

30/12/2019

להפקיד את התכנית

הוראות התכנית

09/07/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תכנית מס' 301-0721779

תכנית זב/6/י/1 שטח לשימוש מסחרי מוגבל ביגור- עדכון הוראות

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי זבולון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/09/2020

לאשר את התוכנית

18/10/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם חוצות יגור פועל כיום מתוקף תכנית זב/6/1. בשנים האחרונות חלו מהלכים תכנוניים רחבי היקף במטרופולין אשר משנים את פני מעמדו התכנוני של המתחם במרחב. בניית מחלף יגור וחיזוק מערך כבישים ארצי בצמידות לשטחי המתחם, רכבת העמק שחולפת בצמידות לשטחי הקיבוץ, וציר המטרונית וחניית "חנה וסע" רחבת היקף במתחם. תכנית זו מטרתה הסרת המגבלות על השימושים המסחריים במתחם חוצות יגור והתאמת תמהיל השימושים במתחם לצרכים המשתנים במרחב, ומתן מענה לציבור הרחב שאמור לעבור במקום נוכח הפעלת הקו החדש של המטרונית. זאת על ידי תוספת שימושים למסחר וללא תוספת בזכויות הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**
 תכנית זב/6/1 שטח לשימוש מסחרי מוגבל ביגור- עדכון הוראות

מספר התכנית 301-0721779

1.2 שטח התכנית 20.625 דונם

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 206840
 קואורדינאטה Y 739478

1.5.2 תיאור מקום

מתחם חוצות יגור, בכניסה לקיבוץ יגור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: יגור

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קיבוץ יגור - מתחם חוצות יגור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11358	מוסדר	חלק		20

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



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
13/02/2003	1509	5159	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/6/ד ממשיכות לחול.	שינוי	זב/6/ד
11/07/2012	5212	6444	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	שינוי	זב/6/א/1



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דפנה דורפמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דפנה דורפמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	11/02/2020	דפנה דורפמן	11: 49 11/02/2020		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		זבולון	כפר המכבי	(1)		04-8478105		ran@zvulun.co.il
	פרטי			חוצות יגור - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	יגור	(2)		04-9848836	04-9037030	yagurbiz@yagur.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דואר כפר המכבי.

(2) כתובת: ד.ג. זבולון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חוצות יגור - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	יגור	(1)		04-9848836	04-9037030	yagurbiz@yagur.org.il

(1) כתובת: ד.ג. זבולון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דפנה דורפמן			יגור	(1)		04-9848877		yagurbiz@yagur.org.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 8



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

תוספת שימושים בייעוד מסחרי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לתוספת שימושים בייעוד מסחרי, ללא תוספת שיטחי בנייה
2. התאמת הוראות עיצוב אדריכלי להנחיות המרחביות התקפות של הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	2, 1
שטח פרטי פתוח	3



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	17,904	86.81
שפ"פ	2,721	13.19
סה"כ	20,625	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	17,904.12	86.80
שטח פרטי פתוח	2,721.72	13.20
סה"כ	20,625.84	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	<p>מסחר קמעונאי, מרכז קניות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מרכז מכירות של המשתלה ומוצרים נילוים. 2. מכירת מוצרי מזון ומשקאות בכפוף להוראות סעיף 5. בשטח זה תותר מכירת מוצרים נלוים. 3. מרכז מידע למטיילים וחנות ציוד טיולים, ספורט אתגרי, חנות לאופניים רכבי שטח ופנאי לסיורים בסביבה. 4. בתי קפה, מזנונים והסעדה. 5. חנות לממכר חיות מחמד ומוצרים נילוים. 6. בית בד, מאפיה, מגבנה, ייבוש ומכירת תבלינים, וממכר מוצרי מטבח משלימים, סדנאות אומנות (נפחיה, פיסול, ציור, מסגריה, נגרות) וסדנאות אמנים. 7. חנות מפעל ואולם תצוגה של עסקים בבעלות הקיבוץ. 8. יותרו תשתיות ומעברים בין היחידות השונות, שירותים ציבוריים, מרחבים מוגנים ומקלטים, שטחי אחסנה ומעברי חירום ומילוט, חדרי מכוונות ותשתית אחזקה. 9. על גגות מבנים קיימים תותר הקמת מתקנים פוטו ולטאים בכפוף להוראות תמ"א 10/10 די
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. עיצוב המבנים יהיה בכפוף להנחיות המרחביות התקפות של הוועדה המקומית. 2. חצרות שירות- בקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי גינון ונטיעות, פינות ישיבה ומצללות, הקמת דוכנים ארעיים כגון שוק מתחלף וכד', חנייה, תעלות ניקוז, מעבר תשתיות, שילוט הכוונה, תאורה, ספסלים, מתקני גן וכד' 2. תותר הקמת דוכנים ארעיים ופריקים ברחבות הפתוחות
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>בשטח זה לא תותר בניה למעט עבור השימושים המוזכרים מעלה. הגינן בשפ"פ יהיה חלק מהפיתוח הנופי וישתלב בנוף החקלאי הסובב.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	3	0	0	2	15 (2)	35				5320 (1)	15570	1	מסחר	
5	3	0	0	2	15 (2)					1130	2300	2	מסחר	
									200 (3)		2721	3	שטח פרטי פתוח	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם עד 3,000 מ"ר לשטח הסופרמרקט למכירת מזון, משקאות ומוצרים נלווים..
- (2) תותר חריגה לגובה של 20 מ' עבור גופי תאורה ומרכיבים הנדסיים לשיפור עיצוב מרחבי של המבנים..
- (3) עבור מצללות בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>תכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם או לחלקו תאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר בניה כתנאי להוצאת ההיתר.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, חצרות שירות ותפעול, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>	
6.2	חניה
<p>מקומות החניה יהיו על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
6.3	ניקוז
<p>ניקוז משמר מי נגר.</p> <p>מי הנגר יופנו למערכת הניקוז המקומית או לשטחים החקלאיים ו/או הפתוחים הגובלים במידה וניתן.</p> <p>מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>תכנון השטחים הפתוחים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.4	תשתיות
<p>כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות.</p> <p>מים וביוב: אישור פתרון חיבור לרשת המים והביוב של הקיבוץ ו/או המועצה האזורית זבולון ע"י מהנדס הועדה המקומית, יהווה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי 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.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
6.5	חשמל
<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות</p>	

6.5

חשמל

שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 3 מ

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 5 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: מציר הקו- 20 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו- 35 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת חשמל

י. ארון רשת: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 1 מ'

יא. שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8