

מחוז חיפה
נפת חיפה

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
למרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מפרטת מס' זב 12 ד'

קבוצת פפר המכרז

שנ"י לתכנית מפרטת זב. 12
זב. 12 א
מש"ח 21

אדריכל
בר אילן אילן
רח' סוטינ-27 ת"א
טל: 03-5212010

תאריך: 11/8/96

פרק א

1. שם ותלות:
תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת של קיבוץ כפר המכבי זב. 12 ד"ד
המהווה שנוי לתכנית מפורטת זב. 12/א', משי"ח 21
ותחול-על השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.

2. התשריט:
התשריט בק.מ 1:2,500 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל
העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

3. גבול-התכנית:
כמותחם בקו כחול בתשריט.

4. המקום:
מחוז חיפה, נפה חיפה
מרחב תכנון מקומי: זבולון.
הישוב: קבוץ כפר המכבי.

5. גושים:
11066 11067 11059 11054

6. חלקות בשלמות: 5
* חלקי חלקה: 2,3,4
1,2,4 1,2 5,6 1

7. שטח התכנית: 341.5 דונם.

8. יוזם התכנית: כפר המכבי והועדה המקומית לתכנון ובניה
זבולון

9. עורך התכנית: אדריכל בר אילון אילון.

10. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

11. המבצע: כפר המכבי.

12. מטרת התכנית:

- א. תיחום שטח של קבוץ כפר המכבי.
- ב. קביעת-אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- ג. התווית רשת הזרכים למיניהן ולסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני מסק ותעשייה, באזורים בהם מותרת הבנייה.
- ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי התכנית.
- ז. עט אישור והפקדת תכנית זו, שמספרה זב' 12 ד' יבוטלו תכניות מפרטות קיימות.

13. יחס לתוכניות אחרות:

אושה זב' 111/ ד', רמת יוחנן זב' 26/ ג', מס' ח-21.

14. היטל השבחה יגבה כחוק.

15. שלבי ביצוע: 10 שנים.

תאריך 3.6.96

פרק ג.ב - טבלת שטחים, הוראות ושימושים ושטחי שירות

מרחב ציבורי	שטח קרקע ואחוזי בניה	שטח שירות	קווי בניין		% בניה מתוך פל"כ	% התכנית	מספר קומות מאו גובה מתחם	משטח התכנית	שטח ברוטו	סידור תכנית	היסודות/תנאים	אזור	
			אחוזי	צידי									
6	12	20%	6	6	14	70	25	3 קומות+מרתף	36.8	184	א	צירוב	מגורים
6	12	30%	6	6	14	100	40	3 קומות				מסורת ציבורי	
6	12	30%	6	4	10	70	40	2 קומות	12.9	44	ב	חום מתחם ירוק	מסורת ציבורי
6	12	30%	6	4	10	80	60	2 קומות	8.2	11	ג	מגדל מתחם מגדל	מבני משק מלאכה
6	12	10%	6	6	14	40	20	2 קומות	9.6	38	ד	ירוק מתחם ירוק	פרישי עמדה
									0.6	2	ה	ירוק מתחם חום	מסורת
									2.2	75	ו	רצועות אלכסוניות ירוקות על רקע לבן	רקלאו
									2.9	10	ז	אדום-סגול חום-קים	דרכים
									0.9	3	ח	אדום-סגול חום-קים עם קיט אלכסוניים	תעוה
8	8	20%	6	4	10	80	40	2 קומות + מרתף 12 מ' סק"מ	8.8	19	ט	מגדל	תעשיית
									0.8	2.7	פ	אפור-מרתם ירוק	מבנים תדמית
6	10	20%	14	4	10	110	40	8 קומות	6.9	28.8	י	ירוק מתחם מגדל	הידוה תעשיית ומסורת
									100%	841.5			פל"כ

שטחי שירות נכללים בתוך שח"י 6% בניה מתורמים

פרק ג' - פירוש המונחים

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבנייה 1970. כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל, תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.

