

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "זבולוף"

תוכנית מפורטת מס' זב/12 ה'

קיבוץ כפר המכבי

שינוי לתכנית מתאר זב/12 ד'

יזום התכנית: קיבוץ כפר המכבי

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

נובמבר 2000

יוני 2001

להפקדה - מאי 2002

לתוקף - מרץ 2003

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: "זבולון"

תחום שיפוט מוניציפלי: מא"ז זבולון

פרק א' - התכנית

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת זב/ 12 ה' תכנית כוללת לקיבוץ כפר המכבי. התכנית תחול על כל השטח בגבולותיה כמסומן בתשריט, מותחם בקו כחול.

2. מסמכי התוכנית

- א. תקנון בן 20 עמודים ותשריט קנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ב. נספח תנועה - מסמך מנחה.
- ג. נספח נופי - מסמך מנחה.
- ד. נספח ניקוז - מנחה.

3. מיקום

קיבוץ כפר המכבי.

4. שטח התכנית

כ- 470.84 דונם (מחושב גרפית).

5. מס' יח"ד

בשטח התכנית מתאפשרת הקמת 115 יח"ד בשכונה הקהילתית, 49 יח"ד כדיור מוגן באזור מגורים מיוחד, כ 160 יח"ד קיימות בשטח הקיבוץ שה"כ קיים + מוצע 324 יח"ד.

6. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שנוי לתכנית המפורטת זב/ 12 ד' שפורסמה לתוקף ביום 27.7.97, בי.פ. 4548, ומש"ח 21 שפורסם לתוקף, בי.פ. 3230 מיום 25.7.85 בכל מקרה של סתירה בין התוכניות הללו לתכנית זו, תגברנה הוראות תוכנית זו.

7. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש	חלקה	חלק חלקה
10513	2-12,17	16
10519		2,3
10511		11,15,17

8. היוזם

קיבוץ כפר מכבי - דואר כפר מכבי, טל. 04-8458704. פקס. 04-8458701.

9. עורך התכנית

ערן מבל, ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, קרית טבעון.
טל. 04-9835146, פקס. 04-9833703

10. יועץ התנועה

אמי מתום יועצים בע"מ, רח' הנביאים 28 ת.ד 4579 חיפה 31044
טל. 04-8672957 פקס. 04-8672268

11. יועצת נוף

פלורי שחם, רח' לאון בלום 36/37 ת.ד 6473 חיפה. טל. 04-8361805, פקס. 04-8363741

12. יועץ מים וביוב

יהודה ליפשיץ, תלם תכנון לחקלאות ומים מהנדסים בע"מ. רח' היוזמה 3, סירת הכרמל.
טל. 04-8509595 פקס. 04-8509596

13. בעל הקרקע

מ.מ.י בחכירה לקיבוץ כפר המכבי - מ.מ.י, רח' פל ים 15 חיפה.
טל. 04-8630855 פקס. 04-8630970

14. מטרת התכנית

עריכת תכנית כוללת לקיבוץ כפר המכבי והוספת שכונה קהילתית.

א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לשכונת מגורים קהילתית ושימושים נלווים, דרכים, חניות, שצ"פ וכ"ו.

ב. ארגון והגדרה מחדש של יעודים בשטח "המחנה".

שינוי כפריסת השטחים למלאכה ותעשייה.

הגדרת שטח למגורי חברים ושירותי קהילה.

הגדרת שטח למוסד לקשישים.

הגדרת שטח למבני ציבור מיועד לשירותי חינוך.

הגדרת שטחים פתוחים פרטיים וציבוריים.

שינוי מערך ופריסת דרכים בשטח המחנה ובשטחי היעודים שנוספו.

ג. קביעת זכויות ומגבלות בניה והנחיות לבינוי ופיתוח, ע"מ לאפשר הוצאת היתרי בניה ע"פ סעיף 145 ז' לחוק.

