר גיוון ברצועה זו כל עוד לא תבוצע הדרך.

אתר למוסד: ממזרח לרצועה לדרך עתידית תותר הקמת מבני משפחתונים ודירות שרות על פי הוראות הבנייה המפורטות.

שטחים לשימוש עיקרי:

- א. שטח עיקרי: השטח מיועד להקמת מבנה למשפחתונים ודירות שירות בשטח עיקרי של 1700.00 מ"ר.
- ב. בשטח העיקרי יכללו כל חלקי הבניין פרט ל: קומת עמודים, מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות, חדרי מערכות טכניות, מבואות, מעברים ציבוריים, רחבות מקורות משותפות, מרפסות לא מקורות ומשטחים גנניים.

שטחים לשימושי שרות:

- א. שטח שרות: שטח שרות על קרקעי מותר יהיה בשטח של 600.00 מ"ר.
- ב. במחון ובמיחות: מרחב מוגן קומתי/ דירתי לפי השטח הנדרש בתקנות הנ"א. המרחב המוגן הקומתי יכול לשמש לשימושים שהם מעבר לבימחון בלבד.
סה"כ שטח לתכלית זו: כ- 160.0 מ"ר.
- ג. מערכות טכניות ומתקני שרות: השטח המזערי הנדרש לחדר מכונות או מתקנים טכניים למתן שרות לבניין, הכל על פי מפרט מכני או אישור מתכנון תשתית, ובאישור מהנדס המועצה האזורית.
גובה חללים המיועדים למערכות טכניות ומתקני שרות לא יעלה על 2.20 מ' מהרצפה לתקרה אלא אם נדרש אחרת בחוק.
סה"כ שטח לתכלית זו: כ- 20.0 מ"ר.
- ד. קומת עמודים: יכולה לשמש כחנייה מקורה. במידה ותשמש כמחסנים הצמודים ליחידות המגורים של אנשי צוות יהיה גובהה 2.2 מ'.
סה"כ שטח לתכלית זו: כ- 160.0 מ"ר.

ה. מבואות, מדרגות, מעברים ורחבות משותפות: יכולים לשמש בשעת הצורך כאולם רב תכליתי הניתן לחלוקה במחיצות ניידות/ פריקות. סה"כ שטח לתכלית זו: כ- 260.0 מ"ר.

ו. מרפסות לא מקורות: שטח המרפסות לא יכלל בשטחי הבנייה.

ז. מצללות: שטח מצללות במרפסות גג ע"פ התקנות בחוק התכנון והבנייה. שטח מצללות במרפסות גן (בחצר) עד שטח של 100.00 מ"ר לא יכלל בשטחי הבנייה.

גובה המבנה: 4 קומות .

מספר מבנים: על המגרש יותר להקים שני מבנים. מרחק מזערי ביניהם-7.0 מ'.

תכנית: תכנית הבנייה בתחום מגרש 87 / א תהיה 50%. שטח שאינו קטן מ- 30% משטח מגרש 87 / א יהיה פנוי מכל בנייה עילית או תת-קרקעית. מגרש 87 / ב יהיה פנוי מכל בנייה שהיא.

קווי בנין: קו בנין קדמי דרומי (לכיוון דרך אושה) - 5.00 מ'.
קו בנין קדמי מערבי (לכיוון נחל גזורה) - 5.00 מ'.
קו בנין קדמי מערבי יימדד מגבולה המזרחי של הרצועה לדרך עתידית.
קו בנין צדדי - 4.00 מ'
קו בנין אחורי - 4.00 מ'

16. תכנית בינוי ופיתוח:

- א. תכנית בינוי ופיתוח הנה תשריט מנחה התואם לתוכנית המוצעת.
- ב. תכנית בינוי ופיתוח תכלול את המרכיבים הבאים:
 - א. העמדת בניינים ומתקנים (מוצעים/ קיימים).
 - ב. מרחק בין בניינים.
 - ג. סימון דרכים ושבילים.
 - ד. דרכי הגישה אל המגרש ובין הבניינים.
 - ה. ציון שטחים מגוונים.
 - ו. סימון מתקני תשתיות שונים.
 - ז. מפלסי הקומות ותוכנית עקרונית של המבנים.
 - ח. שטחי חנייה לרכב.
 - ט. גדרות היקפיות וחלוקה פנימית של המגרש.

