

משרד הפנים
חוקדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה

23-4-2001

נ ת ק ב ל

תיק מס'

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי זבולון

שינוי תכנית מפורטת
תכנית מס' זב/135א

"הרחבת משתלות שפר, כפר-ביאליק"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מפורטת מס' זב/135א - הרחבת משתלות 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

2.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית הבאה:

מס' תכנית	שם תכנית	מס' י.פ.	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן-תוקף
זב/135	משתלות שפר, כפר-ביאליק	4588	-	16.11.97

2.2 תכנית זו תואמת להוראות התכניות הבאות:

מס' תכנית	שם תכנית	מס' י.פ.	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן-תוקף
זב/24	תכנית מתאר מרחב תכנון מקומי זבולון	3143	31.12.84	-
זב/24א	שינוי לתכנית מתאר זבולון - איסור בניה באזורים חקלאיים בתחום מרחב תכנון מקומי זבולון	3863	-	11.04.91
משח/34	תכנית מפורטת כפר-ביאליק (לצרכי הסדר רישום)	3258	-	17.10.85

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), במרחק של כ- 2 ק"מ (מדד לאורך הדרך) מאזור המגורים של כפר-ביאליק.

4. השטח

שטח תכנית זו 74.94 דונם בקירוב כמפורט בטבלת השטחים בתשריט.

5. חלקות קרקע

הקרקע הכלולה בתכנית זו:

גוש	חלקי חלקות
10233	1, 2, 27
10234	2, 4, 5, 7, 8, 22, 24, 25
10235	1, 21-13, 23-28

6. בעל הקרקע

אגודה שתופית כפר-ביאליק, בחכירה ממינהל מקרקעי ישראל.

7. יוזם ומגיש תכנית זו

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

8. עורכת תכנית זו

על פלק, אדריכלית ומתכנתת ערים, רחוב פינסקי דוד 34 חיפה 34354 טל. 04-8382740, טל/פקס. 04-8360714.

9. מטרת תכנית זו

הרחבת אתר "משתלות שפרי" שאושר בתכנית זב/135, על-ידי מתן אפשרות להקמת בתי-צמיחה (מבנים לגידול צמחים בתנאים מוגנים ומבוקרים) בשטח המסווג כשטח חקלאי, בו מותרת הקמת מבנים חקלאיים לפי תכנית מפורטת בלבד.

10. עיקרי תכנית זו

קביעת הוראות ותנאים להרחבה, לבינוי ולפיתוח השטח שאושר בתכנית זב/135, לצורך הקמת בתי-צמיחה ומבני עזר ושרות.

11. באור סימני התשריט

11.1	קו כחול עבה	- גבול תכנית זו.
11.2	קו כחול מקוטע	- גבול תכנית מאושרת.
11.3	שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים	- אזור חקלאי.
11.4	שטח צבוע חום בהיר מטוייט בשחור דק	- דרך חקלאית מאושרת.
11.5	מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	- מספר הדרך.
11.6	מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך	- מרווח קדמי במטרים.
11.7	מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך	- רוחב הדרך במטרים.
11.8	קו שחור עם משולשים הטכים לסרוגין.	- גבול גוש.
11.9	קו ירוק דק	- גבול חלקה רשומה.
11.10	קו ירוק דק מקוטע	- גבול חלקה רשומה המוצע לביטול.

מספר חלקה רשומה.	-	מספר מוקף בעיגול ירוק	11.11
מספר חלקה רשומה המוצע לביטול.	-	מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע	11.12
קו בנק.	-	קו אדום דק מקוטע	11.13
קו מתח גבוה עילי, קיים.	-	קו אדום דק מקוטע עם נקודות	11.14
מבנה קיים.	-	שטח מנוקד ומותחם בשחור	11.15

12. שימוש בקרקע

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

13. תכליות

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 רעילים, משרד, חדר שומר, חדר עובדים ושרותים) ומיתקנים טכניים.