פרק ב' - באור סימני תשריט

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט

- | | |
|--|--|
| קו כחול | 1. גבול תכנית מפורטת |
| קו כחול - מקוקו | 2. גבול תכנית מאושרת זב/ 26 א',ג; זב/ 77 זב/ 12 ד' |
| שטח צבוע בצבע כתום | 3. אזור מגורים ושירותי קהילה
(אזור מגורים ומוסדות ציבור במצב קיים) |
| שטח צבוע תכלת | 4. אזור מגורים ב' |
| שטח צבוע סגול | 5. אזור תעשייה |
| שטח צבוע צהוב מותחם באדום | 6. אזור תירות נופש וספורט |
| שטח צבוע ירוק מותחם בהום | 7. שטח ספורט |
| שטח צבוע כתום וחום לסירוגין בקווים אלכסוניים | 8. אזור מגורים מיוחד (מגורי קשישים) |
| שטח צבוע חום מותחם חום כהה | 9. שטח לבנייני ציבור (מיוחד לחינוך) |
| שטח צבוע חום מותחם בירוק | 10. שטח לבנייני משק |
| שטח צבוע סגול כהה | 11. אזור מלאכה |
| שטח צבוע ירוק | 12. שטח ציבורי פתוח |
| שטח צבוע ירוק בהיר מותחם ירוק כהה | 13. שטח פרטי פתוח |
| שטח צבוע סגול ואפור בקווים אלכסוניים | 14. שטח למתקנים הנדסיים |
| שטח צבוע בצבע חום | 15. דרך קיימת |
| שטח צבוע בצבע אדום | 16. דרך מוצעת |
| שטח צבוע ירוק כתום בקווים אנכיים | 17. דרך פרטית |
| שטח צבוע ירוק אדום וחום בקווים אלכסוניים | 18. דרך לרכב שרות |
| שטח צבוע בצבע אדום ירוק לסירוגין | 19. דרך משולבת מוצעת |
| קווים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט. | 20. דרך לביטול |
| שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן לסירוגין | 21. אזור חקלאי |
| מספר ברבוע עליון של עיגול הדרך | 22. מס' דרך |
| מספר ברבוע צדדי של העיגול הדרך | 23. מרווח בנייה מינימלי |
| מספר ברבוע תחתון של העיגול הדרך | 24. רוחב זכות הדרך |
| קו שחור עם משולשים משני עברים | 25. גבול גוש |
| קו שחור מרוסק עם משולשים משני עברים | 26. גבול גוש לביטול |
| קו ועיגול בצבע ירוק וסיפרה | 27. גבול ומס' חלקה רשומה |
| קו ועיגול מקוקו בירוק | 28. גבול ומס' חלקה רשומה לביטול |
| קו ועיגול בצבע שחור וסיפרה | 29. גבול מגרש מוצע ומספרו |
| קו צהוב סביב המבנה | 30. מבנה להריסה |
| שטח מרושת בשחור צבוע אדום / חום | 31. חניה ציבורית מוצעת/ קיימת |
| קו שחור מקוקו התוחם האזור המוכרז | 32. גבול אתר עתיקות מוכרז |
| קו כחול מקוטע | 33. קו מים להעתקה |
| קו ושתי נקודות קו באדום | 34. קו מתח גבוה להעתקה |

טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		י ע ו ד
שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	
12.91	60.83	36.26	170.74	אזור חקלאי
22.41	105.54	30.29	142.60	אזור מגורים ושירותי קהילה
11.45	53.90	-	-	אזור מגורים ב'
4.55	21.40	-	-	אזור מגורים מיוחד (קשישים)
2.49	11.74	2.50	11.77	אזור תעשייה
1.74	8.17	1.87	8.82	אזור מלאכה
1.49	7.01	-	-	שטח לבנייני ציבור
9.97	46.93	12.39	58.33	שטח לבנייני משק
4.97	23.40	-	-	שטח ציבורי פתוח
8.35	39.30	4.65	21.89	שטח פרטי פתוח
5.06	23.82	5.71	26.88	אזור תיירות גופש וספורט
0.43	2.00	0.43	2.01	אזור ספורט
0.30	1.43	0.80	3.78	מתקנים הנדסיים
3.56	16.78	4.87	22.93	דרך קיימת או מאושרת
4.70	22.15	-	-	דרך מוצעת או הרחבת דרך
0.45	2.10	-	-	דרך לרכב שרות
1.76	8.29	-	-	דרך פרטית
1.00	4.71	0.23	1.09	חניה ציבורית קיימת / מוצעת
2.41	11.34	-	-	דרך משולבת מוצעת
100	470.84	100	470.84	סה"כ שטח התוכנית

פרק ג' - תכליות ושימושים

תכליות ושימושים

לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

1. אזור מגורים ושירותי קהילה

מיועד לבתי מגורים לחברי המשק בניים ותושבים, מבני קהילה לשימוש חברי הקיבוץ, שטחים מגוננים, חדרי שרות ומתקנים גלויים, שירותי הסעדה, מבני חינוך ותרבות לשימוש חברי המשק והקהילה. שבילים להולכי רגל, דרכים לתנועה מוטורית ושטחי חניה.

2. **אזור מגורים ב'**
 מיועד להקמת בתי מגורים חד משפחתיים ושטחי שרות לבתי המגורים, כשכונה קהילתית הנסמכת על הקיבוץ.
3. **שטח לבנייני ציבור (מיועד לחינוך)**
 מיועד להקמת מבני חינוך, שרות ותרכות לשימוש חברי המשק והשכונה הקהילתית. האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה.
4. **אזור מגורים ב' מיוחד (מיוחד לקשישים)**
 מיועד לבניית בתי מגורים/ מוסדות לקשישים עצמאיים ו / או סיעודיים כולל שירותים נלווים לצורכי קיום המסגרות הנ"ל. באזור זה יתאפשרו בין השאר הקמת המוסדות ויעודי הקרקע הבאים:
 א. מוסדות לקשישים ע"פ תקנות משרד הבריאות ו / או תקנות משרד הרווחה.
 ב. מבני מגורים מהסוג הידוע כ"דור מוגן", עך 49 יח"ד.
 ג. שירותי בריאות למיניהם לאוכלוסיית הקשישים ולמחלימים.
 ד. גישה וחניה לכל היעודים. המינימום יהיה כנדרש ע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
5. **שטח לבנייני משק**
 ענפי שירות, מבנים ומתקנים למרכיבי המשק החקלאי והמשק בכלל, כולל מתקני תשתית, המשרתים את הפעילות במבני המשק ואת הקיבוץ בכלל.
 שטח קרקע לגידול בעלי חיים, שטחים לאחסון מזון וכלים בשירות המשק.
 מתן היתר בניה להרחבת הרפת יהיה מותנה בהפעלתו של מתקן קדם לטיפול בשפכי הרפת הקיימת והעתידיה שיאפשר את חיבור שפכי הרפת למתקן טיהור אזורי.
6. **אזור תעשייה**
 מיועד למפעלי יצור, סדנאות, משטחי עבודה ואחסנה, מתקני תשתית, משרדים, אולמות תצוגה ושירותים לתפעול מתקני התעשייה.
 באזור זה תתקיימנה תעשיות שאינן מזהמות או מהוות מטרד לסביבתן. ובכל מקרה תעמודנה בדרישות ובתקנים של המשרד לאיכות הסביבה.
7. **שטח ציבורי פתוח**
 נועד לגינון, לחורשות, מתקני משחק, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל וחניות.
8. **אזור תירות נופש וספורט**
 נועד להקמת קאונטרי קלאב, מתקני נופש פעיל וספורט (מגרשי ספורט, בריכת שחיה, מתקנים ושירותים נלווים, כולל מזנון), גינות, פינות חי, מבני שירות לתחזוקה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, חניות.
 לא תתאפשר הקמת* גן אירועים במתחם הבריכה.
- * הפעלת גן האירועים הקיים תתאפשר עד איכלוס השכונה הקהילתית.

9. אזור מלאכה

מיועד להקמת מבני מלאכה ומחסנים שאינם מהווים מטרד לסביבה כגון: נגריות, מוסכים, מחסנים, שירותי תיקונים, מסגרות, נפחיות ומבנים לשירותים עסקיים של תושבי הישוב.

