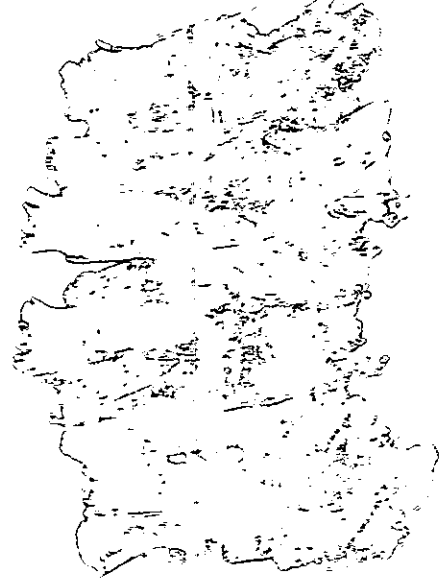


320353



# מחוז חיפה

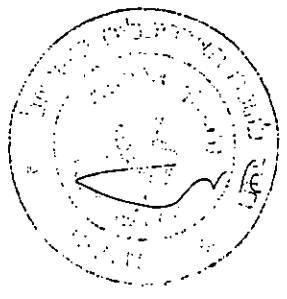
מרחב תכנון מקומי זבולון

צ"ב - 71

## תכנית מפורטת

לכפר-ביאליק ולשכונת כלניות

המקום: כפר ביאליק ושכונת כלניות.



יזמים	: ועד כפר ביאליק (עבוד כפר ביאליק) וכוועצה אזורית זבולון (עבוד שכונת כלניות)
בעל הקרקע	: מנהל מקרקעי ישראל
המתכננת	: ארכ' אריאלה ורנסקי
קנ"מ	: 2500:1

מ ח ו ז ח ל פ ה

מרחב תכנון מקומי - זבולוו

תכנית מפורטת לכפר ביאליק ולשכונת "כלניות"

1. שם וחלות

-----

תכנית זו תיקרא: "תכנית מס' ז"ב / 71

תכנית מפורטת לכפר שיתופי להתישבות חקלאית - כפר ביאליק ולשכונת כלניות".

התשריט הוא בקנה מידה 2500 : 1, ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

-----

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

חפ/א' 501 אשר פורסמה למתן תוקף ב.ע.ר. 872 ביום 16.3.1939.

חפ/ה' 129 אשר פורסמה למתן תוקף ב.ע.ר. 1335 ביום 18.5.1944.

חפ/678 אשר פורסמה למתן תוקף ב.ע.ר. 1544 ביום 26.12.1946.

תכנית זו אינה משנה את התכנית:

זב'/33 אשר פורסמה למתן תוקף ב.י.פי. 2441 ביום 1.6.1978.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ולהוראות תכנית זב'/33, עדיפות הוראות תכנית זב'/33.

3. המקום

-----

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בכפר שיתופי להתישבות חקלאית - כפר ביאליק, דרומית מזרחית לקרית ביאליק - על הדרך המובילה לקרית אתא.

4. גבולות התכנית

-----

גבולות התכנית הם בהתאם למתואר בקו כחול בתשריט.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

- גושים : 11546, 11559 - בשלמות.  
 גוש 10233 חלק מחלקות: 41, 42, 44-47, 20-27, 18.  
 גוש 11536 חלקות: 1 - 16  
 גוש 11537 חלקות: 1 - 21  
 גוש 11558 חלקות: 1 - 23  
 גוש 11560 חלקות: 83-85, 32-56, 15-29, 2-12.  
 גוש 11561 חלקות: 51-61 וחלק מחלקה 62.  
 גוש 11591 חלקה 1 וחלק מחלקה 2.  
 גוש 11598 חלק מחלקות 1, 2.

6. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 1001.2 דונם בקירוב עפ"י החלוקה שלהלן:

אחוז משטח התכנית	השטח בדונם	הא י ז ו ר
-----	-----	-----
15.5	155.8	איזור מגורים
3.5	35.4	איזור מגורים מיוחד
0.8	8.6	אזור משקי עזר
56.7	567.1	איזור חלקאי
1.1	10.5	איזור מלאכה ומבני משק
0.6	6.0	שטח פרטי פתוח
0.7	7.2	אתר למבני ציבור
1.2	11.9	אתר למבני צבור ומשק
2.7	26.9	אתר למוסד
7.6	76.1	דרך מאושרת או קיימת
7.3	73.0	דרך מוצעת או הרחבת דרך
2.3	22.7	דרך שרות - שביל

7 פרוט מגרשים בתחום התכנית

א. 78 חלקות א' (נחלאות) - מגרשים מס' 33-1, 79-35, מהן 77 נחלות בעלות רצף קרקעי ואחת מפוצלת (2 + א').

ב. 7 חלקות משקי עזר, מגרשים מס' 86 - 80.

ג. 23 חלקות מגורים מיוחד. חלקות 1-23 בגוש 11546.

8 בעל הקרקע

בעל הקרקע הוא מינהל מקרקעי ישראל.

9 יזמי התכנית

יזמי התכנית הם: כפר ביאליק - כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ, עבור כפר ביאליק, ומועצה איזורית זבולון, עבור שכונת כלניות.

10 עורכת התכנית

עורכת התכנית היא האדריכלית אריאלה ורנסקי.

11 מטרת התכנית

הכנת תכנית מפורטת לכפר ביאליק, ולשכונת כלניות, בהתאם לחוק, ייעוד שטחים למגורים, לאתרים, לבניני ציבור, שטחים פתוחים, דרכים וכד', וכן קביעת השימושים והוראות הבניה לכל אחר מהאזורים, במטרה לאפשר הוצאת היתרי בניה לכל אחד מהאיזורים הכלולים בתכנית.

12 הפקעת ורישום שטחים ציבוריים

א. דרכים ארציות ואיזוריות יופקעו ויירשמו ע"ש מדינת ישראל. (דרכים מס' 1 ו-2).

ב. דרכים מקומיות המחברות מגרשים בתוך הישוב, בסמוך לו ו/או מחברות את הישובים לדרך איזורית, יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 א' לחוק האמור, או יוחכרו למועצה האזורית בדמי חכירה סמליים.

ג. כל השטחים האחרים המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו כדין ויירשמו ע"ש הועד המקומי של הישוב.

13 היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו עפ"י הוראות תכנית זו.

- גבול התכנית	קו כחול עבה
- גבול שכונת כלניות	קו כחול מקווקו דק
- איזור מגורים	איזור צבוע כתום
- איזור מגורים מיוחד	איזור צבוע כתום מותחם בכתום כהה
- איזור משקי עזר	איזור צבוע קוים אלכסוניים כתום-ירוק
- איזור חקלאי	איזור צבוע קוים אלכסוניים ירוקים
- איזור מלאכה ומבני משק	איזור צבוע סגול
- שטח פרטי פתוח	איזור צבוע ירוק
- אתר למבני ציבור	איזור צבוע בחום מותחם בחום כהה
- אתר למבני צבור ומשק	איזור צבוע קוים אלכסוניים חומים מותחם בחום כהה
- אתר למוסד	איזור צבוע בכתום כהה מותחם בחום כהה
- דרך מאושרת או קיימת	איזור צבוע בצבע אוקר
- דרך מוצעת או הרחבת דרך	איזור צבוע בצבע ורוד
- דרך שרות-שביל	איזור צבוע ירוק ו-ורוד לסירוגין
- דרך לביטול	קוים אדומים אלכסוניים
- מבנה קיים	מצולע בצבע התשריט
- אתר עתידיות	קו מרוסק בצבע שחור
- גבול גוש	קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים
- קו חשמל	קו אדום מקווקו
- גבול ומספר חלקה לביטול	קו ירוק מקוטע וספרה מוקפת עיגול מקוטע
- גבול ומספר חלקה קיימת	קו ירוק וספרה מוקפת עיגול
- גבול ומספר מגרש	קו בצבע התשריט וספרה מוקפת באליפסה
- מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
- קו בנין	ספרות ברבעים הימני והשמאלי של העיגול
- רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

