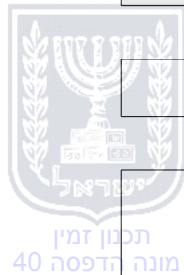


הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0320903

יעוד למגורים וגני ילדים ברחוב הכלניות 22 כפר ביאליק



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי זבולון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/02/2018

להפקיד את התכנית

22/08/2018

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בחלקה הכלולה בתכנית קיים מזה מספר שנים שימוש מעורב של מגורים וגני ילדים. עפ"י תכנית זב/71, החלה על השטח, מותר בחלקה שימוש של מגורים בלבד. השימוש של גני ילדים הותר, בחלק מהזמן, כ"שימוש חורג". בעלי החלקה מבקשים כעת להוסיף לשימוש המותר של מגורים גם שימוש של גני ילדים ולהפכו לשימוש מותר קבוע. התכנית מציעה תוספת של 396 מ"ר לבניה, מוסיפה שימוש של גני ילדים וקובעת תנאים להיתרי בניה במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

יעוד למגורים וגני ילדים ברחוב הכלניות 22 כפר ביאליק

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

301-0320903

מספר התכנית

1.320 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

זבולון מרחב תכנון מקומי
 208483 קואורדינאטה X
 746550 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בחלק הדרומי של רחוב כלניות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: כפר ביאליק

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|---------|------------|
| | 22 | הכלניות | כפר ביאליק |

שכונה רחוב הכלניות כפר ביאליק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11546 | מוסדר | חלק | 2 | |

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

קריות



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 31/01/1989 | 1302 | 3616 | תכנית זו משנה את הוראות תכנית זב/ 71. הוראות תכנית זב/ 71 אשר אינן משתנות במפורש בתכנית זו, תמשכנה לחול. | שינוי | זב/ 71 |
| 25/10/1990 | 175 | 3807 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 88 ממשיכות לחול. | שינוי | זב/ 88 |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|----------------|-------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | יעקב מאור | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | יעקב מאור | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 250 | | 11/05/2015 | אילן סוקולבסקי | 13/03/2018 | | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 250 | | 22/02/2017 | רחל דרורי | 09/07/2018 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | | 27/03/2018 | יעקב מאור | 09/07/2018 | | לא |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----------|---------------|----------|---------------|------|-----|------------|------------|-------|
| | פרטי | רועי שגב | | | כפר ביאליק | (1) | 22 | 04-8413582 | 04-8727004 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הכלניות 22 כפר ביאליק.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----------|---------------|----------|---------------|-------------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | רועי שגב | | | כפר ביאליק | הכלניות (1) | 22 | 04-8413582 | 04-8727004 | |

(1) כתובת: הכלניות 22, כפר ביאליק.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----------|---------------|---------------------|---------------|---------|------|------------|------------|-------|
| בעלים | | | | קרן קיימת לישראל | חיפה | (1) | 15 א | 03-9533333 | | |
| חוכר | | רועי שגב | | | כפר ביאליק | הכלניות | 22 | 04-8413582 | 04-8727004 | |

(1) כתובת: בניין רשות מקרקעי ישראל, רח' פל ים 15 א, חיפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|----------------|---------------|--------------------|----------------|----------------|------|------------|------------|-------------------------------|
| מתכנן ערים | עורך ראשי | יעקב מאור | | ת.ב.ע יעקב מאור | קרית מוצקין | שד קרן קימת | 55 | 04-8753836 | | ycovmaor@n etvision.net.il |
| | יועץ תחבורה | רחל דרורי | | ש. קרני | חיפה | דישראלי | 46 | 04-8244468 | 04-8251095 | |
| | אדריכל | אילן סוקולבסקי | 000 | 000 | קרית ביאליק | האורנים | 18 | | | |
| מודד מוסמך | מודד | בני שפירא | 583 | | חיפה | הגדוד העברי | 17 א | 04-8420528 | 04-8410012 | bshapira@be zeqint.net.il |



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 40



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

הוספת שימוש של "גני ילדים" לשימוש המותר של מגורים ומבני משק חקלאיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מ- מגורים מיוחד ל- מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, לצורך תוספת שימוש לגני ילדים.
2. התרת שימוש של בריכת שחיה לימודית לקהל.
2. קביעת הוראות בניה ושימוש לגני הילדים.
3. קביעת תנאים למתן היתר לשימוש של גני ילדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------|
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 100A, 100B | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| מבנה להריסה 2 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 100A, 100B |