10. שטח לספורט

מיועד להקמת מתקני ספורט, מבני חינוך גופני, חניה, גינון.

11. שטח פרטי פתוח

נועד לגינון, מתקני משחק, פרגולות הצללה, פינות חי, מבני טרנספורמציה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל ושטחים המיועדים לחניה. הקמת מתקן הנדסי, כמבנה טרנספורמציה, מותנית בתכנון נופי שיבטיח שילוב מירבי של המבנה בפתוח השטח.

12. דרך קיימת/מוצעת

שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות.

13. דרך משולבת

שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט ונטיעות. דרך זו נועדה לשרות המגרשים בשכונה הקהילתית.

14. דרך פרטית

שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט ונטיעות. דרך זו נועדה לשרות חברי הקיבוץ.

15. דרך לרכב שרות

שטח המיועד לדרכים כמשמעותן. דרך זו נועדה לשרות וטיפול המתקנים ההנדסיים.

16. חניה קיימת / מוצעת

שטח המיועד לחניות כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב.

17. שטח חקלאי

נועד בעיקרו לגידולים חקלאיים. עיבודם יעשה באופן שלא יגרמו מטרדי רעש, ריח וזיהום אויר לתושבי השכונה הקהילתית הסמוכה.

פרק ד' - הוראות בנייה

טבלת זכויות ומגבלות בנייה

צפיפות ממוצעת יח"י לזכים	מחמת			שטח בנייה מרבי באחוזים/מ"ר			מרחק מלינימלי בין מבנים סמוכים	קווי בניין			גודל מגרש ממוצעי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	גובה כמשרים	מס' קומות	סה"כ מ"ר	תכנית	שטח שירות *1	שימושי עיקרי		קדמי	אחורי	צדדי		
2.5	8.5	2	140 מ"ר	30%	20 מ"ר	120 מ"ר	8 מ' לבנייה חדשה	5	3	4	450	מגורים ב' קהילה
	8.5	2	262 מ"ר	30%	32 מ"ר	180 מ"ר		5	3	4	450	מגורים ב'
	11.5	3	105%	50%	10%	75%	עפ"י תכנית בנין	5	3	4	2000	מגורים מיוחד (קשישים)
	8.5	2	80%	35%	10%	60%		5	5	5	1000	מבני ציבור
		*3	80%	50%	20%	60%	עפ"י תכנית בנין	5	*4	*4	1,000	מבני משק
		12	100%	50%	20%	80%	עפ"י תכנית בנין	5	3/5	3/5	1000	אזור מלאכה
	10	2	100%	50%	20%	80%	עפ"י תכנית בנין	5	10	10	5,000	אזור תעשייה
	5	1	50%	50%	5%	45%		5	5	5	600	שטח למתקן הנדסי
	10	2	20%	20%	5%	15%		5	5	5	3000	שטח תיירות נופש ומפדט

20

*1 שטח הישרות יקבעו מעל ומתחת מפלס הבנייה. שטח שירות מעל מפלס הבנייה סה"כ 32 מ"ר הכוללים: חניה מקורה עילית - 15 מ"ר, מחסן דירתי - 6 מ"ר, גמ"ד 7.5 מ"ר, מנואה 3.5 מ"ר.
 *2 שטח שירות תת קרקעי יהיה סה"כ 50 מ"ר בתחת קוטרו המבנה ובגובה 2.20 מ'. בנוסף לכך מפלס המרתף יהיה בהתאם למפלס הקרקע המפותח ויותרו תצורות אנגליות.
 *3 גובה מתקנים בשטח למבני משק יוכל להיות מעל 12 מ' עפ"י צרכי תפעול, באישור הועדה המקומית ומשרד החקלאות
 *4 קווי בנין של מבני משק לכיוון מגורים יהיה 5 מ' לשאר התכליות 3 מ'.
 *5 שטחי שירות מתחת למפלס לצורך מערכות הנדסיות של המבנים.

