



תיק מס' _____
לטיפול ל _____
נרשם במספר 21-98-2005

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי זבולון

"תכנית מס' זב/92 א' - כפר חסידים" המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/457.

1. שם וחלות

התכנית תקרא: "תכנית מפורטת מס' זב/92 א' - כפר חסידים" (להלן: תכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט"). התשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

- 1. ג/45 - "כפר חסידים", שדבר אישורה פורסם בעתון רשמי מס' 1265 מיום 6.5.43
- 2. ג/109 - "תכנית שיקום כפר חסידים" שדבר אישורה פורסם בע"ר מספר 271/733 מיום 7.1.47
- 3. ג/113 - "אזור תעשיה מיוחד", דבר אישורה פורסם בעתון רשמי מס' 1582 מיום 29.5.47
- 4. זב/72 - "אזור למשק עזר ושטח פרטי פתוח בכפר חסידים" שדבר אישורה פורסם בילקוט פירסומים מס' 3448 מיום 5.5.87
- 5. זב/73 - "אזור חלוקת מגרש והגדלת אחוז הבניה, חלקה 26 בגוש 11137", שדבר אישורה פורסם בילקוט פירסומים מס' 3453 מיום 28.5.87
- 6. זב/89 - "שינוי יעוד למגורים בחלקה 17, בגוש 11132 בכפר חסידים" שדבר אישורה פורסם בילקוט פירסומים מס' 3741 מיום 11.2.90
- 7. זב/103 - "שינוי יעוד למגורים בחלק מחלקות 9 ו-38 בגוש 11139 בכפר חסידים" שדבר אישורה פורסם בילקוט פירסומים מס' 4193 מיום 17.2.94

ב. התכנית אינה משנה את הוראות התכניות הבאות החלות בתחומה:

- 1. זב/90 - "שינוי הוראות והקטנת קוי בנין בגוש 11141/1 ובגוש 11140/65 - כפר חסידים" שדבר אישורה פורסם ב.פ. 4500 מיום 6.3.97
- 2. זב/97 - "שינוי מיקום המגרש המיועד למגורים בחלקה 10 בגוש 11137 בכפר חסידים" שדבר אישורה פורסם בילקוט פירסומים מס' 4047 מיום 8.10.92

ככל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

ג. התכנית תואמת לתכניות הבאות:

- 1. תמ"א 3/ג/10 - תחנת מיתוג "זבולון" ומעברי חשמל ראשיים "חגית" - "זבולון"
- 2. תמ"א 22 - "יער ויעור" המאושרת על ידי הממשלה לפי החלטתה מיום 1.11.95
- 3. ג/1090 - "דרך מקשרת בין דרך מס' 70 ליד תל רגב לבין ערב אל חילף ורמת טבעון" שדבר אישורה פורסם בילקוט פירסומים מס' 3667 מיום 1.6.89

3. שטח התכנית

שטח תכנית זו כ-2242.6 דונם.

4. הקרקע הכלולה בתכנית

- גוש 11128 חלקות: 51-31, 29-25, 18, 14-1
- גוש 11131 חלק מחלקה: 1
- גוש 11132 חלקות: 30, 29, 26, 24, 18-14
- חלק מחלקות: 33, 32, 27, 25, 23, 7

24, 20, 13	גוש 11134 חלקה :
21, 18-14, 12-8	חלקי חלקות :
20-1	גוש 11135 חלקות :
82-59, 56-48, 35-29, 12-1	גוש 11136 חלקות :
28	חלק מחלקה :
28-22, 20, 18-1	גוש 11137 חלקות :
92, 86-82, 80, 2, 1	גוש 11138 חלקי חלקות :
43, 41-16, 14, 13, 11-4	גוש 11139 חלקות :
3-1	חלקי חלקות :
111-107, 105-90, 88-27, 4-1	גוש 11140 חלקות :
17-1	גוש 11141 חלקות :
19-2	גוש 11142 חלקות :
27-1	גוש 11143 חלקות :
386, 6	גוש 11144 חלקות :
387	חלק מחלקה :

5. יוזם ומגיש התכנית

מועצה איזורית זבולון.

