

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0151712

גן ילדים - עין כרמל



תכנון זמין  
מונה ת"פ מס' 20

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

סוג תכנית  
תכנית מפורטת

אישורים

הודעה על הפקדת תכנית מס' 303-0151712  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6778  
ביום 1.4.14



תכנון זמין  
מונה ת"פ מס' 20

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
25.6.14  
לאשר את התכנית  
יוסף משלב יו"ר הוועדה המחוזית  
27.8.14 תאריך

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
חוף הכרמל  
תכנית מס' 303-0151712  
הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים  
עם המלצה להפקדה.  
ישירות מס' 2013004 מיום 11.3.14  
מהנדס הועדה  
יושב ראש הועדה



תכנון זמין  
מונה ת"פ מס' 20

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
11-08-2014  
נתקבל  
תיק מס' \_\_\_\_\_  
הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
ביום \_\_\_\_\_

## דברי הסבר לתכנית

השטח בו חלה התכנית, הוגדר בתכנית חכ/17 כ"שטח למוסד".

בתכנית חכ/מק/17/א היעוד שונה ל"מבנים ומוסדות ציבור לבריאות".

מטרת התכנית לאפשר שימוש גמיש יותר לצרכי ציבור בשטח ריק שאינו מנוצל ולאפשר הקמת גן ילדים במתחם שטחי ציבור.

בשל כך, מקודמת תכנית לשינוי יעוד ל"מבנים ומוסדות ציבור" בהגדרתו הכללית יותר ( השמושים המותרים ע"פ התכנית המוצעת יהיו מוסדות ציבור לצרכי חינוך, בריאות, ורווחה) וכך תתאפשר הקמת גן ילדים בשטח למבני ציבור ובצמוד למתחם קיים של גני ילדים בקיבוץ.



תקן זמין  
מונה תדפיסה 20



תקן זמין  
מונה תדפיסה 20



תקן זמין  
מונה תדפיסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



שם התכנית 1.1 שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 1.1  
מספר התכנית 303-0151712

שטח התכנית 1.2 שטח התכנית  
שטח התכנית

שטח התכנית 1.2  
0.8456 דונם

מהדורות 1.3 מהדורות  
שלב מילוי תנאים למתן תוקף

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

קואורדינטה X 195890

קואורדינטה Y 731550

1.5.2 תיאור מקום מרכז הקיבוץ בצמידות למתחם גני ילדים קיים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות: נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות

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		13

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/17/ו	405
חכ/מק/17/ו א	5000

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חכ/17/ו	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/17/ו ממשיכות לחול.	5640	1976	03/2007
חכ/מק/17/ו/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/מק/17/ו/א ממשיכות לחול.	5995	5641	09/09/2009



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



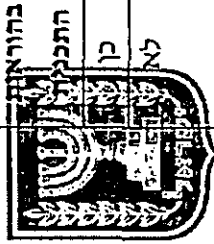
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

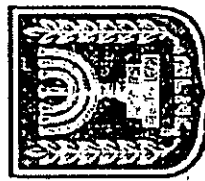
**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע			רחל שלם		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא		15/01/2014		רחל שלם	10/01/2014	1	1:500	רקע	תדפיס תשריט מצב מוצע



תאריך זמין  
מיום ידפסה 20

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

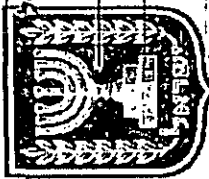


תאריך זמין  
מיום תדפסה 20

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			קבוץ עין כרמל	קבוץ עין כרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-9844204	04-9840758	



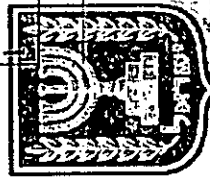
תמונת זמין  
מונה הדפסה 20

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	רשות מקומית
		קבוץ עין כרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-9844204	04-9840758		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרו קיימת לישראל בע"מ	ירושלים	הקרו הקיימת	17	02-6707417		shimona@kkl.org.i
חוכר			קבוץ עין כרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-9844204	04-9840758	



תמונת זמין  
מונה הדפסה 20

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	32	04-6396837	077-4703788	rachelishate m@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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**

שינוי יעוד חלק ממתחם של "מבנים ומוסדות ציבור לבריאות" ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור"

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי יעוד מ"מבנים ומוסדות ציבור לבריאות" ל"מבנים ומוסדות ציבור" לצורך הוספת תכליות, זכויות הבניה בהתאם לתכניות מאושרות, הגדלת התכסית, הקטנת גובה מבנה ומספר הקומות והקטנת קו בנין אחורי. כל ההוראות תהינה בהתאם לתכניות המאושרות החלות על השטח, מלבד מה שתכנית זו משנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	0.846
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 20

