

5

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
10-7-2002
נתקבל
תיק מס'

מרחב תכנון מחוזי
מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מפורטת מס' זב/184
המהווה שינוי לתכנית מאושרת מס' ג/45 כפר חסידים

יחם ומגיש התכנית: שם:
כתובת: אבי אזולאי
טלפון: דרך בר יהודה ת"ד 180 מ' 20302 נשר
8210769

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה

המתכנן: יעקב קבלי אדריכל ומתכנן ערים, רשיון מס' 32026.
כתובת: ת"ד 5156 כפר חסידים מיקוד 20400
טלפון: 04 9846215 טל/פקס: 04 9849235

1. שם התכנית ותחולה

תכנית זו תיקרא: תכנית מפורטת מס' זב/184
המהווה שינוי לתכנית מאושרת מס' ג/45 כפר חסידים.

התכנית הזו (להלן התכנית) תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה
(להלן: התשריט). התשריט יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל דבר הנוגע לתשריט
ולתקנון. על התכנית תחולנה הוראות תכנית מתאר כפר חסידים ותכניות מפורטות
שאושרו אלא אם כן צוין וואו פורט אחרת בתשריט או בתקנון.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו משנה את תכנית מספר ג / 45 המאושרת, לגבי השטח שעליו היא חלה.
תכנית זו תואמת את הוראות תכנית זב/92 א' המופקדת.

3. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 11140 חלקה 96 כפר חסידים.

4. מקום התכנית

כפר חסידים.

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 1002 מ"ר.

6. בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל בחכירה ע"י אבי אזולאי.

6. יוזם התכנית

אבי אזולאי.

7. עורך התכנית

קבלי יעקב אדריכל ומתכנן ערים.

8. מטרת התכנית

לאפשר הוספת יחיד אחת בנוסף לזו המאושרת והגדלת אחוזי הבניה במגרש המיועד
למגורים ושנמצא בתחום התכנית.

9. באור סמני התשריט

<u>פירוש הציון</u>	<u>ציון בתשריט</u>
גבול תכנית	קו כחול עבה
מגורים אי	שטח צבוע כתום
קו בנין	קו מקוקו אדום
שטח חקלאי	שטח צבוע בפסים אלכסוניים ירוקים
דרך מאושרת ואו קיימת	שטח צבוע חום
	מספרים על עיגול הדרך:
מספר הדרך	מספר שחור ברבע העליון
קווי בנין קדמיים	מספרים אדומים בימין ובשמאל
רוחב הדרך	מספר אדום ברבע התחתון
גבול חלקה רשומה	קו ירוק דק
מספר חלקה רשומה	מספר בצבע שחור

10. תכליות

אזור מגורים אי מיועד להקמת למבני מגורים חד' או דו משפחתיים.

11. שימוש בקרקע ובמבנים

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

12. תנאי בניה אזור מגורים אי

א. מספר יחידות דיור - 1 יח"ד למגרש של 500 מ"ר, במגרש של 700 מ"ר ומעלה 2 יח"ד במבנה אחד (בית דו משפחתי).
לא תותר חלוקה משנית במגרש.

ב. שטח הבניה המותר - עיקרי: 40% משטח המגרש.
מבנה עזר: 45 מ"ר ליח"ד.

ג. גובה הבניין - עד 2 קומות. 7 מ' ממפלס הדרך הגובלת בגג שטוח, לא יותר מ- 8.5 מ' ממפלס הדרך הגובלת עד שיא הגג, בגג רעפים.
ניתן להרים את מפלס הרצפה 1 מ' מעל מפלס הדרך הגובלת לניקוז ולמניעת הצפות באישור מהנדס המועצה המקומית וגובה המבנים יוגבה בהתאם.

ד. מרווחים - מרווח קדמי 5 מ'
מרווח צדדי 3 מ'
מרווח אחורי 5 מ'
מרווח לתעלת ניקוז 5 מ'

החניה תהיה בתחומי המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמי"ג - 1983 והעדכונים שיהיו תקפים בעת הוצאת התרי הבניה.

14. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

- א. חומרי גמר: בבקשה להיתר יפורטו חומרי גמר החזיתות וגוניהם.
- ב. גגות: גגות המבנים יהיו שטוחים או משופעים.
- ג. דודי שמש ומערכות מיזוג: בגג שטוח ישולבו הקולטים, הדודים ומערכות מיזוג בעיצוב הגג בעזרת מסתורים.
- ד. צנרת: התקנת צנרת גלויה של חשמל, תקשורת, ביוב, מים, מיזוג אויר וארובות, תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ה. מתלי כביסה: מתקן לתליית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבניין ויתואר בבקשה להיתר.
- ו. מיכלי גז ודלק: מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והגינה, או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.
- ז. מזגנים: מיקום המזגנים יקבע בבקשה להיתר ובאופן שישתלב בעיצוב חזית הבניין.

15. תשתיות

- א. ביוב: תכנון התחברות למערכת הביוב המרכזית תהווה תנאי להיתר. ביצוע ההתחברות יהיה תנאי לאכלוס.
- ב. מים: אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תהיה ממערכת הספקת המים המוסדרת ובאישור מהנדס הועדה.
- ג. ניקוז: בסמכות מהנדס הועדה לדרוש תכניות לניקוז השטח כתנאי להוצאת התרי בניה.
- ד. מקלטים: כל בקשה להיתר תכלול תכנית למרחב מוגן שתוגש לאישור פיקוד העורף.

16. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

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

ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים	2.0 מטרים
ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מטרים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטרים
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 3 מ')	11.0 מטרים
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 5 מ')	11.0 מטרים

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון הבנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ 0.5 מ' מכבלים נמוך עד 1000 ק"ו

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

17. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

18. טבלת חלוקת שטחים לפי יעודים

טבלת שטחים מצב קיים

יעוד	שטח (מ"ר)	אחוז
מגורים א'	1002	100
סה"כ	1002	100

טבלת שטחים מצב מוצע

יעוד	שטח (מ"ר)	אחוז
מגורים א'	1002	100
סה"כ	1002	100

