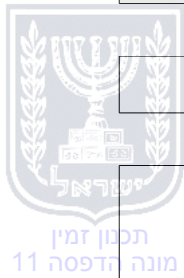


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 301-1180678

תוספת זכויות בניה בשער העמקים



מחוז  
מרחב תכנון מקומי זבולון  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
חיפה

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005281264/310>

## דברי הסבר לתכנית

תוספת זכויות בניה בהתאם לסעיף 62 לחוק התכנון ובניה לכל מגרש בתחום התכנית ושינוי קווי הבניין לפי הקיים בפועל.



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 ומספר התכנית

תוספת זכויות בניה בשער העמקים

301-1180678

מספר התכנית

4.773 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4)

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

זבולון	מרחב תכנון מקומי
210905	קואורדינאטה X
736471	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

צפון מזרחית ליישוב

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

זבולון - חלק מתחום הרשות: שער העמקים

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון מזרחית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12194	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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
301-0862771	19 - 24, 26, 30, 34, 39, 42

### 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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>301-0862771</u>	שינוי	תכנית משנה רק את המפורט בתכנית וכל היתר הוראות התכנית - 301-0862771 ממשיכות לחול	10091	2418		28/12/2021



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 11 24/06/2024	אחמד זועבי	24/06/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 11

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

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ שער העמקים 365888.

**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: קיבוץ שער העמקים 365888.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי		אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-8864118		zoube@bezeqint.net
	מודד	נביה אשקר	1290		אכסאל		(1)			ashkar20@gmail.com

(1) כתובת: אכסאל 1692000.

## 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

תוספת זכויות בניה למגרשי מגורים א' ועדכון קווי בניין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה עפ"י סעיף 62א(א)(17)ב

שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4



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
מגורים א'		9 - 2 ,11 ,10 ,1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	9 ,7 ,5 - 3 ,10
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	8 - 6 ,11 ,10

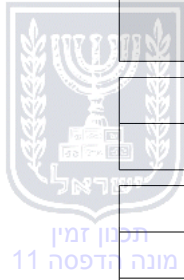
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	4,773.17	100
סה"כ	4,773.17	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	4,773.17	100
סה"כ	4,773.17	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לבתי מגורים לחברי המשק בנים ותושבים הקיימים בפועל. שטחים מגוננים, חדרי שרות ומתקנים נלווים, שרותי הסעדה, מבני חינוך ותרבות לשימוש חברי המשק והקהילה, שבילים להולכי רגל, דרכים לתנועה מוטורית ושטחי חניה. וזאת בהתאם לתכנית מס' 301-0862771.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>



## 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						גודל מגרש מזערי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש	1	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	226	50	156	20	250	250	1	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	230	50	160	20	250	250	2	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	220	50	150	20	250	250	3	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	217	50	147	20	250	250	4	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	219	50	149	20	250	250	5	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	218	50	148	20	250	250	6	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	222	50	152	20	250	250	7	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	219	50	149	20	250	250	8	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	217	50	147	20	250	250	9	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	220	50	150	20	250	250	10	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	216	50	146	20	250	250	11	מגורים א'	מגורים א'

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

### הוראות טבלה 5:

- א. קווי בנין: יותרו הקמת פרגולות וחניה מקורה, במגרשים המאפשרים זאת, חד-קומתיים במרווחים צדדיים וקדמיים (קו בנין 0.0 מ'). יותרו הקמת מחסנים (שטח שרות) חד-קומתיים במרווחים צדדיים ואחוריים (קו בנין 0.0 מ') בהסכמת השכנים. תותר בניית שטחי שירות מתחת לחניה ו/או גשר אל הבית בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי. שטח בנוי של החניה והמחסנים מהווה חלק מהשטח המותר בטבלה. במקרה של קירות בנויים בקו בנין 0.0 מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם וללא פתחים. מי גשם מגג מבנה בקו בנין 0.0 מ' ינוקזו אל תוך המגרש של בעל המבנה. יותר קו בנין המותר בטבלה.
  - ב. כניסה הקובעת: הועדה המקומית רשאית לקבוע את מפלס הכניסה ולנייד אחוזי הבניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
  - ג. גובה מבנה: הגובה נמדד מגובה קרקע טבעית מקורית. מבני עזר שבתחום בין קו בנין לגבול מגרש לא יבנו יותר גבוה מ- 4.0 מ' מעל קרקע טבעית מקורית. בנייה קיימת יותר גבוה תחושב כחריגה מותרת.
  - ד. כל זכויות הבניה הינם מכוח תכנית זב 1/ ג' המאושרת, ושטח יח"ד הקטנות ככל שיבנו/יוסדרו יגרעו מסך זכויות הבניה המאושרת.
  - ו. קווי הבניין הינם 3 מ', קווי הבניין עבור בניה קיימת בפועל החורגת מ 3 מטר, ככל והמבנה ייהרס, יידרש לשמירה על קו בנין של 3 מ'.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3 בקיים+מרתף, במקרים של מגרשים מתחת למפלס הכביש יותר קומה 1 מתחת למפלס הכניסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

6.1

### ניהול מי נגר

א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד

6.2

### שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):  
 א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.  
 ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.  
 ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.  
 ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס\_\_\_\_.  
 ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.