

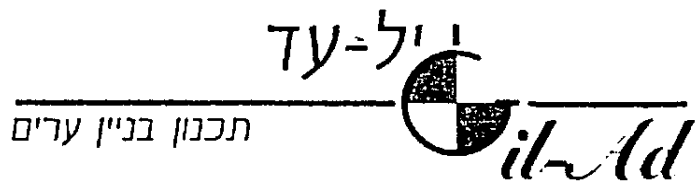
3

משרד הפנים  
 תועה הפחוזית לתכנון ובניה  
 מחוז חיפה  
 09-9-2002  
 נ ת ק ב ל  
 תיק מס'

זב/ 77 א' -

הרחבת שטחים למבני ציבור

במתחם המועצה האזורית



משרד הפנים  
הועדת הפחווית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה

12-12-2001

נ ת ק ב ל

תיק מס' .....

בס"ד

## מחוז חיפה מרחב תכנון מקומי זבולון

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא :  
"תכנית מספר זב/ 77 א' -  
הרחבת שטחים למבני ציבור במתחם בנין המועצה  
האזורית"

### תכנית איחוד וחלוקה

1. שם וחלות  
תכנית זו תקרא "תכנית מספר זב/ 77 א' - הרחבת שטחים למבני ציבור במתחם בנין המועצה האזורית" (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט"). התשריט ערוך בקנה מידה 1:500 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. יחס לתכניות אחרות  
א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית זב/ 77, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3567 מיום 26.6.88 עמוד 2627. ושינוי לתכנית זב/ 12 ד'.  
ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מש"ח/ 21.  
ג. הוראות שלא ישונו בתכנית זו נשארות בתוקף.
3. המקום  
תכנית זו חלה על שטח בו בנויה המועצה האזורית זבולון, בעמק זבולון, בין הקיבוצים רמת יוחנן כפר מכבי ואושה.
4. הקרקע הכלולה בתכנית  
גוש : 10511.  
חלקה : 21. וחלק מחלקות: 19, 20, 11.
5. שטח התכנית  
כ- 17.457 דונמים.
6. יזמי התכנית  
המועצה האזורית זבולון, דואר כפר מכבי. טל: 04-8478111.
7. עורכי התכנית  
גיל - עד, תכנון בניין ערים, רחוב בני תורה 94 רכסים 20496. טל: 04-9040359.
8. בעל הקרקע  
מינהל מקרקעי ישראל, שדרות פלים 16 קרית רבין, חיפה. טל: 04-8630855.

**9. מטרות התכנית**

1. קביעת יעוד השטחים בתכנית.
2. איחוד המגרשים בהסכמה.
3. שינוי הוראות הבניה.

**10. באור סימני התשריט**

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| א. קו כחול עבה   | -סימון גבולות התכנית.          |
| ב. קו כחול עבה מקוטע   | -סימון גבול תכנית מאושרת.      |
| ג. קו שחור עם משולשים משני צדדיו   | -סימון גבול גוש.               |
| ד. קו ירוק רציף ועיגול ירוק רציף ובתוכו סיפרה שחורה                                    | -סימון גבול חלקה רשומה ומספרה. |
| ה. קו ירוק מקווקו ועיגול ירוק מקווקו ובתוכו סיפרה שחורה-סימון גבול חלקה לביטול ומספרה. |                                |
| ו. קו שחור רציף וריבוע שחור ובתוכו אות שחורה   | -סימון מגרש מוצע ומספרו.       |
| ז. קו אדום מקוטע   | -סימון קו בניין מוצע.          |
| ח. שטח בצבע כתום תחום חום כהה  | -סימון שטח מוסד אזורי.         |
| ט. שטח בצבע חום ומותחם חום כהה   | -סימון שטח למבני ציבור.        |
| י. שטח בצבע חום ומותחם ירוק  | -סימון אזור למבני משק.         |
| יא. שטח בצבע ירוק ומותחם ירוק כהה  | -סימון שטח ציבורי פתוח.        |
| יב. שטח צבוע חום בהיר  | -סימון דרך מאושרת.             |
| יג. ספרה ברבע העליון של עיגול בדרך   | -מספר דרך.                     |
| יד. ספרה בצבע אדום ברבע הצדדי של עיגול בדרך  | -קו בניין קדמי מינימלי.        |
| טו. ספרה בצבע אדום ברבע התחתון של עיגול בדרך   | -רוחב הדרך במטרים.             |

**11. שימוש בקרקע ובבניינים**

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין, הכל כמפורט בסעיף 12 להלן.

**12. רשימת תכליות**

1. שטח למבני ציבור - אזור להקמת ולהפעלת מבני ציבור לשימוש כללי של המועצה האזורית, לדרכי גישה ולפיתוח נופי.
2. דרך - כמוגדר בפרק 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

**13. הפקעה ורישום**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי מנהל מקרעי ישראל.

**14. איחוד וחלוקה**

1. התשריט המצורף לתכנית, משמש כתשריט לאיחוד וחלוקה.
2. איחוד המגרשים בתכנית זו, בהסכמת הבעלים.
3. גבולות חלקות הקרקע הקיימות, שאינן מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
4. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת משטח רצוף בעל סיווג אחיד, המתוחם ע"י קווי רחובות ו/או גבולות המגרש המוצעים כמתואר בתשריט.
5. תתאפשר חלוקת המגרש למספר מגרשים, על ידי הגשת תכנית לאיחוד וחלוקה לאישור הועדה המקומית.

15. הוראות הבנייה  
 א. שטח הבנייה המותר עד 60% משטח המגרש. באחוזים אלו לא יכללו: מרפסות לא מקורות ומקלט תיקני מינימלי.
- ב. גובה הבניינים  
 1. עד 4 קומות.  
 2. גובה המבנה עד 15 מ' מעל פני קרקע טבעית בנקודה הנמוכה ביותר.  
 3. תותר בנית גג רעפים בשיפוע 30 מעלות, מעל הגבהים הרשומים מעלה.
- ג. מרווחי בנייה  
 קו בנין קדמי - 5 מ'.  
 קו בנין צדדי - 4 מ'.  
 קו בנין אחורי - 4 מ'.
- ד. מספר מבנים במגרש  
 לא מוגבל, בתנאי שהמרחק בניהם יהיו 6 מ', או כפי שקיים, ומסומן בתשריט.
- ה. תכסית הבנייה  
 עד 35% משטח המגרש.
- ו. תכנית הבינוי  
 תנאי להיתר – הגשת תכנית בינוי, שתראה העמדת מבנים, מרחקים וכו'.
16. חניה  
 החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, או בהתאם לתקנים שיהיו קיימים בעת אישור התכנית.
17. עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים  
 א. חומרי גמר  
 בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות. בחזיתות המבנים יותר שימוש בגוונים שונים.  
 ב. גגות  
 בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.  
 ג. צנרת  
 צנרת חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות לחימום לא תהיה גלויה.  
 ד. מיכלי גז ודלק  
 מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.
18. תשתיות  
 א. הימצאותן של תשתיות זמינות, בעלי קיבולת מתאימה, מהוה תנאי למתן היתר בניה.  
 ב. עלות ביצוע התכנית על כל הכלול בה יחול על היזם.  
 ג. ביוב  
 על יוזמי התוכנית ו/ או בעלי הקרקע להכין תכנית ביוב שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות.  
 ד. מים  
 אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממקור שיאושר על ידי משרד הבריאות.

ה. צנרת

צנרת חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות להימום לא תהיה גלויה.

ו. הידרנטים

קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

ז. תקשורת

מערכת קווי התקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית ובהתאם לדרישות חברת בזק.

ח. מקלטים

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או למרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.

ט. חשמל

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

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לקוי 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 מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא בהתאם לתכנית אדריכלית או תכנית המוסמכות. והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עיליים הם כדלהלן:

4. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה כחלק ממבנים בהתאם האתר על קו המגרש כשהוא מעוצב במבנה השטח.

5. חיבור החשמל למבנים יהיה בכבל תת קרקעי.

19. היטל השבתה

היטל השבתה ישולם לפי הוראות החוק.

20. חתימות

א. יוזמי התכנית, והרשות המוניציפלית המועצה האזורית- זבולון

מועצה אזורית זבולון  
מנכ"ל

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה

26.6.09  
מנכ"ל

ב. עורכי התוכנית  
גיל - עד, תכנון בניין ערים

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה  
זבולון  
תכנית מס' 67/01  
נידונה בישיבתה מס' 99 בתאריך 27/7/2002  
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבנייה עם המלצה לחפזה.  
מנהנדס הועדה  
יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הפקדת תכנית מס. 77/25  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 12.2.02 להפקיד את התכנית  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 77/25  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5051  
מיום 27.7.2002  
1348

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה  
זבולון  
תכנית מס' 67/01  
נידונה בישיבתה מס' 99 בתאריך 27/7/2002  
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבנייה עם המלצה למתן תוקף.  
מנהנדס הועדה  
יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 77/25  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 24.4.02 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 77/25  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5122  
מיום 28.10.02