14. איחוד וחלוקה

- 14.1 - גבולות חלקות רשומות שאינם זהים לגבול האזור שנקבע בתכנית זו, יבוטלו בהתאם למסומן בתשריט. השטחים יאוחדו ויחולקו לפי גבול האזור המוצע בתכנית זו. האיחוד והחלוקה טעונים אישור תשריט כחוק.
- 14.2 - תותר חלוקת השטח המוגדר כ"אזור חקלאי" כפוף לכל הוראות תכנית זו, בתנאי ששטח חלקת משנה לא יפחת מ-5 דונם ותבטח נגישות ברכב מדרך ציבורית לכל חלקת משנה.

15. תכנית בינוי

- 15.1 - היתר בניה ינתן רק 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 ותכליתם.
- מיתקנים טכניים.
- מעברים לרכב בתחום המבנים.
- כניסות חדרכי גישה למבנים.
- הסדרי חניה ומשטחי טעינה ופריקה.
- גדרות ושערי כניסה לאתר.
- מקום לריכוז פסולת.
- בורות ספיגה או חיבור לביוב ציבורי.
- הסדרי ניקוז האתר.
- גבהי המבנים והמיתקנים השונים.
- חומרי כיסוי הקרקע ומיפלסיהם.

16. תנאי בניה

16.1 כללי:

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

16.1.2 - מרווחי בניה מזעריים יהיו כלהלן:

16.1.2.1 - מרווח לאורך גבול מזרחי וגבול מערבי של האתר (כמסומן בתשריט) - 5 מ'. ראה גם סעיף 16.4.3.

16.1.2.2 - מרווח לאורך גבול אחר - 3 מ'.

16.1.2.3 - מרווח בין מבנים עיקריים - 4 מ'.

16.2 מבנים עיקריים (בתל-צמיחה, בתל-רשת צל):

16.2.1 - מבנה שלד קל.

16.2.2 - חומרי בניית השלד: מתכת - לקורות ולעמודים, בטון - ליסודות ולרצפה.

16.2.3 - חומרי כיסוי המבנה (קירות וגג): זכוכית, פיברגלאס, פוליקרבונט, פי.וי.סי, יריעות פלסטיק גמישות ורשתות.

16.2.4 - גובה מירבי: 10 מ' (מדד 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 כפוף לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

16.2.6 - תותר הקמת מבני שרות גם בתחום המבנה העיקרי, כאמור בסעיף 16.4.

16.3 מבני סככות עזר:

16.3.1 - מבנה שלד מכוסה ומקורה בחומרים קלים.

16.3.2 - גובה מירבי: 10 מ' (מדד מפני השטח המפולס עד הקו האופקי הגבוה ביותר של המבנה).

16.3.3 - סכום שטחי כל מבני הסככות יחד, לא יעלה על 10% משטח האתר כולו, ובלבד ששטח מבנה אחד לא יעלה על 1,000 מ"ר.

16.3.4 - בתחום המבנה תותר הקמת תאי בטון שימשו לתערובות דישון קרקע בלבד.

16.3.5 - על-אף האמור בסעיף 16.3.1 - בתחום מבנה סככה תותר הקמת מחסן לציוד החקלאי של האתר, בשטח מירבי של 100 מ"ר בתנאים שלהלן:

16.3.5.1 - שטח המחסן לא יעלה על 40% משטח הסככה כולה.

16.3.5.2 - שטח כל מחסני הציוד החקלאי באתר לא יעלה על 300 מ"ר.

16.4 מבני שרות (מחסן לחומרים רעילים, משרד, חדר שומר, חדר עובדים ושרותים):

- 16.4.1 - גובה מירבי: קומה אחת, עד 3 מ'. אולם, במקרה של בניה בתחום המבנה העיקרי תותר בניה עד לגובה פנים המבנה העיקרי.
- 16.4.2 - סכום שטחי כל מבני השרות באתר כולו לא יעלה על 200 מ"ר.
- 16.4.3 - במרווח מדרך גישה לאתר תותר הקמת חדרי שמירה בשטח מירבי של 6 מ"ר למבנה.
- 16.4.4 - מחסן לחומרים רעילים ייבנה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

17. מיתקנים טכניים

תותר התקנת המיתקנים הטכניים הדרושים להפעלת האתר, בתנאי שלא יחרגו לתחום המרווחים המותרים.

