

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חכ/298/א

שם תוכנית: מועדון נוער מרכז קיסריה

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חוף הכרמל

סוג תוכנית: מפורטת בסמכות מחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הפקדת תכנית מס. <u>חכ/298/א</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>5.5.10</u> להפקיד את התכנית. <u>ד"ר חגית גל</u> יו"ר הועדה המחוזית
	הודעה על הפקדת תוכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____ מיום _____

דברי הסבר לתוכנית

במרכז קיסריה צמוד לקרית החינוך מוצע להקים מועדון נוער מרכזי בישוב.

בכל קיסריה למעט בשכונה 13 אין יעוד קרקע למועדון נוער.

בחירת המקום נעשתה מכמה סיבות :

1. צמידות – לקרית החינוך – ביה"ס היסודי קיסריה (קיים), השענות על מגרשי חנייות של בית הספר הפעילים בשעות הבוקר.
2. ריחוק ממגרשי מגורים
3. קרבה למרכז קיסריה – מרכז תרבות וקהילה
4. קרבת לשמורת הטבע חרובי קיסריה
5. גישה נוחה מדרך ראשית – רח' רוטשילד (עמוד השדרה של קיסריה).
6. יעוד השטח המוצע הינו "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" – כלומר שילוב בין שטח פתוח ומוסדות ציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית

מספר התוכנית חכ/298/א

3.7375 דונם

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים להפקדה

מספר מהדורה בשלב 5

תאריך עדכון המהדורה 8/7/2010

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי

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

סוג איחוד וחלוקה

• לא רלבנטי

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

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

קואורדינטה X	191.450
קואורדינטה Y	713.250

1.5.2 תיאור מקום אזור הכניסה לקריית החינוך מול שכי 3**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית חוף הכרמל**

- התייחסות לתחום הרשות**
- חלק מתחום הרשות
- נפה**
- יישוב**
- שכונה**
- רחוב**
- מספר בית**
- חדרה
- קיסריה
- אזור קריית החינוך מול שכי 3
- לא רלבנטי
- לא רלבנטי

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10620	• מוסדר	• חלק מהגוש		304

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

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
ג/462 (חכ/43)	• שינוי		1039	2.10.1963

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רחל שלם	8.7.2010	לא רלבנטי	13	לא רלבנטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רחל שלם	8.7.2010	1	לא רלבנטי	1: 500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רחל שלם	8.7.2010	1	לא רלבנטי	1: 250	• מחייב	נספח נופי
	ועדה מחוזית	רחל שלם	8.7.2010	1	לא רלבנטי	1: 500	• מנחה	נספח חניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המייבשים לבין המנחים יגברו המסמכים המייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המייבשים לבין המנחים יגברו המסמכים המייבשים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

שם פרטי / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	החברה לפיתוח קיסריה	510107378	ת"ד 3001, אשל 2 פארק קיסריה 38900	04-6174416	לא רלבנטי			לא רלבנטי

1.8.2 יזם בפועל

שם פרטי / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	החברה לפיתוח קיסריה	510107378	ת"ד 3001, אשל 2 פארק קיסריה 38900	04-6174416	לא רלבנטי		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	קור קיסריה ע"י החברה לפיתוח קיסריה	510107378	ת"ד 3001, אשל 2 פארק קיסריה 38900	04-6174416	לא רלבנטי		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מנכ"ל החברה לפיתוח קיסריה	510107378	ת"ד 3001, אשל 2 פארק קיסריה 38900	04-6174416	לא רלבנטי		
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מנכ"ל החברה לפיתוח קיסריה	510107378	ת"ד 3001, אשל 2 פארק קיסריה 38900	04-6174416	לא רלבנטי		

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

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**

הקמת מתחם ציבורי לפעילויות תרבות ופנאי של ילדי ונוער קיסריה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח – לשטח משולב "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור"
2. קביעת הוראות בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.7575 דונם
-------------------------	-------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור	מ"ר	0	+	1,200		
				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
			25	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
			26	שטח ציבורי פתוח
			27	דרך מוצעת

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		יעוד
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים	
61.60%	2,302.3			שטח ציבורי פתוח
34.83%	1,301.6		100%	
3.57%	133.6			
100%	3,757.5		100%	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	מועדון נוער, מועדון ציבורי, מבנה ציבור ושטח פתוח לציבור
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	תותר הקמת מבנה/מבנים בן 2 קומות בשטח כולל של 1,200 מ"ר שטח עיקרי ו- 200 מ"ר שטחי שירות.
ב.	תאסר הקמת גדר לתיחום המגרש ואי עמידה בסעיף זה תהווה סטיה ניכרת מהתכנית עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.
ג.	תתאפשר התקנת תאים פוטו-וולטאים על גג המבנה
ד.	שטח המצללות יחוייב כחלק מזכויות הבניה ויהיה בתחום קווי הבנין.
ה.	יאסר בינוי בתחומי קווי הבניין הצידיים לכיוון מזרח וצפון ביעוד המשולב ואי עמידה בתנאי זה תהווה סטיה ניכרת מהתכנית עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.