15. שימוש בקרקע  
-----  
לא תשמש שום קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאת הקרקע.
16. רשימת התכליות והוראות הבניה  
-----  
הנחיות השימוש באיזורים השונים והראות בניה - עפ"י נספח א'.
17. אופן חישוב שטח הבניה  
-----  
א. בשטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין פרט לקומת עמודים ומקלט תקני מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.  
ב. שטח הבניה המותר יחשב משטח המגרש לאחר הפרשות לצרכי צבור.
18. הנחיות למרחקי הצבה מינימליים לענפי המשק השונים  
-----  
בשטחים, בהם לפי תכנית זו מותרת הקמת מבנים חקלאיים, יינתנו היתרי בניה בהתאם ללוח אשר נערך בהסתמך על לוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות (נספח ב').
19. תכנית בינוי  
-----  
תכנית בינוי היא תשריט התואם תכנית מפורטת זו, הכוללת העמדת בנינים, מבנים ומתקנים, בין קיימים ובין מוצעים, מידותיהם, הגישות אל הבנינים, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים באיזורים השונים ובין האיזורים ושטחי חניה לרכב. יסומנו בו שטחי הגינון ונטיעות, מתקני הנדסיים (מערכות מים, ניקוז, תעול, חשמל), מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוחו של כל איזור ואיזור. באתר למבני ציבור ובאיזור הספורט תאושר תכנית בינוי לפני הקמת כל בנין שהוא.  
תכנית הבנוי תאושר ע"י הועדה המקומית.
20. חלקה א' - נחלה  
-----  
א. הנחלה היא יחידת קרקע, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המשמשת למגורי חבר האגודה, לבניני משק חקלאי ולעיבוד חקלאי.  
ב. הנחלה מתחלקת לשני חלקים: בחלק אחד מותרת הקמת מבני מגורים ומבני משק, ובחלק השני - איזור חקלאי: תיאסר בניית מבני מגורים.  
1. תותר הקמת יחידת דירה אחת עבור בעל המשק, שטחה 160 מ"ר לכל היותר - ברוטו.  
2. תותר הקמת יחידת דיור שניה עבור בן (או בת) ממשיך(ה) אשר קבל(ה) את אישור האגודה כבן(בת) ממשיך(ה). שטחה 160 מ"ר לכל היותר - ברוטו.  
3. באחת משתי היחידות הנ"ל תותר חלוקה פנימית באופן שיתגורר בה גם דייר שלישי (נכד או סבא).  
ג. מגרש מס' 2 ומגרש מס' 2א' מהווים נחלה אחת. הוראות הבניה והשימוש בנחלה זו - כמו בנחלות בהן קיים רצף קרקע.

21. איזור משקי עזר

א. משק העזר היא יחידת קרקע הנשמשת למגורי תושב הכפר שאינו חבר האגודה, לבניני משק חקלאי ולעיבוד חקלאי.

ב. חלקה באיזור משקי עזר מתחלקת לשני חלקים: בחלק אחד מותרת הקמת מבני מגורים ומבני משק, בחלק השני - איזור חקלאי, תאסר בניית מבנים למגורים.  
ליעוד איזור זה עפ"י סעיף 20 ונספח ב'.

ג. באיזור מגורים למשקי עזר תותר הקמת מבנה מגורים אחד בלבד בשטח של 160 מ"ר ברוטו לכל היותר. מבני משק ומבנים אחרים הקשורים בעיבוד חקלאי.

22. איזור מגורים מיוחד

באיזור מגורים מיוחד כלולה שכונת כלניות. באיזור זה תותר הקמת מבנה מגורים אחד ובו שתי דירות לכל היותר, מבני משק ומבנים אחרים הקשורים בעיבוד חקלאי. הוראות התכנית באיזור זה - בהתאם לנספח א'.