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפותט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	507		507		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3:1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	845.56	100
סה"כ	845.56	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	845.56	100
סה"כ	845.56	100



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 20

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1:1
מיועד למוסדות ציבור לצרכי חינוך, בריאות ורווחה	
הוראות	4.1:2
הוראות בינוי קווי הבנין יהיו בהתאם לתשריט ולמפורט בטבלת הזכויות. תותר הקמת גדר בטיחותית מסביב למגרש בהתאם לנוהלי משרד החינוך.	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



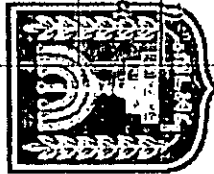
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

קד"ר	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקובעה (מטר)	תכנית (שטח % מותאם)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידו-שמאלי					צידו-ימני	סה"כ שטחי בנייה				שרות
1) 5	(2) 3	(1) 5	2	8	50	70	591.5	84.5	507	845.56	1	מבנים ומסודות ציבור



הכינון זמין  
מנהג הדפסה 20

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

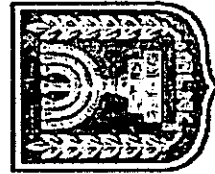
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה בדמת הטבלה: זכויות הבניה בהתאם לזכויות המאושרות במגרש, בתכנית - ח/כ/17 ו'

הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע:

- (1) בהתאם לתשריט.
- (2) קו בנין אחורי 3 מ' בהתאם לתשריט, יותר קו בנין דרומי של 0 מ' לחלקי מבנה. בקו בנין 0 מ' לא יותרו פתחים בקיר המבנה שבשטח התכנית. פתחים יותרו רק בחלק המבנה המרוחק 3 מ' מגבול המגרש הדרומי..



הכינון זמין  
מנהג הדפסה 20

**6. הוראות נוספות**

**6.1 ניהול מי נגר**



תכנון זמין  
מונה: תדפיסה 20

הוראות לניקוז משמר נגר

- לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירים מים למטרות חלחול לתת-הקרקע.
- 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.
- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות למערכת הניקוז הציבורית במקום.

**6.2 שמירה על עצים בוגרים**



תכנון זמין  
מונה: תדפיסה 20

סימון העצים הבוגרים בתשריט מצב מוצע ל"שימור" יהיו מחייב. על תא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט התכנית.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- הקו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

**6.3 תשתיות**



תכנון זמין  
מונה: תדפיסה 20

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

- א - ביוב
- מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב המרכזית של הישוב המחוברת לפיתרון קצה באישור המחלקה למים וביוב של המועצה האזורית חוף הכרמל.
- תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב המרכזית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.
- ב - מים
- אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית/הישוב.
- ג - כיבוי אש
- דרישות כיבוי אש יהיו תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד - תיקשורת וחשמל
- מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ה - מרחב מוגן / מקלט
- כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ו - בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ז - מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):



תכנון זמין  
דפוסה 20

ז-א). תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שטחים ואו חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ז-ב). איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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 וא הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף ..... 3 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל/מהמתקן

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד ..... 2 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל/מהמתקן

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה... 5.00 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל/מהמתקן

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)... 2 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל/מהמתקן

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: ..... 20.00 מ' מציר הקו

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - ..... 35.00 מ' מציר הקו

ז. כבלי חשמל מתח נמוך ..... 0.5 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל/מהמתקן

ח. כבלי חשמל מתח גבוה ..... 3 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל/מהמתקן

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת ..... 1 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל/מהמתקן

יא. שני על עמוד ..... 3 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל/מהמתקן

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.



תכנון זמין  
דפוסה 20

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

<b>תשתיות</b>	<b>6:3</b>
<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 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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

<b>היטל השבחה</b>	<b>6:4</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6:5</b>
<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	

**7 ביצוע התכנית**

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7:1</b>
-------------------	------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי


<b>מימוש התכנית</b>	<b>7:2</b>
---------------------	------------


זמן משוער למימוש תכנית זו 3 שנים מיום אישורה





תכנון זמין  
מונה הדפסה 20


**8: חתימות**

	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קיבוץ עין כרמל 570003566	אחר	6/8/2014

	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קיבוץ עין כרמל 570003566	רשות מקומית	6/8/2014

	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל בע"מ 520020314	בבעלות מדינה	חתימה:

	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קיבוץ עין כרמל 570003566	חוכר	6/8/2014

	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	6.8.14

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהנה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להטות בצדדו ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא תוקצח השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו. ואין חתימתנו באח במסגרת חסמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועם"י כל דין. למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו חסם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חלקה או חודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל חזרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כמפורט בשטח, והאו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועם"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 6.8.14  
רשות מקרקעי ישראל - מנהל תכנון חינוך

