

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 306-0589911

תוספת זכויות בניה חלקה 59 גוש 11398 - קרית חרושת



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית טבעון

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

הקמת מבנה מגורים אחד בעל 6 יחידות דיור. מבוקשת תוספת זכויות בניה ותוספת שתי יח"ד דיור וכן שינוי בקווי בניין צידיים ושינויים בבינוי.



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

תוספת זכויות בניה חלקה 59 גוש 11398- קרית חרושת

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 306-0589911

1.2 שטח התכנית 1.608 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (8), 62 א (א) (1) (א) (2)

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	210402
קואורדינאטה Y	733590

### 1.5.2 תיאור מקום

חלקה 59 ברחוב הרצל

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

קרית טבעון - חלק מתחום הרשות: קרית טבעון

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית טבעון	הצבעוני	53	

שכונה קרית חרושת

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11398	מוסדר	חלק	59	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/10/1996	182	4448	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/127 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/127
08/10/1992	67	4047	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/140 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/140
27/08/1995	4703	4330	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/165 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/165
22/11/1999	1425	4825	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/34 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/34
11/09/1988	3173	3582	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/62 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/62
11/11/1998		4696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/טב/62. הוראות תכנית מק/טב/62 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/טב/62 ב
28/06/2006	3948	5545	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/מק/210 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/מק/210
24/03/2003		5169	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/מק/233 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/מק/233
24/02/1998		4621	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/טב/62. הוראות תכנית מק/טב/62 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/טב/62 א



## 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
כן		23: 19 17/07/2019	אריה קליין	17/07/2019	2		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		10: 34 31/07/2019	נטליה אוגינסקי	30/07/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		15: 20 30/03/2019	אחמד זועבי	30/03/2019	1	1: 250	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	אורי סיני			רמת ישי	האלון (1)	46	04-9835535	04-9835535	sinaifam@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: האלון 46 ת.ד. 383.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורי סיני			רמת ישי	האלון (1)	46	04-9835535	04-9835535	sinaifam@gmail.com
פרטי	אסף סיני			רמת ישי	האלון (1)	46	04-9835535	04-9835535	sinaifam@gmail.com
פרטי	דליה סיני			רמת ישי	האלון (1)	46	04-9835535	04-9835535	sinaifam@gmail.com
פרטי	מירב סיני			רמת ישי	האלון (1)	46	04-9835535	04-9835535	sinaifam@gmail.com
פרטי	שלמה סיסמה			נהריה	הרצל (2)	19	04-9835535	04-9835535	sinaifam@gmail.com

(1) כתובת: האלון 46 ת.ד. 383.

(2) כתובת: הרצל 19 נהריה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אורי סיני			רמת ישי	האלון (1)	46	04-9835535	04-9835535	sinaifam@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
sinaifam@gmail.com	04-9835535	04-9835535	46	האלון (1)	רמת ישי			אסף סיני		בעלים
sinaifam@gmail.com	04-9835535	04-9835535	46	האלון (1)	רמת ישי			דליה סיני		בעלים
sinaifam@gmail.com	04-9835535	04-9835535	46	האלון (1)	רמת ישי			מירב סיני		בעלים
sinaifam@gmail.com	04-9835535	04-9835535	19	הרצל (2)	נהריה			שלמה סיסמה		בעלים

(1) כתובת: האלון 46 ת.ד. 383.

(2) כתובת: הרצל 19 נהריה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
zoube@bezeqint.net	04-6598528	04-6598528	410	סולם	סולם	אדריכל אחמד זועבי	112197	אחמד זועבי	עורך ראשי	
nataliadrichalim@gmail.com	04-6903780	04-6903780		(1)	קרמיאל			נטליה אוגינסקי	מתכנן	
saed_s@gmail.com	04-9967141	04-9967141	788	(2)	אבו סנאן		762	סעיד סעב	מודד	
office@mosdeidor.com	04-8220723	04-8340656	35	(3)	חיפה	מוסדי דור		אריה קליין	יועץ	

(1) כתובת: קרמיאל.

(2) כתובת: ת.ד. 788 אבו סנאן.

(3) כתובת: רח' טשרניחובסקי 35 חיפה 35709.



## 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

תוספת יחידות דיור וזכויות בניה לשם הקמת מבנה אחד בעל שש יחידות דיור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה מ 44% ל 55 %

שינוי קווי בניין צידי מ- 4 מטר ל 3.5 מ"ר

תוספת יח"ד : מ- 4 יחידות דיור (אחרי פרצילציה) ל- 6 יחידות דיור

שינוי בגובה המאושר 8 מ' עבור גג רעפים /7מ' עבור גג שטוח בשתי קומות מבוקש גובה 11.5 מ' ב 4 קומות .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
דרך מאושרת	2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	78.87	4.91
מגורים א	1,528.4	95.09
סה"כ	1,607.27	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	79.87	4.97
מגורים	1,528.4	95.03
סה"כ	1,608.28	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	בשטח זה יותר הקמת מבנה למגורים בעל 6 יחידות דיור בני 4 קומות קומה אחת מעל הכניסה הקובעת ושלוש קומות מתחת לכניסה הקובעת - בהתאם לשיפוע הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>בינוי:</p> <p>קיימת חשיבות רבה לשמור על דירוג המבנים ו"לשבור" את מסת הבינוי, כך שישתלבו בטופוגרפיה המשופעת של הקרקע, יצמצמו את נצפות המבנה על הרכס, המבנה יבנה כמבנה מדורג עם נסיגות בין הקומות של 3 מ' (מיזערי) לכיוון מורד המגרש.</p> <p>חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המסתורים על הגג יהיה מחומרים עמידים. לא תותר התקנת שלטי פרסומת מכל סוג שהוא בתחום התכנית.</p> <p>גג המבנה:</p> <p>גמר הגג יהווה חלק מהיתר הבניה כולל פירוט חומרי הגמר.</p> <p>היתר הבניה יכלול פתרון לכל המערכות הטכניות למיניהן כולל מסתורים המתאימים באופי הבינוי של המבנה ובתכנון אחוד. מסתורי מערכות מחויבים בנסיגה מינימאלית של 3 מ' מקו המבנה</p> <p>בגג משופע תותר הצבת קולטים צמודים למישור הגג- הדודים ואביזרי הזנה יהיו סמויים בתוך הגג.</p> <p>קומת עמודים ומסדים:</p> <p>גובה קומת עמודים לא יעלה על 2.2 מ' מ' ובהם יותר שימוש למטרות אחסנה בלבד ומדרגות גישה שטחים אחרים מקורים בקומה זו יישארו כקרקע טבעית מגוננת.</p> <p>קומת מסד תהיה אטומה ומלאה במילוי אדמה ללא אפשרות גישה. יכלול חישובים סטטיים ע"י מהנדס על בסיס הנחיות יועץ קרקע.</p> <p>- במרווחים הצדיים לא תותר הגבהת כל שטח המרווח ליצירת גינות אופקיות/מרפסות המשויכות לדירות. הפיתוח יהיה צמוד ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית וכך שקירות התמך יהיו מינימליים.</p> <p>- בתחום המרווח האחורי לא תותר יצירת גינות אופקיות וקירות תמך במפלס הקומה התחתונה (יותר קיר הניקיון בשולי המגרש).</p> <p>- לא תותר יצירת גינות צמודות לדירה התחתונה ע"י מילוי וקירות תומכי מילוי, אלא השארת שיפוע הקרקע הטבעית</p> <p>- מתקיימת סכנת דרדרת אבנים לכיוון המגרש התחתון מהמגרש עצמו שיטת ההגנה תהיה על בסיס גדר קשיחה אשר תוכל לעמוד בעצמת פגיעת האבנים המדרדרות. הגדרת הגדר הינה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות וקונסטרוקטור.</p> <p>- יצורף נספח בטיחות מלווה בדו"ח קרקע, באישור קונסטרוקטור לפרטי הביצוע של ההגנה ובתוכנית מודד, כולל סימון בשטח. נספח הבטיחות יחתם ע"י מהנדס בטיחות ויכלול פרוט</p>

4.1	מגורים
	<p>החומרים, ההקשחות, צורת העבודה ושלביות העבודה.</p> <p>- עבודות החפירה במגרש יהי בשיתוף עם מהנדס הבטיחות ובחתימתו.</p> <p>גדרות ומעקות</p> <p>בקו מגרש קדמי הגובל ברחוב יותר להתקין מעקות אשר מרבית שטחם שקוף בגובה מרבי של 1.2 מ'. לא יותקנו גדרות אטומות מכל סוג. מעל לקיר התמך יותר לבנות מעקה שקוף בלבד. על קיר בין שכנים בקו בנין צידי, יותר להתקין מעקה שקוף או גדר עד לגובה כולל (קיר ומעקה יחד) של 1.5 מ' מעל פני הקרקע. הכניסות למגרש (כניסה לחניה והכניסה הרגלית למבנה) יתוכננו בצמידות זו לזו ככול שניתן בכדי ליצור רצף של חזית אחידה ולמנוע הפרעות למדרכה. פילרי תשתית ואשפה יתוכננו באלמנטים מבוניים על גבול המגרש, בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>קירות תומכים:</p> <p>1. הקירות התומכים הם חלק מהמבנה וחלה עליהם חובת פירוט בהיתר הבניה. הפירוט יכלול חישובים סטטים ע"י מהנדס.</p> <p>2. בגבול קוי הבנין גובה הקירות התומכים המכסימלי במגרש בשיפוע מעל 165% יהיה 3.0 מ' מקו קרקע טבעית.</p> <p>3. בשטח מבשיפוע מעל 30% תהיה הועדה המקומית רשאית לחרוג מסעיף זה " קירות תומכים" ע"פ תוכניות וחתכים מפורטים ובתנאי שתשוכנע בנחיצות הדבר.</p> <p>4. יש לטפל בשיפוע גנני בין קיר תומך הגבול עם דרך וקיר תומך בתוך קווי הבנין, כך שהקיר המכסימלי שיחשף יהיה בגובה 2.5 מ'</p> <p>5. חובת בניית קירות תומכים בקו המגרש הקדמי הגובך עם הכביש באבן או בציפוי אבן טבעית</p>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים לרבות כבישים ומדרכות, חניה ציבורית, מתקני ריהוט חוץ ונטיעות, מעבר ביוב ותשתיות תת קרקעיות. לא יותר כל שימוש פרטי בדרך למעט האלמנטים המקשרים בין הדרך למגרש
4.2.2	הוראות

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידני- שמאלי 3.5	צידני- ימני 3.5	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 1 (5)	11.5 (4)	3.92	6	65 (3)	74	74	13 (2)	38	6 (1)	17	1528	1	מגורים א'	מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
4	5	1	מגורים א'	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