1. החוק: חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 - על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
2. הוועדה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב התכנון בו נמצאת התכנית.
3. אזור: שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים בסיום, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות - ובבניינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך - לפי התכנית הזו.
4. קו בניין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית זו.
5. קו זרז: קו המגדיר את גבולות צידי הזרז, כולל המזרקות וכל הכלול במונח הזרז.
6. תכנית בנוי: מבוססת על תכנית מפורשת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים - מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגיגשות אל הבניינים, התחומות דרכים בשטח התכנית ורוחבם, התכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סגל ונסיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח.
- לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בניין ותאושר לפי המסומן בתשריט, אלא, בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר.
7. מהנדס: מהנדס הוועדה וכל אדם שהמהנדס העביר בכתב סמכויותיו, כולו או סקצתו.
8. בניין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

9. דרך: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

10. בניני ציבור: בניין הנמנה עם סוג המבנים המשמים מטרה ציבורית.

11. הפקעות כללי: ניתן להפקיע שטחים ציבוריים בהתאם להוראות סעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 דרך מס' 3 תופקע ותירשם על שם מדינת ישראל.

12. כפיפות תכנית היישוב תהיה מותאמת לתכנית המתאר האזורית התכנית: וכפופה לדרישות הוועדה המקומית.

פרק ד' - קביעת אזורים ורשימת תכליות

רשימת תכליות ושימושים:

כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הזכרנו ברשימת התכליות, תחליט הוועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. בכפיפות לסעיף א' ללמעלה, אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

אזור מגורים ומוסדות ציבור:

אזור זה נועד לבניית מגורים ובתי ילדים וכן עבור:

- 1. מוסדות ומשרדים.
- 2. שירותים לחברים כמקובל בקיבוצים.
- 3. מוסדות בריאות, תרבות ודת.
- 4. מועדונים.
- 5. מחסנים.
- 6. מקלטים.
- 7. מתקני מים ותשתית.

שטח למבני משק

ענפי שירות מבנים ומתקנים למרכיבי המשק החקלאי והמשק בכלל כולל מתקני תשתית, המשרתיים את הפעילות במבני המשק ואת הקיבוץ בכלל.

שטח קרקע לבעלי חיים, שטחים לאחסון מזון וכלים בשירות המשק. מתן היתר בניה להרחבת הרפת יהיה מותנה בהפעלתו של מתקן קדם-לטיפול בשפכי הרפת הקיימת והעתידיה שיאפשר את חיבור שפכי הרפת למתקן טיהור אזורי.

אזור חקלאי

שטח לעיבודים חקלאיים ולחממות עבור צמחי נוי.

אזור ספורט ותיירות נופש

אזור למבנים ומתקנים של תיירות נופש לרבות מסעדה, ביתן משחקים לילדים, אולם אירועים, מלתחות, בריכות שחייה, מגוון ספורט, מדשאות, חניית-לרכב.

שטחים לדרכים ולחניות

1. מקומות הדרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט.
 2. איסור בניה - לא יקום כל בנין בשטח שהוא מקום לדרך, ולא תעשה בו כל עבודה, פרט לעבודות הקשורות עם סלילת דרך.
 3. דרך הולכי רגל - דרכים ממרכזי היישוב אל בניני הציבור, שכונות ובתי ילדים, מבני המשק ומפעלי תעשייה כמסומן בתשריט.
 4. חניות - שטח מקום חניה לרכב אחד יהיה לא-פחות מ- 25 מ"ר. חייב היישוב השטחים לחניה אינו כולל סידורי פריקה וסעינה, לפני הוצאת היתר בניה תוגש הצעת פתרון לחניה עבור שימוש עתידי בשטח הנדרש.
- שטח הדרכים והחניות כלול באזור היישוב.

אזור מלאכה

שטח למבני מלאכה, כגון: מסגריה, נגריה, מוסר, שתפקידם לשרת את היישוב. לרבות מתקני תשתית, מחסנים וחניות.

אזור ספורט ונופש

אזור למתקני ומגרשי ספורט ונופש, מדשאות וחורשות.

אזור תעשייה

מפעלי תעשייה ומלאכה, צרכנות, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורציף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, מקלטים או מרחבים מוגנים, דרכים, רחבות, חניות ומבני עזר שונים. עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, בקשה להיתר בניה למפעלים תוגש בלוחי דוח ממצאים סביבתיים שיוכנו ע"י היזמים. הגשת תכניות מפורטות להקמת מפעל, מתקן או תלך ממנו תלווה בסקר סביבתי אשר על פיו יקבעו התנאים להקמתו. מתן היתרי בניה יהיה בתנאי הגשת תכנית לטיפול בשפכי המפעל ו/או המתקן.