6. בעלי הקרקע

מדינת ישראל ומדינת ישראל בחכירה לפרטיים.

7. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים בע"מ.
רח' יפו 145 א', חיפה 35251
טל. 04-8514999, פקס: 04-8514455.

8. מטרת התכנית

לאפשר תוספת יחידות מגורים והגדלת שטח הבניה המותר למבני משק חקלאיים בנחלה.

9. עיקרי התכנית

א. הגדרת שטחים למיקום מבני מגורים בנחלה.

ב. סיווג השטחים החקלאיים והגדרת התכליות ושטחי הבניה המותרים בהם.

ג. התוית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.

ד. קביעת תנאים לבניה באזורים השונים.

ה. קביעת הנחיות לגבי מבנים חורגים.

10. באור סימני התשריט

תשריט מצב מאושר:

- | | |
|--------------------------------------|---|
| א. קו כחול עבה | - גבול התכנית. |
| ב. קו כחול מקוטע | - גבול תכנית מאושרת. |
| ג. שטח מטויט בירוק וכתום ותחום בירוק | - אזור מגורים ומבני משק בנחלה (עפ"י זב/90). |
| ד. שטח צבוע בכתום | - אזור מגורים א'. |
| ה. שטח צבוע בתכלת | - אזור מגורים ב' (בתכנית גובלת). |

- | | |
|---|--|
| - אזור מגורים ג' (בתכנית גובלת). | ו. שטח צבוע בצהוב |
| - חזית מסחרית. | ז. קו סגול |
| - שטח חקלאי. | ח. שטח מטויט בירוק |
| - אזור מבני משק (עפ"י זב/90). | ט. שטח מטויט בירוק כהה |
| - שטח למשקי עזר (עפ"י זב/72). | י. שטח מטויט בירוק וחום לסרוגין |
| - שטח למבני ציבור. | יא. שטח צבוע בחום ותחום בחום כהה |
| - שטח למוסדות חינוך מיוחדים (בתכנית גובלת). | יב. שטח מטויט בחום ובתכלת לסרוגין |
| - שטח מסחרי (בתכנית גובלת). | יג. שטח צבוע באפור ותחום באפור כהה |
| - שטח ציבורי פתוח. | יד. שטח צבוע בירוק |
| - שטח פרטי פתוח. | טו. שטח צבוע בירוק ותחום בירוק כהה |
| - שטח מבני משק (בתכנית גובלת). | טז. שטח צבוע בחום ותחום בחום כהה |
| - שטח לתעשיה. | יז. שטח צבוע בסגול |
| - שטח למלאכה (בתכנית גובלת). | יח. שטח צבוע בסגול ותחום בסגול כהה |
| - שטח לתחנת תידלוק (בתכנית גובלת). | יט. שטח צבוע באפור ותחום בסגול |
| - שטח לבית העלמין. | כ. שטח צבוע בצהוב ומשובץ בירוק |
| - שטח לתחנת אוטובוס. | כא. שטח צבוע באפור מקוקו באדום |
| - שטח מעבר קווי דלק. | כב. שטח מטויט באפור |
| - שטח נחל קישון. | כג. שטח צבוע בתכלת |
| - שטח עתיקות (בתכנית גובלת). | כד. קו שחור מרוסק |
| - דרך מאושרת ו/או קיימת. | כה. שטח צבוע חום |
| - דרך משולבת (בתכנית גובלת). | כו. שטח מטויט בירוק וחום לסרוגין |
| - מספר דרך. | כז. ספרה שחורה ברבע העליון של עיגול בדרך |
| - קו בנין קדמי, במטרים. | כח. ספרה באדום ברבעים הצדדיים של עיגול בדרך |
| - רוחב הדרך, במטרים. | כט. ספרה באדום ברבע התחתון של עיגול בדרך |
| - גבול גוש. | ל. קו עם משולשים שחורים |
| - גבול חלקה רשומה. | לא. קו בצבע ירוק |
| - מספר חלקה רשומה. | לב. מספר מוקף בעיגול ירוק |
| - קו חשמל קיים. | לג. קו אדום מרוסק עם נקודה |
| - שטח למעבר קוי חשמל ראשיים. | לד. שטח מטויט בקוים ירוקים בין שני קוים שחורים |

