

V

מחוז חיפה  
הועדה לבניה למגורים  
מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מתאר מקומית מס' זב/76(במ)

גבעת טל. זבולון

הודעה על אישור תכנית מס. זב/76 (במ)  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 2911  
מיום 11.9.91

הודעה על הפקדת תכנית מס. זב/76 (במ)  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 2821  
מיום 3.1.91

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק הליכי תכנון ובניה (חוראת שעה) התש"ן 1990  
אישור תכנית מס. זב/76 (במ)  
הועדה לבניה למגורים (מס. 17)  
החליטה ביום 1.9.90 לאשר את התכנית  
מנול מינול התכנון  
ק"ר הועדה לבניה  
למגורים

נערך 1.9.90

עודכן 19.6.91

מחוז חיפה  
הועדה לבניית מגורים  
מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מתאר מקומית מס' זב/76(במ)  
גבעת של, זבולון.

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990 והוראות  
חוק זה חלות עליה.

1. שם התכנית תכנית זו היא שינוי לתכנית מתאר/מקומית שתקרא תכנית מס' זב/76(במ) גבעת של, זבולון - להלן "התכנית".

2. תחולת התכנית תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, להלן "התשריט".

3. יחס לתכניות אחרות כבישי הגישה הם על פי תכנית המתאר המוצעת כ/250, מרס 1990. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/602, שפורסמה להפקדה ב-27.3.80.

4. מקום התכנית האתר מותחם מצפון ע"י שכונת מגורים גבעת של בתחום שיפוט קרית-אתא (בתכנון) מדרום ע"י אדמות קיבוץ רמת יוחנן, ממזרח ע"י כביש ארצי 70, ממערב ע"י שכונת בן-עמי קרית-אתא.

5. הקרקעות הכלולות

.10259	חלק גוש :
27, 23, 22	חלקות :
.10269	חלק גוש :
10, 9, 5, 4, 3, 2, 1	חלקות :
.10292	חלק גוש :
1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 19,	חלקות :
20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31,	
32, 33, 34, 36, 37, 39, 47, 48, 49, 51, 50,	
.10293	חלק גוש :
1, 2, 3, 6, 20, 24, 42, 238, 285, 286, 287,	חלקות :
577	

6. בעלי הקרקע מ.מ.י. 16 חלקות כ-164.7 דונם  
קק"ל 4 חלקות כ-8.6 דונם  
רשות הפיתוח 25 חלקות כ-286.5 דונם  
בעלות משותפת 10 חלקות כ-31.0 דונם  
(פרטית+קק"ל+ר"פ)  
בעלות פרטית 2 חלקות כ-12.0 דונם  
סה"כ 57 חלקות כ-502.8 דונם

משרד הבינוי והשיכון.	7.	<u>ינוזם התכנית</u>
אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, אדריכלים.	8.	<u>עורך התכנית</u>
שינוי יעוד שטחים חקלאיים להקמת שכונת מגורים והקצאתם ליעודים הבאים:	9.	<u>מטרת התכנית</u>
9.1 יעוד שטחים לבנית שכונות מגורים:		
9.1.1 איזור מגורים א'.		
9.1.2		איזור מגורים ב'.
9.2 יעוד שטח למגרשים למבני ציבור.		
9.3 יעוד שטח למסחר.		
9.4 יעוד שטחים ציבוריים פתוחים.		
9.5 התוויה ויעוד שטח לדרכים.		
9.6 קביעת הוראות בינוי בשטח.		
9.7 קביעת הוראות לפיתוח השטח.		
9.8 קביעת תנאים לביצוע התכנית.		
	10.	<u>תיאור מילוי של המקרא</u>
קו כחול עבה	-	גבול תכנית
צבע כתום	-	איזור מגורים א'
צבע כחול	-	איזור מגורים ב'
פסים אלכסוניים בצבע ירוק על רקע התכנית	-	איזור חקלאי
צבע חום	-	איזור לבניני ציבור
צבע אפור	-	שטח למסחר
צבע ירוק מותחם ירוק כהה	-	שטח ציבורי פתוח
צבע ירוק	-	שטח ציבורי פתוח מיוחד
צבע אדום	-	(על שכונתי)
צבע חום בהיר	-	דרך מוצעת
קוים אלכסוניים בצבע אדום על תוואי הדרך.	-	דרך מאושרת
מספר ברבע העליון של העיגול	-	דרך לביטול
מספר ברבעים הצדדים של העיגול	-	מספר הדרך
מספר ברבע התחתון של העיגול	-	קו בניין
צבוע לסירוגין ירוק ואדום	-	רוחב הדרך
קו בצבע התכנית	-	שטח להולכי רגל
קו צבוע צהוב.	-	מתחם תכנון
		חלקה מוצעת
		חלקה לביטול

רשימת תכליות לפי איזורים

.11

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

על אף האמור לעיל מותר לוועדה מקומית, באישור הועדה המחוזית, לאשר באיזור מהאיזורים בתכנית, שימוש בקרקע או בבנין אשר אינו מופיע ברשימת התכליות - בתנאי ששימוש זה מתאים לאופי האיזור ודומה לסוג התכליות המותרות באיזור האמור.

