

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מפורטת, תכנית מס' זב/135

מסתלות שפר, כפר-ביאליק

1. סם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' זב/135 - מסתלות שפר, כפר-ביאליק" (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט ערוך בקנה-מידה 1:1250, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו תואמת להוראות התכניות הבאות:

זב/24 - תכנית מתאר מרחב תכנון מקומי זבולון, שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3143 ב-31.12.84.

זב/24א - שינוי לתכנית מתאר זבולון - איסור בניה באזורים חקלאיים בתחום מרחב תכנון מקומי זבולון, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3863 ב-11.4.91.

מסח/34 - תכנית מפורטת כפר-ביאליק (לצרכי הסדר דיסום), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3258 מ-17.10.85.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בתחום המשבצת החקלאית של כפר-ביאליק (בתחום שיפוט מועצה אזורית זבולון), בלב אזור חקלאי, ממערב ל"תעלת הגנה" (תעלת ניקוז אזורית), כ-150 מ' דרומית-מערבית למאגר המים של כפר-ביאליק, במרחק של כ-2 ק"מ (מדוד לאורך הדרך) מאזור המגורים של כפר-ביאליק.

4. השטח

שטח תכנית זו הוא 67.3 דונם.

5. חלקות קרקע

חלקות הקרקע הכלולות בתכנית זו הן:  
גוש 10233 - חלקי חלקות 1, 2, 27.  
גוש 10234 - חלקי חלקות 2, 4, 5, 7, 8, 22, 24, 25.  
גוש 10235 - חלקי חלקות 1, 21-16, 28-23.

הערה: השטח המסווג כ"אזור חקלאי" במצב המוצע, המתואר בתשריט, הינו שטח מגרשים א27 (16.5 דונם), א29 (16.6 דונם), א30 (16.7 דונם), א31 (16.7 דונם) וחלק משטח דרך הגובלת במגרש א30. גבולות המגרשים מסומנים במצב המאושר, המתואר בתשריט, לפי חלוקת אדמות הכפר שטרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין.

6. בעל הקרקע

אגודה שתופית כפר-ביאליק בחכירה ממינהל מקרקעי ישראל.

7. ירוש ומגיש תכנית זו

אסף שפר, "משתלות שפר"  
רחוב מיכאל 12 כפר-ביאליק, ת.ד. 288, 27905.  
טל. 8722957, 8412890-04 פקס. 8720652-04.

8. עורכת תכנית זו

יעל פלק, אדריכלית ומתכננת ערים, רחוב פינסקי דוד 34 חיפה  
34354, טל/פקס. 8382740-04.

9. משרת תכנית זו

מתן אפשרות להקמת בתי-צמיחה (מבנים לגידול צמחים בתנאים מוגנים ומבוקרים) בשטח המסווג כשטח חקלאי, בו מותרת הקמת מבנים חקלאיים לפי תכנית מפורטת בלבד (ראה: תכנית זב/24א).

10. עיקרי תכנית זו

קביעת הוראות ותנאים לבינוי ולפיתוח השטח לצורך הקמת בתי-צמיחה, ומבני-שרות להפעלת האתר.

11. באור סימני התשריט

- 11.1 - קו כחול עבה - גבול תכנית זו.
- 11.2 - שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים - אזור חקלאי.
- 11.3 - שטח צבוע אדום מטוייט בשחור דק - דרך חקלאית.
- 11.4 - מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך - מספר הדרך.
- 11.5 - מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך - מרווח קדמי במטרים.
- 11.6 - מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך - רוחב הדרך במטרים.
- 11.7 - קו ירוק דק - גבול חלקה רשומה.
- 11.8 - קו ירוק דק מקוטע - גבול חלקה רשומה המוצע לביטול.
- 11.9 - מספר מוקף בעיגול ירוק - מספר חלקה רשומה.
- 11.10 - מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע - מספר חלקה רשומה המוצע לביטול.
- 11.11 - קו שחור דק (במצב המאושר) - גבול מגרש.
- 11.12 - קו אדום דק מקוטע - קו בנין.
- 11.13 - קו אדום דק מקוטע עם נקודות - קו חשמל מתח גבוה עילי, קייס.

12. שימוש בקרקע

- 12.1 - היתר לבניה או לשימוש בקרקע או בבנין בתחום תכנית זו ינתן רק בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 13 להלן לגבי כל אזור.
- 12.2 - כל התכליות המפורטות בסעיף 13 להלן מהוות "מטרות חקלאיות", כמשמעותן בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

13. תכליות

- 13.1 - דרך חקלאית- תוי למעבר הדרוש לשימוש חקלאי בשטחים הסמוכים אליו.
- 13.2 - אזור חקלאי- שטח להקמת משתלה: בתי-צמיחה, בתי-דשת צל, מבני סככות עזר (לסוכך על: עובדים, תוצרת, כלים וציוד), מבני-שרות לצורך הפעלת האתר (מחסן לחומרים דעילים, משרד, חדר שומר, חדר עובדים ושרותים).

14. איחוד וחלוקה

- 14.1 - גבולות חלקות רשומות שאינם זהים לגבולות האזוריים שנקבעו בתכנית זו, יבוטלו בהתאם למסומן בתשריט. המשטחים יאוחדו ויתולקו לפי גבולות האזוריים המוצעים בתכנית זו. האיחוד והחלוקה טעונים אישור תשריט כחוק.

14.2 - תותר חלוקת משנה של האתר המסווג כ"אזור חקלאי" כפוף לכל הוראות תכנית זו, בתנאי ששטח חלקת משנה לא יפחת מ-5 דונם, ובלבד שתובטח נגישות ברכב מדרך ציבורית לכל חלקת משנה.

## 15. תכנית בינוי

15.1 - היתר בניה ינתן דק לאחר אישור תכנית בינוי על-ידי הועדה המקומית.

15.2 - תכנית הבינוי תערך בקנה-מידה 1:500 או 1:250, ויתוארו בה המבנים ופיתוח השטחים שמסביבם, באופן שיבטיח תנאים סביבתיים ובטיחותיים נאותים. להלן הפרטים שיתוארו בתכנית הבינוי:  
-המבנים יתכליתם.  
-מיתקנים טכניים.  
-מעברים לרכב בתחום המבנים.  
-כניסות ודרכי גישה למבנים.  
-הסדרי חניה ומשטחי שעינה ופריקה.  
-גדרות ושערי כניסה לאתר.  
-מקום לריכוז פסולת.  
-גדרות ספיגה או חיבור לביוב ציבורי.  
-הסדרי ניקוז האתר.  
-גבהי המבנים והמתקנים השונים.  
-חומרי כיסוי הקרקע ומיפלסיהם.

## 16. תנאי בניה

16.1 - כללי:

16.1.1 - כיסוי הקרקע במבנים (מכל סוג) לא יעלה על 75% משטח המגרש, ובלבד שכיסוי הקרקע של מבנה אחד לא יעלה על 8,000 מ"ר ויושמרו המרווחים הנדרשים על-פי תכנית זו.

16.1.2 - מרווחי בניה מזעריים יהיו כלהלן:

מרווח קידמי (לאורך זדך ציבורית) - 5 מ'.  
מרווח צדדי - 3 מ'.  
מרווח אחורי - 3 מ'.  
מרווח בין מבנים - ראה פרוט להלן, לפי סוג המבנה.

- 16.2 - מבנים עיקריים (בתי-צמיחה, בתי-רשת צל):
- 16.2.1 - מבנה שלד קל.
  - 16.2.2 - חומרי בנית השלד (קונסטרוקציה): מתכת - לקורות ולעמודים, ובטון - ליסודות.
  - 16.2.3 - חומרי כיסוי המבנה (קירות וגג): זכוכית, פיברגלאס, פוליקרבונט, פי.וי.סי., יריעות פלסטיק גמישות ורשתות.
  - 16.2.4 - גובה מירבי: 8 מ' (מדוד מפני השטח המפולס עד הקו האופקי הגבוה ביותר של המבנה).
  - 16.2.5 - תותר הקמת ארובות שיתנשאו מעל גובה המבנים, אולם הקמת ארובות מעל גובה 15 מ' מפני הקרקע הטבעית טעונה אישור הועדה המקומית.
  - 16.2.6 - מרווח מזערי בין בתי-צמיחה: ייקבע לפי המלצה שתתקבל מגורם מקצועי מוסמך בתחום בקרת אקלים וחקלאות ותצורף לבקשה להיתר בניה, ובלבד שהמרווח לא יפחת מ-4 מ'.
  - 16.2.7 - מרווח מזערי בין בתי-רשת צל: 4 מ'.
  - 16.2.8 - על-אף האמור בסעיפים 16.1.2 ו-16.2.6, בדבר המרווחים המזעריים המותרים - יותר אישור המבנים הקיימים במרווחים שונים המתוארים ברקע התשריט.

- 16.3 - מבני סככות עזר:
- 16.3.1 - מבנה שלד מפולס (פתוח משני כוונים לפחות) ומקורה בחומר קל.
  - 16.3.2 - גובה מירבי: 8 מ' (מדוד מפני השטח המפולס עד הקו האופקי הגבוה ביותר של המבנה).
  - 16.3.3 - סכום שטחי כל מבני הסככות יחד, לא יעלה על 10% (כ-6,500 מ"ר) משטח האתר כולו, ובלבד ששטח מבנה אחד לא יעלה על 1,000 מ"ר.
  - 16.3.4 - מרווח מזערי בין מבנים - 4 מ'.
  - 16.3.5 - בתחום המבנה תותר הקמת תאי בטון שימשו לתערוכות דישון קרקע בלבד.
  - 16.3.6 - על-אף האמור בסעיף 16.3.1 לעיל - בתחום מבנה סככה תותר הקמת מחסן לציוד החקלאי של האתר, בשטח מירבי של 100 מ"ר בתנאים שלהלן:
    - 16.3.6.1 - שטח המחסן לא יעלה על 40% משטח הסככה כולה.
    - 16.3.6.2 - שטח כל מחסני הציוד החקלאי באתר לא יעלה על 300 מ"ר.

- 17.4 - מבני-שרות (מחסן לחומרים רעילים, משרד, חדר שומר, חדר עובדים ושרותים):
- 17.4.1 - גובה מירבי: קומה אחת, עד 3.0 מ'.
  - 17.4.2 - סכום שטחי כל מבני השרות יחד, לא יעלה על 60 מ"ר.
  - 17.4.3 - על-אף האמור בסעיף 16.1.2 לעיל - תותר הקמת חדר שומר נפרד, בשטח מירבי של 6 מ"ר, בתחום המרווח הקדמי.
  - 17.4.4 - מרווח מזערי בין מבנים - 4 מ'.
  - 17.4.5 - מחסן לחומרים רעילים יבנה בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

#### 18. מיתקנים טכניים

- 18.1 - תותר התקנת המיתקנים הטכניים הדרושים להפעלת האתר, בתנאי שלא יחרגו לתחום המרווחים המותרים.
- 18.2 - המיתקנים הטכניים המותרים: מאגר מים עילי, מיכל דלק, תנורי חימום, ארובות, מאווררים וגנרשור. התקנת מיתקנים אחרים שעונה אישור הועדה המקומית.

#### 19. גדרות

- תותר הקמת גדר רשת לאורך גבולות האתר ובתחום האתר. גובה הגדר לא יעלה על 4.5 מ' מפני הקרקע הטבעית.

#### 20. דרכים, חניה, טעינה ופריקה

- 20.1 - יותר ביצוע דרכי כורכר ודרכי בטון בין המבנים ובתחום המבנים.
- 20.2 - החניה עבור השימושים המותרים באתר תוסדר בתחום האתר, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
- 20.3 - תותר הקמת משטחי בטון סמוך למבנים העיקריים, לצורך טעינה ופריקה, ובלבד ששטח עבודה לא יעלה על 100 מ"ר.

**21. תנאים מיוחדים**

- 21.1 - עיבוד חקלאי באתר כולו או בחלק ממנו - לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו.
- 21.2 - שימוש בחומרים שלא היו מקובלים לבנית בתי-צמיחה בעת אישור תכנית זו - לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, ובלבד שיאושר על-ידי הועדה המקומית.

**22. תשתיות**

- 22.1 - **ניקוז**  
תכנית להסדדת ניקוז השטח תהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי, כאמור בסעיף 15 לעיל.  
היתר בניה יותנה בביצוע בפועל של הניקוז, בהתאם לתכנית מאושרת.
- 22.2 - **מים**  
הספקת מים למבנים ולמיתקנים שבתחום תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של כפר-ביאליק או מכל מקור אחר שיאושר על-ידי משרד הבריאות.
- 22.3 - **ביוב**  
תכנית למיקום בורות ספיגה בתחום האתר (או הסדדת חיבור לביוב ציבורי) תהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי, כאמור בסעיף 15 לעיל.
- 22.4 - **כיבוי אש**  
קבלת התחייבות לביצוע הידרנטים לכיבוי אש - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 22.5 - **חשמל**  
לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים.  
בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, שימדדו מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.  
מתח נמוך - 2 מ'  
מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'  
מתח עליון 110-150 ק"ו - 8-9 מ'  
לא תותר הקמת בנין בקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים במרחקים הקטנים מ-2 מ' מציר כבל במתח גבוה, ובמרחקים קטנים מ-2.5 מ' מציר כבל במתח עליון.

*Handwritten signature*

יוזם ומגיש תכנית זו:  
אסף ספר, "משתלות ספר", כפר-ביאליק

עורכת תכנית זו:  
יעל פלק, אדריכלית ומתכנתת, בתאריך 23.2.91

אין לנו התנגדות לקבלת תוכנית זו...  
רשמינו כי...  
חוק התכנון...  
מותר...  
עוד בזה כי אם נעשה...  
תכנית...  
מדינת ישראל...  
משרד התכנון והבנייה...  
23.2.91

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965	
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה	
ז ב ו ל ו ן	
תכנית מס' _____	מס' _____
נידונה בישיבתה מס' _____	בתאריך _____
העברה לועדה המחוזית לתכנון ולבנייה עם המלצה למתן תוקף.	
מהנדס הועדה _____	יושב ראש הועדה _____

ועדה מחוזית לתכנון ולבנייה, חיפה

*Handwritten signature*  
**כפר ביאליק**  
כפר ביאליק, מחוז חיפה

מושרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ו-1965  
135/28 אישור תכנית מס.  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 23.7.96 לאשר את התכנית.  
סמל"כ לתכנון  
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 135/28  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4359  
מיום 11.12.95

הודעה על אישור תכנית מס.  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
מיום