

3-4473



מחוז חיפה
נפת חיפה



הוועדה המקומית לתכנון ובניה
למרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מפרטת מס' זב/11/ה'

קבוץ אושה

שימי לתכנית מפרטת זב/11
משח/21

אדרי אילן בר אילן

רח' סוטין 27, ת"א

טל' 03 - 5276291 ,פקס. 03 - 5247168

תאריך: 15.7.2002

1. שם וחלות:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת של קיבוץ אושה זב/11/ה' המהווה שינוי לתכנית מפורטת זב/11, משח/21 ותחול על השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
2. התשריט:
התשריט ב- ק.מ. 1:2,500 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט. כמו-כן מצורף נספח בינוי מנחה לשכונה צפונית.
3. גבול התכנית:
כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. המקום:
מחוז חיפה, נפת חיפה
מרחב תכנון מקומי: זבולון
הישוב: קיבוץ אושה.
5. גושים וחלקות:

	גוש:
10514	
4 - חלק, 5, 8 - חלק, 9, 10, 11 - חלק, 18 - חלק, 21 -	חלקות:
חלק, 22 - חלק, 24 - חלק.	
10511	גוש:
2-10, 11 - חלק, 12, 13, 18.	חלקות:
6. שטח התכנית: 378.1 דונם.
7. יוזם התכנית: קיבוץ אושה.
8. עורך התכנית:
אדריכל בר אילן אילן.
9. בעל הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל.
10. המבצע:
קבוץ אושה.
11. מטרת התכנית:

א. תיחום שטח של קבוץ אושה, אשר כולל היום 188 דירות בשטח 20-95 מ"ר	
וכן עתודות שטח ל- 30 דירות נוספות, בצפיפות 3 יח' לדונם.	
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.	
ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.	
ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני	

- משק ותעשייה באזורים בהם מותרת הבניה.
ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח אשר יחייבו את מבצעי התכנית.
ז. עם אשור והפקדת תכנית זו, שמספרה זב/11/ה' יבוטלו תכניות מפרטות קיימות.

13. יחס לתכניות אחרות:

א. תכנית זו מבטלת תכנית מפרטת זב/11, משח/21.

ב. התכנית מותאמת לתכנית זב/136 האזורית.

ג. מועדי פרסום התכניות הינם:

<u>תאריך</u>	<u>ילקוט פרסומים</u>	<u>תכנית</u>
25.11.65	1238	ז"ב 11
10.11.85	3269	מש"ח 21
31.12.00	4947	ז"ב 136

פרק ב' - טבלת שטחים, הראות ושימושים ושטחי שירות

קווי בניה	% בניה עקרי ושירות סה"כ		% שטחי שירות מקסי'	% בניה מותר מקסי' עקרי	% בניה בקומות קרקע מקסי' תכנית	מס' קומות ו/או גובה מותר	% משטח התכנית	שטח בדונם	סימון בתכנית	הסימון בתפריט	אזור
	אחורי	קדמי									
5	4	5	10	30	30	2 קומות + מרתף 9 מ' מקסימום	31.47	119.0	א'	צהוב	מגורים
5	4	5	20	60	40	3 קומות, 12 מ' מקסי'	4.84	18.3	א'1	צהוב מתחם חום	מוסדות צבור
5	4	5	20	60	40	2 קומות 12 מ' מקסי'	33.1	125.0	ב'	חום מתחם ירוק	מבני משק
5	4	5	20	60	40	2 קומות 7 מ' מקסי'	2.5	9.4	ג'	סגול מתחם סגול	מלאכה
5	4	5	20	60	40	2 קומות 12 מ' מקסי'	2.5	9.4	ה'	ירוק מתחם חום	ספורט ונופש
--	--	--	--	10	10	אסורה כל בניה פרט לחממות, מתקני תשתית סככות ואחסנה	16.2	61.3	ו'	רצועות אלכסוניות ירוקות על רקע	חקלאי
--	--	--	--	--	--		8.4	31.6	ז'	אדום - מוצע חום - קיים	דרכים ורחניות
5	4	5	20	60	40	3 קומות + מרתף, 12 מ' מקסימום	1.0	3.8	ח'	סגול	תעשייה
5	4	5	10	40	20	1 קומה, 5 מ' מקסימום	0.06	0.23	ט'	אפור	מתקנים הנדסיים
							100%	378.1			סה"כ

פרק ג' - פירוש המונחים

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ותקנון התכנון והבניה 1970. כל פירושו של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל, תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.

1. כפיפות התכנית: תכנית היישוב תהיה מותאמת לתכנית המתאר האזורית וכפופה לדרישות הוועדה המקומית.

2. רשות העתיקות: א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקודמים.

ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

פרק ד' - קביעת אזורים ורשימת תכליות

רשימת תכליות ושימושים:

אזור מגורים:

האזור נועד לבניית מגורים ובתי-ילדים וכן דיור מוגן ומוסדות לקשישים, כולל כל השירותים הנלווים.

אזור מוסדות ציבור:

1. מוסדות ומשרדים.
2. שירותים לחברים כמקובל בקיבוצים.
3. מוסדות בריאות, תרבות ודת.
4. מועדונים.

שטח למבני משק:

שטח קרקע להחזקת בעלי-חיים, שטחים לאחסון מזון וכלים בשירות המשק.

אזור חקלאי:

שטח קרקע לגידולים חקלאיים ולחממות צמחי נוי וירק.

מתקנים הנדסיים:

שטח למבנים ומתקנים הנדסיים.