תכנית בינוי ופיתוח תאושר על ידי הוועדה המקומית כחלק מן הת.ב.ע.

17. הוראות בינוי:

- א. חזיתות הבניינים יצופו באבן, או בפסיפס, או בקרמיקה או בכל חומר עמיד אחר באישור מהנדס המועצה האזורית.
- ב. לא תאושר התקנת צנרת נג, חומי טלפון וארובות בחזיתות הבניינים כולל במרפסות ובפתחים.
- ג. התקנת דודי שמש למים חמים תותר על פי תכנית עיצובית מפורטת, שתונש לאישור מהנדס המועצה האזורית בעת הוצאת היתרי בניה.
- ד. תותר התקנת אנטנה מרכזית אחת בלבד בכל בנין.
- ה. מכלי דלק יותקנו רק במקומות המאושרים ע"י מהנדס המועצה האזורית בהיתר הבניה.
- ו. לא תותר הקמת מבנים במרווחים בין הבניינים, פרט למצללות ותחנות מרנספורמציה של חברת החשמל במקרה הצורך, אשר תשולבנה בתכניות הפתוח של האתר.
- ז. כל הנחיות התכנון יותאמו על מנת לאפשר שימוש נוח במבנה לנכים.

18. חניה:

- א. החניות תהינה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנות מקומות חנייה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. ובכל מקרה לא תפחת כמות החניות ממקום חניה אחד לכל 100.00 מ"ר של שטח עיקרי.
- ב. משטחי חניה פתוחים, כולל המיסעות בתחום המגרשים וכן המדרכות בתחום הדרכים הציבוריות ירצפו באבן משתלבת. מדרכות אלו תחוכנה כחלק מתכנון כולל של המגרש.
- ג. התקני תאורה יהיו חלק בלתי נפרד מתכנון וביצוע החניונים לסוגיהם כולל גגות החנייה.
- ד. חומרי הגמר של קירות החניה, ובכלל זה המעקות, יהיו כפופים לאישור מהנדס העיר.

19. פיתוח:

- על מבקשי היתרי בניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים, ניקוז, גינון וכו'. גדרות וקירות תומכים יהיו בהתאם לתכנית פיתוח באישור מהנדס המועצה האזורית. הבקשה להיתר לעבודות עפר תכלול בין היתר:
- א. קביעת מקומות מוגדרים באזור העבודה לאסוף אדמת חישוף מהשטח לצורך ציפוי משטחי מילוי עם גמר העבודה.
 - ב. הגדרות בתחום תכנית זו יבנו על פי אישור מיוחד של מהנדס המועצה האזורית ויהו חלק מהבקשה להיתר באתר.

כל הגדרות הגובלות בנכסים של כפר- ביאליק תהינה גדרות אטומות בגובה של 1.80 מ' מפני קרקע סופית. היזם אחראי לעיבוד וגימור הגדר משני צדיה על פי הנחיות מהנדס המועצה האזורית.

20. חשמל:

א. לא יוצע היתר אלא באישור חברת חשמל. תח"ט תמוקם, במידה ותדרש, בהתאם להנחיית ח"ח.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה לבנין, או לחלק ממנו מתחת לקוי 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/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו החשמל
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנייים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים של מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 מ' מכבלים של מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים של מתח נמוך עד 1000 וולט.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור חברת החשמל.
המרחקים האנכיים המינימליים עד לפני סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ג. לא יורשה חבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.

תחנות טרנספורמציה:

שמחן הבנוי של תחנות טרנספורמציה במסגרת מגרשים פרטיים או ציבוריים לא יכללו בחישוב שטח הבנייה.

לא תותר הרכבת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים.