תשריט מצב מוצע

- | | |
|---|--|
| - גבול התכנית. | א. קו כחול עבה |
| - שטח עליו יחולו הוראות התכנית הרשומה. | ב. שטח תחום בקו שחור מרוסק ובתוכו מס' תכנית |
| - גבול נחלות. | ג. קו ירוק עבה |
| - אזור מגורים בנחלות. | ד. שטח צבוע בכתום בהיר |
| - אזור מגורים א'. | ה. שטח צבוע בכתום |
| - שטח למסחר. | ו. שטח צבוע באפור ותחום באפור כהה |
| - שטח לתחנת תידלוק לשימושים פנימיים. | ז. שטח צבוע בסגול ותחום בסגול כהה |
| - חזית מסחרית. | ח. קו סגול |
| - שטח חקלאי. | ט. שטח מטויט בירוק |
| - שטח חקלאי מיוחד. | י. שטח מטויט בירוק ותחום בחום |
| - אזור מבני משק (עפ"י זב/90). | יא. שטח מטויט בירוק כהה |
| - אזור מגורים ומבני משק בנחלה (עפ"י זב/90). | יב. שטח מטויט בירוק ובכתום לסרוגין ותחום בירוק |
| - שטח למבני ציבור. | יג. שטח צבוע בחום ותחום בחום כהה |
| - שטח ציבורי פתוח. | יד. שטח צבוע בירוק |
| - שטח ציבורי משולב. | טו. שטח מטויט בירוק ובחום לסרוגין ותחום בחום |
| - שטח פרטי פתוח. | טז. שטח צבוע בירוק ותחום בירוק כהה |
| - שטח לבית עלמין. | יז. שטח צבוע בצהוב ומשובץ בירוק |
| - שטח למתקנים הנדסיים. | יח. שטח צבוע באפור ומטויט בקוים סגולים |
| - שטח מעבר קוי דלק. | יט. שטח מטויט באפור |
| - שטח נחל קישון בתחום התכנית / מחוץ לתכנית. | כ. שטח צבוע בתכלת / מטויט בקוים בצבע תכלת |

- | | |
|--------------------------------|--|
| - תעלת ניקוז. | כא. קו בצבע תכלת |
| - תעלת ניקוז בתחום דרך. | כב. קו מרוסק בצבע תכלת |
| - דרך מאושרת ו/או קיימת. | כג. שטח צבוע בחום |
| - דרך מוצעת או הרחבת דרך. | כד. שטח צבוע בורוד |
| - דרך לביטול. | כה. שטח מטויט בקוים בצבע אדום |
| - שביל להולכי רגל מוצע / קיים. | כו. שטח צבוע ורוד או חום ומטויט בקוים ירוקים |
| - דרך משולבת. | כז. שטח מטויט בורוד וירוק לסרוגין |
| - מספר דרך. | כח. ספרה שחורה ברבע העליון של עיגול בדרך |
| - קו בנין קדמי, במטרים. | כט. ספרה באדום ברבעים הצדדיים של עיגול בדרך |
| - רוחב הדרך, במטרים. | ל. ספרה באדום ברבע התחתון של עיגול בדרך |
| - גבול גוש. | לא. קו עם משולשים שחורים |
| - גבול חלקה רשומה. | לב. קו בצבע ירוק |
| - מספר חלקה רשומה. | לג. מספר מוקף בעיגול ירוק |
| - קו חשמל קיים. | לד. קו אדום מרוסק עם נקודה |
| - שטח למעבר קוי חשמל ראשיים. | לה. שטח מטויט בקוים ירוקים בין שני קוים שחורים |
| - מבנה להריסה. | לו. שטח מוקף בקו כתום מרוסק |