אזור ספורט ונופש:

שטח לבריכת-שחיה, שרותים, מקום לאחסון ציוד, מגרשי ספורט וכל שאר המתקנים ומבני העזר הדרושים לצרכי ספורט, מדשאות וחורשות.

שטחים לדרכים וחניות:

דרכים כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי-רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנת אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

אזור מלאכה:

שטח למבני מלאכה, כגון: מסגריה, נגריה ומוסד, שתפקידם לשרת את היישוב, לרבות מתקני תשתית, מחסנים וחניות.

אזור תעשייה:

אזור זה מיועד למפעלי תעשייה לרבות מערכות עזר. על-פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה בקשה להיתרי בניה תוגש בליווי דו"ח ממצאים סביבתיים שיוכן על-ידי היזמים. הגשת תכנית מפורטת להקמת מפעל, מתקן או חלק ממנו תלווה בסקר סביבתי אשר על-פיו יקבעו התנאים להקמתו. מתן היתרי בניה יהיה בתנאי הגשת תכנית לטיפול בשפכי המפעל ו/או המתקן.

פרק ה' - חניות

החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

פרק ו' - נטיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים:

- א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים, וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו-כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה - על-חשבונו.

2. נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלים בשטח התכנית - לא לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של דרכים, או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על-ידי הועדה, להגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. ניקוז -

הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת, או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

2. ביוב -

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב אשר תוליך את הביוב למפעל טיפול אזורי, לפי דרישות הוועדה ותוכנית ביוב מאושרת על-ידי לשכת הבריאות המחוזית.

3. מים -

הוועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים, מתואמות עם תכניות התשתית.

4. בקשה להיתר

בקשה להיתר תוגש בלווי דו"ח ממצאים סביבתיים שיוכן על-ידי היזמים עפ"י הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

- א. שפכים - דרכי טיפול בהתאם לכמויות סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם טיפול שתאפשר התחברותם למפעל טפול אזורי.
- ב. ניקוז - הפרדה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב וקביעת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
- ג. פסולת - דרכי הטיפול בפסולת למיניה והאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ד. טיפול אקוסטי - אמצעים להפחתת רעש, הוראות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990.
- ה. זיהום אויר - פרוט האמצעים למניעת זיהום אויר מהמפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אויר, בכלל זה טיפול בסוגים ורמות מזהמי האויר שמקורם בתהליך הייצור או בשירותים הנלווים.
- ו. חומרים רעילים ומסוכנים - דרכי הטיפול בחומרים רעילים ומסוכנים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים אלה בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים למניעת זיהום או סכנה.
- ז. תכנית בנוי ועיצוב אדריכלי - תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכניות בנוי ועיצוב אדריכלי של המבנים אשר יכללו: מפלסי המבנים, ניקוז השטח, מדרכות, קירות תמך וגדרות וכן חומרי גמר, מיקום מזגנים, מיקום קולטי שמש, בלוני גז ועוד.

5. עלות ביצוע התכנית תחול על היזמים.

פרק ח' - שונות

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל:

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים - ינתן 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 - 2 מ'
- בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
- בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מ'

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

היטל השבחה:

היטל השבחה יבוצע כחוק.

תחנות טרנספורמציה:

- א. פיתוח מערכת לאספקת החשמל יעשה בתיאום בין הקיבוץ, המתכננים וחברת החשמל.
- ב. בניית תחנות שנאים של חברת החשמל מותרת באזור מתקנים הנדסיים בלבד ולא בשטחים פתוחים.

תאורה:

הזנת עמודי תאורת רחוב תהיה תת-קרקעית.

טלפון:

אספקת טלפון לבניינים ושרותי בטלפון בשטח תכנית זו יהיה ע"י כבלים תת-קרקעיים ואין לבצע כבלים עיליים.

מקלטים ומרחבים מוגנים:

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונה המלאה של הרשות המוסמכת של הג"א.

פרק ט' - הפקעות ורישום קרקעות

1. יבוטלו קרקעות יעוד (מתרוכות) הקיימות שלא תואמים תכנית זו.
2. א. שטח קרקעות המשמשות לדרכים ציבוריות יפקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, וירשמו כדלהלן:
- ב. דרכים מס' 770, 771 וכל דרך מקומית אחרת המחברת את הישוב לדרך

אזורית, יפקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה וירשמו על-שם המועצה
האזורית זבולון.

כל הגושים והחלקות הקיימים יבוטלו ויקבע גוש מיוחד - חדש, וחלקות
מיוחדות עבור השטח הכלול בתחום הקו הכחול של התשריט.

מקרקעי ישראל, כהגדרתן בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור
לפי חוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית, על-פי נוהלי מנהל מקרקעי
ישראל.

חתימות:

אדריכל בר אילן אילן
רח' סוטין 27 תל-אביב
גל אילן

חתימת המתכנן

דניאל אושה

חתימת היוזם

קובץ אושה

חתימת המבצע

חתימת בעל הקרקע

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה
זבולין

תכנית מס. 511/25 א. פלג
 נידונה בישיבתה מס. בתאריך
 העוברה לועדה המחוזית לתכנון ולבנייה עם המלצה
 למתן תוקף. א. פלג
 מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 511/25
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 8.1.03 לאשר את התכנית.

 מנ"ל הועדה המחוזית
 מקומיות ומפורטות

הודעה על הפקדת תכנית מס. 511/25
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5112
 מיום 12.9.02

הודעה על אישור תכנית מס.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום