

302562

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מפורטת מס' זב/90 - שינוי הוראות והקטנת קוי בנין

בגוש 11141/1 ובגוש 11140/65 - כפר חסידים

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/45

הוראות התכנית

1. שם התכנית ותחומי תחולתה : תכנית זו תקרא: "תכנית מס' זב/90 - שינוי הוראות בניה והקטנת קוי בנין בגוש 11141/1 ובגוש 11140/65 - כפר חסידים", והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה
2. הקרקעות הכלולות בתכנית : גוש 11141 חלקה 1 בשלמות וחלק מחלקה 15. גוש 11140 חלקה 65 בשלמות וחלק מחלקה 84.
3. שטח התכנית : 12.3 דונם.
4. בעל הקרקע : מדינת ישראל בחכירה לדוד דג.
5. יוזם ומגיש התכנית : דוד דג, כפר חסידים.
6. עורך התכנית : אדר' אלה מאור, טל' 765174, 04 769778
7. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/45 - כפר חסידים, אשר דבר אישורה פורסם בעיתון רשמי מס' 1265 מיום 6.5.43
8. מטרת התכנית : א. הקטנת קו הבנין מדרך מס' 19 מ-7 מ' ל-3 מ'.
ב. קביעת הוראות בניה למגורים למבני משק חקלאיים.
9. באור סימני המקרא :
 - א. גבול התכנית - קו כחול עבה
 - ב. אזור חקלאי (במצב קיים, לפי ג/45) - קוים ירוקים בהירים באלכסון
 - ג. אזור מגורים ומבני משק - שטח מטויט פסים ירוקים כהים וכתומים.
 - ד. אזור מבני משק - שטח מטויט בפסים ירוקים כהים באלכסון.
 - ה. רצועה לצינור דלק - שטח צבוע אפור.

ו. דרך מאושרת - שטח צבוע חום

ז. קו בנין - קו אדום מרוסק

ח. מספר חלקה רשומה - מספר המוקף בעיגול ירוק

ט. חלק מבנה להריסה - שטח צבוע צהוב.

י. קו חשמל - קו אדום מרוסק ושתי נקודות בצבע אדום.

מספר הדרך
קו בנין
רוחב הדרך

יא. מספר ברבע העליון של העיגול
מספר ברבע הצידי של העיגול
מספר ברבע התחתון של העיגול

10. תכליות מותרות והוראות הבניה :

10.1 אזור מגורים ומבני משק (חלקה 1 בגוש 11141)

שימושים מותרים: א. מבנה מגורים ב. מבני משק חקלאיים ג. מבנה עזר וחניה.

א. הוראות הבניה למבנה המגורים: תותר הקמת מבנה מגורים אחד במגרש המסומן בתשריט התכנית.

שטח מבנה המגורים יהיה עד 160 מ"ר ושטח זה הינו "שטח עיקרי" כאמור בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992.
"שטחי השרות" לבנין המגורים יהיו בהתאם לאמור בתקנות אלה ויכללו מרפסות בלתי מקורות ומקלט.
סה"כ שטחי השרות בבנין המגורים לא יעלה על 50 מ"ר.

גובה: עד שתי קומות.

מירווחים למבנה המגורים: קו בנין קדמי 5 מ',
לשאר הכיוונים - כמסומן בתשריט.

ב. הוראות בניה למבנה העזר: 1. - שטחו המירבי המותר של מבנה העזר יהיה 25 מ"ר וגובהו 2.20 מ.

תותר הקמת מבנה העזר גם על הגבול הצדדי או האחורי של המגרש בתנאים הבאים:
א. לא יהיו פתחים בקיר הפונה לשכן.
ב. ניקוז הגג יהיה לכיוון בעל המגרש.

2. - תותר הקמת מבנה לחניה מקורה, בנוסף למבנה העזר, אשר יותר להבנות במירווחים בתנאי שהשטח המירבי של החניה לא יעלה על 25 מ"ר, גובהו עד 2.30 הפתחים והניקוז יהיו כמו לגבי מבני עזר שבסעיף קטן 1 לעיל.

שטח מבנה העזר והחניה לא יעלה על 50 מ"ר והם יחשבו כ"שטחי שרות" כאמור בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992.

סה"כ שטחי השרות בבנין המגורים, מבני העזר הנפרדים והחניה לא יעלו על 100 מ"ר.

ג. הוראות בניה למבני משק: תאסר תוספת בניה למבני משק מעבר לקיים. המבנים הקיימים והמסומנים בתשריט התכנית יאושרו במצבם, למעט החלק מהסככה המיועד להריסה. קוי בנין של המבנים הקיימים יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

10.2 אזור מבני משק חקלאיים בגוש 11140 חלקה 65:

תכליות מותרות - עיבוד חקלאי ומבני משק חקלאיים בלבד.
הוראות הבניה - שטח הבניה המותר יהיה עד % 70 משטח החלקה.
מירווחים - קו הבנין יהיה 3 מ' לכל הכיוונים הצדדיים.
גובה - עד 10 מ'.

11. מספר מבני משק בחלקה: תותר הקמת יותר ממבנה משק חקלאי אחד בחלקה ובתנאי שהמרחק בין מבנה אחד למשנהו לא יקטן מ- 3 מ'.

12. חישוב שטח הבניה למבני משק חקלאיים: בחישוב שטח הבניה למבני משק חקלאיים יכללו כל המבנים או חלקיהם המקורים בגג. שטח ללא קירוי לא יחושב.

13. חניה: החניה תהיה בשיעור של לפחות מקום חניה אחד לדירה ותמוקם בתחומי המגרש.

14. מרחקי בניה מקוי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת קוי חשמל עיליים ובקרבתם אלא במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך - 2 מ'
ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'
ברשת מתח עליון 150 - 110 ק"ו - 9.5 מ'

אין לבנות מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה של חברת החשמל.

15. מקלטים - המקלטים יהיו בהתאם להוראות הג"א.

16. הוראות בדבר שמירה על איכות הסביבה

היתר בניה בתחום התכנית, לגבי מבנים קיימים וחדשים, יכלול את הנתונים וההוראות הבאות ויועבר לבדיקה ואישור המשרד לאיכות הסביבה.

א. שפכים - תוגש תכנית כוללת לטיפול בשפכי הרפת על כל מרכיביה, על בסיס סקר שפכים שתוכן ע"י יועץ מומחה. התכנית תראה את ההתחברות לביוב מרכזי והטיפול המקדים בתחום הרפת לפני התחברות זו. התכנית תכלול בין היתר בור שיקוע ומתקן להפרדת מוצקים גסים.

ב. מערכת הניקוז - תוגש תכנית לניקוז המגרש. אל מערכת הניקוז יופנו אך ורק מי גשמים מהגגות, משטחי כורכר בחצר המשק ועודפים משוקת המים (במידה וישנה). יש להראות את התכנון המפורט של מערכת הניקוז והתחברותה למערכת הניקוז של הישוב. יפורטו כמויות המים וכושר ההולכה של המערכת כך שתמנע הצפה של הרפת.

ג. - מניעת זיהום מי תהום -

1. - משטחים - משטחי הפרות, מכון החליבה, השוקת ומקום אחסנת הזבלים יהיו מחומר אטום לחדירת נוזלים ומנוקזים למערכת השפכים.

יש להראות בהיתר הבניה משטחים אלה סוג חומר של המשטחים, השיפועים שלהם והתחברותם למערכת השפכים.

יש להראות כיצד לא תהינה גלישות מוצקים ונוזלים ממשטחים אלה אל מערכת הניקוז.

2. גגות - כל רפת חייבת בקירווי. ניקוז הגגות יופנה למערכת הניקוז של החצר. יש להראות את שיפוע הגגות ואופן התחברות המרזבים למערכת הניקוז כך שימנע מגע מי גשם עם הפרשות בעלי חיים.

ד. פסולת - להיתר הבניה תצורף תכנית לטיפול בהפרשות באופן ובתדירות שתמנע יצירת מפגעי ריח וכן פתרונות לפינוי פסולת אחרת של הרפת.

ה. מזון - יש להראות את אופן אחסון המזון וסוגיו השונים ואת האמצעים שינקטו למניעת זיהום מי תהום וריחות, כולל התחברות למערכת השפכים של החצר.

ו. חומרי הדברה - יש להראות את מיקום אחסון חומרי ההדברה ודרכי הטיפול בהם.

ז. פרוזדור צנרת דלק

7.1 - קו הבנין מפרוזדור צנרת הדלק יהיה 5 מ'.

7.2 - שפוע החצר הגובלת בפרוזדור תהיה לכוון המנוגד לפרוזדור.

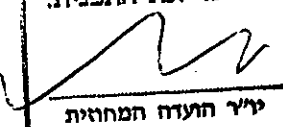

7.3 - חל איסור על בניה או חפירה בתחום הפרוזדור. כל פעילות בתחום הפרוזדור מחייבת אישורים מכל הרשויות המוסמכות.

17. שרותים הנדסיים : אספקת מים, סילוק אשפה וביוב ביתי יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית זבולון.

חתימות

אלה מאור' אריכלית
קרן היסוד 64 ק. ביאליק
טלפקס. משרד 8765174
בית 8769778

43 3/3

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 90/25
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 7.2.96 לאשר את התכנית.

 י"ר הועדה המחוזית 

על התקנת המזגנים מס. 90/25
 הפרסומים מס. 4256
 מיום 27.10.94

התקנת על אישור תכנית מס. 90/25
 הפרסומים מס. 4500
 מיום 6.3.97

משרד הפנים
 מחוז חיפה
 תל אביב