על מבקש היתר הבניה להקצות, עם ייודשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבנייה מקום מתאים- חדר או שטח קרקע לפי הנודרש- בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שייקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בקשה להיתר בנייה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בנייה אשר אינו כולל תחנת טרנספורמציה במידה ונודרש

ע"י חברת החשמל. תחנת הטרנספורמציה תשולב בתכנון הבניין או בפיתוח הנופי של המגרש או העצ"פ, ותוגש כחלק מהבקשה להיתר בנייה, בהתאם לדרישות חברת החשמל.

21. מקלטים:

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקנון הג"א, או כל פתרון מיגוני אחר בהתאם לתקנות הג"א שבחוקף. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם בוצע המתקן לשביעות רצון יועץ הג"א, או המורשה לכך מטעם הג"א.

22. תשתיות הנדסיות:

א. ניקוז:

לא יינתן היתר בניה במרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים והביוב ובאישור רשות הניקוז קישון.

ב. אספקת מים:

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של מועצה האזורית "זבולון". לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים, על מבקש היתר בניה להתקשר עם מנהל אגף המים לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים.

ג. ביוב:

לא ייתן היתר בניה בשטח תכנית זו במרם תאושר ע"י מנהל אנף הביוב תכנית ביוב ציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
לא תינתן תעודת שימוע בבניין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אנף הביוב שתכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים:

על מבקשי היתר בניה להגיש תכנית למכבי אש לצורך קבלת אישור על סידורי אש.

ה. קווי טלפון ומערכת כבלים לשידורי טלוויזיה:

מערכת קווי טלפון וכבלים לשידורי טלוויזיה בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים, תהיה תת קרקעית בלבד.

23. מבנים להריסה:

לא יוצא היתר בניה במגרש עם מבנה להריסה, לפני הריסת המבנה בפועל.

24. איחוד וחלוקה:

א. חלוקה חדשה ורישום:

החלקות הרשומות הקימות תאוחדנה ותחולקנה מחדש בהתאם לתשריט. על יוזמי התוכנית להכין תשריט חלוקה לצורכי רישום לפני הוצאת היתר בנייה.
תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישור תוכנית זו, תוכנית חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

25. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות

מנהל חברת החלוקה והגיוע
"אהבה"
ליווה את המימוש

יום ומניש התכנית:

כפר ילדים ונוער "אהבה".

רחוב החקלאים 17

כפר ביאליק

טלפון: 04-8415296

פקס: 04-8725207

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שאו תהיה ממומנת על
רשויות המימון המיועדות. התוכנית הינה לצורך
התגברות או לכל הפחות תחזוקה של המבנה
המיועד. עמדתנו היא שיש להקדיש את כל
הסכמות כל מיני אופן. תהיה ועמ"י כל מיני
למען הסדר ספק וייעוץ בנו
בנו השטח המיועד. במקום
מקום הסכום האמון
מי שרכש מאוננו
אחרת העומדת לנו
ניתנת אך ורק מנקודת מבט

אבות ליוזם
תוקפה השטח
למקום
מרת, לפי כל
היגיון הטכני
הוא או הודאה
ל הפרתו ע"י
או על כל אמת
הוא שכן התגובה
מנהל מקרקעי ישראל
מחנה הליפה

אילך

23.8.05

תאריך

שורך התכנית:

אבנר אורן - אדריכל ומתכנן שרים.

רחוב יהודה הלוי 18

קרית אתא

טלפון: 04-8455621

פקס: 04-8454371

אבנר אורן
אדריכל
מס' רשמי 31483

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה

תכנית מס 33/25 לשכ"ה
 נידונה בישיבתה מס' _____ בתאריך _____
 העוברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה עם המלצה
 למתן תוקף.
 מהנדס הועדה _____
 יושב ראש הועדה _____

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 33/25
 הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה החליטה
 ביום 27.7.65 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית _____

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 33/25
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5469
 מיום 23.6.65

הודעה על אישור תכנית מס. 33/25
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5463
 מיום 28.11.65