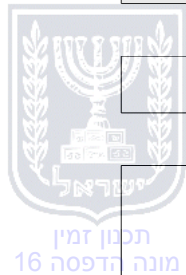


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-1164524

בריכת שחיה כפר גלים



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
חוף הכרמל  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005271394/310>

## דברי הסבר לתכנית

בשנת 2020 אושרה תכנית עדכנית לכפר גלים אשר הסדירה וקבעה יעודי קרקע להמשך פיתוח הכפר בשנים הבאות.

במסגרת תכנית זו נקבע יעוד קרקע ספורט ונופש לשטח בריכת השחיה קיימת של הכפר.

במסגרת עריכת רישוי / לגיליזציה לבריכה הקיימת ומתקניה הנילוויים נמצא כי חדר המכונות הקיים מצוי כעת בתחום המיועד לשביל ועל מנת לאפשר הסדרתו ברישוי יש צורך להכלילו בשטח הספורט.

לאור הני"ל מוגשת תכנית זו אשר במסגרתה :

א. מבוצעת הצרחת שטחים בין יעודי ספורט ושביל ע"פ סעיף 62.א.א.1 לחוק.

ב. מבוקש שינוי קו בנין סביב חדר המכונות מ- 3 מ' ל-0 מ' ע"פ סעיף 62.א.א.4 לחוק.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

בריכת שחיה כפר גלים

303-1164524

מספר התכנית

7.270 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

196183 קואורדינאטה X

741430 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בריכת השחיה בכפר גלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: כפר גלים

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10719	מוסדר	חלק		50
10724	מוסדר	חלק		1, 17-19, 37-38
10727	מוסדר	חלק		58

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

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/6</u>
17/02/2020		3900	8696	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 303-0438101 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>303-0438101</u>

הערה לטבלה:

תת"ל 65 - כפיפות



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק פרוינד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 20 30/05/2023	יצחק פרוינד	30/05/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 16

**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
	אחר	(1)		כפר הנוער גלים (ע"ר)	כפר גלים			04-8577876	04-8573903	Galim- pini@bezeq int.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כפר הנוער גלים

ד.ג. חוף הכרמל 30865.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		כפר הנוער גלים (ע"ר)	כפר גלים	(1)		04-8577876	04-8573903	Galim- pini@bezeqint.net

(1) כתובת : כפר הנוער גלים

ד.ג. חוף הכרמל 30865.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	יצחק פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	itzhak@ifreu nd.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	קעואר רמזי	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	(1)	22	04-8531532	04-8520166	ramzi883@01 7.net.il

(1) כתובת: רח' אלמותנבי 22.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

הצרכת שטחי ספורט ונופש ושביל באזור בריכת כפר גלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הצרכת שטחים בין יעוד בספורט ונופש ליעוד שביל, ע"פ סעיף 62.א.א.1 לחוק.
- שינוי קו בנין סביב חדר המכונות הקיים מ- 3 מ' ל- 0 מ', ע"פ סעיף 62.א.א.4 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
ספורט ונופש	100
שביל	177

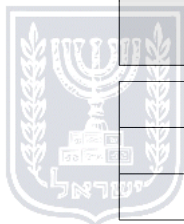
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	100
גבול שטח שיפוט	שביל	177

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
ספורט ונופש	6,045.11	83.15
שטח ציבורי פתוח	1,225.32	16.85
<b>סה"כ</b>	<b>7,270.43</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ספורט ונופש	6,045.11	83.15
שביל	1,225.32	16.85
<b>סה"כ</b>	<b>7,270.43</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד למגרשי ספורט פתוחים, אולם ספורט, בריכת שחיה, חדרי הלבשה ושירותים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שביל</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ולרכב שירות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. במסגרת תכנית בינוי למתחמים (כאמור בסעיף 6.1) אפשר להסיט את תוואי השבילים, ובתנאי שישמר הרצף בין השבילים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
						שרות	שרות				עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10	65	65	5	5	55 (1)	6045	100	ספורט ונופש	
5	5	3 (2)	4	1	2										

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. קווי בניין - מרווח לשביל - 3 מ'. מרווחים בין בניינים בתחום המגרשים ייקבעו במסגרת תכנית בינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 3324 מ"ר עבור אולם ספורט ולקירווי בריכה.

