

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חכ/מק/18/ו'

שם תוכנית: כפר הנוער מאיר שפיה-אחוד וחלוקה

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית חוף הכרמל

סוג תוכנית: מפורטת בסמכות מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית חוף הכרמל הפקדת תכנית מס' חכ/מק/18/ו' הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשיבת מס' 2009/11.5 מיום 11.5.2009 23.08.2009 י"ד תשע"ט	ועדה מקומית חוף הכרמל אישור תכנית מס' חכ/מק/18/ו' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבת מס' 2009/16.11 מיום 16.11.2009 29.12.2009 י"ד תשע"ט

הודעה על אישור תכנית מס. חכ/מק/18/ו' פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 655 מיום 28.1.2010	הודעה על הפקדת תכנית מס. חכ/מק/18/ו' פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 599 מיום 17.09.2009
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

ל"כפר הנוער שפיה" תכנית מפורטת תקפה משנת 85, בחלק המרכזי של המוסד החינוכי סומן שטח ירוק פתוח שיעודו "פרטי פתוח", בשטח של כפר הנוער מבנים רבים המשמשים את המוסד החינוכי המשמש גם כפנימיה ללומדים בו וכמקום המכיל את כל האלמנטים הנדרשים למגורי התלמידים והצוות כגון: בית כנסת, מרפאה, מועדונים, חדר אוכל, וכד'.

אזור מבני בית הספר – "כיתות הלימוד" ו"המנהלה" מרוכזים באזור אחד בכפר, ומאחר ומספר הלומדים בכפר הנוער שפיה גדל מאד בשנים האחרונות נוצר צורך דחוף בהקמת מעבדות –מרכז למדעים.

המימון ומרבית האישורים להקמת המרכז הושגו.

המקום הנכון להצבת המבנה הינו בסמוך לכיתות הלימוד כך שיהווה חלק אינטגרלי מאזור הלימוד בכפר.

מאחר ובאזור הנוח והנכון מבחינה תכנונית מסומן שטח "פרטי פתוח" הוחלט לפעול בדרך של החלפת שטחים – אחד וחלוקה חדש בין השטח למבני המוסד החינוכי לשטח הפרטי פתוח.

הקו הכחול של התכנית נבחר כך, שיכיל את כל השטח הפרטי הפתוח בצורתו החדשה וחלק מהאזור שיעודו בתכנית מאושרת "מבני המוסד החינוכי".

אין ספק שהשטחים הירוקים בכפר הנוער שפיה מהווים חלק נכבד מאד מהכפר כך שנוצרה אפשרות נוחה להחליף בין שטח פתוח הנמצא באזור בית הספר לשטח הפתוח הנדרש להקמת מרכז המדעים.

בהזדמנות זו תוקנה מסגרת השטח ה"פרטי פתוח" גם באזור כיתות הלימוד במקומות שאין חפיפה מלאה בין המבנים הקיימים ליעוד השטח –כמוסד חינוכי.

שטח האזור ה"פרטי פתוח" –אינו תואם לשטח בתשריט תכנית חכ/18 ב' ולשטח בהוראות התכנית –שטחים אלה (בהוראות ובתשריט המאושרים) אינם זהים ביניהם. מאחר והתשריט ממוחשב וצורת השטח הוכנסה דיגיטלית אין חפיפה בין השטחים, בכל מקרה החוק מאפשר הגדלת שטח למבנים לצרכי חינוך על חשבון שטחים שאינם ציבוריים.

התכנית המוצעת הינה בסמכות הועדה המקומית כאמור בסעיף 61א (א): סעיפים קטנים:

(1) איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור כמפורט להלן: דרכים, גנים, שטחי נופש וספורט, עתיקות, שטחי חניה, תחנות אוטובוס ורכבת שאינן תחנות קצה, שווקים, בתי קברות, מבנים לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים, מחסני חירום, מתקנים לאספקת מים;

(4) שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית;

(9) כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית
כפר הנוער מאיר שפיה-אחוד וחלוקה

מספר התוכנית חכ/מק/18/ו'

1.2 שטח התוכנית 15,924 מ"ר

1.3 מהדורות שלב

- מילוי תנאים למתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 3/12/2009

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- כן
- ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק • 62 א(א) סעיף קטן (1),(4),(9), 62 א (ג)

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל**

קואורדינטה X	197.500
קואורדינטה Y	721.900

1.5.2 תיאור מקום כפר הנוער מאיר שפיה מצפון- לזכרון יעקב בצמוד לכביש 70 ממזרח לצומת פארדיס.**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית חוף הכרמל**

התייחסות לתחום הרשות
נפה

חלק מהרשות
תדרה
כפר הנוער מאיר שפיה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

לא רלבנטי
לא רלבנטי
לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11330	• מוסדר	• חלק מהגוש		1
11333	• מוסדר	• חלק מהגוש		8,9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חכ/18ב'	לא נמצא

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חכ/18ב'	• שינוי	שינוי בחלוקה/צורה בין השטחים המיועדים לפרטי פתוח ולמבנים ומוסדות ציבור לחינוך	3160	14/8/85

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	רחל שלם	3/12/2009	לא רלבנטי	13	לא רלבנטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	רחל שלם	3/12/2009	1	לא רלבנטי	1: 500	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	lilach@shfeyah.org.il	04-6397760	לא רלבנטי	04-6390750	ד.ג. חוף הכרמל 30806	510213127	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
lilach@shfeyah.org.il	04-6397760	לא רלבנטי	04-6390750	ד.ג. חוף הכרמל 30806	510213127	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים חוכרים	בעלים
lilach@shfeyah.org.il	04-6397760	לא רלבנטי	04-6390750	ד.ג. חוף הכרמל 30806	510213127	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	• בעלים חוכרים
HaifaTichmun@mmi.gov.il	04-8630855	לא רלבנטי	04-8645537	קריית הממשלה ת.ד. 548 פל"ם 15 חיפה 33095		מינהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Rachel@boom.org.il	04-6392776	052-3736640	04-6396837	מושב הבונים ד.ג. חוף הכרמל 30845	לא רלבנטי	לא רלבנטי	27756	0-5133797-0	רחל שלם	אדריכלית	• עורך ראשי
office@hetz-hazafon.co.il	04-8580377		04-8580355	היזמה 2 ת.ד. 2054 טירת הכרמל מיקוד 30200	לא רלבנטי	"יחז" הצפון" מפ"י והנדסה בע"מ	707	057217333	סביון שחם	מודד מוסמך	• מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	תא שטח מס' 2 בתשריט המהווה חלק בלתי נפרד מאזור הקרוי "מבני המוסד החינוכי" בתכנית חכ/18/ב'

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. שינוי בחלוקה בין האזור ה"פרטי פתוח" לאזור של מבני המוסד החינוכי מאיר שפיה- "מבנים ומוסדות ציבור לחינוך".
2. קביעת קו בנין בין האזור ה"פרטי פתוח" לאזור ה "מבנים ומוסדות ציבור לחינוך".

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

כל ההוראות הכלולות בתכנית המאושרת חכ/18/ב' ואשר אינן משתנות ע"י תכנית זו יישארו בעינן

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	15.924 דונם
-------------------------	-------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר					
	מס' יח"ד					
דיור מיוחד	מ"ר					
	מס' יח"ד					
מסחר	מ"ר					
תעסוקה	מ"ר					
מבני ציבור	מ"ר	2,400	=	2,400		
תיירות /	חדרים					
מלונאות	מ"ר					

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	פרטי פתוח
		2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
62.31%	9,922	9,922	פרטי פתוח
37.69%	6,002	6,002	שטח למבני המוסד החינוכי
100%	15,924	15,924	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: פרטי פתוח	
4.1.1	שימושים	
א.	מתקני גן ונופש לפעילויות הנילוות להם – הכל על פי תכנית חכ/18ב'	
ב.		
ג.		
4.1.2	הוראות	
א.	הכל על פי תכנית חכ/18ב'	
ב.		
ג.		

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4.2.1	שימושים	
א.	מבנים לצרכי חינוך והשירותים הנילווים להם כגון: מבנה מנהלה, חדר אוכל, מגורים חניכים וסגל, מקלטים וכד' - הכל על פי תכנית חכ/18ב'	
ב.		
ג.		
4.2.2	הוראות	
א.	הכל על פי תכנית חכ/18ב'	
ב.		
ג.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				צידו-שמאלי	צידו-ימני	מפלגות							שטח	מפלגות	מפלגות	מפלגות			
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	1	פרטי פתוח
עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	* 2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

בהתאם לתכנית חכ/18/ב' **

- * תא שטח מס' 2 מהווה חלק בלתי נפרד מהמגרש שיעודו "שטח לבני המוסד החינוכי" בתכנית מאושרת חכ/18/ב'
- ** אחוזי הבניה בתא מס' 2 יחושבו מכלל השטח שיעודו "מבני המוסד החינוכי" בהתאם לתכנית המאושרת חכ/18/ב'
- חישבו שטח הבניה המותר על פי סעיף 10 בהוראות תכנית מאושרת חכ/18/ב' – יכללו כל חלקי הבנין פרט לקומות עמודים מפולשת ומקלט תקני מינימלי.
- מרחק מינימאלי בין מבנים 8.0 מ'
- קווי הבנין שבתכנית מתחייבים לכיוון השטח ה"הפרטי פתוח"

3/12/2009

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1. פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2. תנאים למתן היתר בניה

התרי הבניה יינתנו על פי תכנית חכ/18ב' בהתאם לחלוקה החדשה בין האזור ה"פרטי פתוח" לאזור של מבני המוסד החינוכי מאיר שפיה- "מבנים ומוסדות ציבור לחינוך".

6.3. איחוד וחלוקה

תא שטח מס' 2 מהווה חלק בלתי נפרד מהמגרש שייעודו "שטח למבני המוסד החינוכי" בתכנית מאושרת חכ/18ב'.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2. מימוש התוכנית

מייד

8. חתימות

מגיש התוכנית ויזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	כפר הנוער מאיר שפיה	כפר הנוער מאיר שפיה בית ספר הקלאי משרד החינוך והתרבות בישראל הדסה באר"ב	14-12-09
	תאגיד:	מספר תאגיד:	510213127
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	רחל שלם	רחל שלם - אדריכלית רשיון מס' 00027756	13-12-09
	תאגיד:	מספר ת.ז.:	5133797-0
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	כפר הנוער מאיר שפיה	כפר הנוער מאיר שפיה בית ספר הקלאי משרד החינוך והתרבות בישראל הדסה באר"ב	14-12-09
	תאגיד:	מספר תאגיד:	510213127
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	מינהל מקרקעי ישראל	אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התייחסנו הינה לצדדי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחם התכנית או לכל כלי ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוצעה השטח ונחתם עסקו הסכם מתאים בגינו, ואין התייחסנו זו באה בפקודם הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תורה ופסי" כל דין. למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנדון, אין בהתייחסנו על התכנית הזכרה או והדאה מקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש סאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ופסי" כל דין, שכן התייחסנו נענת אך ורק מטרת פסק התכנון. מינהל מקרקעי ישראל טחח ודסה	27/12/09
	תאגיד:	מספר תאגיד:	