

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



| |
|--|
| הוראות התוכנית |
| תוכנית מס' זב/228 א |
| שינוי תוואי דרך בחלקה 1 גוש 11143 בכפר חסידיים |

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 ת"ק 25-07-2013
 נתקבל
 ת"מס'

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: זבולון
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|--|
| | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ועדה מקומית לתכנון ולבניה זבולון</p> <p>תכנית מס' <u>4/228/25</u> נידונה בשיעור מס' <u>160</u> בתאריך <u>29.1.09</u> הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה להפקדה.</p> <p style="text-align: right;"> יושב ראש הועדה </p> </div> |

| | |
|---|--|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>נ. שרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>4/228/25</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>17.2.13</u> לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p> </div> | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על הפקדת תכנית מס. <u>4/228/25</u> מורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>6486</u> מיום <u>23.10.2012</u> עמ.</p> </div> |
| | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס. מורסמה בילקוט הפרסומים מס. מיום עמ.</p> </div> |

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית המתאר המאושרת של כפר חסידים, זב/92 א, מסומן תוואי דרך בתחום חל' 1 בגוש 11143.

עפ"י התכנית תוואי הדרך מגיע עד כ- 1 מ' מקיר בית המגורים הקיים. בעל הנחלה פנה למהנדס תנועה וזה מצא שניתן להסיט הדרך הציבורית כך שמערכת התנועה לא תפגע והדרך לא תעבור בתחומי החלקה וכמובן ממרחק מבית המגורים. מטרת התכנית המוגשת היא לעגן סטטוטורית את התוואי החדש. התכנית מלווה בנספח תנועה מפורט המציג את התוואי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | |
|--------------------------|---|--|
| שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית | שינוי תוואי דרך בחלקה 1 גוש 11143 בכפר חסידיים |
| 1.1 | מספר התוכנית | זב/228א |
| 1.2 | שטח התוכנית | 14.718 דונם |
| 1.3 | מהדורות | שלב מתן תוקף |
| | מספר מהדורה בשלב | 1 |
| | תאריך עדכון המהדורה | 2.5.13 |
| 1.4 | סיווג התוכנית | תוכנית מפורטת |
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | כן ועדה מחוזית |
| | לפי סעיף בחוק | 61 א |
| | היתרים או הרשאות | תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |
| | סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה. |
| | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי זבולון
- קואורדינטה X 209.000
קואורדינטה Y 749.500
- 1.5.2 תיאור מקום** באזור מרכז הכפר, בפינת רח' הפעל המזרחי ורח' גיבורי התהילה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מ.א. זבולון
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית
- כפר חסידים הפועל המזרחי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11139 | מוסדר | חלק מהגוש | - | 9,17 |
| 11142 | מוסדר | חלק מהגוש | - | 16 |
| 11143 | מוסדר | חלק מהגוש | 1 | 25 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל"ר | ל"ר |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ל"ר | ל"ר |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|-----|
| ל"ר |
|-----|

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------|---|--------------------|----------|
| זב/92א | שינוי | שינוי תוואי דרך ללא שינוי בזכויות הבניה | 5375 | 3.3.2005 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|------------|-------------------|---------------|-------------|---------|-------|---------------------------------|
| | | יעקב מאור | 2.5.13 | ל"ך | 12 | ל"ך | מחייב | הוראות התוכנית |
| | | יעקב מאור | 2.5.13 | 1 | ל"ך | 1 : 500 | מחייב | תשריט התוכנית (כולל סימון עצים) |
| | | צבי נוה | 2.5.13 | 1 | ל"ך | 1 : 250 | מנחה | נספח תנועה |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגישי התוכנית

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מספר רישיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת | מס' תאגיד | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | גוש/ חלקה(ים) לייך |
|--------------|----------------|-----------|----------------|-------------|----------------------------------|-----------|----------------------------------|--------------------------------|-----------|---------|--------|---------|-------|--------------------|
| לייך | נחמן גלז | 06824981 | לייך | לייך | רשות מקומית | לייך | רשות מקומית | רח' הפועל המזרחי 2, כפר חסידים | לייך | 9846312 | לייך | לייך | לייך | לייך |
| לייך | לייך | לייך | לייך | לייך | ועדה מקומית לתכנון ולבניה זבולון | לייך | ועדה מקומית לתכנון ולבניה זבולון | דאר כפר המכבי | לייך | 8478111 | | 8478134 | | |
| לייך | לייך | לייך | לייך | לייך | אגודה חקלאית כפר חסידים | לייך | אגודה חקלאית כפר חסידים | כפר חסידים | לייך | 9846029 | | | | |

1.8.2 יזם בפועל

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מספר רישיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת | מס' תאגיד | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | לייך |
|--------------|----------------|-----------|----------------|-------------|---------------------------|-----------|---------------------------|--------------------------------|-----------|---------|--------|------|-------|------|
| לייך | נחמן גלז | 06824981 | לייך | לייך | רשות מקומית | לייך | רשות מקומית | רח' הפועל המזרחי 2, כפר חסידים | לייך | 9846312 | לייך | לייך | לייך | לייך |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | כתובת | מס' תאגיד | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | חוכר |
|--------------|----------------|-----------|----------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------------|-----------|---------|--------|------|-------|------|
| לייך | נחמן גלז | 06824981 | לייך | לייך | רשות מקומית | לייך | רשות מקומית | רח' הפועל המזרחי 2, כפר חסידים | לייך | 9846312 | לייך | לייך | לייך | לייך |
| לייך | לייך | לייך | לייך | לייך | אגודה חקלאית כפר חסידים | לייך | אגודה חקלאית כפר חסידים | כפר חסידים | לייך | 9846029 | לייך | לייך | לייך | לייך |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | כתובת | מס' תאגיד | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | עורך ראשי |
|--------------|----------------|-----------|----------------|-----------|--------------------------------|-----------|--------------------------------|-----------------------|-----------|---------|-------------|---------|------------------------|-----------|
| לייך | יעקב מאור | 05698832 | לייך | לייך | מקומית | לייך | מקומית | קדיש לזו 6 ק. מוצקין | לייך | 8753836 | 052-4285648 | 8753462 | taba@taba.co.il | לייך |
| לייך | עבי נוה | | לייך | לייך | ינתם, יעני ותכנון מערכות תשתית | לייך | ינתם, יעני ותכנון מערכות תשתית | ההסתדרות 177 חיפה | לייך | 8725001 | 052-2259328 | 8725002 | office@zvi-naveh.com | לייך |
| לייך | אפרים לבנברג | 503 | לייך | לייך | לייך | לייך | לייך | שד' בן גוריון 32 חיפה | לייך | 8536607 | 052-8746456 | 8512706 | elinor@levenberg.co.il | לייך |

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|-------------------|--------------------------|
| אזור מגורים בנחלה | כמשמעותו בתכנית זב/92 א' |
| אזור חקלאי בנחלה | כמשמעותו בתכנית זב/92 א' |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת מערכת הדרכים במרכז הישוב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הסדרת מערכת הדרכים וקווי הבניין במרכז הישוב תוך הסטת קטע דרך שעבר בסמוך לבית המגורים.
2. הותרת הוראות וזכויות הבניה בנחלה בהתאם לתכנית מאושרת מס' זב/92 א', ללא שינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 14.718 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערב | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | 460 | ללא שינוי | 460 עיקרי | מ"ר | מגורים |
| | | עיקרי | | | | |
| | | 3 | ללא שינוי | 3 | מס' יחיד | |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|-----------------|----------|----------------|
| מגורים בנחלה | 100 | |
| חקלאי בנחלה | 200 | |
| שטח ציבורי פתוח | 300 | |
| דרך מאושרת | 400 | |
| דרך מוצעת | 501, 500 | |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | שם ייעוד: מגורים בנחלה |
|-------|----------------------------|
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | עפ"י הוראות תכנית זב/92 א' |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | עפ"י הוראות תכנית זב/92 א' |

| 4.2 | שם ייעוד: חקלאי בנחלה |
|-------|----------------------------|
| 4.2.1 | שימושים |
| א. | עפ"י הוראות תכנית זב/92 א' |
| 4.2.2 | הוראות |
| א. | עפ"י הוראות תכנית זב/92 א' |

| 4.3 | שם ייעוד: דרכים |
|-------|---|
| 4.3.1 | שימושים |
| א. | עפ"י הוראות תכנית זב/92 א' |
| 4.3.2 | הוראות |
| ב. | עפ"י הוראות תכנית זב/92 א' |
| ג. | תוואי הדרך המוסטת וסידורי התנועה בה יהיו עפ"י נספח התנועה המצורף. |

5. טבלת זכויות הוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | ציד- שמאלי | ציד- ימני | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכנית משטח (%) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|---------------------------|------------|-----------|-----------------|------|--------------------|-------------------|-----------------|----------------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------|----------------------|------------|------------------------------|------------|------|
| | | | קדמי | ימני | מתחת לבניסה הקובעת | מעל לבניסה הקובעת | | | | | | | עיקרי שרות | עיקרי שרות | | | |
| עפ"י הוראות תכנית זב/92 א | | | | | | | | | | | | | כמסומן בתשריט | 100 | מגורים | | |
| עפ"י הוראות תכנית זב/92 א | | | | | | | | | | | | | כמסומן בתשריט | 200 | הקלאי | | |
| עפ"י הוראות תכנית זב/92 א | | | | | | | | | | | | | כמסומן בתשריט | | בנחלה | | |

הערות:

1. תכנית זו אינה באה לשנות הוראות תכנית זב/92 א' ובכל מקום של סתירה או אי בהירות הוראת תכנית זב/92 א' יהיו עדיפות.

6. הוראות נוספות**6.1. הפקעה ורישום**

השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

6.2. נספח תנועה

תכנון הדרך יהיה עפ"י נספח התנועה המצורף.

6.3. תנאים למתן היתר-בניה

בהתאם לתכנית זב/92 א.

6.4. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.5. ניקוז משמר מים

תחום התכנית מסווג עפ"י מפת אזורי פגיעות מי תהום שבתמ"א 4/ב/34, כאזור ג, אזור שבפגיעות מי תהום נמוכה, ויחולו עליו ההוראות כלהלן:

א. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1. במגרשים המיועדים מגורים בישוב כפרי ובשטח חקלאי, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- ב. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככול הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6. הוראות בנוגע לעצים בוגרים בתחום התכנית

א. בתחום התכנית יישמרו 73 עצים, יועתקו 3 עצים ויכרתו 6 עצים, עפ"י נספח לעצים בוגרים המצורף לתכנית.

ב. עצים שיעודם העתקה, יועתקו למקומות קבועים מראש בלווי אגרונום מומחה בתחום חודשי דצמבר עד פברואר. לעצים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.

ג. היזם יחוייב בנטיעת עצים חלופיים עבור העצים המיועדים לכריתה.

ד. ביצוע כריתה/העתקה יהיה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדין.

ה. סעיפים ב' עד ד' יהיו תנאי למתן היתר בניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב ל"ר | תאור שלב ל"ר | התנייה |
|----------------|-----------------|--------|
| | | |
| | | |

7.2 מימוש התוכנית

תוך חמש שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|-------|--|----------------------------------|-----------|----------------|-----------------------|
| | X נחמן גלז | לייר | 06824981 | נחמן גלז | מגיש התוכנית |
| | | ועדה מקומית לתכנון ולבניה זבולון | לייר | לייר | |
| | X כפר חסידים מושב עובדים דתי אגודה חקלאית הקלונית בל"פ 26.13 | אגודה חקלאית כפר חסידים | לייר | לייר | |
| | X נחמן גלז | לייר | 06824981 | נחמן גלז | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| | X נחמן גלז | לייר | 06824981 | נחמן גלז | בעלי עניין בקרקע |
| | X כפר חסידים מושב עובדים דתי אגודה חקלאית הקלונית בל"פ 26.13 | אגודה חקלאית כפר חסידים | לייר | לייר | |
| | X תיכון ובינוני ערים יעקב מאור מתמני ערים 26.5.13 | לייר | 05698832 | יעקב מאור | עורך התכנית |