23. איזור חקלאי

האיזור החקלאי ישמש לגידולים חקלאיים, למבנים הקשורים בעיבוד החקלאי וכן למבנים לבעלי-חיים, עפ"י לוח ההצבה אשר בנספח ב'.

24. אתר למבני צבור

אתר למבני צבור ישמש להקמת מבני חינוך, תרבות ודת ומבנים צבוריים לא מסחריים אחרים וכן למגרשים ומתקנים לספורט.

25. אתר למבני צבור ומשק

אתר למבני צבור ומשק ישמש להקמת מבני צבור כלליים לכל הכפר. וכן למבנים משקיים בבעלות משותפת של חברי הכפר.

26. שטח פרטי פתוח

שטח פרטי פתוח ישמש לגנים, שטחי ירק, משחק וספורט. תיאסר כל בנייה, מלבד הקמת מתקני משחק לילדים ומקלטים.

27. איזור מלאכה

איזור מלאכה ישמש להקמת מבני מלאכה לא מזיקה באישור משרד הבריאות, וכן למבנים משקיים ומבני אחסנה בבעלות משותפת של חברי הכפר. תיאסר הקמת מבנים חקלאיים באזור זה.

28. אתר למוסד

האתר למוסד ישמש למבני למוד ומגורים של תלמידים. בשטח המוסד חלה תכנית מס' זב' 33. בגבול בין המוסד הקיים בגוש 11561 ובין דרך מס' 2 שממזרח לה, יוקמו אמצעי הגנה להפחתת הרעש בגין הדרך.

29. דרכים, שבילים ודרכי שירות  
-----  
הדרכים, השבילים ודרכי השירות ישמשו למעבר הולכי רגל וכלי רכב.
30. קו בנין מדרך מס' 2  
-----  
קו בנין מדרך מס' 2 יהיה 100 מ' מציר הדרך למבני מגורים ו 45 מ' מציר הדרך למבנים חקלאיים. קו הבנין לגבי מוסד "אהבה" יהיה בהתאם לתכנית המאושרת זב' 33/33. אסורה חציית דרך מס' 2 אלא באמצעות הדרכים מס' 14,5, ו-7811.
31. חניה  
-----  
לכל מגרש מגורים תותקן חניה בשעור של מכונית אחת לכל יח"ד. החניה תהיה בתחום המגרש.  
  
בשטחים צבוריים תוקם חניה בתחומי המגרשים בשעור של יחידה אחת ל-50 מ"ר בניה. בשטחים אחר למבני משק ובאיזור מלאכה תוקם חניה אחת לכל 100 מ"ר בניה. וכן חניה תפעולית לכל 2 דונם: באיזור ספורט תוקם חניה אחת לכל דונם וחניה לאוטובוס לכל 5 דונם.
32. מבנים להריסה  
-----  
לא יוצא היתר בניה במגרש בו קיים מבנה להריסה. לפני שהמבנה ייהרס בפועל.
33. שימוש חורג  
-----  
א. במגרש הספורט הקיים בחלק מחלקה 7 בגוש 11559 וחלק מחלקה 1 בגוש 11591 יותר כשימוש חורג ל-5 שנים.  
  
ב. המבנים או חלקי המבנים הבולטים מעבר לקו הבנין או למרווחים שנקבעו בתכנית זו יראו כמבנים חורגים. תוספת למבנים הנ"ל תתאפשר רק בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית זו.
34. חלוקה חדשה  
-----  
החלוקה החדשה המוצעת בתכנית הינה בהסכמת בעלי הנכס.

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה מחלוקת  
שם  
חתימה



25. בנייה בקרבת קווי חשמל

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

- ברשת מתח נמוך 2 מ'.
- בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'.
- בקו מתח עליון 150110 ק"ו 9.5 מ'.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

37. בנייה באיזור מוכרז כאתר עתיקות

בנייה באיזור מוכרז כאתר עתיקות תהיה בהתאם לחוק העתיקות.