11. שמוש בקרקע ובבנינים

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

12. התכליות והשמושים עפ"י אזורים

- | | |
|--|------------------------------|
| - מיועד לשלוש יחידות דיור בשני מבנים. | א. אזור מגורים בנחלה |
| - מיועד להקמת מבני מגורים חד או דו משפחתיים. | ב. אזור מגורים א' |
| - מיועד לשירותי מסחר שכונתיים. | ג. שטח למסחר |
| - מיועד למגורים עם חזית חנויות, כפי שנקבע בתכנית ג/45, למעט בתי מלאכה ומוסכים. | ד. חזית מסחרית |
| - מיועד לעיבודים חקלאיים ולמבני משק (כמוגדר בתת סעיף י"ט שלהלן). | ה. שטח חקלאי בנחלה (חלקה א') |
| - מיועד לעיבודים חקלאיים ללא מבנים. | ו. שטח חקלאי (חלקות ב' ו-ג') |
| - מיועד לעיבודים חקלאיים ולמבנים לעיבוד חקלאי. לא יותר גידול בעלי חיים למעט לצורך ביתי, שאינו לשימוש עסקי. | ז. שטח חקלאי מיוחד |
| - מיועד למבני ציבור כמוגדר בסעיף 188 לחוק, כפי שתקבע המועצה האזורית. | ח. שטח למבני ציבור |
| - מיועד למגרשים למבני ציבור ולשטח ציבורי פתוח. שטח האתרים למבני ציבור לא יעלה על 60% מהשטח הציבורי המשולב. צורת החלוקה תיקבע בתשריט בינוי לכל השטח הציבורי המשולב. | ט. שטח ציבורי משולב |
| - מיועד לאזורי גינון, אזורי מנוחה ומשחק, תשתיות תת-קרקעיות ומבני תשתית. | י. שטח ציבורי פתוח |
| - מיועד לפיתוח גנני ולעיבודים חקלאיים. לא תותר בתחומו כל בניה לרבות מבני משק. | יא. שטח פרטי פתוח |

יב. שטח לתחנת תידלוק לשימושים פנימיים - מיועד לתחנת תדלוק לשימוש פנימי של תושבי כפר חסידים בלבד, בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר בועדה המקומית.

יג. מתקנים הנדסיים - מיועד למתקני אספקת מים, סילוק אשפה וביוב ביתי.

יד. דרכים - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

טו. תעלות נקוז - שטח לניקוז מי נגר והשקיה.

טז. שטח מעבר לקווי דלק - פרוזדור הנדסי להעברת קווי דלק.

יז. בית קברות - מיועד לקבורה ולמבני עזר הדרושים לבית עלמין.

יח. שטח למעבר קווי חשמל ראשיים - מיועד למעבר לקווי חשמל ראשיים בהתאם לתמ"א 3/ג/10 (תחנת מיתוג "זבולון") ומותר להקים בו עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים.

יט. הגדרות למבני משק - א. מבנה חקלאי: מבנה המיועד לשמש לגידול בע"ח, צמחים וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי.

ב. רפת: מבנה לאיכסון בקר הכולל סככת רביצה, חצרות וסככות צל לטיפולים, מכון חליבה, מתבן, מיכלי תערובת ומצבור זבל.

ג. לול: מבנה לאיכסון עופות ולמתקני עזר לפי הפירוט הבא: מיכל תערובת, מתקן סילוק פגרים, מיכל מים, מיכלי דלק, גז, מערכות חשמל וכיבוי אש.

ד. אורווה: מבנה לאיכסון סוסים וחמורים הכולל שטח מקורה וחצרות והמשמש לגידול בע"ח אלה.

כ. נחל הקישון - שטח לשימור, שיקום וטיפוח גדות, ערכי טבע ופארק נחל אקסטנסיבי. בשטח זה יתאפשר פיתוח המשמר את ערכי הטבע והנוף של האיזור. יתאפשר המשך עיבוד חקלאי בשטח זה בכפוף לתכנית לפיתוח פארקים ופעילויות פנאי ונופש ולשלבי הביצוע של תכניות אלה.