על איזורים אלה יחולו הוראות תכנית זו:

- 11.1 איזור מגורים א' : ישמש למגורים צמודי קרקע חד ודו-משפחתיים או טוריים, 3-4 יח"ד לדונם, ולמקלטים ציבוריים.
- 11.2 איזור מגורים ב' : ישמש למגורים בצפיפות של 6 יח"ד לדונם, ולמקלטים ציבוריים.
- 11.3 איזור חקלאי : ישמש לחקלאות ותותרנה בו הפעילויות הכרוכות בזה, למעט בניית מבנים כלשהם.
- 11.4 איזור לבניני ציבור : ישמש להקמת מבני צבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה ציבורית אחרת אשר לשימוש הקהילה לרבות מקלטים ציבוריים וטרנספורמטורים בבעלות חברת החשמל.
- 11.5 שטח ציבור פתוח : ישמש למשטחי גינון, שטחים מרוצפים וככרות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק, מקלטים ציבוריים, בתי שימוש ציבוריים, טרנספורמטורים בבעלות חברת חשמל לישראל, כלי אצירה לאשפה.
- 11.6 שטח ציבורי פתוח מיוחד (על שכונתי) : כמו בשטח ציבורי פתוח וכן מבנים לשרות לשטחים ציבוריים פתוחים ששטחם לא יעלה על 200 מ"ר וגובהם לא יעלה על קומה אחת.
- 11.7 שטחים למסחר : ישמשו למסחר קמעונאי ושרותים אישיים כמפורט בתכנית המתאר המוצעת כ/250, דוגמת חנויות למסחר קמעונאי של מזון, הלבשה והנעלה, כלי בית וחפצי נוי, מכשירי כתיבה, צעצועים וספרים פרחים, בתי מרקחת, בתי קפה ומסעדות וכן שרותים עסקיים ואישיים דוגמת משרדים של בעלי מקצועות חפשיים, סניפי בנק ושרותי תווך למיניהם.
- 4/..

11:8 דרכים : ישמשו לדרכים, שבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות, שבילים לאופניים, נטיעות, חניה לרכב, מתקני אשפה, מעבר לקוי תשתית ותחנות לחלוקת דואר.

תכנית בינוי

\*  
12.

- 12.1 תכנית הבינוי תוכן על כל השטח במסגרת הבקשה להיתר בניה. התכנית תוגש לאישור הועדה המקומית.
- 12.2 הוצאת היתר בניה מותנית באישור תכנית בינוי לביצוע כנ"ל.
- 12.3 תכנית הבינוי לביצוע תכלול:
- 12.3.1 הצעה לחלוקת השטח למגרשי בניה באופן ובגדלים שיפורטו בתכנית זו לגבי כל איזור ואיזור.
- 12.3.2 בינוי הכולל העמדת הבניינים, חתכים אופייניים וחזית המשכית לכל אורך המגרש.
- 12.3.3 סימון מפלסי הפיתוח, הגישות, החניה, גידור גינות ותאורה, לרבות החתכים האופייניים וסימון החומרים.
- 12.3.4 שלבי גידול לבנין עד מצב סופי.
- 12.3.5 תכנית הבינוי תבטיח רווח צידי של 6 מ' בין המבנים כל 72 מ' לפחות.
- 12.3.6 התכנית תוגש בק.מ. 1:250.

חלוקת משנה

13.

- 13.1 היתרי הבניה מותנים בחלוקת המגרשים שבתכנית זו חלוקת משנה. חלוקה זו תיעשה במסגרת תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 13.2 תשריט החלוקה יוכן על סמך חלוקת משנה זו.

הוראות הבניה

14.

איזור מגורים א'

14.1

- 14.1.1 תכנית בינוי : למגרשים באיזור זה תוגשנה תכניות בינוי לביצוע כמוגדר בסעיף 12 בתכנית זו. רק עם אישורן בועדה המקומית יוגשו בקשות להיתרי בניה.

- 14.1.2 תכנית בינוי אחת תוגש למתחם, הכולל לפחות את המגרשים המופרטים להלן:
- א. מגרשים 2001 ו-2004.
  - ב. מגרשים 2002 ו-2003.
  - ג. מגרשים 2005 ו-2006.
  - ד. מגרשים 2007 ו-2008.
  - ה. מגרשים 2009, 2010 ו-2016.
  - ו. מגרשים 2018 ו-2021.
  - ז. מגרשים 2019 ו-2020.
- 14.1.3 חלוקת משנה: השטחים באיזור זה יחולקו למגרשים שרוחבם יהיה כ-18 מטרים, מדוד באיזור קו הבניין. תותר הגדלה של כ-15% ממידה זו. במגרשים פינתיים שצורתם אינה רגולרית ובמגרשים שאורכם פחות מ-25 מטרים יותרו מידות אחרות - ובתנאי ששטחם לא יעלה על 600 מטרים רבועים. בכל מגרש תותר הקמת 2 יחידת דיור. תשריט החלוקה יוכן על סמך תכנית הבינוי.
- 14.1.4 שטח מגרש מינימלי: יהיה 450 מטרים רבועים.
- 14.1.5 מספר כולל של יחידות הדיור: יקבע בתכנית הבינוי בכפוף לגדלי המגרשים דלעיל.
- 14.1.6 זכויות הבניה: שטח כל יחידת דיור לא יעלה על 120 מטרים רבועים ברוטו. מרפסות לא מקורות לא יכללו בשטח זה.
- 14.1.7 גובה הבניה: יותרו מבנים בגובה עד שתי קומות מעל גובה קרקע סופי. מפלס הכניסה (+0.00) וגובה גגות רעפים יקבע בתכנית הבינוי.
- 14.1.8 מרווחים: - מרווח קידמי - 5 מטרים.  
- מרווח אחורי - 5 מטרים.  
- מרווח צידי - אפס או 3 מ'.  
המידה הסופית תקבע בתכנית הבינוי.  
- מרווח קדמי בסבובי דרך - יקבע לפי הנחיות משרד התחבורה.
- 14.1.9 גושי בנין: לא יצורפו גושי בנין (המלבן החוסם של תכנית הקומה) שאורך החזית הרצופה שלהם עולה על 14 מ', אלא אם יהיו מוזזים זה לעומת זה ב-3 מ' לפחות.
- 14.1.10 מבני עזר: לא תותר הקמת כל מבני עזר בתחומי כל מגרש למעט מקום חניה שמוותר יהיה לבנותו בקו קדמי בצורה, בחומרים ובמיקום כפי שיקבע בתכנית הבינוי.
- 14.1.11 גגות וגגות רעפים: צורת הגגות, כוון השיפועים, הקולטים והמסתורים לדודי שמש יהיו כפי שיקבע בתכנית הבינוי.

- 14.1.12 באיזור זה יוקצו שטחים למקלטים צבוריים. מיקום השטחים וגודלם יהיה באישור הג"א. שטחים אלה ירשמו כשטחים ציבוריים במסגרת חלוקת המשנה.
- 14.1.13 במרווח צדדי 0 לא תותר פתיחת חלונות לכוון השכן.
- 14.1.14 היתרי הבניה יכללו את השלב הראשון לביצוע ובאופן מחייב גם את המבנה בגודלו השלם, באם הוא עתיד להבנות כמו סעיף 14.1.1.

14.2 איזור מגורים ב'

- 14.2.1 תכנית בינוי: כמו סעיף 14.1.1.
- 14.2.2 תכנית בינוי אחת תוגש למתחם הכולל לפחות את המגרשים הר"מ:  
א. מגרשים 2022 ו-2023.  
ב. מגרש 2024.  
ג. מגרש 2025.  
ד. מגרש 2026.
- 14.2.3 חלוקת משנה: השטחים באיזור זה יחולקו למגרשים כך שבכל מגרש יהיו לא יותר מ-18 יחידות דיור. תשריט החלוקה יוכן על סמך ~~תכנית הבינוי~~.
- 14.2.4 שטח מגרש מינימלי: 1 דונם.
- 14.2.5 זכויות הבניה: שטח הבניה המירבי יהיה 60% משטח המגרש. מספר יחידות הדיור המירבי יהיה עד 6 יח"ד לדונם.
- 14.2.6 גובה הבניה (ימדד מפני כרכוב מעקה הגג הגבוה בבנין ועד לגובה הקרקע לאחר עבודות הפיתוח - בקו אנכי) גובה הבנינים לא יעלה בשום במקום על 13.75 מ' מעל גובה פני הקרקע הסופית. גובה מסד אטום מעל פני קרקע סופית לא יעלה על 1.75 מ'. מספר הקומות המירבי יהיה 4 מעל קרקע סופית (לרבות קומת עמודים). בכל מגרש יהיו לפחות 35% מהמבנים (כמות יח"ד או שטח בנוי) בני עד 2 קומות, ולא יותר מ-15% מהמבנים - בני 4 קומות. במגרשים 2022, 2023, 2025, ו-2026 לא יעלה גובהם של המבנים על 3 קומות מפני הכביש הגובל.

14.2.7 מרווחים: - מרווח קידמי - 5 מטרים.  
- מרווח אחורי - 5 מטרים.  
- מרווח צידי - 0 או 4 מ'.  
המידה הסופית תקבע בתכנית הבינוי.  
- מרווח קדמי בסבובי דרך - יקבע לפי הנחיות משרד התחבורה.

14.2.8 גושי בנין : כמו בסעיף 14.1.9.

14.2.9 מבני עזר : כמו בסעיף 14.1.10.

14.2.10 גגות וגגות רעפים : כמו בסעיף 14.1.11.

14.2.11 מקלטים ציבוריים : כמו בסעיף 14.1.12.

14.2.12 המרחק בין חזיתות עם חלונות של חדרים מגורים הפונים זה אל זה לא יפחת מ-6.0 מ'.

14.3 שטחים לבניני ציבור

14.3.1 זכויות בניה : זכויות הבניה יהיו עד 60% משטח המגרש נטו.

14.3.2 גובה הבניה : יהיה עד 2 קומות מעל קרקע סופית.

14.3.3 מרווחי בניה : יהיו 5 מטרים לכל כוון, ו-8 מ' בין 2 מבנים נפרדים באותו מגרש.

14.4 שטח למסחר

14.4.1 תכנית בינוי : כמו סעיף 14.1.1.

14.4.2 זכויות בניה : זכויות הבניה יהיו עד 20% משטח המגרש.

14.4.3 גובה הבניה : יהיה קומה אחת מעל קרקע סופית + גלריה בגובה לפי חוק.

14.4.4 מרווחי בניה : המרווח הקדמי יהיה 8 מ'. (בחלקה י"ג כלפי כבישים מס' 43,16. בחלקה כ' כלפי כביש מס' 16). מרווחים צידיים ואחורי יהיו 5 מ'.

14.4.5 חצר משק : בחנויות שעיסוקן מזון כגון מינימרקט, מסעדות ובתי קפה, תהיה חצר משק כמסומן בתכנית הבינוי, שתוקף בגדר בנויה בגובה 2 מטרים.

14.4.6 ציפוי החזית : המבנה יצופה חומר עמיד ולא יותר ציפוי טיח.



- 14.4.7 סתוין : בחזית המבנה יבנה סתוין בגבולות קורי הבנין.
- 14.4.8 שילוט : לא יותר שילוט על החזיתות אלא במקום שיאושר במסגרת היתר בניה.
- 14.4.9 אשפה : לשטח זה יקבע מתקן אשפה נפרד עם הסתרה מתאימה, בהתאם לתכנית הבינוי.

14.5 שטח ציבורי פתוח ושטח ציבורי פתוח מיוחד

- 14.5.1 תוכן תכנית פיתוח לשטחים אלה שתאושר במסגרת תכנית הבינוי.
- 14.5.2 מיקום מקלטים ציבוריים שיבנו על שטח זה יהיו בהתאם לתכנית הבינוי.

14.6 גמישות התכנית

במסגרת תכנית הבינוי יותרו תזוזות של עד 5 מטרים בגבולות האיזורים ובתנאי שהשטח הכולל של כל איזור ואיזור לא ישתנה ביותר מאשר 3%.

14.7 טבלה מסכמת להוראות הבניה לאיזורי מגורים

14.7.1

איזור המגורים	חובת הגשת שטח מגרש	זכויות בניה	מס' יח"ד	גובה הבניה	מרווחי הבניה
איזור מגורים 'א'	450 מ"ר שטח יח"ד במגרש עד 120 מ"ר	2	2	עד 2 קומות	5 מ' 5 מ' 0 או 3
איזור מגורים 'ב'	1000 מ"ר 60%	18	18	עד 4 קומות	5 מ' 5 מ' 0 או 4

14.7.2 במקרה של סתירה בין האמור בטבלה זו להוראות המפורטות, יקבעו ההוראות המפורטות (סעיפים 14.1, 14.2).

15 חישוב אחוזי הבניה

שטח הבניה המותר יחושב בהתאם לאחוז שנקבע מגודל המגרש נטו שיקבע בתכנית הבינוי. חישוב שטחי הבנינים יהיה ברוטו ויעשה על פי תקנות התכנון והבניה (אחוזי בניה) התשמ"ט-1989.

16 חניה

16.1 החניה תהיה בתחום המגרשים, מלבד חניה לאורחים וחניה ציבורית שתהיה בתחום הדרך. מספר מקומות החניה יהיה מקום חניה אחד לכל יחידת דיור ששטחה עד 120 מ"ר ושני מקומות חניה ליחידות דיור ששטחם גדול יותר.

16.2 עבודת תכליות (שמושי קרקע) שאינן מגוריים כגון מסחר, מוסדות ציבור, מתקני ספורט וכו' - תהיה החניה בתחומי המגרש בהיקף הנדרש עפ"י חוק התכנון והבניה.

17. הוראות לתשריטי חלוקה

יוכן תשריט חלוקה לצרכי רישום כחוק על בסיס תכנית הבינוי.

18. הפקעה ורישום לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לתכנית זו לדרכים, אתרים למוסדות ובניני ציבור, שטח ציבורי פתוח ושטח ציבורי פתוח מיוחד - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 - 189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית - זאת בתוך שנתיים מיום אישור התכנית.

19. התחלת הבניה

התחלת הבניה בהתאם לסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990 תוגדר כהשלמת ביצוע התשתית (פריצת דרכים, מים, ביוב וחשמל) והשלמת יסודות עבור 25% מיחידות הדיור, ומבני הציבור.

20. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

21. חזית המבנים

21.1 חמרי החזית של המבנים ושל ההרחבות העתידיות יקבעו במסגרת תכנית הבינוי.

21.2 צנרת חיצונית לא תותר על חזיתות המבנים למעט מרזבים חיצוניים שיותרו רק באישור הועדה המקומית ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.

21.3 קולטי שמש ואנטנות קולטים, דודים ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה ובאישור הועדה המקומית.

22. פ י ת ו ח

22.1 פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה ע"ח היזם.

22.2 הפרשי גובה כלפי הדרכים יתמכו ע"י קירות תמך.

22.3 בהפרשי גובה בין מגרש בניה למשנהו ובמגרשים פתוחים צבוריים יותרו מסלעות.

22.4 הפרשי גובה בין כבישים מקבילים יתמכו כמוצג בחתך שבנספח מס' 1 לתכנית זו. ההפרשים יפוצלו בין מסלעה לקיר תומך עפ"י הטבלה שבנספח זה.

- 22.5 קירות התמך שפונים לרחובות יהיו אחידים. פרטי הקיר, גובהם וחמרי הבניה יאושרו במסגרת תכנית הבינוי.
- 22.6 פני הקיר העליונים של כל קירות התמך למעט קירות התומכים כביש יהיו אופקיים.
- 22.7 גדרות וחומות יהיו אחידים בכל האתר כפי שיאושרו בתכנית הבינוי.
- 22.8 משרד השיכון יממן את העתקת גדר המרעה הנוכחית של קיבוץ רמת-יוחנן לתחום הקו הכחול, ויממן גדר בחזית מטע המנגו באורך של 150 מ'.

ד ר כ י ם .23

- 23.1 תוואי הדרך ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.
- 23.2 החיבור לכביש הארצי יהיה באופן שיאושר ע"י מע"צ.
- 23.3 תכנון הדרכים יכלול נטיעות וריהוט רחוב. עקרונות התכנון יאושרו במסגרת תכנית הבינוי.

ח ש מ ל .24

- 24.1 השכונה תקבל אספקת זרם מקו מתח גבוה. קו זה יהיה עילי. יותרו תחנות טרנספורמציה על עמודים. הזנת המבנים תהיה ברשת קו מתח נמוך. רשת המתח הנמוך תהיה על-קרקעית או תת-קרקעית לפי הנחיות חברת החשמל לישראל. החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לתקן חברת חשמל.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל 24.2

- 24.2.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- |                      |            |
|----------------------|------------|
| ברשת מתח נמוך        | 2 מטרים.   |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו  | 5 מטרים.   |
| בקו מ.ע. 110-150 ק"ו | 9.5 מטרים. |

- 24.2.2 אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

מים וביוב .25

- 25.1 צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים של הרשות המקומית ולתקנים הקיימים של משרד הבריאות ומינהל המים. יותר מעבר קווי מים ממגרש אחד למשנהו.

