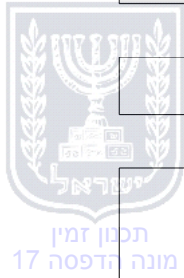


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 306-0587436**

**תוספת יח"ד בחלקה 76 גוש 11396, קרית חרושת**



**חיפה**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי קרית טבעון**

**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

- התוכנית שבנדון כוללת מגרש בגודל של כ-1.6 ד' ברחוב נחל קדומים, קרית חרושת. התוכנית כוללת את השינויים המפורטים להלן:
1. שינוי גודל מגרש מינימאלי מ-730 מ"ר ל-530 מ"ר.
  2. הגדלת מספר יחיד מ-4 יחיד ל-6 יחיד.
  3. שינוי קו בנין צידי מ-4 מ' ל-3.5 מ' ואחורי מ-5 מ' ל-4 מ'.
  4. תוספת של 7% לשימושים עיקריים. סה"כ שטח עיקרי 51% במקום 44%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת יח"ד בחלקה 76 גוש 11396, קרית חרושת

ומספר התכנית

306-0587436

מספר התכנית

1.792 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) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

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	קרית טבעון
קואורדינאטה X	210175
קואורדינאטה Y	734214

### 1.5.2 תיאור מקום

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

קרית טבעון - חלק מתחום הרשות: קרית טבעון

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית טבעון	נחל קדומים	20	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11396	מוסדר	חלק	76	

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
טב/ 127	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 127. הוראות תכנית טב/ 127 תחולנה על תכנית זו.	4448	182	13/10/1996
טב/ 140	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 140 ממשיכות לחול.	4047	67	08/10/1992
טב/ 34	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 34 ממשיכות לחול.	4825	1425	22/11/1999
טב/ 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 62 ממשיכות לחול.	3582	3173	11/09/1988
מק/ טב/ 62 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ טב/ 62 ב ממשיכות לחול.	4696		11/11/1998
טב/ מק/ 210	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ מק/ 210 ממשיכות לחול.	5545	3948	28/06/2006
טב/ מק/ 233	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ מק/ 233. הוראות תכנית טב/ מק/ 233 תחולנה על תכנית זו.	5169		24/03/2003
מק/ טב/ 62 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ טב/ 62 א. הוראות תכנית מק/ טב/ 62 א תחולנה על תכנית זו.	4621		24/02/1998



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל קוזוקרו-מלאכי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל קוזוקרו-מלאכי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16/04/2018	שחר לולב	18/02/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		29/01/2018	יעל קוזוקרו-מלאכי	07/11/2017		1: 500	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			י.ע.ח בניה מתקדמת בע"מ	קרית טבעון	רבין יצחק	35	04-9833930	04-9833930	haimbny@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ע.ח בניה מתקדמת בע"מ	קרית טבעון	רבין יצחק	35	04-9833930	04-9833930	haimbny@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דני שוורץ			רמת ישי	החצבים	94			
בעלים		שמואל שורקי			קרית טבעון	קישון	23			
בעלים				י.ע.ח בניה מתקדמת בע"מ	קרית טבעון	רבין יצחק	35	04-9833930	04-9833930	haimbny@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokar o@gmail.co m
	אדריכל	שחר לולב	00123283	שער העמקים	(1)			04-9839470	04-9839602	dana@soarch .co.il

(1) כתובת: קיבוץ שער העמקים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

שינוי גודל מגרש מינימאלי מ-730 מ"ר ל-530 מ"ר

חלוקה ל-3 מגרשים

הגדלת מספר יח"ד מ-4 יח"ד ל-6 יח"ד

שינוי קו בנין צידי מ-4 מ' ל-3.5 מ' ואחורי מ-5 מ' ל-4 מ'

תוספת של 7% לשימושים עיקריים שה"כ שטח עיקרי 51% במקום 44% המהווים תוספת של כ-113 מ"ר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי גודל מגרש מינימאלי מ-730 מ"ר ל-530 מ"ר

חלוקה ל-3 מגרשים

הגדלת מספר יח"ד מ-4 יח"ד ל-6 יח"ד

שינוי קו בנין צידי מ-4 מ' ל-3.5 מ' ואחורי מ-5 מ' ל-4 מ'