38. תשתית, ניקוז, תיעול, אספקת מים וביוב

א. ניקוז - הועדה המקומית רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת בקשה להיתר בנייה.

ב. ביוב - לכל בניין בשטח התכנית יינתן פתרון למערכת הביוב, לפי דרישת הועדה המקומית ולשביעות רצון משרד הבריאות.

ג. אספקת מים - לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות.

## הערות לטבלת חלוקת האזורים

1. במגרשים בהם מותרת הקמת מבנה עזר, יוקם מבנה עזר אחד בלבד, אשר יוכל לשמש גם לחניה. מבנה העזר יוכל להיבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3.0 מ' ממנו. גובה פנימי למבנה העזר 2.20 מ' לכל היותר. תותר הקמת מבנה חניה לרכב על גבול המגרש, בתנאי שניקוד הגגות יהיה לכוון מגרש מבקש ההיתר.
2. אם ייבנה אולם ספורט, גובהו לא יעלה על 12.0 מ'.
3. באזור למבני ציבור ובאזור למבני ספורט, היתרי הבניה יוצאו רק לאחר אישור תשריט בינוי ע"י הועדה המקומית.

## הערות לטבלת חלוקת האזורים

1. במגרשים בהם מותרת הקמת מבנה עזר, יוקם מבנה עזר אחד בלבד, אשר יוכל לשמש גם לחניה. מבנה העזר יוכל להיבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3.0 מ' ממנו. גובה פנימי למבנה העזר 2.20 מ' לכל היותר. תותר הקמת מבנה חניה לרכב על גבול המגרש, בתנאי שניקוד הגגות יהיה לכוון מגרש מבקש ההיתר.
2. אם ייבנה אולם ספורט, גובהו לא יעלה על 12.0 מ'.
3. באזור למבני ציבור ובאזור למבני ספורט, היתרי הבניה יוצאו רק לאחר אישור תשריט בינוי ע"י הועדה המקומית.

**טבלת ההצטרפות**  
 שירות ההדרכה והסיוע  
 הקרינה תל אביב

הנחיות מקצועיות  
 נספח לחוברת  
 ההוצאת האג

סדר	שם
1	לולים למסילות
2	לולים לעופות על רפד (באזורר שבעי או סבוק)
3	לולי פרגיות והודונים
4	לולי הודים לפיטום
5	לולי רביה ושיפוח יכלי (כנד והודיים)
6	לולי הסגר
7	מדגירות
8	לולים לאוויר ועופות אחרים
9	במי שיכון לעופות (1)
10	סבנה או סבכת רפת (5)
11	סבנים לצאן
12	אודרות
13	פרטי סוור בסבוק או עב בסבוק
14	מבנים לחטיפי ואחסון עוונות במשק משפחתי בו
15	סכונ רדיה (2)
16	במי עשייה פרחים וירוק
17	במי עשייה סחופים באו
18	במי רשת על
19	במי גידול לפטריות
20	כלבויות - ענף מסחרי

1. פרו לסעיף 3-1-5.
2. בנ ח הכנון שתיבת תנאים
3. בפני לול בערמה, בבקעה ו
4. הסכנר - 50, סבנה - 20
5. גדר במזר שהווה חלק בלתי חלקי המרחק מגבול עטב העובדה