פרק ה'

1. תנאים לאזור מגורים ב'

א. שטח המגרש - שטח המגרש לא יקטן מ- 450 מ"ר לבית בודד.

ב. רוחב חזית - רוחב חזית מגרש לא יקטן מ- 18 מ'.

ג. מספר קומות בבניין

לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות. (ראה עליות גג להלן) ע"ג גג שטוח תותר הקמת פרגולה שמידותיה יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה - חישוב שטחים.

ד. גובה בנין

הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה 0.0 + של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.
בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון 8.5 מ' עפ"י המפורט בטבלת זכויות (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 80% מהיקף הגג.

בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - (לא כולל חדר על הגג) - 7 מ',
גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.

חדר על גג המבנה השטוח יבנה בגובה מירבי של 2.5 מ' מעל פני הגג השטוח, דהיינו, 8.5 מ' בלבד מגובה 0.0. שטח חדר על הגג לא יעלה על 12 מ"ר.

ה. מחסנים

תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתנאים הבאים:

1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי ושטחו המרבי של המחסן יהיה 6 מ"ר.
2. המחסן יתוכנן כך שתהיה כניסה נפרדת למחסן מהגינה.
3. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.
4. מבני עזר לכד מחניה מקורה או מחסן (כהוראות סעיף זה) לא יותרו בשטח תכנית זו.

ו. תותר הקמת חניות בתנאים הבאים

1. החניה תהיה חלק מהיתר הבניה.
2. חניה מקורה תותר בתחום גבולות המגרש בקומת מסד של בית מגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי.
3. גובהה של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מטרים נטו.
4. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים במרווח צדדי (בקו 0), תוך תכנון גיקוז הגג לתחום המגרש המבקש. הקיר הגובל בקו 0 יהיה ללא פתחים.
5. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכונית, גובהו לא יעלה על 2.20 מטר.
6. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת. גדרות יהיו מחומרים קלים בלבד.

תותר הקמת עליות גג בחלל הגג כתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר שהוא 8.5 מ'. שטחי עליות הגג יחשבו כחלק מהשטח העיקרי המותר, אם גובהן יעלה על 1.80 מ'.

2. עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני (לכל אזורי המגורים)

א. הוראות כלליות

1. עצים - בשטח התכנית תאסר עקירת עצי אלון אלא באישור הועדה המקומית ורק לאחר שתוכסת העץ לאתר אחר.
2. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים.
ייאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).
3. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים. ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה. מיקום המזגנים והסתרתם יקבעו כך שמפלטי הרעש מהם לא יחרגו מהקבוע בחוק למניעת מפגעים.
4. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה, לרבות פרגולה (ראה פרק ה' סעיף ג').
5. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית.
6. קולטי שמש - קולטי שמש ישולבו בבניין.
בגג משופע ישולבו הקולטים כשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג.
בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג.
הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

3. פיתוח

פיתוח השכונה יעשה בשלבים: שלב ראשון יהיה פיתוח רשת דרכים ותשתיות. שלב שני פיתוח השטחים הציבוריים ובשלב הבאים ישווקו המגרשים ויפותחו מבני המגורים ע"פ מספר דגמים אחידים.

תכנית בינוי ופיתוח, תאושר ע"י מהנדס הועדה.

- ◆ תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלטי הפיתוח של המגרשים ומפלטי הבינויים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.
- ◆ תכנית הפיתוח תערך ע"י אדריכל הנוף להבטחת התייחסות לטופוגרפיה בעת תכנון קירות תומכים ומסלעות, כמו כן להבטחת צמצום עבודות עפר ככל האפשר.
- ◆ עפ"י הנחיות הנספח הנופי בחזית לרחוב תבנה בכל מגרש גדר עץ על מסד בטון מזוין (בהתאם לפרט מתקן האשפה בנספח הנופי).

בין המגרשים תבנה גדר רשת ממתכת במסגרת, בגובה של עד 1.20 מ', כמפורט בנספח.
הפרטים המצורפים בנספח יחשבו כפרטים מחייבים.
בסמכות הוועדה המקומית לאשר שנויים ותקונים לנספח הנופי.

- ◆ במקום שיווצר הפרש בגובה בין שני מגרשים, ההפרש יקבל תמיכה בעזרת שורת מסלעות בחלק המגרש הגבוה ועליו תבנה הגדר עפ"י הנחיות הפרט המצוין למעלה.
- ◆ לא תותר הקמת משטח החניה, פיגות לאשפה ועמדות הגז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.
- ◆ מפלטי הפיתוח במגרשים יותאמו ככל הניתן לטופוגרפיה הקיימת.
- ◆ במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.

4. תכנית פיתוח נוף

תכנית הבינוי תציג גם תכניות פיתוח נוף שתכלול את כל השטחים הפתוחים - ציבוריים ופרטיים ותוכן ע"י אדריכל נוף. תכנית זו תתבסס על הוראות תכנית הבינוי והפיתוח ביחס לגובהי המפלסים השונים ותכלול את הנושאים הבאים:

- החומרים שישמשו לפיתוח.
- אופן הטיפול במפלסיות הקרקע.
- הצמחיה - שתפורט ע"ג התשריט באמצעות מקראה (משפחת צמחים).
- טיפול נופי בהגניות.
- פירוט ופריסת מתקנים: חומרים, צבעים וכו'.
- פירוט החומרים שיתחמו מדרכות ו/או משטחים, מיקום מתקני אשפה.

פרק ו' - הוראות סביבתיות

הוראות כלליות

1. שפכי כפר מכבי יוזרמו דרך מערכת הביוב המוצעת למכון טהור חיפה לביוב.
2. הידרנטים
בכל מגרש בשטח המפעל תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש ע"פ הוראות ודרישות שירותי הכבאות.
3. פסולת
יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

א. מגבלות והוראות לשימושי מלאכה ותעשייה

1. זיהום אויר

- א. לא יותר שימוש במזוט, פחם או עץ כמקור אנרגיה.
- ב. לא יותרו פעילויות הדורשות ארובות לצורך פינוי מזהמי אויר. במידה ותהיה פניה של יוזמה לה דרושה מערכת פינוי מזהמי אויר, יהיה על היזם להראות טכנולוגיה מתאימה שתאפשר פינוי המזהמים מבלי לפגוע בשימושים האחרים בשטח התכנית ובמגורים הקיימים/המתוכננים בסביבה. כל זאת באישור היועץ הסביבתי כמוגדר בסעיף 7'א'.
- ג. לא יותרו מפעלים עתירי אבק כדוגמת מפעל בטון, מפעל כלוקים, חיתוך שיש וכו'.

2. שפכים

איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמא שפכי תעשייה.

3. רעש

מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990. ככל המגרשים הגובלים עם אזורי מגורים או מבני ציבור:

- בחזיתות הפונות לאזורי מגורים או מבני ציבור לא יוצבו מתקנים מרעישים כגון דיזל גנרטור, מדחסים ומשאבות.
- לא תותר פעילות מרעישה בחצר פתוחה.
- אולמות שמחה יהיו במבנה סגור עם מערכת אויר מאולצת.

4. חומרים מסוכנים

יאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק "חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993", אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.

5. ריח

תובטח מניעת מטרדי ריח לסביבה.

6. הוראות ומגבלות מפורטות בנושא מניעת זיהום מי נגר עילי

א. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום

מיכל אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתום מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.

ב. מוסכים

פעילות מוסכים תעשה אך ורק בתוך מבנים סגורים כך שיימנע כל זיהום של נגר עילי. משטחי העבודה ינוקזו למפריד שמן לפני חיבורם למערכת הביוב.

7. הוראות כלליות למתן היתר בניה למבנה תעשייה או מלאכה

א. הגדרות

"יועץ סביבתי" להלן המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית.

ב. עמידה בהוראות כל דין

לא תאושר הקמת מפעל בתחום אזור מלאכה ומסחר, אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראת דיני איכות הסביבה ובהוראות כל דין.

ג. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בסעיף ג' להלן ולאחר קבלת חוות דעת היועץ הסביבתי על אותו המידע. היועץ הסביבתי רשאי, לאחר שבדק את המידע המפורט בסעיף ג' להלן, לדרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר בניה.

ב. הנחיות למבני משק ומלאכה

מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות שיפורטו להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים. לא ינתן היתר בניה לשימושים אלה טרם השלמת ההתחברות של הקיבוץ למערכת הביוב האזורית.

1. מבני משק ומלאכה כוללים את השימושים הבאים

- א. מתקנים ומבנים לגידול בע"ח.
- ב. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, בתי קירור, אחסון אריזות ואחסון תוצרת.
- ג. מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה, מוסך וכדומה.
- ד. מבני שירותים: מכבסה, מתפרה, שירותים טכניים, אחסון, משרד וכו'.
- ה. מתקנים נלווים – מתקנים הנדסיים, טרנספורמציה, ביוב, אנטנות, גרטרור, משאבות דלק לצרכים משקיים.

2. בבקשה להיתר בניה למתחם של גידול בע"ח תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב, ניקוז מהמבנים ומסביבתם המיידית. פירוט האמצעים שינקטו למניעת זיהום מי תהום ומים עיליים, ריחות, זיהום אויר ו/או כל מטרד אחר מהגידול והתשתיות הנלוות לו.

הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אכסון בע"ח, מכלי אכסון ו/או ייצור מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים, פתרון לטיפול בשפכים ונושאים נוספים עפ"י הגידול. כל שימוש בקרקע ו/או היתר בניה בתחום הרפת לאתר פיגויה יחוייב בפינוי הזבל עפ"י הנחיות המשרד לאיכ"ס.

מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים:

ניקוז – פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.

שפכים – תחויב תכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.

פסולת מוצקה – (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוק ופתרון טיפול בפסדים.

בכל מקרה לא יאושר אכסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

אחסון דלקים – המיכלים יעמדו על משטח בטון שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.

במידה ויהיה שימוש בדלק ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

ג. הוראות להגשת היתר בניה למבנה תעשייה ומלאכה

תכנית למפעל או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול בין היתר מידע והוראות בנושאים הבאים, תוך התייחסות להוראות ולמגבלות המיוחדות שפורטו בסעיף 17.3 לעיל:

א. מידע כללי

יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה:

- אכסון סגור.
- אכסון פתוח, כולל מהות החומרים, מיקום שטחי האכסון ודרכי השינוע והטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.
- שטח פרטי לגנון.
- מבני שרותים ומנהלה.

ב. מידע סביבתי

1. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה. הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
2. שפכים: דרכי טיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.

3. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים, לרבות אחסונה וסילוקיה והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.
4. טיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים להיות תהליך הייצור, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב ועוד.
5. זיהום אוויר: אמצעים למניעת כל פליטה של גזים וחלקיקים בתחום המפעל.
6. חומרים מסוכנים: בהתאם לסעיף 9'ה' לעיל פירוט מיקום, אחסונם וסילוקים, והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

פרק ז' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.

כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. שכונת מגורים באזור מגורים ב'
 - א. תבנה בבניה מרוכזת עם 4 דגמים אחידים, בהם יפורטו הוראות ארכיטקטוניות לנושאי חניה, גדרות, קירות תומכים, עיצובם יהיה עפ"י הנחיות פרק ה'. השכונה תבנה בכמה שלבים עפ"י המקבצים, בסדר שיתואם בין הקיבוץ לוועדה המקומית.
 - ב. תנאי להיתר במגרשים 1 ו 2 יהיה העתקת קו החשמל.
 - ג. תנאי להיתר לעבודת תשתית לכל המתחם יהיה העתקת קו מים מקורות (פלדה "14).
 - ד. תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר.