תוספת של 7% לשימושים עיקריים שה"כ שטח עיקרי 51% במקום 44% המהווים תוספת של כ-113 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4
מגורים א'	3 - 1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	3

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,615.51	90.11
דרך מאושרת	177.26	9.89
סה"כ	1,792.77	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
9.89	177.22		דרך מאושרת
90.11	1,615.51		מגורים א'
<b>100</b>	<b>1,792.73</b>	<b>סה"כ</b>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



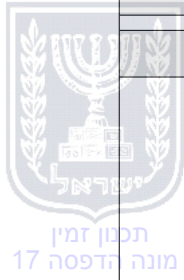
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ע"פ טב/62: מגרשי בניה בהתאם לחלקות רשומות או חלק מהן. תותר בניית מגורים דו או חד משפחתי. מבנים בני 2 קומות. ע"פ היתר מיוחד מטעם הוועדה המקומית, תותר הקמת חנויות בקומת הקרקע לצרכי תושבי הסביבה הקרובה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א חניה</b> תכנון החניות ייקח בחשבון את מיקום העצים ותאי הגינון הקיימים לאורך המדרכה הקיימת.</p> <p><b>ב חלוקה ו/ או רישום</b> חלוקה ורישום יערכו ע"י יזם התוכנית. תשריט החלוקה יוגש טרם הגשת הבקשה להיתר. ההפקעה תירשם כמכר ללא תמורה על שם המו"מ. רוחב חזית מגרש לא יקטן מ-13.5 מ'.</p> <p><b>ג שמירה על עצים בוגרים</b> בכל מגרש נדרשים 2 עצים בוגרים בחזית המגרש הפונה לרחוב טרם קבלת תעודת גמר.</p>
4.2	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ע"פ טב/62: תוואי הדרך כולל מדרכות, שוליים ורחבות סיבוב. רוחב דרך ציבורית לא יקטן מ-13 מ'. רוחב מדרכה לא יקטן מ-2 מ'. רוחב כביש גישה לחניה לא יקטן מ-10 מ' כשרוחב מדרכה לא יקטן מ-1.5 מ'.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי
5	2	7 (4)	2	40 (3)	51%	(1)	(2)	(2)	(2)	535	מגורים אי

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

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

- (1) 12 מ"ר ממ"ד או ע"פ הנחיות פקע"ר, 6 מ"ר עבור מחסן, שטח חנייה 30 מ"ר לכל יח"ד.
  - (2) לא יאושרו מרתפים.
  - (3) לא כולל חניה מקורה
  - 35% מתוך שטח המגרש יהיה לטובת שטחי גינון מחלחלים.
  - (4) 7 מ' עבור גג שטוח ו-8.5 מ' עבור גג משופע
- הגובה יימדד מקו קרקע טבעית או חפורה בכל נקודה בחתך  
גובה המסתור ע"פ תוכנית טב/מק/210. המסתור יתוכנן בעיצוב אדריכלי התואם לתכנון המבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

**6.1 עיצוב אדריכלי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו' לאשור ועדה המקומית.

**6.2 בניוי ו/או פיתוח**

ע"פ טב/מק/210 ו/או לפי ההנחיות המרחביות התקפות באותה העת.

**6.3 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.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.4 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. התכנון יבוצע תוך התחשבות בעצים קיימים.

**6.5 הפקעות ו/או רישום**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

**6.6 חלוקה ו/או רישום**

חלוקה ורישום יערכו ע"י יזם התוכנית. תשריט החלוקה יוגש טרם הגשת הבקשה להיתר. ההפקעה תירשם כמכר ללא תמורה על שם המו"מ. רוחב חזית מגרש לא יקטן מ-13.5 מ'.

**6.7 חשמל**

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

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

<b>6.8</b>	<b>ניקוז</b>
	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לחוות דעת יועץ ניקוז .

<b>6.9</b>	<b>ביוב</b>
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית

<b>6.10</b>	<b>פסולת בניין</b>
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.

<b>6.11</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

<b>6.12</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. אישור שרות הכבאות יידרש בהתאם להנחיות שרות הכבאות במידה ונדרש.

<b>6.13</b>	<b>תשתיות</b>
	מיים אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

<b>6.14</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<b>6.15</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע בשלב אחד	

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התוכנית-חמש שנים.