**נספח א' - - עגלת חלקת האיזורים - הוראות לתכנית**

הוד	שטח מבני עזר	קרי בנין בנ'		מס' קומות	מס' חתם בעתם (לא כולל חתמי הקריאה)	מס' יחיד' במגוש הקריאה	מס' יחיד' במגוש הקריאה	שטח בנייה מקומי גבוה מ"ר א. מבנים א. (לא חקלאי)	רוחב חזית מינסולות	גודל מגרש מינסולי	סימון בתשריט	תכלית האזור	האיזור
		קרי בנין בנ'	קרי בנין בנ'										
בין שני מבני מגורים במרחק מרחק מינסולי 6 מ'	45	0	3	2	2	2	2	שטח בנייה כולל 320 מ"ר לא יותר מ-160 מ"ר לדירה ברוטו	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כחום	מגורים, עיבודים חקלאיים ומבני משק חקלאי	אזור מגורים
	25	0	3	2	1	1	1	עפ"י טבלת ההצעה (נספח ב')	-	-	קודם אלכסוניים	-	אזור משקי עזר
	45	5	3	2	1	2	2	המגרש ברוטו 20% משטח	-	-	כחום כחם	-	אזור מגורים מיוחד
				2	לא מוגבל			עפ"י טבלת ההצעה אולם לא יותר מ-80% משטח המגרש	מ' 25	2000 מ"ר	פסים ירוקים אלכסוניים	עבוד חקלאי מבני משק חקלאיים	אזור חקלאי
בין שני מבנים במגרש המרחק מינסולי 5 מ'		5	3	2	-	-	-	40% לקומה	מ' 25	2000 מ"ר	סגול	מלאכה לא מזיקה (ראו סעיף 28)	אזור מלאכה של הכפר
		5	3	2	-	-	-	30% לקומה	מ' 20	1000 מ"ר	חום מוחם	מבני עגור ומתני ספורט	אזור למבני עגור
		5	3	2	2	2	2	30% לקומה	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	קודם אלכסוניים	מבני עגור כלליים ומשקיים	אזור למבני עגור

**טבלת ההצבה - נספח ב**  
 שרות ההדרכה והמקצוע - האגף למוכרן ומכנולוגיה  
 הקריה - תל אביב

הנחיות מקצועיות למרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי (המרחק ביטורים)  
 נספח לתורת הנחיות לתכנון מבני משק 1979 - עדכון 1982  
 ההוצאת האגף למוכרן ומכנולוגיה בריכוזו של יאיר צוק

מס' סדר	מבחי מגורים (* *)	מגבול דרך יתעלות - ניקוו לכל הענפים	מגבול דרך שרות ללולים ואחרים	מגבול חלקה שכנה	במרחק השלוחה (3)	בין השלוחות	מגבול הסגר ומדגירות סיפוח	מגבול רביה (קל-כבד והודיים)	מבני משק אחרים-דפת דיר, אורווה	מבחי צמיתה	מסע ופרוס
1	20	5		6/3 *	12	300	500	300	12	12	10
2	40	5		6/3 *	12	300	500	300	12	30	20
3	40	5	30	6/3 *	12	300	500	300		40	30
4	40	5		6/3 *	12	300	500	300	12	40	30
5	40	5	30	6/3 *	12	300	500	300		40	30
6	40	5	30	6/3 *	12	500	500	500		40	30
7	40	5	30	6/3 *	12	500	500	500		10	10
8	40	5		6/3 *	12	300	500	300	12	12	10
9	20	5		6/3 *	12	300	500	300	12	12	10
10	20	5		3	5	300	300			12	3
11	30	5			5	300	300		4	12	3
12	20	5		3	5	100	100		4	12	3
13	15	5							100		
14	40	5		3		300	300		4	4	3
15	20	5		3					12	12	
16	20	5		6/3 *	12	40	40		12	12	5
17	50	5		6/3 *	12	40	40		12	12	5
18	20			3	3	40	40		4	4	5
19	20	5		3					10	10	3
20	100	5		3					12	3	

1. פרו לסעיף 3 ו-5.
2. בני תכנון מתייבם חנאים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות למניעת זליפת דבורים, שקיפות במח' לדבורים.
3. מבני לול בעמדה, בבקעה ובית שאן המרחק המינימלי יהיה 15 מ'.
4. סמנדר - 50, סמנדה - 20 מ'.
5. דרך בהגה מהורה חלק בלתי נפרד מהמבנה.
6. המרחק מגבול חלקה שכנה בכפר- יהיה 3 מ' ולא 6 מ' כמופיע בהנחיות האגף למוכרן ומכנולוגיה.
- על פי העובדה כי בכפר זה החלקות סגורות וצרות יחסית.