2. תכנית בינוי למתחמים

- א. היתר בניה למתחמים יחויב בהגשת תכנית בינוי
 - ❖ בניני ציבור
 - ❖ ספורט ונופש
 - ❖ אזור תעשייה
 - ❖ אזור מגורים ב'
- פיתוח אזורים אלו יחויב בהגשת תכנית בינוי למתחם שלם שתכלול פירוט זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה, התכנית תובא לאישור הועדה המקומית.
- ב. אזור מגורים מיוחד (מגורי קשישים) - למתחם זה תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המחוזית (סמכות מחוזית). תכנית הבינוי תחשב בסמיכות של מבני המשק למתחם האמור.
- הוצאת היתר הבניה, לאחר העתקת הלולים הקיימים, תהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. תנאי להוצאת היתר כמתחם תיירות וספורט - העתקת קו החשמל.

פרק ח' - הוראות כלליות

1. תשתיות ושירותים תברואתיים

מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. התיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוז

תנאי לקבלת היתר בניה, השלמת תכנית ביוז מפורטת ואישורה ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

תנאי לאכלוס מבני המגורים - השלמת התחברות הקיבוץ למערכת האזורית.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 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 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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 כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

אספקת חשמל

על ידי חברת החשמל. אספקת החשמל למקבצי בניה חדשים, תהיה ברשת מתח נמוך - תת-קרקעית. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים. בתיאום עם חברת חשמל. אין למקם בשטח התכנית טרנספורמטורים על עמודים אלא במבנים שישולבו בפיתוח השטח.

תקשורת

מערכת התקשורת בתחום הישוב תהיה תת - קרקעית.

2. הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

5. מבנים להריסה

תנאי להוצאת היתר במגרש בניה יהיה הריסת מבנים שנועדו להריסה לפי ההתליות הבאות: הוצאת היתרים במתחם מגורים מיוחד תחייב הריסת מבנה חורג לדרך 4 ודרך 7. הוצאת היתרים במתחם ספורט ונופש תחייב הריסת מבנים חורגים לשפ"פ מצפון למתחם.

6. תנאים לביצוע התוכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7.

שלביות הביצוע - התרת הביצוע בשלבים: א. פתוח רשת דרכים ותשתיות למתחם שנקבע בתאום עם הועדה המקומית, ב. פתוח שטחים צבוריים למתחם שנקבע בהתאם עם הועדה המקומית, ג. שוק מגרשים והקמת מבנים שיקבע למתחם בהתאם עם הועדה המקומית.

8. שלביות

הקמת השכונה הקהילתית תהיה בשלבים: א. פיתוח רשת דרכים ותשתיות. ב. פיתוח שטחים ציבוריים. ג. שוק המגרשים והקמת מבני המגורים.

9. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

11. עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
המקרקעין בשטח המוכרז ברשות העתיקות היינו - גוש 10513 חלקות 2,4,5,6,7,11,12,16 גוש 10519 חלקה 3.

12. הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

13. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

14. סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות המס והבריאות.

התכנית אינה בהכרח להקנות כל זכות ליוזם ונחתם הסכם הוזהר למען השמירה על זכויות הציבור ונחתם הסכם הוזהר למען השמירה על זכויות הציבור

התימות:

מדינת ישראל שורצמן
מנהל מקרקעי ישראל
14403

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

יזמי התכנית:

קיבוץ כפר המכר

בעל הקרקע:

הודעה על הפקדת תכנית מס. 512/79
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5099
ביום 4.8.02

בעלי הזכויות בקרקע:

קיבוץ כפר המכר

משרד הפנים מחוז חיפה
תוק התכנון והכניה תשכ"ז-1965
אישור תכנית מס. 512/79
הועדה המחוזית לתכנון ולכניה החליטה
ביום 5.2.03 לאשר את התכנית.
מנהלת האזוריית תכנון ומכירה
מסומנת ומפורטות.

המתכנן:

עון מבל
ארכיטקטורה ובני ערים בע"מ
59228190-0
רח' קקל 4 ק. טבעון
04-9835146

מאי 2001
נובמבר 2001
דצמבר 2001
עדכון: 4.8.02
לתוקף 23.3.03

הודעה על אישור תכנית מס. 512/79
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5207
ביום 17.7.03