

הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0663401

שער העמקים, שכונת מול כרמל- תיקון בסמכות מקומית

חיפה

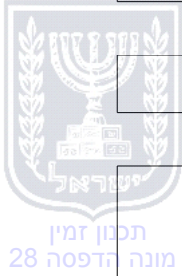
מחוז

מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מפורטת

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

שכונת בנים בקיבוץ שער העמקים המיועדת לבניית 16 יח"ד .
על השטח חלה תכנית מס 301-0169730 וכן תכנית המתאר של הקיבוץ תכנית מס' זב/1/ג.

התכנית מציעה שינוי לתכניות המפורטות התקפות בכפוף לסעיף 62 א (א) לחוק התו"ב.

התכנית מציעה :

הרחבת דרך - לפי 62 א' (א) סעיף קטן (2). לצורך הוספת חנייה והרחבת סובה בקצה הדרך. התכנית מציעה הארכת דרכים (דרכים משולבות).

קביעת קווי בניין לכל מגרש - לפי 62 א' (א) סעיף קטן (4).
שינוי הוראות

שינוי במספר קומות מעל הכניסה הקובעת בחלק מהמגרשים לפי סעיף 62 א' (א) סעיף קטן 4א'.

שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי לפי סעיף 62 א' (א) סעיף קטן 5 לצורך שינוי בגובה קירות תומכים. הגדלת שטח הבנייה המותר בכל מגרש בשיעור 7% משטח המגרש (28 מ"ר) לצורך הוספת שטחי בנייה הנדרשים והתאמת הבניינים למבנה הקרקע המשופעת - לפי סעיף 62 א' (א) סעיף קטן (17ב').



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שער העמקים, שכונת מול כרמל- תיקון בסמכות מקומית

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

301-0663401

מספר התכנית

8.965 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

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

210850

קואורדינאטה Y

736800

1.5.2 תיאור מקום

שכונה חדשה מול כרמל בקיבוץ שער העמקים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות:

נפה

חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

מול כרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12194	מוסדר	חלק		2
12293	מוסדר	חלק		8

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 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זב/ 1 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 1 / ג ממשיכות לחול.	5876	834	04/12/2008
301-0169730	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0169730 ממשיכות לחול.	7289	8006	23/06/2016

הערה לטבלה:

על תכנית זו יחולו הוראות מרחביות של קיבוץ שער העמקים והעדכונים שיערכו להם מעת לעת.



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				ענת פיק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ענת פיק		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		24/02/2019	ענת פיק	11: 22 04/03/2019	תשריט מצב מאושר	לא

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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			קיבוץ שער העמקים	שער העמקים	(1)		04-9839234	04-9839546	office@k-sh.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת מול כרמל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ שער העמקים	שער העמקים	(1)		04-9839234	04-9839546	office@k-sh.org.il

(1) כתובת: שכונת מול כרמל.

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	(1)	15	02-5456149	02-5456149	a-haifa@land.gov.il

(1) כתובת: קריית הממשלה, קומה 2, ת.ד. 548.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ענת פיק		ענת פיק - אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	43	04-9831992		pickarc2@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	לביב חלבי	808	חברת פוטו- מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת : 2/66 ת.ד. 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

בניית שכונת מגורים בת 16 יח"ד בקיבוץ שער העמקים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דרך - לפי א' 62 (א) סעיף קטן (2) לצורך הרחבת סובת סיבוב בקצה הדרך ולצורך הוספת חניות, והארכת דרכים (בדרכים משולבות).
 2. קביעת קווי בניין לכל מגרש - לפי א' 62 (א) סעיף קטן (4).
 3. שינוי במספר קומות מעל הכניסה הקובעת בחלק מהמגרשים לפי סעיף א' 62 (א) סעיף קטן 4א'.
 4. שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי לפי סעיף א' 62 (א) סעיף קטן 5 לצורך שינוי בגובה קירות תומכים.
 5. הגדלת שטח הבנייה המותר בכל מגרש בשיעור של 7% משטח המגרש (28 מ"ר) לצורך הוספת שטחי בנייה תוך זמין.
- הנדרשים לצורך התאמת הבניינים למבנה הקרקע המשופעת - לפי א' 62 (א) סעיף קטן (17ב').



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	1 - 16
דרך מאושרת	25
דרך מוצעת	22
דרך משולבת	18, 32 - 36

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	32, 34, 35
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	7, 16

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,627	18.15
דרך מוצעת	224	2.50
מגורים א'	7,114	79.35
סה"כ	8,965	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,851.59	20.65
דרך מוצעת	37.54	0.42
דרך משולבת	622.61	6.94
מגורים	6,453.41	71.98
סה"כ	8,965.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים מיועד לבתי מגורים לחברי המשק בנים ותושבים הקיימים בפועל, מבני מגורים חדשים בשטחים פנויים ע"פ מתחמים. שטחים מגוונים, חדרי שירות ומתקנים נלווים, שירותי הסעדה, מבני חינוך ותרבות לשימוש חברי המשק והקהילה, שבילים להולכי רגל, דרכים לתנועה מוטורית ושטחי חניה.
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח א. מרווחי הבנייה בכל מגרש יהיו בהתאם לקבוע בתשריט התכנית. ב. קיר הבנוי בקו בניין 0 (אפס) יהיה אטום ולא תותר בו פתיחת פתח הפונה לכוון מגרש שכן הגובל. ג. הבנייה ופיתוח השטח יעשו בכפוף להנחיות המרחביות המאושרות בקיבוץ שער העמקים ולעדכון שיערך בהם מעת לעת. ד. גובה קירות תומכים לא יעלה על 3.5 מ'. רשאית הוועדה לאשר נקודתית קירות הגבוהים מגובה זה במקרים בהם שוכנעה כי הדבר נדרש לצורך התאמה נקודתית של התכנון למבנה הקרקע. גובה קיר תומך בכל מקרה לא יעלה על 4 מ' ואורך קטע רציף לא יעלה על 10 מ'. ה. תנאי להוצאת היתר בנייה: יהיה הגשת תכנית בינוי לוועדה המקומית לשכונה כולה ואישורה. תכנית הבינוי תכלול: 1. קביעת מפלסי 0.0.0 2. העמדת המבנים בשטח 3. חתכים טיפוסיים 4. פריסת קירות תומכים לאורך הרחוב 5. הצגת חומרי גמר לפיתוח 6. פרטי גדרות וקירות תומכים 7. מיקום פילרים ומתקנים הנדסיים 8. הצגת פתרונות חנייה 9. עקרונות עיצוב אדריכלי 10. הצגת פתרון ביוב 11. הצגת פתרון ניקוז 12. מיקום גדרות וקירות תומכים 13. תכנון השטחים הציבוריים שבין המגרשים 14. קביעת פתרון לסילוק פסולת אשפה ומחזור ז. תותר בניית פירי מעליות או מעלונים במרווח בנייה קדמי או אחורי.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים שטח זה מיועד לדרכים כמשמעותם בחוק לרבות כבישים מדרכות חניות מתקני ריהוט ונטיעות ומעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח זה מיועד לדרכים כמשמעותם בחוק לרבות כבישים מדרכות חניות מתקני ריהוט ונטיעות ומעבר תשתיות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	גינון, חורשות, נקודות תצפית, מתקני משחק, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל ומתקנים הנדסיים/
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	0	2	8.5	1	40	168	0	0	20	148	400	מגרשים עולים	8 - 1	מגורים
1	1	(2) 5	1	40	168	(1)	38 (1)	20	110		400	מגרשים יורדים	16 - 9	מגורים	

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:

קווי הבניין יהיו בהתאם לקבוע בתשריט התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) רשאית הוועדה להעביר זכויות מקומות הכניסה אל מתחת לכניסה ובתנאי ששטח הקומה התחתונה לכניסה לא יעלה על 60 מ"ר.

(2) סה"כ גובה המבנה על שתי קומותיו לא יעלה על 8.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה-
תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.
רישום-
בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.3

חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל קיצוני	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'	
ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) 2 מ'	
תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'	
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'	
ה. קו חשמל מתח עליון 110 ? 160 ק"ו: - 20.00 מ'	
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'	
ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'	
ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל	
י. ארון רשת 1 מ'	

6.3

חשמל

3 מ'

יא. שנאי על עמוד

3. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי 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 ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
2. ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

6.5

תקשורת

1. 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.
2. לא תותר התקנת אנטנות סלולריות בתחום התכנית.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

- הוראות בנוגע לעצים לשימור
- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר לבניה ככל שתוגשנה בתחומו.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

ג. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.

ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.7

פסולת בניין

היתר בניה יינתן רק לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.9

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.10

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי