

3-1789

309-1111

נית

18 10

מאן  
העית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מחוזי מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית מספר ג/1111

ערב אל - זבידאת

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 מחוז .....  
 מרחב תכנון מקומי .....  
 תכנית מס' .....  
 הועדה המהותית הישובתה ה' .....  
 פנים .....  
 להבנית הוזכרת לעיל.  
 סגן מנהל כללי לתכנון  
 יושב ראש הועדה

תכנית מס' 1111/ג פורסמה להפקדה בילקוט  
 הפרסומים מס' 3631 מיום 12.3.88 עמוד 196

תכנית מס' פורסמה למתן חוקף בילקוט  
 הפרסומים מס' מיום עמך

- אוגוסט 1988 - דיון בהפקדה
- דצמבר 1988 - הפקדה
- דצמבר 1989 - מתן תוקף

10474 ✓  
 10477 ✓  
 10476 ✓  
 10473 ✓

## 1. שם וחלות

- 1.1 תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית מספר ג/1111 ערב אל-זבידאת.
- 1.2 התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף ע"ג התשריט בקני"מ 1:2500 המצורף להוראות התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

## 2. יחס לתכניות אחרות

- 2.1 התכנית מהווה שינוי לתכניות: ג/400 תכנית מתאר לשטח גלילי של מחוז חיפה
- 2.2 התכנית תואמת את תכנית טב/50 תכנית רמת טבעון.  
ג/1090 כביש עוקף רכסים.  
ג/448 שמורת טבע טבעון צפונית.
- 2.3 במקרה של סתירה בין הוראות תכניות מתאר מקומיות אחרות לבין הוראות תכנית זו תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

## 3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת מצפון לקרית טבעון, באזור מושבם של חלק משבט ערב אל זבידאת.

## 4. השטחים הכלולים בתכנית

- גוש 10474 חלקות 2,7, חלק מחלקה 3.
- גוש 10477 בשלמות
- גוש 10476 חלקות 4,5,6,7, חלק מחלקה 1.
- גוש 10473 חלקות 7, חלק מחלקה 6.

## 5. גבולות התכנית

- מצפון, כביש עוקף רכסים.
- ממערב, כמסומן בתשריט.
- מדרום, גבול השיפוט של מ.מ. טבעון.
- ממזרח, גבול השיפוט של מ.מ. טבעון גבול טב/50.

## מסמכי התכנית

6.1 הוראות התכנית (תקנון)

תכנית בקני"מ 1:2500

## 7. שטח התכנית, 1035 דונם

## 8. יזמי התכנית

8.1 משרד הפנים מחוז חיפה

8.2 מנהל מקרקעי ישראל

8.3 מ.מ.ק. טבעון

## 9. בעל הקרקע

9.1 מנהל מקרקעי ישראל

9.2 בעלים פרטיים

## 10. מחבר התכנית

אדריכל ערן מבל

## 11. יעוץ תחבורה

אינג' א. צוק - משרד ינון.

## 12. מטרות התכנית

12.1 לאפשר בניה ופיתוח מסודרים על פי חוק התכנון ותכניה בערב אל-זובידאת.

12.2 ליעד שטחים למגורים, מבני ציבור, אזור מלאכה, חניון אוטובוסים, שטח ציבורי פתוח, קרקע לחקלאות,

חדכים.

12.3 לחלק חלקות למגרשי בניה.

12.4 לשמר את ערכי הטבע היחודיים הקיימים באזור.

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, דרכים, שבילים, אתרים לבניני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים יופקעו בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם המדינה בנאמנות לרשות המקומית לכשתקום.