4.2	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
א.	שטח למעבר כלי רכב
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יחיד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזרע/י/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה סה"כ	עיקרי						שרות	קדמי	צדדי- ימני	שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
שטחים פתוחים ומבנים ומסודות ציבור	25	2,302.3	1,200	200	לפי השימוש	לפי השימוש	1,400	60.8%	לא רלבנטי	לא רלבנטי	35%	8.0	2	1	להתאים לתשריט	להתאים לתשריט	להתאים לתשריט	להתאים לתשריט	
שטח ציבורי	26	1,301.6	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	
פתוח	27	133.6	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	

6. הוראות נוספות**6.1 פיתוח סביבתי**

1. **תנאי להיתר בניה** - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה, תאורה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
2. **עבודות הבניה והפיתוח** - במתחם יבוצעו בזהירות ובהקפדה ללא פגיעה בעצים ובצמחיה. עודפי הקרקע יועברו מהמתחם.
3. **גדרות** - תאסר הקמת גדר לתיחום המגרש כאמור בסעיף 4.1.2.
4. **שימור עצים** - בהתאם לנספח הנופי המציין את העצים הקיימים במתחם לא תותר עקירת עצים למעט מקרים חריגים שבהם שוכנעה הוועדה המקומית שאין אפשרות אחרת למיצוי זכויות הבניה, עצים אלה המסומנים בנספח הנופי מותרים להעסקה בתחומי שטח התכנית.
5. **פיתוח נוף** - ישמר ככל שניתן הצביון והאופי של הצמחיה בהתאמה לאופי הפתוח של השדרה המרכזית של שכונות קיסריה - שדרת רח' רוטשילד.
6. **תנאי להיתר בניה** - אישור החברה להגנת הטבע לתכנית הצמחיה ולנטיעות הנוספות במתחם.

6.2 בינוי

1. **מספר מבנים** - במידה ובמתחם יתוכננו מספר מבנים, תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית בינוי להעמדת המבנים הכוללת מרחקים בין המבנים וגישה למבנים.
2. **חומרי גמר** - בהיתר הבניה יפורטו חומרי הגמר, יותר ציפוי אבן ו/או טיח פגמנטי.
3. **עיצוב הגגות** - תותר הקמת גג רעפים או גג שטוח.
4. שטחי חלקי הגגות השטוחים יתוכננו כחזית חמישית. הצבת מתקנים חיצוניים כגון: מזגנים, דודי מים וקולטים, מערכות פוטוולטאיות יותרו רק במידה ויתוכננו עם מסתור מתאים שלא יאפשר לראות את המתקנים בסביבה הקרובה.

6.3 הוראות לניקוז משמר נגר

1. לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
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. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

6.4 תאים פוטוולטאים

תותר הצבת תאים פוטוולטאים רק על גג שטוח כאשר המערכת מוסתרת ולא ניצפת בסביבה הקרובה.

6.5 תשתיות

- בתנאים למתן היתר בניה יקבעו
1. דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המגרש ובסמוך כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
 2. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית תהיינה תת-קרקעיות.
 3. **שפכים**: תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת החיבור למערכת הביוב האזורית.

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

6.7 שירותי הכבאות
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.8 עתיקות
כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

6.9 חניה
החניה למתחם תהיה בתחומי החניון הקיים לביה"ס היסודי קיסריה.

10:6 חשמל

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מזהיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
-	8.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
-	35.00 מ'	

6.11 הפקעה ורישום
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

5 שנים

8. חתימות

מגיש התוכנית ויזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה ווטשילד בע"מ ח.פ. 510107378 מספר תאגיד: 510107378		
תאגיד:		החברה לפיתוח קיסריה	

עורך התוכנית	שם: רחל שלם	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מספר תאגיד: 5133797-0		

בעל עניין בקרע	שם: קרן קיסריה ע"י החברה לפיתוח קיסריה	חתימה:	תאריך:
	החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה ווטשילד בע"מ ח.פ. 510107378 מספר תאגיד:		
תאגיד:		מספר תאגיד:	