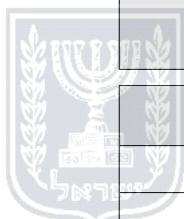
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------------|-------|--------|
| מגורים מיוחד | 1,320 | 100 |
| סה"כ | 1,320 | 100 |

מצב מוצע

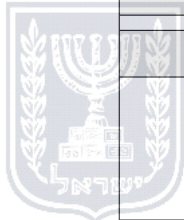
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|-----------|--------------|
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1,320.55 | 100 |
| סה"כ | 1,320.55 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>בתא שטח 100A : מגורים וגני ילדים לרבות מתקני משחק לילדים, מתקני הצללה, מטבחון ושימושים דומים לשימוש גני הילדים.</p> <p>בתא שטח 100B : בריכת שחיה לימודית הפתוחה לקהל.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בין השטח לשימוש מגורים וגני ילדים ובין שטח הבריכה, לרבות המעבר אליה, תוקם גדר אשר תמנע מעבר ילדים אל תחום הבריכה.</p> <p>ב. קירווי הבריכה- יותר קירווי הבריכה לתקופה עונתית או קבועה. שטח הבריכה המקורה יחושב בסה"כ שטחי הבניה כשטח "עיקרי".</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|------------|-----------|------------|--------------------|-------------------|------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-------------------|---------|-----------------|----------------------------|---------|------------------------------|------------------------------|
| | אחורי | צידי-ימני | צידי-שמאלי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | | | | עיקרי | שרות | | | | | |
| 5 | 4 | 3 | 3 (3) | 1 | 2 | 7 (2) | 2 | 60 | 60 | 10 (1) | 50 (1) | 1329 | מגורים וגני ילדים | 100A | מגורים ומבנים ומוסדות וציבור | מגורים ומבנים ומוסדות וציבור |
| | | | | | 1 | 7 | | | | 50 | 300 (4) | | בריכת שחיה ומתקנים נילווים | 100B | ספורט ונופש | מגורים ומבנים ומוסדות וציבור |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 50% מגודל המגרש הכללי.
- (2) 7 מ' ממפלס הדרך הגובלת בגג שטוח, לא יותר מ-9 מ' עד שיא גג רעפים ממפלס רצפת הכניסה (0.00). ניתן להרים מפלס הרצפה 1 מ' מעל מפלס הדרך הגובלת לצורך ניקוז ומניעת הצפות, באישור מהנדס הועדה המקומית וגובה המבנים יוגבה בהתאם. ניתן לנצל את חלל הגג ששטחו יכלל בחישוב שטחי הבניה. במבנה בעל גג שטוח תותר יציאה לגג. גובה מבנה היציאה לגג לא יעלה על 2.20 מ'..
- (3) מלבד חריגה למקלט בלבד, כלפי צפון, עפ"י הקיים וכמוראה בתשריט.
- (4) כולל את קירווי הבריכה, המלתחות ומעברים.

6. הוראות נוספות

| | |
|---|--|
| <p>6.1</p> <p>חניה</p> | <p>החניות בתחום התכנית יהיו לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה ובהתאם לשימושים שייקבעו בו.</p> |
| <p>6.2</p> <p>ניהול מי נגר</p> | <p>התכנית כלולה בתחום תמ"א 4/ב/34 והוראותיה יחולו עליה.</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. יש להתיר בתחום התכנית לפחות 15% תכסית על ותת קרקעית פנויה מבינוי במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי התכנית.</p> <p>השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון חצץ, חלוקים וכד'. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככול הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככול הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> |
| <p>6.3</p> <p>פסולת בניין</p> | <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> |
| <p>6.4</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>תנאים למתן היתר בניה יהיו כלהלן:</p> <p>1. אישור משרד החינוך, אישור משרד הבריאות, אישור פיקוד העורף.</p> <p>2. חיבור למערכות מים וביוב ציבוריות.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה לבריכת השחיה יהיה אישור משרד הבריאות.</p> <p>4. הגשת תכנית בינוי לתא השטח השלם שבתחומו מבוקש ההיתר.</p> <p>5. ביצוע הריסת המבנים החורגים לתחום המירווחים, תוך שנה מיום אישור תכנית זו.</p> <p>6. ביצוע הריסת הגדרות והמבנים בחזית המגרש החורגים לתחום הדרך.</p> |
| <p>6.5</p> <p>היטל השבחה</p> | <p>היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.</p> |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40