(2) 3 מ' כלפי השביל ו-0 מ' כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. טרם הוצאת היתר בניה תוכן תכנית בינוי לכל תא שטח בו מבוקש ההיתר, שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר בניה ותאושר ע"י מהנדס המועצה והועדה המקומית, כתנאי להוצאת היתר הבניה. התכנית תיערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: העמדת המבנים והמתקנים, מפלסי הקרקע הקיימים והמתוכננים, גובה הבניינים והמתקנים, פריסת גדרות, שטחי גינון, דרכי הגישה, חניה וסדרי התנועה, עיצוב המבנים וחומרי הגמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון, סידורי פינוי אשפה בתחומי המגרש והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תתייחס גם לאפשרות לשמר מספר גבוה ככל הניתן של עצים ומתן עדיפות לבניה קיימת בקומה שנייה, על פני הגדלת התכסית.</p> <p>מספר המבנים בכל תא שטח והמרחקים ביניהם ייקבעו בתכנית הבינוי.</p> <p>תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>	
6.2	אדריכלות
<p>א. כללי</p> <p>היתר הבניה יכלול פירוט אופן הסתרת מערכות תשתית כגון: מערכות מיזוג אויר, דודי שמש, בלוני גז וכו'.</p> <p>ג. צנרת</p> <p>1. לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר.</p> <p>2. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים או בחללי גגות הרעפים.</p>	
6.3	חשמל
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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 ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>2.1 מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>ח. ארון רשת 1 מ'</p> <p>ט. שנאי על עמוד 3 מ'</p>	





חשמל	6.3
<p>2.2 מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'                      ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>הערה :</p> <p>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.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את העומק האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <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>	

תשתיות	6.4
<p>א. כל קווי התשתיות שבתחום תכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. תקשורת וחשמל מערכת קוי התקשורת והחשמל בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ג. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה האזורית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. אנרגיה חלופית על גגות המבנים בתחום התכנית תותר התקנת מתקנים לייצור חשמל מאנרגיה חלופית. תנאי לקבלת היתר בניה להקמת מתקנים כנ"ל יהיה הגשת תכנית עיצוב חזיתות (לרבות חזית חמישית), שתאושר ע"י מהנדס העיר ותציג אופן הסתרת המתקנים ושילובם במבנה.</p>	



<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.5</b>
<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יינקטו 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.</li> <li>מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</li> <li>שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> <li>לפחות 15% משטח המגרש יהיה מחלחל.</li> </ol> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.6</b>
<p>כל העצים כמסומן בתשריט ישמרו.</p>	

<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.7</b>
<p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל תא שטח. בתכנית הבינוי שתוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה לתא שטח, תוצג השמירה על המרחקים בין מבני משק לשימושים רגישים.</p> <p>ב. תכנית הבינוי והיתרי הבניה בחזית המערבית יופנו לרטי"ג להתייעצות לעניין התאורה ותנאי להיתר בניה יהיה הפניית התאורה כלפי מזרח ולא כלפי מערב.</p> <p>ג. תנאי להיתר יהיה תאום עם משרד הבריאות.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום מגבלות הבניה והפיתוח של תת"ל/65 א' יהיה תיאום ואישור רכבת ישראל.</p>	



<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.8</b>
<p>יותר מבנים קיימים שאינם עולים בקנה אחד עם הוראות תכנית זו (ושלא סומנו להריסה בתכנית) ובכפוף לכל דין, אך כל בניה חדשה תהיה תואמת להוראות תכנית זו. תוספת בניה למבנה קיים שאינו עומד בהוראות קווי הבניין ותאפשר עפ"י קונטור המבנה הקיים ובכפוף לכל דין.</p>	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - שנתיים מיום אישורה.