14. סימונים בתשריט

גבול התכנית	קו כחול
גבול מרחב ותכנון מקומי קרית טבעון	קו כחול מקוטע
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
גבול מגרש מוצע	קו דק שחור
נקודה טריאנגולציה	נקודה שדרכה עוברים קוים ישרים
מספר חלקה רשומה	עגול ירוק שבתוכו ספרה
מספר מגרש מוצע	ספרה
בנין קיים	שטח התחום בקו בצבע התשריט ומקווקו
מבנה להריסה	שטח צבוע צהוב
אזור מגורים א'	שטח הצבוע כתום
מרכז מסחרי שכונתי	שטח הצבוע אפור
בניני ציבור	שטח הצבוע חום ומוקף חום כהה
אזור מלאכה	שטח הצבוע סגול
שטח ציבורי פתוח א'	שטח הצבוע ירוק בהיר
שביל להולכי רגל / רכב	פסים ירוקים ואדומים לסירוגין
שטח ציבורי פתוח ב'	שטח הצבוע ירוק כהה
אזור חקלאי	שטח הצבוע פסים ירוקים אלכסוניים על רקע צבע התשריט
תחנת דלק	שטח הצבוע כחול במסגרת אפורה
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת או הרחבה	שטח צבוע אדום
שרותי תחבורה	שטח צבוע אדום עליו קווים שחורים אלכסוניים
גשר להולכי רגל	שטח צבוע אדום עם קווים שחורים לאורך שני צדיו
דרך לביטול	קווים אדומים חוצים באלכסון
מספר דרך/שביל	ספרה ברבע עליון עגול/מעוין
קו בנין קדמי	ספרה ברבע צדדי של עגול/מעוין
רוחב דרך/שביל	ספרה ברבע תחתון של עגול/מעוין
שטחים	שטח צבוע ירוק כהה משולש בקוים שחורים

באזור	הסימון בתשריט	השטח	% משטח התכנית
אזור מגורים א'	צבע כתום	122.3	11.8
אזור לבניני ציבור	צבע חום מותחם חום כהה	28.5	2.7
שטח ציבורי פתוח א'	צבע ירוק בהיר	38.0	3.6
שטח ציבורי פתוח ב'	צבע ירוק כהה	26.3	2.5
שטח חקלאי	פסים ירוקים באלכסון	271.7	26.3
שטח מסחרי	צבע אפור	15	0.15
שטח למלאכה	צבע סגול	15.0	1.43
שרותי תחבורה	צבע אדום עם קוים שחורים אלכסוניים	16.0	1.54
שטח לתחנת דלק	צבע כחול במסגרת אפורה	25	0.48
דרכים ותחנות	צבע אדום	65.0	6.3
שמורת טבע	צבע ירוק כהה א קוים מרובעים שחורים	209.0	20.2
		1035 דונם	100%

**16. התכליות המותרות**

לא תשמש כל קרקע או בנין ולא תותר בניה על קרקע כאמור אלא בתכליות המותרות בהתאם ללוח ההגבלות והתכליות שבסעיף 18 ובהתאם לציון בתשריט החל על אותה קרקע או בנין.

**17. רשימת התכליות**

**17.1 אזור מגורים א'**

בתי מגורים בהתאם למגבלות בסעיף 18, מקלטים עבור בתי מגורים, מבני עזר בהתאם להגדרות חוק התכנון והבניה ותחנות לרכב.

**17.2 אזור לבניני ציבור**

בנינים לצרכי חנוך כגון בתי ספר, גיני ילדים, מתנייס וכד', בנינים לצרכי בריאות וסעד לשרותים לצרכי דת או בנינים אחרים לצרכי ציבור שאינם בעלי אופי מסחרי וכן מקומות חניה לבנינים אלו.

17.2.1 הגדרת השימושים במגרשים לבניני ציבור

- א. מסגד.
- ב. מעון יום.
- ג. גן ילדים גילאי 5-6.
- ד. בתי ספר ומגרשי ספורט.
- ה. תחנה לבריאות המשפחה.
- ו. מעדון נוער.
- ז. מרפאת קופ"ח.
- ח. גן ילדים גילאי 3-5.

