

3-5219

מחוז חיפה  
נפה: חיפה



מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית זב/ 26 ז'

# הרחבת שטחי מגורים ברמת יוחנן

שינוי לזב/ 26 ג' רמת יוחנן

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 5/26/79  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 4.1.05 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 5/26/79  
פורסמה בילקוט הפרסומים נוס. 5321  
מיום 12.8.04

הודעה על אישור תכנית מס. 5/26/79  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5403  
מיום 8.6.05

יזום התכנית: קיבוץ רמת יוחנן  
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
עורך התכנית: אדריכל ערן מבל

עדכון להפקדה נובמבר 2003  
לתוקף פברואר 2005

1. **שם וחלות**  
זב/ 26 ז' - הרחבת שטחי מגורים ברמת יוחנן, שינוי לזב/ 26 ג'.  
היא תחול על השטח התחום בכחול בתשריט המצורף (להלן "התשריט").  
התשריט ערוך בקנ"מ 1:2500.
2. **מסמכי התכנית**  
תקנון הכולל 9 עמודים, תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250.  
נספח תנועה וחניה, מחייב - לגבי הכלול בקו הכחול, מנחה - לגבי שאר הקיבוץ.  
תכנית בינוי עקרונית - מנחה.
3. **יחס לתכניות אחרות**  
תכנית זו מהווה שנוי ל - תכנית זב/ 26 ג' ולזב/ 26 ו'.  
בכל מקרה של סתירה בין התכניות יגברו הוראות תכנית זו.
4. **מיקום**  
שטח התכנית נמצא בצפון מזרח הקיבוץ, גובל בשטח המגורים.  
תחום שיפוט מוניציפלי - מוא"ז זבולון.
5. **שטח התכנית**  
שטח תכנית זו הוא כ- 133.38 דונם (מדוד גרפית).
6. **הקרקע הכלולה בתכנית**  
גוש 10511 חלקה 19 חלקי חלקות 6,7,11,20,21.  
גוש 10512 חלקות 3,4,5,13 בשלמות, חלקי חלקות 7-9, 15,  
גוש 10514 חלקי חלקה 23,  
גוש 10515 חלקי חלקות 8,10.
7. **יח"ד**  
בשטח התכנית ניתן לבנות 24 יח"ד.
8. **בעלי הקרקע**  
מנהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה חיפה, רח' פלי"ם 15, טל': 04-8630855  
פקס': 04-8630970
9. **יוזם ומגיש**  
קיבוץ רמת יוחנן, טל': 04-8459208, פקס': 04-8459616
10. **עורך התכנית**  
אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, ק.טבעון, טל': 04-9835146, פקס': 04-9833704.

11. מטרת התכנית

תוספת שטחי בניה למגורים לחברים והסדרת דרך גישה היקפית לקיבוץ.

12. עיקרי התכנית

1. שינוי יעוד משטח חקלאי ומשפ"פ למגרשי מגורים, למבני משק ודרך.
2. שינוי יעוד משטח לבית עלמין לשטח לחניה, לדרך ולשפ"פ.
3. שינוי יעוד ממגורים לשטח למבני משק.
4. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח.
5. לאפשר הוצאת היתרי בניה לפי סעיף 145 ז' לחוק.

13. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית זב' / 26 ג' ו-זב/26 ר'	קו כחול מרוסק
אזור לבנייני משק	שטח צבוע חום מותחם ירוק.
אזור מגורים א' ומבני קהילה	שטח צבוע כתום
אזור חקלאי	שטח צבוע פסים ירוק לבן לסירוגין
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה
שטח לבנייני ציבור	שטח צבוע חום מותחם חום כהה
בית קברות קיים	שטח צבוע צהוב מרושת ירוק
דרך מאושרת/קיימת	שטח צבוע חום
דרך או הרחבה מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך גישה	שטח צבוע פסים ירוק אדום לסירוגין
שטח לחניה מוצעת	שטח צבוע אדום ועליו אלכסונים בלבן
שטח למוסד חינוכי	שטח צבוע כתום מותחם חום
דרך לביטול	קווים אדומים אלכסונים על רקע התשריט
מבנה להריסה	שטח צבוע צהוב
גבול גוש	קו ועליו משולשים בשחור
גבול חלקה רשומה ומספרה	עגול וקו בצבע ירוק
גבול חלקה רשומה לביטול	עגול וקו מרוסקים בצבע ירוק
מס' הדרך	מספר ברביע עליון של עגול בדרך
מרווח בניה מינימלי	מספר ברביע צדדי של עגול בדרך
רוחב זכות הדרך	מספר ברביע תחתון של עגול בדרך

13. שמוש בקרקע ובמבנים

היתר לבניה או לשימוש בקרקע או בבנין בתחום תכנית זו, ינתן רק בהתאם לתכליות המפורטות להלן.

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

#### **אזור מגורי חברים - אזור מגורים א'**

מיועד לבתי מגורים לחברי הקיבוץ בלבד, שטחים מגוננים, חדרי שרות ומתקנים נלווים. שבילים להולכי רגל, דרכים לתנועה מוטורית ושטחי חניה.

#### **שטח למבני משק**

מיועד להקמת מבני משק חקלאיים לבע"ח (עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות) מחסני אספקה, מבני החסנה, מוסכים וסככות לציווד חקלאי, סדנאות ובתי מלאכה. האזור יכול דרכים פנימיות, שטחי חניה ותפעול.

#### **שטח פרטי פתוח**

נועד לגינון, לחורשות, מתקני משחק, פינות חי, מתקני ספורט, מבני שירות לתחזוקה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל.

#### **דרך קיימת/מוצעת**

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

#### **חניה מוצעת**

שטח שנועד לחניה לכלי רכב, גינון, תשתיות תת קרקעיות.

#### **דרך פרטית**

דרך זו מיועדת לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תותר סלילת כבישים, מדרכות, חניות, מתקני רחוב ונטיעות.

#### **בית קברות קיים**

משמש לקבורה ומתקני שירות הקשורים לבית הקברות. השטח יכלול גם דרכי גישה, שטחי חניה וגינון.

#### **אזור חקלאי**

שטח שנועד לעיבודים ושימושים חקלאיים שלא יהוו מטרד למגורים הסמוכים.

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח (%)	שטח (ד')	שטח (%)	שטח (ד')	
17.41	23.22	43.67	58.26	אזור חקלאי
17.52	23.36	7.19	9.59	אזור מגורים א'
0.05	0.07	-	-	שטח לבניני ציבור
0.08	0.11	0.93	1.23	שטח למוסד
16.07	21.43	-	-	שטח לבניני משק
13.99	18.66	22.49	29.99	שטח פרטי פתוח
10.22	13.64	12.19	16.26	בית קברות קיים
7.55	10.07	13.53	18.05	דרך קיימת או מאושרת
12.15	16.21	-	-	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
3.00	4.00	-	-	חניה מוצעת או הרחבה מוצעת
1.97	2.63	-	-	דרך גישה
100	133.38	100	133.38	סה"כ

צפיפות ממוצעת יח"ד לדונם נטו	מתחת למפלס		שטח בניה מרבי באחוזים ובמ"ר מעל מפלס הכניסה				קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עקריים)
	מס' קומות	במטרים	סה"כ	תכסית	שטחי שירות	שימוש עיקרי	קדמי	אחורי	צדדי		
2.5	2	7/8.5 ***	**	170 מ"ר	150 מ"ר	20 מ"ר	150 מ"ר	5	5	*4	מגורים א' חברים
12	2	****		80%	50%	20%	60%	5	3	3	מבני משק

\* קו בנין צדדי בבית דו משפחתי יהיה 0 לדו ו - 4 מ' לצד השני (מרחק של לא פחות מ-8 מ' בין שני מבנים)

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת לו, באישור ועדה מקומית.

\*\*\* גובה המבנה: 7 מ' לגג שטוח; 8.5 מ' לגג רעפים.

\*\*\*\* גובה מתקנים בשטח למבני משק יוכל להיות מעל 12 מ' עפ"י צרכי תפעול, באישור הועדה המקומית.

## 17 - הוראות סביבתיות לאזור מבני משק

### 17. א. הוראות כלליות

#### 1. ביוב

א. תנאי להיתר בניה - השלמות תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורה ע"י משרד הבריאות ואיכ"ס.

ב. **טיב השפכים** - איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה כהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. מבנים ששפכים מביאים חומרים שאינם מתאימים לתקן, ימלאו אחר דרישות מהנדס המועצה ו/ או הנהלת מכון הטיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי (התקנת שוחות להפרדת שומנים).

ג. **מתקני קדם** - (אם יקבע שיש צורך בכאלה.) הטיפול יעשה בטרם החיבור למערכת ביוב המרכזית, תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות ושומנים, הכל בכפוף ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

#### 2. פסולת

מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. פירוט אופן האחסון והטיפול בפסולת יכללו בבקשה להיתר בניה ויועברו לחו"ד איגוד ערים חיפה.

#### 3. רעש

בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש, ("הגדרתו בחוק") יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם.

#### 4. ריח

יזמי התכנית ידאגו לאחזקת מבנים ופעילויות באזור מבני משק, באופן שימנעו מטרדי ריח.

### 17. ב. הנחיות למבני משק

פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית ואיגוד ערים חיפה לאיכ"ס.

לבקשה להיתר בניה למתחם של גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.

הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אכסון בעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי סעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים.

## מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים:

**ניקוז** - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים במטרה להפריד בין הנגר העילי לבין חלקי המבנה בו מתקיימת פעילות גידול בע"ח או שרות לגידול בע"ח.

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

**פסולת מוצקה** - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתוצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פיתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים, במידה ויש.

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

## 17.ג. מידע סביבתי

היתרי בניה למבנים בשימושים המפורטים בתכליות המותרות באזור מבני המשק: סדנאות אחזקה, אחסנה ומבני משק לגידול בע"ח יועברו לחו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה טרם אישורם. היתר הבניה יכלול בין השאר מידע אודות אופי הפעילות המתוכננת וכן אודות הפתרונות המוצעים למניעת מטרדים: פתרונות נפרדים לניקוז ושפכים, טיפול בפסולת, טיפול אקוסטי, מניעת זיהום אוויר וריחות. לאחר בדיקת המידע ו/או הדו"ח הסביבתי במידה וידרש יקבע איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה תנאים שעניינם מניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ממבנה המלאכה.

## 18. תנאים למתן היתר

- א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח התכנית.
- ב. תנאי להיתר בניה פינוי המשרפה ללולים.
- ג. היתר בניה בתחום התכנית יותנה באישור הועדה המקומית לקיומן של תשתיות מים, ביוב ודרכים, בשטח ובקבולת מתאימה.
- ד. היתר בניה בתחום התכנית יותנה בבצוע תחילה של רישוי כחוק למבנים ללא היתר הנמצאים בשטח התכנית.
- ה. כל העלויות הנדרשות לביצוע התכנית יחולו על יזמי התכנית.

19. **חלוקה**  
השטח יחולק עפ"י התשריט. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
20. **חניה**  
החניה תהיה בהתאם לנספח החניה והתנועה.
21. **ביוב**  
היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
22. **מים**  
אספקת מים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
23. **ניקוז**  
הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
24. **אשפה**  
מיקום מיכלי האשפה ואופן איסופם יהיו בהתאם להוראות המועצה האזורית.
25. **הידרנטים**  
לא ינתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המתחם, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.
26. **מקלוט**  
פתרון למקלוט יהיה בהתאם לתקנות הג"א שיהיו תקפות בעת הוצאת היתר הבניה.



27.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

27.1.1 לא ינתן היתר בניה למבנה 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 קווי החשמל 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"ג 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 ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

27.1.12 אין לבנות מבנים מעל לכבלי 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.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

27.1.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאהר תאום עם חברת החשמל.

27.1.4 שינויים במערכות חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

28. קווי חשמל

כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.

29. השבחה

הטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

30. הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

31. חתימות

עמית  
רמת השרון  
מחלקת תכנון  
מס' 100010

יוזם:

ערן מנדל  
ארכיטקטורה ובני ערים בע"מ  
51-226  
רח' הקלף 4 תל אביב  
04-9835148

עורך:

בעל הקרקע:

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965	
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה	
זבולון	
תכנית מס. 5/26/PS	מס. 5/26/PS
נידונה בישיבת מס. 5/26/PS	כתאריך
העוברת לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה עם המלצה למתן תוקף.	
מחננדס הועדה	יושב ראש הועדה

*[Handwritten signature]*