13. הפקעה ורישום

מקרקעי ישראל שהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור שהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, יוחכרו למועצה האיזורית זבולון עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

14. חלוקה

השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.

15. תנאי הבניה לפי האזוריםא. אזור מגורים בנחלה

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - 3 דונם. - 3 יח"ד. - לא יעלה על 460 מ"ר שטחים למטרות עיקריות.
חלוקת שטחי הבניה : שני בתים בשטח של עד 200 מ"ר כל אחד ודירה נוספת בשטח של 60 מ"ר כחלק מאחד הבתים.
שטחי שירות - עד 45 מ"ר לכל יחידת דיור ששטחה עולה על 60 מ"ר ועד 25 מ"ר לדירה ששטחה עד 60 מ"ר. - עד 2 קומות.
7 מ' ממפלס הדרך הגובלת בגג שטוח, לא יותר מ-8.5 מ' עד שיא הגג, בגג רעפים ממפלס הדרך הגובלת.
ניתן להרים מפלס הרצפה 1 מ' מעל מפלס הדרך הגובלת לצורך ניקוז ומניעת הצפות באישור מהנדס הועדה המקומית וגובה מבנים יוגבה בהתאם. - מרווח קדמי - 5 מ'.
מרווח צדדי - 3 מ'.
מרווח אחורי - 5 מ'.
מרווח לתעלת ניקוז - 5 מ'
מרווח לשטח מעבר לקוי דלק - בהתאם לממצאי דו"ח סיכונים ולא פחות מ-5 מ' פרט למבנים קיימים.
מרווח בין 2 בנינים - 8 מ'.
מרווח משביל הולכי רגל - 4 מ'. - לא יותר מ-2 מבני מגורים. | <ul style="list-style-type: none"> 1. שטח מגרש מנימלי 2. מספר יחידות למגרש 3. שטח הבניה המותר 4. גובה הבנין 5. מרווחים 6. מספר מבנים על מגרש |
|---|--|

ב. אזור מגורים א'

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - 500 מ"ר. - עד 2 יח"ד מגורים למגרש. במגרש של 700 מ"ר ומעלה, ניתן להקים בית דו משפחתי כדלהלן:
במגרשים של 700-1000 מ"ר חובת קיר משותף.
במגרשים של 1000 מ"ר ומעלה תותר הקמת 2 יח"ד בשני מבנים במרווח של 6 מ' בין המבנים. לא תותר חלוקת משנה למגרשים למעט חלקה 18 בגוש 11142 וחלקה 18 בגוש 11137, בהם תותר חלוקה למגרשים בני 1 דונם ל- 2 יח"ד במבנה אחד דו משפחתי. | <ul style="list-style-type: none"> 1. שטח מגרש מנימלי 2. מספר יחידות למגרש |
|---|--|

תנאי להיתר בניה וחלוקת קרקע הוא הגשת תכנית בינוי לחלקה בשלמותה באישור ועדה מקומית.

3. שטח הבניה המותר

- 40% משטח המגרש למטרות עיקריות.
- 45 מ"ר לשטחי שירות לכל יחידת מגורים.

4. גובה הבנין

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

5. מרווחים

- מרווח קדמי - 5 מ'.
- מרווח צדדי - 3 מ'.
- מרווח אחורי - 5 מ'.
- מרווח לתעלת ניקוז - 5 מ'.
- מרווח לשטח מעבר לקווי דלק - בהתאם לממצאי דו"ח סיכונים.

ג. שטח לתחנת תדלוק לשימושים פנימיים בלבד

- היתר בניה לתחנת התדלוק ינתן בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר בועדה המקומית במסגרתה יבחן, בין היתר, מערך התנועה ושמירת המרחקים לפי הנדרש בתמ"א 18.
- מיקומה של התחנה יהיה בהתאם למסומן בתשריט.
- הבקשה להיתר בניה תועבר למשרד לאיכות הסביבה לבחינת סכנת זיהום קרקע וקביעת האמצעים למניעתה.