שטח פרטי פתוח

שטחים אלה כוללים: דרכים, גנים וחורשות. שטחים שמורים לדרכי ניקוז.

כל בניה מעבר למצויין בסעיפים דלעיל, אסורה, פרט לגינתו, מתקנים לאספקת מים, לחשמל, לניקוז, לביוב ולמקלטים.

פרק ה' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים.

1. ניקוז -

הוצאת היתר - בניה תיעשה בתנאי שיובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית שתאושר ע"י הרשות לניקוז של מועצה אזורית זבולון.
המבצע יתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי-קרעק מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז על זעת הועדה.

2. ביוב -

אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של הקיבוץ או המועצה האזורית זבולון, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות והועדה המחוזית יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3. תאום -

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

4. מיגון בסחונני -

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או למרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. לחילופין יוצג מסמך על אישור פסור ממנה מהג"א.

5. נסיעות וקירות גבול -

1. סילוק מפגעים -
א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עס כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מלא מי-שמסרה ליו-ההודעה לפי סעיף א' אחד ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.

2. נסיעת עצים ושמירתם -

הועדה רשאית להורות בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לא לנסוע עצים, שיחים או גדר חיה, לאזכרן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שטלול להיגרם להם.

6. חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי-חשמל.

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל, או הכבל, הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי-מתח עליון או מתח על, הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת-החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא מתחת למידות הרשומות למצבים הבאים:
מ - 3.0 מ' מכבלים של מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1.0 מ' מכבלים של מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ - 0.5 מ' מכבלים של מתח נמוך עד 1000 וולט.

3. המרחק האנכי המזערי של פני הכביש הסופיים מהתיל, או הכבל, התחתון של קו חשמל הוא:
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
במתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'
המתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'

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

7. פיקוח על הבניה -

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטיה מהתכנית תעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

פרק ו' - ממצאים סביבתיים

בקשה להיתר בניה תוגש בלווי דו"ח מימצאים סביבתיים שיוכן ע"י היוזמים עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה חיפה ותכלול הוראות או תנאים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה - 16 לתקנות התכנון והבניה מתן היתרי בניה ותנאיו תש"ל - 1970)

בנושאים הבאים:

א. שפכים

דרכי טיפול בהתאם לכמויות סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לובות מתקני קדם טפול שיאפשר התחברותם למפעל טפול אזורי.

ב. ניקוז

הפרדה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב וקביעת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

ג. פסולת

דרכי טיפול בפסולת למינייה והאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

ד. טפול אקוסטי

אמצעים להפחתת הרעש - הוראות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התש"ן - 1990.

ה. זיהום אויר

פרוס האמצעים למניעת זיהום אויר מהמפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אויר בכלל זה טפול בסוגים ורמות מזהמי אויר שמקורם בתהליך היצור או בשירותים הנלווים.

ו. חומרים רעילים ומסוכנים

דרכי הטיפול בחומרים רעילים ומסוכנים בהתאם לסוגים וכמויות חומרים אלה בתחום המפעל תנאי אחסוןם וטיפולם והאמצעים למניעת זיהום או סכנה.

פרק ז' - הגשת מסמכים

א. היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שיזדושו לעשות כן, לועדה המקומית ולוועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם ציון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת במסמך.

ב. כמו כן, יכולה הוועדה המקומית לדרוש תומר הבהרה ופירוט סכני - כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר בניה או לעבודות פיתוח כל שהיא, לא תיעשה כל עבודת פיתוח במסמך אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

חתימות

בר אילן אילן
אדריכלות בע"מ
51-225511-8

רח' סוטיין 27 תל אביב

המתכנן: בר אילן אילן
אדריכלות בע"מ
51-225511-8

רח' סוטיין 27 תל אביב

היוזם:

קיבוץ כפר המכבי

20/11

המבצע:

קיבוץ כפר המכבי

20/11

בעל הקרקע:

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה
זבולון

תכנית מס' 312/75
נידונה בישיבתה מס' 35 בתאריך 23/11/90
העוברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה עם המלצה
להפקדה.
מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 312/79

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 12.3.97 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 312/75

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4471

מיום 26.12.96

הודעה על אישור תכנית מס' 312/75

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4548

מיום 27.7.97