18. גדרות

תותר הקמת גדר רשת לאורך גבולות האתר ובתחום האתר. גובה הגדר לא יעלה על 5.5 מ' מפני הקרקע הטבעית.

19. דרכים, חנייה, טעינה ופריקה

- 19.1 - יותר ביצוע דרכי כורכר, בטון ואספלט בין המבנים ובתחום המבנים.
- 19.2 - החנייה עבור השימושים המותרים באתר תוסדר בתחום האתר, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
- 19.3 - תותר הקמת משטחי בטון (מוגבהים או חפורים) לצורך טעינה ופריקה, ובלבד ששטח משטח עבודה אחד לא יעלה על 100 מ"ר.

20. תנאים מיוחדים

- 20.1 - עיבוד חקלאי באתר כולו או בחלק ממנו - לא יהווה סטיה מהוראות תכנית זו.
- 20.2 - שימוש בחומרים שלא היו מקובלים לבנית בתי-צמיחה בעת אישור תכנית זו - לא יהווה סטיה מהוראות תכנית זו, ובלבד שאושר על-ידי הועדה המקומית ומשרד החקלאות.

21. תשתיות

- 21.1 כללי
- 21.2 - מתן היתר בניה יהיה כפוף למתן פתרונות לתשתיות (ניקוז, מים, ביוב, חשמל וטלפון) בקיבולת מתאימה.
- 21.3 - היתר בניה ינתן לאחר קבלת חוות-דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה, ביחס להסדרי ניקוז וביוב.

- 21.4 ניקוז
- 21.4.1 - תכנית להסדרת ניקוז השטח תהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי, כאמור בסעיף 15.
- 21.4.2 - מתן היתר בניה יותנה בביצוע בפועל של הניקוז, בהתאם לתכנית מאושרת.
- 21.5 מים
- הספקת מים למבנים ולמיתקנים שבתחום תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של כפר-ביאליק, או מכל מקור אחר שיאושר על-ידי משרד הבריאות.
- 21.6 ביוב
- תכנית למיקום בורות ספיגה בתחום האתר (או הסדרת חיבור לביוב ציבורי) שתאושר על-ידי משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה, תהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי, כאמור בסעיף 15.
- 21.7 כיבוי אש
- קבלת התחייבות לביצוע הידרנטים וכל ציוד אחר לכיבוי אש לפי הנחיות שרותי הכבאות, תהווה תנאי למתן היתר בניה.
- 21.8 חשמל
- 21.8.1 - לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים.
- 21.8.2 - בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, שימדודו 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'
- 21.8.3 - לא תותר הקמת בנין בקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים במרחקים הקטנים מ-2 מ' מציר כבל מתח גבוה, ובמרחקים קטנים מ-2.5 מ' מציר כבל מתח עליון.

22. כללי

עלות ביצוע תכנית זו תחול על יוזם התכנית ואו מגיש בקשה להיתר.

23. חתימות וחתימות

משתלבות אפר בי
רח' נוי 12
כפר ביאליק

23.1 יוזם ומגיש תכנית זו

23.2 בעל הקרקע

כפר ביאליק
משרד שירותי המעשינות והקלאות כפר ביאליק

יעל פלק אדריכלית ומתכננת ערים
רחוב פינסקי דרך ג'ת, חיפה 30254
3-5-5-3

עורכת תכנית זו 23.3

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, זבולון 23.4

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965	
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה	
זבולון	
תכנית	מס. 135/25
נידונה בישיבתה מס. 92	בתאריך 14/1/78
העוברת לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה	
למתן תוקף	
מהנדס הועדה	יושב ראש הועדה

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, חיפה 23.5

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 135/25
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.1.78 לאשר את התכנית
3 י"ת ק"ס
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 135/25
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4932
מיום 9.11.77

הודעה על אישור תכנית מס. 135/25
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5023
מיום 17.7.78