ד. שטח למסחר

1. שטח הבניה המותר

- 40% משטח המגרש למטרות עיקריות.
- 10% משטח המגרש לשטחי שירות.

2. גובה הבנין

- 7 מ' ממפלס הדרך הגובלת.

3. מרווחים

- קדמי - 3 מ'.
- צדדי - 3 מ'.
- אחורי - 3 מ'.
- קווי הבנין למבנים קיימים יהיו על פי הקיים בשטח.

ה. שטח למבני ציבור

1. שטח הבניה המותר

- 40% משטח המגרש למטרות עיקריות.
- 10% משטח המגרש לשטחי שירות.

2. תכסית

- 40% משטח המגרש.

- 3. גובה הבנין - 7 מ' ממפלס הדרך הגובלת.
- 4. מרווחים - 5 מ' לכל כיוון.
- 5. תשריט בינוי - לא יוצא היתר בניה באזור למבני ציבור אלא בהתאם לתשריט בינוי שיאושר כחוק. תשריט הבינוי יכלול: הקצאת השטח לאתרי ציבור ולשטח ציבורי פתוח, תאור העמדת הבנינים, גבהים, הסדרי כניסה ויציאה, חומרי הבניה ואופן פיתוח השטח.

1. שטח ציבורי משולב

- 1. גודל המגרש וגבולותיו - שטח המגרשים לאתרים ציבוריים (להלן "המגרש") לא יעלה על 60% מכלל השטח הציבורי המשולב. מיקום המגרש ו/או המגרשים וגבולותיהם יקבע בתשריט הבינוי לכל המתחם הציבורי המשולב (ראה תת סעיף 6 להלן).
- 2. שטח הבניה המותר - 80% למטרות עקריות מחושב משטח המגרש (כמוגדר בתת סעיף 1 לעיל). 10% משטח המגרש לשטחי שירות.
- 3. תכסית - 50% משטח המגרש.
- 4. גובה הבנין - 7 מ' ממפלס הדרך הגובלת.
- 5. מרווחים - 5 מ' לכל כיוון.
- 6. תשריט בינוי - לא יוצא היתר בניה במתחם השטח הציבורי המשולב אלא בהתאם לתשריט בינוי שיאושר כחוק. תשריט הבינוי יכלול הקצאת שטח למגרשים לאתרי ציבור, תאור העמדת הבנינים, גבהים, הסדרי כניסה ויציאה, חומרי הבניה ואופן פיתוח השטח.

2. מבני משק בנחלה ובשטח חקלאי מיוחד

הוראות כלליות:

- 1. הקמת מבני משק יותר בחלק החקלאי של חלקה א' (נחלות) ובשטח חקלאי מיוחד (בחלקות 14-18 ובחלקה 26 בגוש 11132, בחלקות 4-10 בגוש 11137, בחלקה 1 בגוש 11140 ובחלקה 11 בגוש 11128).
- 2. מבני המשק יוקמו בהתאם להנחיות משרד החקלאות וטבלת מרחקי ההצבה.
- 3. שטח מבנה משק יקבע לגופה של הבקשה, בהתאם למכסה הקבועה במשרד החקלאות לגבי כל מבקש, באישור משרד החקלאות ובכפוף למפורט בהוראות תכנית זו.
- 4. תכסית קרקע תוגדר כסה"כ השטחים המקורים הבנויים (שטחים עיקריים ושטחי שירות), ותהיה הוראה ארכיטקטונית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).

5. המבנים יהיו בקומה אחת ובגובה מירבי של 7.5 מ' מפני קרקע סופית.
6. על המבנים להיות מחומרים עמידים המאפשרים תחזוקה נאותה.
7. עיצוב המבנה, סוג חומרי הבניה והגמר, כולל גווני הצבע יפורטו בבקשה להיתר.
8. הבקשה להיתר תכלול גם פירוט לאופן פיתוח הסביבה של מבנה המשק.
9. מרווחים
 - מרווח קדמי 5 מ'.
 - מרווח צדדי - 3 מ'.
 - מרווח אחורי - 10 מ'.
 - מרווח לגבול אזור מגורים בנחלה - בהתאם לטבלת הצבה אך לא פחות מ-10 מ'.
 - מרווח לתעלת ניקוז - 5 מ'.
 - מרווח למגרש מגורים גובל - בהתאם לטבלת הצבה אך לא פחות מ-10 מ'.
 - מרווח לשטח מעבר קווי דלק - בהתאם לממצאי דו"ח סיכונים.