17.3 שטח ציבורי פתוח א'

השימוש המותר באזור - חלל גני משחק וספורט לילדים ומתקניהם, גנים ציבוריים ומרחבי ירק, ככרות, שבילים ופסי ירק ומבנים הקשורים בשימושים הנ"ל כגון בתי שימוש ומקלטים ציבוריים.

17.4 שטח ציבורי פתוח ב'

שטח שישמר בטבעיות. לא תותר בו כל עבודה למעט עבודות הקשורות בבטיחות ובטיפול בחורש הטבעי, ותותר בו הקמת מתקנים לנופש פעיל ומחנאות שאינם מבני קבע ובתי שימוש. יותר המשך עבוד הקרקע והרעיה בשטחים בהם קיים שמוש זה.

17.5 שטח חקלאי

יותר שימושים הקשורים בעיבוד הקרקע בלבד. לא תותר הקמת כל מבנה אלא על פי טבלת החצבה  
בנספח מס' 1.

17.6 שטח מסחרי

בשטח המסחי תותר הקמת חניות קימעונאיות ו/או משרדים ו/או שרותים עיסקיים אישיים לשימוש  
תושבי הישוב.

17.7 שטח למלאכה

- א. יותר בו שימושים לבתי מלאכה לשימוש תושבי הסביבה שאינם מהווים מטרד לסביבתם.
- ב. במגרשי המלאכה הגובלים באזור המגורים יהיה קו הבנין מגבולות המגרשים הגובלים במגרשי  
המגורים 10 מ'.

17.8 שרותי תחבורה

- א. יותר השימושים לאזור מלאכה (סעיף 17.7) וכן הקמת חניון לרכב כבד ואוטובוסים כולל משרדים  
ומבנים לטיפול ורחיצת כלי הרכב על פי תכנית בניוי מפורטת שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. האלמנטים הרועשים של חניון לרכב כבד ואוטובוסים ימוקמו באזור הצפוני הרחוק מאזור  
המגורים.



שיפוע הגג יהיה לתוך מגרש המבקש. שטח מבנה העזר לא יעלה על 15 מ' ויותר בו שימוש כמחסן או חדר  
כביסה. בנוסף לכך תותר הקמת מבנה חניה למכונית פרטית במרווח קדמי בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר.  
18.5 מבנה יציאה לגג

תותר הקמת מבנה יציאה לגג שאינו כלול -% הבניה בתנאי ששטחו יהיה כשטח ההיטל האופקי של חי  
המדרגות וגובהו לא יעלה על 2.2 מ' מרצפת הגג ובתנאי שהמסתור למתקן הסולרי ישולב במבנה זה.

## 19 אופן הישוב שטח הבניה

19.1 שטח הבניה המותר יחשב באחוזים, המוגדרים בסעיף 18.1, משטח המגרש לאחר ההפרשה לצרכי הציבור.

19.2 בשטח הבניה יכללו כל שטחי הרצפות, הבנין והחתיכים האופקיים של הקירות החיצוניים והפנימיים כולל  
מרפסות מקורות.

19.3 השטחים שלא יכללו בשטח הבניה יהיו:

- א. קומת עמודים מפולשת שגובהה אינו עולה על 2.2 מ'.
- ב. מבנה עזר בקומת העמודים או צמוד למבנה העיקרי או במרווח אחורי ובלבד ששטחו לא יעלה על  
10 מ"ר וגובהו נטו לא יעלה על 2.2 מ'.
- ג. מקלט תקני מינימלי ע"פ הנחיות הג"א.
- ד. שטח חדר המדרגות בקומה שניה ושלישית ובלבד ששטחו לא יעלה על 8 מ"ר.
- ה. מרפסות בלתי מקורות.
- ו. עליות גג ששטחן אינו עולה על 25% משטח הקומה שמתחתם, גובהן הממוצע אינו עולה על 2.5 מ'  
ובתנאי שגובהו הכללי של המבנה אינו עולה על האמור בסעיף 18.3.
- ז. חניה לרכב פרטי ששטחה אינו עולה על 25 מ"ר וגובהה אינו עולה על 2.2 מ'.
- ח. מבנה יציאה לגג לפי סעיף 18.5.

