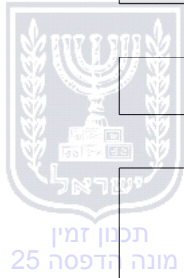


הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0493791

פיצול מגרש מנחלה - כפר חסידים



מחוז
מרחב תכנון מקומי זבולון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
חיפה

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/08/2018

לאשר את התוכנית

16/10/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא הפרדת (פיצול) מגרש מנחלה בהתאם להנחיות רשות מקרקעי ישראל. התכנית אינה משנה זכויות בניה מאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול מגרש מנחלה- כפר חסידים	שם התכנית	שם התכנית	1.1
------------------------------	-----------	-----------	-----

		ומספר התכנית	
--	--	--------------	--

301-0493791	מספר התכנית		
-------------	-------------	--	--

8.557 דונם		שטח התכנית	1.2
------------	--	------------	-----

תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
-------------------	------------	--------------	-----

כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
----	----------------------------------

מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
--------	--------------------------------------

ל"ר	לפי סעיף בחוק
-----	---------------

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
---	------------------

ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
------------------	------------------

לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
----	--



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
זבולון
קואורדינאטה X
209060
קואורדינאטה Y
739980

1.5.2 תיאור מקום

כפר חסידים א'- רחוב המייסדים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: כפר חסידים א'

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	המייסדים	כפר חסידים א'

שכונה המייסדים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11135	מוסדר	חלק		5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
18/01/2001		4953	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6 /3. הוראות תכנית תממ/6 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6 /3
06/05/1943		1265	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/45. הוראות תכנית ג/45 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/45
03/03/2005	1903	5375	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/92 א ממשיכות לחול.	שינוי	זב/92 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	21/03/2018	איתי זהבי	21/03/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	22/04/2018	איתי זהבי	15/04/2018	1	1: 500	מחייב	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אברהם בן מנחם			כפר חסידים א'	המייסדים	13			ohadbenma n94@gmail. com
	פרטי	צפריה בן מנחם			כפר חסידים א'	המייסדים	13			ohadbenma n94@gmail. com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אוהד בן מנחם			כפר חסידים א'	המייסדים	13			ohadbenman94@gm ail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם (1)	15	04-6558211	04-8645537	
חוכר				אגודה חקלאית כפר חסידים	כפר חסידים א'	(2)		04-9846029		
חוכר		אברהם בן מנחם			כפר חסידים א'	המייסדים	13			ohadbenman94@gm ail.com

(1) כתובת: קרית הממשלה.

(2) כתובת: כפר חסידים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	(1)		04-6456678	04-6555712	itay@zehavy. co.il
מודד מוסמך	מודד	אפריים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605		meteeb@leve nberg.co.il

(1) כתובת: קיבוץ הסוללים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הפרדת מגרש מנחלה (פיצול מגרש) חלוקת זכויות בניה בהתאם ומתן הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים בנחלה למגורים א' למגרש מפוצל.

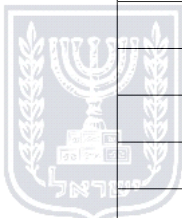
2. הגדרת קווי בניין וזכויות למגרש ולנחלה.

3. מתן תנאים והוראות בניה בהתאם.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	5A
מגורים בישוב כפרי	5M
קרקע חקלאית	5H

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	5M
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	5H
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	5A
מבנה להריסה 2	מגורים א'	5A
תחום השפעה	מגורים א'	5A
תחום השפעה	מגורים בישוב כפרי	5M
תחום השפעה	קרקע חקלאית	5H

תכנון זמין
מונה הדפסה 25**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

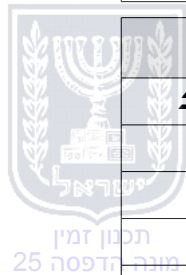
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,058.81	35.74
קרקע חקלאית	5,498.67	64.26

