

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 301-0662163

הסדרת מבנה באזור תעשייה בגוש 10393 חלקה 13



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר את השימושים במתחם הקיים באזור התעשייה ולהוסיף שימושי מסחר לשימושים המותרים עפ"י תכנית זב/15/א' המאושרת. הפעילות המתקיימת במתחם הקיים משרתת את תושבי הישובים הסמוכים, רכסים כפר חסידים ואבטין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הסדרת מבנה באזור תעשייה בגוש 10393 חלקה 13

ומספר התכנית

מספר התכנית 301-0662163

שטח התכנית 6.183 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	זבולון
קואורדינאטה X	209390
קואורדינאטה Y	740459

**1.5.2 תיאור מקום**

אזור תעשייה הממוקם בסמוך לצומת הכניסה לרכסים על כביש מס' 762.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

זבולון - חלק מתחום הרשות: כפר חסידים א'

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10393	מוסדר	חלק	13	16
10395	מוסדר	חלק		2

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 11



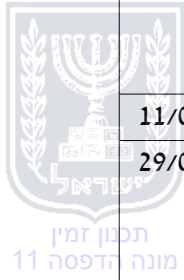
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/1989	3240	3667		ללא שינוי	ג/ 1090
29/08/1968	2106	1470	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 15/ א ממשיכות לחול.	שינוי	זב/ 15/ א
16/06/2011	4844	6251	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ מק/ 15/ ד ממשיכות לחול.	שינוי	זב/ מק/ 15/ ד



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רינה זנטון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רינה זנטון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה וחניה	10: 41 12/03/2020	דוד אפלbaum	15/01/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		00: 12 02/05/2019	רינה זנטון	01/05/2019	1	1: 250	רקע	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	צבי פישל			רכסים	הרב קוק				

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה זבולון	כפר המכבי (1)			04-8478105	04-8478734	
פרטי	צבי פישל			רכסים	הרב קוק				

(1) כתובת : דואר כפר המכבי.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		צבי פישל			רכסים	הרב קוק				

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רינה זנטון		רינה זנטון- אדריכלית	כפר חסידיים ב' ב'	כפר חסידיים		04-9040556		rina.szanton@gmail.com
	יועץ תחבורה	דוד אפלבוים	16461696		נשר	המסילה	22	04-8215583	04-8215586	apelnua@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	סעיד סעב	762		אבו סנאן	אבו סנאן		04-9967141		sajdsaab@inter.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הסדרת בניה ושימושים במבנים הקיימים לתעשייה על ידי תוספת שימוש למסחר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מתעשייה למתחם משולב במסחר תעשייה קלה ומלאכה ומשטח חקלאי לדרך.
- ב. קביעת תכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה, שטחי בניה, גובה מבנה, קווי בנין, הנחיות בינוי.
- ד. התווית דרכים פנימיות וחניות במתחם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
חניון	2
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	חניון	2
להריסה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	1

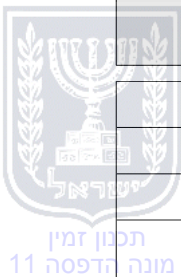
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,442.31	23.33
קרקע חקלאית	1,449.45	23.44
תעשייה	3,291.72	53.23
סה"כ	6,183.48	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,442.32	23.33
חניון	1,449.45	23.44
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	3,291.72	53.23
סה"כ	6,183.49	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה תותר התוויית כבישים מדרכות וחניות, העברת תשתיות תת-קרקעיות בלבד, ניקוז, תיעול ותימוך, הצבת מתקני תאורה, מתקני אשפה ומחזור, שילוט, גידור, גינון ונטיעות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני הדרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך, הנחת תשתיות, ביצוע גינון ונטיעות. ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב או תעלה מעל או מתחת לפני הדרך ללא אישור מהנדס המועצה האזורית והרשות האחראית.
<b>4.2</b>	<b>חניון</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לחניון ציבורי, דרכים, מדרכות וחניות, העברת תשתיות תת-קרקעיות בלבד, ניקוז, תיעול ותימוך, הצבת מתקני תאורה, מתקני אשפה ומיחזור, שילוט, גידור, גינון ונטיעות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>מסחר ותעשייה קלה ומלאכה</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה יותרו שימושים לתעשייה ומלאכה שאינם מזהמים ויוצרים מטרד לסביבה, אחסנה משרדים ומסחר.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	בכפוף להוראות דיני איכות הסביבה, ולהגביל על פליטת ריחות, רעש ופסולת בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת וכמפורט בסעיף 6.4.
<b>ב</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	תנאי למתן היתר בניה במגרש, אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת				
										מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		
												שרות	עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			גודל מגרש מזערי								
0	0	5	3	2	10	85	50	1628	148	1480	3291	1	מסחר	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
0	0	5	3	2	10	85	60	1990	180	1810	3291	1	תעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>א. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד. יחד עם זאת תותר הפעלה של גנרטור לזמן חירום באמצעות סולר או בנזין בלבד.</p> <p>ב. זיהום אוויר: שימושים הכוללים פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור, יותרו רק במידה ויוכח בסקר סביבתי כי הפליטות הצפויות לא יגרמו לפגיעה בשימושים רגישים בסביבה או לחריגה מהתקנות.</p> <p>הסקר יועבר לקבלת חוות דעת של הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ג. ריח: לא יותרו מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת.</p> <p>ד. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990, הן בתוך אזור התעשייה והן בשימושים הרגישים בסביבה.</p> <p>ה. שפכים: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להג"ס. בהתאם לצורך, יוקם מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח העסק, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות השפכים.</p> <p>ו. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג, 1993 אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק.</p> <p>ז. אחסנה: לא תותר אחסנה פתוחה(בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.</p> <p>ח. ניקוז: תיעשה הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב בעסק.</p> <p>פעילויות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום ייעשו מעל משטחים אטומים בלבד, המנוקזים למערכת הביוב. נגר מאזורים נקיים, כגון גגות, יופנו למערכת הניקוז האזורית.</p> <p>ט. בקשות להיתרי בניה הכוללים שימושים לתעשייה, תעסוקה, מלאכה או מסחר יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה מפרץ חיפה. במידת הצורך תידרש הכנת מסמך סביבתי, בהתאם לשיקול דעת איגוד ערים.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 מבנים קיימים</b></p> <p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>החנייה תהיה בתחום התכנית על פי התקן התקף.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו</p>	<p><b>6.5</b></p>

<b>6.5</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ג. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ד. ביוב: הביוב יחובר לרשת הביוב של המועצה האזורית זבולון ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ה. אשפה: סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ניתן היתר בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מיקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	



<b>6.6</b>	<b>תקשורת</b>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	



<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>השטחים המיועדים ע"פ התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

ל.ר.

