

304960

זב/166

"המרכז למורשת

יהדות מזרח אירופה

כפר חסידיים"

גדי יעקב - כפר חסידיים

ייל-טד

תכנון בנין ערים



24-4-2002

נתקבל

תיק מס'

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי זבולון.

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא :  
"תכנית מספר זב/ 166 - המרכז למורשת יהדות מזרח אירופה - כפר חסידים"  
התכנית הוגשה על ידי גד יעקב ובעידוד משרד התירות.

1. **שם וחלות**  
תכנית זו תקרא "תכנית מספר זב/ 166 - המרכז למורשת יהדות מזרח אירופה - כפר חסידים" (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").
2. **מסמכי התכנית**  
א. תקנון ובו 5 דפים.  
ב. תשריט ייעודי הקרקע ערוך בקנה מידה 1:1250.  
ג. נספח בינוי מנחה מלווה בפרוגרמה, בקנה מידה של 1:1000.  
ד. נספח תנועה מחייב.
3. **יחס לתכניות אחרות**  
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/ 45, אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1265 ביום 6.5.43 ושינוי לתכנית ג/ 400, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 189 עמוד 607 ביום 10.1.63 ולכל תכנית אחרת החלה בשטח התכנית, באם קיימת.
4. **המקום**  
תכנית זו חלה על שטח הנמצא מדרום לכפר חסידים, בסוף רחוב הפועל המזרחי ועל שטח שבתחומי הקרקעות שבהסכם חכירה של משפחת יעקב מכפר חסידים, עם מנהל מקרקעי ישראל.
5. **הקרקע הכלולה בתכנית**  
גוש: 11138. חלקות: 1, 2 (חלק), 86 (חלק), 80 (חלק).  
גוש: 11141. חלקות: 16 (חלק), 11 (חלק).
6. **שטח התכנית**  
כ- 21.026 דונם.
7. **בעל הקרקע**  
מדינת ישראל - גד יעקב חכירה לדורות.

8. **עורכי התכנית**  
"גיל - עד", תכנון בניין ערים.
9. **מטרת התכנית**  
לקבוע שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי, לשטח תיירות ונופש - מרכז מורשת יהדות מזרח אירופה.
10. **עיקרי התכנית**  
א. קביעת הנגישות למרכז למורשת יהדות מזרח אירופה.  
ב. קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח.
11. **באור סימני התשריט**  
א. קו כחול עבה  
ב. קו שחור עם משולשים משני צדדיו  
ג. קו ירוק רציף ועיגול ירוק ובתוכו סיפרה שחורה  
ד. קו ועיגול ירוק מקווקו ובתוכו מספר שחור  
ה. קו שחור רציף וריבוע שחור ובתוכו סיפרה שחורה-גבול ומספר מגרש מוצע.  
ו. קו אדום מקוטע  
ז. שטח צבוע בפסים ירוקים באלכסון  
ח. שטח בצבע צהוב ומותחם חום כהה  
ט. שטח צבוע באפור  
י. שטח צבוע חום בהיר  
יא. שטח צבוע באדום  
יב. שטח צבוע בכתום  
יג. שטח צבוע בכתום ומותחם חום  
יד. ספרה ברבע העליון של עיגול בדרך  
טו. ספרה בצבע אדום ברבע הצדדי של עיגול בדרך - קו בניין קדמי.  
טז. ספרה בצבע אדום ברבע התחתון של עיגול בדרך-רוחב הדרך במטרים.
12. **שימוש בקרקע ובבניינים**  
לא ינתן 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 13 להלן.
13. **רשימת תכליות**  
א. אתר לתיירות ונופש - מיועד להקמת מרכז מבקרים שישמש כמוזיאון אשר יכלול חדרי הרצאות ושימושים נלווים, מבנים לחינוך מורשת העבר, לחסידות יהדות מזרח אירופה, נופש ונופש פעיל, בתי מלאכה וחנויות, תיירות, אירועים ואירוח בלבד. הפעילות היצרנית והמסחרית בבתי המלאכה ובחנויות, תהיה רק לצורך המחשה של אורח החיים בעיירה המזרח אירופאית.  
ב. דרך - כמוגדר בפרק 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

- 14. הוראות הבנייה**
- א. שטח הבנייה המותר**
- שטח עיקרי 3,800 מ"ר.  
שטחי שרות 200 מ"ר.  
סה"כ 4,000 מ"ר (עיקרי + שרות)
- ב. גובה הבניינים**
- עד 2 קומות ועלית גג.
  - תותר בניית גג רעפים מעל שתי הקומות.
  - גובה המבנה המרכזי יהיה עד 13 מטר מפני קרקע טבעית. גובה שאר המבנים יהיה עד 10 מטר מפני קרקע טבעית.
- ג. מרווחי בנייה**
- 5 מטר צידי ואחורי.
  - 10 מטר קו בניין קדמי, (דרך מס' 10).
  - 25 מטר קו בניין מציר הנפט, (חלקה: 82).
  - לא מוגבל.
  - עד 18 יחידות.
  - עד 40 מ"ר, כפוף להנחיות משרד התיירות.
  - עד 1,000 מ"ר.
  - עד 30% משטח המגרש.
- ד. מספר מבנים במגרש**
- ה. מספר יחידות נופש (צימרים)**
- ו. גודל יחידת נופש**
- ז. גודל אולם הכנסים וכיתות הלימוד**
- ח. תכנית הבנייה**
- ט. תכנית הבינוי תכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו היא מנחה בלבד. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים במידה ויוגשו שינויים בתכנית הבינוי ובתנאי שהתכנית תציג את התכנון לכל שטח האתר. הבקשה להיתר בנייה תלווה בתכנית הבינוי בקנה מידה 1:1000, שתכלול את תאור העמדת הבניינים, המרחק ביניהם וגובהם, דרכי גישה, הסדרי חניה, שטחי גינון ופיתוח המגרש.**

- 15. נגישות**
- דרך הגישה תהיה באמצעות דרך מספר 9.

- 16. חניה**
- החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן התקף, בעת הוצאת היתר הבניה.

- 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. דודי שמש**
- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
  - בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

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

**תשתיות**

א. בסמכות הוועדה המקומית לסרב לתת היתר, במידה ולא יהיו קיימות תשתיות זמינות ובקיבולת מתאימה.

ב. עלות ביצוע התכנית על כל הכלול בה יחול על היזם.

**ג. ביוב**

על יוזמי התוכנית ו/או בעלי הקרקע להכין תוכנית ביוב שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות.

**ד. מים**

הספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממקור שיאושר על ידי משרד הבריאות.

**ה. צנרת**

צנרת חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וארונות לחימום לא תהיה גלויה.

**ו. ניקוז**

על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע לקבל אישור לניקוז שיאושר על ידי מהנדס המועצה.

**ז. הידרנטים**

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

**ח. תקשורת**

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

**ט. מקלטים**

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

**י. חשמל**

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 לקווי 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה כחלק ממבנה, בתחום האתר על קו המגרש כשהוא מעוצב במבנה השטח.

5. חיבור החשמל למבנים יהיה בכבל תת קרקעי.

יא. רצועת הדלק IPC

- אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת קווי הדלק שבבעלות חברת קו מוצרי דלק בע"מ, שכתובתה רח' הסדנאות 3, הרצליה 46120, ללא הסכמתה.
- אין לבנות כל מבנה כולל הקמת דרכים, שבילים, דרכי גישה בתחום רצועת הדלק.
- רוחב רצועת קו הדלק הוא קטע הקרקע הנמצא ברוחב 30 מ' משני עברי קווי הדלק (סה"כ 10 מ').
- מיקומם המדויק של הצינורות ימסר באחריות החברה.

**19. ביצוע התכנית**

הפרוייקט יבוצע כמקשה אחת.

**20. תנאים להוצאת היתר**

- א. תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל השטח. התכנית תתחשב, ככל שניתן, בצמחיה קיימת ותאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ב. תוכן תכנית ביוב וניקוז שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות.
- ג. חיבור הביוב למערכת האזורית הקיימת.
- ד. תוגש תכנית ניקוז לאגם, לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

**21. היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם לפי הוראות החוק.

**22. שמירה על הנוף**

על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'. הקירות התומכים לכל אורך גבול התכנית יבנו לפני תחילת כל עבודות חציבה או מילוי במגרש, באופן שימנע גלישת פסולת אל מחוץ לגבולות המגרש. שפך חציבה ופסולת בנייה יסולקו למקום שפך עירוני מאושר במהלך ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

**23. 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.

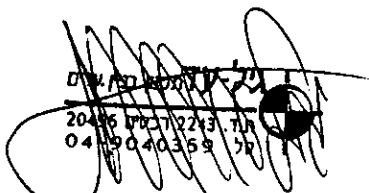
**24. חתימות**

א. יוזם התוכנית

גד יעקב

גד יעקב

ב. הרשות המוניציפאלית המועצה האזורית- זבולון



ג. עורכי התוכנית

"גיל - עד", תכנון בניין ערים

דף 5 מתוך 5 במסמך

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965  
 ועדה מקומית לתכנון ולבנייה  
 ז ב ו ל ו ן

תכנית מס. 166/25  
 נידונה בישיבתה מס. 87 בתאריך 25/3/69

העובר לועדה המחוזית לתכנון ולבנייה עם המלצה  
 למתן תוקף.

יושב ראש הועדה  
 מהנדס הועדה

אין להעמיד עקרונות לתכנון המוסמכות.  
 הנהגה לצרכי תכנון בלתי מוסמכות ביישום לא תישלח השטח  
 ויש להסכים מתאים בגובה המקומות בהם במקום  
 העל זכות בשטח הנדון ויש להסכים לפי כל  
 העקרונות.

על עסק מוצהר בזה כי אם נעשה אף הנהגה לזכות הסכם  
 המוסמכות הכלול בתכנית, אין להעמיד על התכנית הכרתה הראשונה  
 כמפורט באמור ו/או ויתור על זכותו לבטלו מכל הפרתו ע"י  
 מי שיש לו זכות כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות  
 אחרת הנוגעת לנו מכח הסכם אמור ועפ"י כל דין שיש חתימתו  
 נכונה או נרק מנקודת מבט תכנונית.

מזכ"ל מקרקעי ישראל  
 מהוז חיפה

תאריך 2.7.02

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

אישור תכנית מס. 166/25

הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה החליטה  
 ביום 19.2.02 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 166/25  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5023  
 מיום 16.10.01

הודעה על אישור תכנית מס. 166/25  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5099  
 מיום 4.8.02

משרד הפנים  
 מחוז חיפה