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	8,557.48	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.84	500.09	מגורים א'
29.90	2,558.72	מגורים בישוב כפרי
64.26	5,498.67	קרקע חקלאית
100	8,557.48	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד למגורים בלבד. תותר יח"ד אחת הכוללת ממ"ד, מחסן דירתי, מחסן גינה וחניה מקורה.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר הינו אישור תכנית פיתוח מלאה כולל חניות, גישה, שבילים וגינון למגרש כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.
ב	עיצוב אדריכלי
	המבנים יבנו מחומרים איכותיים וארוכי טווח שימצאו מתאימים.
ג	הנחיות מיוחדות
	תא שטח 5A המסומן בהנחיות מיוחדות- מגרש שפוצל מנחלה.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	בשטח זה יותרו 2 יח"ד בשני מבנים כולל יח"ד קטנה. לא יותר שימוש חקלאי.
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית בינוי המראה את ניצול כל הזכויות הבניה כולל פתרונות חניה, גישה ופיתוח תשתיות- כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.
ב	עיצוב אדריכלי
	המבנים יבנו מחומרים איכותיים וארוכי טווח שימצאו מתאימים.
ג	הנחיות מיוחדות
	במבנים המסומנים בנספח הבינוי כמחסן לציוד חקלאי ורפת לא פעילה לא יותר שימוש חקלאי.
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	באזור החקלאי יותרו כל השימושים המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר או כל מסמך עדכני יותר.
4.3.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	א. בקשה להיתר הבניה תועבר להתייחסות המשרד להגנת הסביבה. היתר הבניה יוצא רק לאחר קבלת חו"ד 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 הניקוז קישון.

קרקע חקלאית	4.3
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה כל ההוראות יהיו בהתאם לסוג המבנה ושימושו ובהתאם למסמך המדיניות של משרד החקלאות מהדורה 2013 על כל שינוייה.</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 8.5	1	45	245		45	200	500	5A	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	1	2	(1) 8.5	1	45	245		45	200	500	5A	מגורים א'	מגורים א'
(4)	5	3	3	1	2	(1) 8.5	(3) 1	15	330		(2) 70	260	2500	5M	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(5)	(5)	(5)	(5)		1	(5) 7.5		60	(5)		(5)	(5)	5400	5H	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(א) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שיישמרו סך כל שטחי הבניה.

(ב) גובה המבנים ימדד מהקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, לקצה הגג (לא כולל מסתורי דוד שמש, מעקות ומתקנים טכנים).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 8.5 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח.

(2) 45 מ' ליחיד ששטחה עולה על 60 מ"ר, 25 מ' ליחיד בשטח של עד 60 מ"ר.

(3) בנוסף תותר יחיד קטנה.

(4) עפ"י תשריט.

(5) בכפוף לסוג המבנה ושימושו ובהתאם למסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאים (מהדורת דצמבר 2013) על כל שינויו.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 500:1, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית. כל שאר הוראות והנחיות יהיו בהתאם לתכנית זב219א.

6.2**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.4**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך החיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי (ת"י) 413.

6.5**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור תעסוקה ימוקמו תחנות ההשנאה, בתחום המבנה או בסמוך לו.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנה.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:
- לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב

6.5	חשמל
	<p>לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>



6.6	תשתיות
	<p>1. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה למבנה כלשהו בתחום התכנית יהיה כי קווי הביוב יהיו עשויים מ-HDPE ושוחות הביוב יהיו מונוליטיות.</p>



6.7	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. תכנית זו כוללת הנחיות והוראות לחלוקת החלקה לפי גדלי מגרשים מינמלים, עם אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית. תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה על ידי יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת, תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של התכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות, והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת שטחי המגרש המינימלי.</p>



6.8	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

6.9	פסולת בניין
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>

6.9	פסולת בניין
	<p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>
6.10	הריסות ופינויים
	<p>מבנה\ גדר המסומן בתשריט התכנית כמבנה להריסה מיועד להריסה. תנאי למתן היתר בניה למימוש זכויות בתא שטח בו המבנה המסומן להריסה יהיה ביצוע הריסת המבנה\גדר.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 7 שנים מיום אישורה.