תכסית מבנה משק בנחלה:

- שטח תכסית מבני משק בנחלה לא יעלה על 60% משטח המגרש החקלאי.

הוראות למבנה משק בשטח חקלאי מיוחד:

- בשטח חקלאי מיוחד לא יותר גידול בעלי חיים למעט לצורך ביתי שאינו עסקי.
- תכסית מבני משק בשטח חקלאי מיוחד לא תעלה על 10% מהשטח החקלאי.
- תכסית מבנה לגידול בעלי חיים לא תעלה על 3% משטח הבניה המותר בשטח החקלאי.

16. תנאים להיתר בניה למבנה משק

- א. בקשה להיתר הבניה תועבר להתייחסות המשרד לאיכות הסביבה. היתר הבניה יוצא רק לאחר קבלת חוות דעת המשרד.
- ב. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש תנאים שונים להוצאת ההיתר, כגון: הסדרת דרכי גישה וניקוז, תנאים הנוגעים להבטחת איכות סביבה ותברואה, בטיחות וכד'.
- ג. בקשה להיתר למבנה משק תכלול נספח ניקוז מאושר ע"י רשות ניקוז קישון.

17. חניה

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

18. עיצוב ארכיטקטוני של בנייני מגורים

- א. חומרי גמר - בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגוניהם.
- ב. דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישלבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
- ג. צנרת - התקנת צנרת גלויה של חשמל, תקשורת, ביוב, מים, מיזוג אויר וארובות לחימום, תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ד. מתלי כביסה - מתקן לתליית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבנין ויתואר בבקשה להיתר בניה.

ה. מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה, או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

ו. מזגנים - מיקום המזגנים יקבע בבקשה להיתר בניה ובאופן שישתלב בעצוב חזית הבנין.

19. מבנים חורגים מתכנית

- מבנים החורגים מתנאי תכנית זו יהיו מבנים חורגים ויכללו ברשימת מבנים חורגים שתוכן ע"י הועדה המקומית, בהתאם לפרק ז' בחוק, ובה יקבע פסק זמן לחריגה.
- מבנים החורגים לתחום דרך מיועדים להריסה.

20. מבנים קיימים החורגים מהיתר

בסמכות הועדה המקומית להתנות הוצאת היתר בניה בחלקה בהסדרת רישוי (לגליזציה) של המבנים הקיימים בחלקה, אם לבנינים אלה יש קשר לבניה המוצעת בבקשה להיתר, ובכפוף לכך שהמבנים שלגביהם מבוקש להסדיר הרישוי אינם חורגים מהוראות התכנית.

21. תשתיות

- א. ביוב - תכנון התחברות למערכת הביוב המרכזית תהווה תנאי להיתר בניה. ביצוע ההתחברות יהיה תנאי לאיכלוס.
- ב. מים - אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תהיה ממערכת אספקת המים המוסדרת ובאשור הועדה המקומית.
- ג. ניקוז - בסמכות מהנדס הועדה לדרוש תכניות לניקוז השטח כתנאי להוצאת התרי בניה.
- ד. הידרנטים - קבלת התחיבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת התרי בניה.
- ה. מקלטים - כל בקשה להיתר תכלול תכנית למקלט או למרחב מוגן שתוגש לאישור פיקוד העורף.

22. ניקוז אזורי

התרי בניה בחלקות הכוללות בתחומן תעלות ניקוז או דרכי אחזקה שלהן, או הגובלות בהן יותנו באישור רשות הניקוז.

23. שטח מעבר לקווי דלק

כל פעולה בשטח זה כגון הקמת גדרות, סלילה, חפירה, שתילה וכד' תעשה בתאום עם חברת שרותי נפט ובכפוף לאישור הרשויות המוסמכות.
אין לטעת עצים בתחום הרצועה ו/או לתכנן ולבצע כל עבודות בתחום רצועת קו הדלק כולל סלילה והקמה של דרכים וכבישים אלא לאחר תיאום עם חברת קו מוצרי דלק בע"מ ובאישורה. כמו כן יש להרחיק מבנים 5 מ' לפחות מכל צד של רצועת הדלק, פרט למבנים קיימים (גוש 11142 חלקה 19).

24. עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות: גוש 11128 חלקות: 11, 50, 31-49, 18 תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 והתקנות לפיו.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היוזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר עבודות הבניה / פיתוח בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

25. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל קיימים

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים בקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

26. הוראות לבניה ולפיתוח בשטח למעבר קווי חשמל ראשיים

הבניה והפיתוח בשטח המעבר לקווי חשמל יהיו בהתאם להוראות תמ"א 3/ג/10.

27. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימות

יוזם ומגיש התכנית: מועצה איזורית זבולון.

בעלי הקרקע: מדינת ישראל ומדינת ישראל בחכירה לפרטיים.

עורך התכנית: יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים בע"מ



מספרנו: (3/D/34)
תאריך: 25.12.1994
תאריך עידכון: 22.2.96 ; 7.7.97 ; 16.7.98 ; 10.8.98 ; 23.8.98 , 13.10.98 , 6.1.99 , 9.99
תאריך עידכון להפקדה: 5.9.99
תאריך למתן תוקף: 18.11.04

נספח: הנחיות מקצועיות למרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי

לקוח מתוך נספח לחוברת הנחיות לתכנון מבני משק 1979 - עדכון 1982 בהוצאת האגף למיכון וטכנולוגיה בריכוזו של יאיר צוק.

אזור הנחלות - חלקות א'											
בניה עפ"י שלוחות						אזור הנחלות - חלקות א'					
מטע ופרדס	מבתי צמיחה	ממבני משק אחרים רפת, דיר, אורווה	מלולי רביה וטיפוח (קל, כבד והודיים)	מלולי הסגר + מדרגות טיפוח	בין השלוחות	בתוך השלוחה	מגבול חלקה שכנה	מגבול שדות לולים אחרים	מגבול דרך ותעלות ניקוז לכל הענפים	מבתי מגורים	מס' מסי
10	12	12	300	500	300	12	6		5	20	1
20	30	12	300	500	300	12	6		5	40	2
30	40		300	500	300	12	6	30	5	40	3
30	40	12	300	500	300	12	6		5	40	4
30	40		300	500	300	12	6	30	5	40	5
30	40		500	500	500	12	6	30	5	40	6
10	40		500	500	500	12	6	30	5	40	7
10	12	12	300	500	300	12	6		5	40	8
10	12	12	300	500	300	12	6		5	20	9
3	12		300	300		5	3		5	20	10
3	12	4	300	300		5			5	30	11
3	12	4	100	100		5	3		5	20	12

אזור הנחלות - חלקות א'											
בניה עפ"י שלוחות											
ממטע ופרדס	מבתי צמיחה	ממבני משק אחרים רפת, דיר, אורווה	מלולי רביה וטיפוח (קל, כבד והודיים)	מלולי הסגר + מדגרות טיפוח	השלוחות בין	השלוחה בתוך	מגבול חלקה שכנה	מגבול דרך שרות ללולים אחרים	מגבול דרך ותעלות ניקוז לכל הענפים	מגורים בבתי	מס'
		100							5	15	13
3	4	4	300	302			3		5	40	14
	12	12					3		5	20	15
5	12	12	40	40		12	6		5	20	16
5	12	12	40	40		12	6		5	50	17
5	4	4	40	40		3	3			20	18
5	10	10					3		5	20	19
	3	12					3		5	100	20