## 20. תנאים מוסדמים להוצאת היתר בניה - תכנית חלוקה

20.1 לכל שטח חלקה רשומה בבעלות בעלים פרטיים, או יח' תכנון בהתאם למסומן בתשריט, תערך תכנית  
מדידה ע"י מודד מוסמך אשר תיושם בשטח ואשר תכלול את כל המגרשים המוצעים ע"פ תכנית זו ו/או  
תציע חלוקה אחרת לחלקות למגרשים ע"פ חלוקה מוסכמת בין הבעלים העומדים בתנאי התכנית לרבות  
גישה מדרך ציבורית וכן את כל השטחים הציבוריים. תשריט החלוקה יוחתם ע"י כל בעלי הנכסואחר כך  
יובא לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, כל זאת בטרם תדון הועדה בחיתר בניה בשטח זה.

20.2 בקשות להיתר בניה יוגשו על פי האמור בתקנות חוק התכנון והבניה "בקשה להיתר תנאים ואגרות תש"ל  
1970". בקשה להיתר בניה תוגש על רקע תכנית מדידה ערוכה וחותומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול  
קוי טופוגרפיה, התכנית תהיה ערוכה ומעודכנת לתאריך חצי שנה קודם להגשת הבקשה.





## 22. שרותים הנדסיים

- 22.1 על כל בעל קרקע או חוכר לתת זכות מעבר בתחומי מגרשו ולאפשר הנחת צינורות של רשת אספקת המים הציבורית, קוי ביוב ותעול בתנאי שלא יפגעו זכויות הבניה במגרשו.
- 22.2 אספקת המים תהיה מרשת המים של המועצה המקומית קרית טבעון ובאישור רשות הבריאות.
- 22.3 ביוב סניטרי מכל מבנה יורחקו בצנורות של מתקן סלוק קבוע לביוב. כל פתרון זמני אחר יהיה טעון אישור משרד הבריאות ומהנדס הרשות המקומית, תכנית סילוק הביוב תובא עד אישור התכנית.
- 22.4 בסמכות הועדה המקומית לחייב כל בעל או חוכר קרקע או בנין בתחום התכנית להתקין פחי אשפה במקום, באופן, במספר ומדגם שיאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

## 23. היטל השבחה

היטל ההשבחה יגבה כחוק.

## 24. שמוש חורג

לאחר אשור תכנית זו תוכן רשימה של כל השמושים החורגים ותיקבענה תקופות החריגה בהתאם להוראות פרק ז' בחוק התכנון והבניה.

## 25. עתיקות

הבניה בשטח תהיה בהתאם לחוק העתיקות תשל"ח 1978.

## 26. מתקנים סולריים

היתרי בניה יהיו מותנים בפירוט מקום מתקנים סולריים לחמום מים כך שיהיו משולבים במבנה הגג.

## 27. גדרות בנויים

הקמת גדרות בחזית מגרש בניה תותנה בהקמת גדר אבן מאבן מקומית בלבד ע"פ דגם אחיד שיקבע מהנדס הרשות המקומית.

## 28. דרכים

- 28.1 סלילת דרך מסי' 1 תותנה בביצוע מעבר להולכי רגל במפלס שונה ממפלס הדרך.
- 28.2 בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה ע"י מבקש ההיתר הן של קטע הדרך הגובל במגרש נשוא ההיתר והן של חבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת תעול מי גשם כנדרש לנקוז הדרך.

283 על בעלי הזכויות בקרקע להשתתף בהוצאות סלילתן של הדרכים כולל מדרכות, תאורה ומתקני ניקוז המופיעות בתכנית זו. ההשתתפות תגבה על פי חוק עזר של הרשות המקומית.

### 29. הריסת מבנים

29.1 כל המבנים המצויים בשטחי דרך מוצעות בתכנית זו מיועדים להריסה.  
29.2 ההריסה תבוצע לאחר הפקעת שטחי הדרך כחוק, לאחר מתן היתר לפי סעיף 145 (א2) לחוק התכנון והבניה ולאחר מתן הודעה בכתב למשתמשים ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד בצוע ההריסה.

### 30. בניה בקרבת קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת ו/או בקרבת קווי חשמל עיליים. היתר הבניה ינתן רק במידה והמבנה יהיה במרחק המפורט להלן, בקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קווי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר אל המבנה: ברשת מתח נמוך - 2 מ'. בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'. בקו מתחי עליון עד 110 ק"ו - 8 מ'. בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 10 מ'. אין לחפור מעל או בקרבת תילי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

### 31. נספחים: נספח א' טבלת ההצבה.

### תאריך

### חתימות

יוזם התכנית

ערו מבל  
ארכיטקטורה/בנייה ע"מ 13/1/98

עורך התכנית

בעל הקרקע

טבלת ההצבה - נספח א'

שרות ההדרכה והמקצוע - האגף למיכון וטכנולוגיה.  
השרה תל-אביב

הנחיות מקצועיות למרחקי הצבה מיינקליים בענפי משק חקלאי (המרחק למטרים)  
נספח לחוברת הנחיות לתכנון מבני משק 1979 - עדכון 1982  
בהוצאת האגף למיכון וטכנולוגיה בריכוזו של יאיר צוק.

מס טד	מבני מגורים (**)	מגבול דרך ותעלות- ניקוז לכל הענפים	מגבול דרך שרות ללולים אחרים	מגבול חלקה שכנה	בתוך השלוחה (3)	בין השלוחות	מלולי ההסגר ומדגרות טיפוח	מלולי רביה וטפוח (קל, כבד והדניים)	מבני משק אחרים-רפת דיר, אורוות	מבתי צמיחה	ממטע ופרדס
1	20	5			12	300	500	300	12	10	לולים למטילות
2	40	5			12	300	500	300	12	20	לולים לעופות על רפד (ובאורור טכני או מבוקר)
3	40	5	30		12	300	500	300	12	30	לולי פרגיות והודגים
4	40	5			12	300	500	300	12	30	לולי הודים לפיטום
5	40	5	30		12	300	500	300	12	30	לולי רביה וטיפוח (קל, כבד והדניים)
6	40	5	30		12	500	500	500	12	30	לולי הסגר
7	40	5	30		12	500	500	500	12	10	מדגרות
8	40	5			12	300	500	300	12	10	לולים לאוזים ועופות מים אחרים
9	20	5			12	300	500	300	12	10	בתי שיכון לעופות (1)
10	20	5		3	5	300	300		12	3	מבנת, או סככת רפת (5)
11	30	5			5	300	300		12	3	מבנים לצאן
12	20	5		3	5	100	100		12	3	אורוות
13	40	5		3		300	300		4	3	מבנים לתחמץ ואחסון מוזנות במשק משפחתי בודד
14	20	5			3				12		מכון רדיה (2)
15	20	5			12	40	40		12	5	בתי צמיחה פרחים וירקות
16	50	5			12	40	40		12	5	בתי צמיחה טרוםמים באויר
17	20				3	40	40		4	5	בתי רשת צל
18	50	5			3				10	3	בתי גידול לפטריות
19	100	5			3				12		כלכיות - ענף מסחרי

1. פרט לסעיף 3 ו-5.
2. התכנון מחייב תנאים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות למציעת דליפת דבורים, שקיימות במת' לדבורים.
3. גדר בחצר מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה.
4. המרחק מגבול חלקה שכנה בכפר - יהיה 3 מ' ולא 6 מ' כמומלץ בהנחיות האגף למיכון ולטכנולוגיה עקב העובדה כי בכפר זה החלקות קטנות וצרות יחסית.
5. (\*\*\*) כולל בתי מגורים בחלקות שכנות, מתייחס לגבול השטח בו מותרת הקמת בתי מגורים.