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

- (1) מ.מ.ד 12 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, מעלית מבואות ומדרגות משותפות.
- (2) לא יותרו מרתפים, מ.מ.ד 12 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, מעלית מבואות ומדרגות משותפות.
- (3) תכסית הקרקע מתייחסת לכל שטחי הבניה כולל הפיתוח, 35% הנותרים יושארו כשטחים מחלחלים ומגוננים.
- (4) הגובה ימדד פני הקרקע הטבעית או החפורה.
- (5) גובה המבנה מעל מפלס הכביש מול אמצע המגרש לא יפחת מ-2.5' ולא יעלה על 3.5 מ', הנחייה זו מתייחסת לקירות גוף הבניין ולא פיר המעלית או למסתורי מערכות המחוויבים בנסיגה מינימאלית של 3 מ' מקו המבנה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>הדירוג בין קומה לקומה לא יפחת מ' 3.0 מטר נטו (שטחים לא מקורים) בחזית האחורית. בתחום המגרש יינטעו עצים הן במרווחי הבנייה והן בגבול המגרש עם רחוב צבעוני. בבחירת סוגי הצמחייה יהיו באופי הצמחייה המקומית.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>בחניות הניצבות למדרכה משופעת יוסדרו הפרשי המפלסים בתוך תחום החניה ו/או המגרש מבלי לשנות את שיפועי המדרכה. תכנון הפיתוח יכלול פתרון לשתי מקומות חניה מספר החניות הנדרשות בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר (2 מקומות חניה לכל יח"ד). החניות יתוכננו בתוך תחום החלקה. החניות לא יתוכננו כחניות עוקבות. לא יותר קרוי משטחי חניה הממוקמים בפינות המגרש ועד לתחום מרווח הבניין הצידי זאת בכדי לשמר מבטים לנוף.</p>
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/או רישום</b>
	<p>כל השטחים המיועדים בתכנית לצורכי ציבור יופקעו על חשבון היזם כתנאי להיתר בניה והם יירשמו על שם הרשות המקומית קרית טבעון. טרם הגשת הבקשה להיתר תוגש תכנית חלוקה ורישום שיערכו ע"י יזם התוכנית. ההפקעה תירשם כמכר ללא תמורה על שם המו"מ.</p>
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>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.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן למעט בסעיפים ה-ו ימדד מציר הקו.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף ..... 3.0 מ' מ'          ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד ..... 2.0 מ' מ'          ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה..... 5.0 מ' מ'          ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) ..... 2.0 מ' מ'          ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ..... 20.0 מ' מ'          ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ..... 35.0 מ' מ'          ז. כבלי חשמל מתח נמוך ..... 0.5 מ' מ'          ח. כבלי חשמל מתח גבוה ..... 3.0 מ' מ'</p>



חשמל	6.4
<p>ט. כבלי חשמל מתח עליון.....בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת .....1.0 מ'.....</p> <p>יא. שנאי על עמוד..... 3.0 מ'.....</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה או מי מטעמו ובהתאם לחוות דעת יועץ ניקוז.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

פסולת בניין	6.6
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר</p>	



<b>6.6 פסולת בניין</b>	<b>6.6</b>
בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינאי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.	
<b>6.7 פיקוד העורף</b>	<b>6.7</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>6.8 פיתוח תשתית</b>	<b>6.8</b>
<p>6.8.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.8.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.8.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית וע"י חברת התשתית ועל חשבון היזם.</p> <p>6.8.4: תנאי למתן היתר בניה: הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, כולל התייחסות קונסטרוקטור ויועץ קרקע על השיפועים החריפים</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח הכוללת תשתיות ופיתוח המפרטים את אופן הביסוס, שלבי הבניה ואופן ארגון האתר.</p>	
<b>6.9 שרותי כבאות</b>	<b>6.9</b>
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
<b>6.10 היטל השבחה</b>	<b>6.10</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
<b>6.11 הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.11</b>
<p>הנחיות בנושא קירות תמך:</p> <p>קירות הגובלים ברחוב או בשטח ציבורי פתוח וחזיתם פונה אליהם יבנו מאבן סיקול מקומית או אבן לקט גירית בהירה או ב"אבן ראמי". אין לבנות קירות תמך בשיטה של ציפוי 'בהדבקה' בלוחות אבן נסורה או אבן מסותתת על גבי קיר בטון יצוק..</p> <p>קירות תמך פנימיים (בתחום שמעבר למרווחי הבניין) אשר אינם נצפים מן הרחוב או משטח ציבורי פתוח וכן קירות פיתוח בתוך קווי הבניין יהיו משוחררים מהגבלות בעניין חומרי הגמה ואופן הביצוע. קירות הניצבים לרחוב והמהווים המשך לקיר הקדמי כגון קיר בין שכנים או התוחם מסעה או התוחם חניה ו/או כניסה לבית יבנו באותה שיטה, באותו חיפוי ובאותו הגובה כמו הקיר הפונה לרחוב וזאת עד לקו הבניה הקדמי. בנוסף יהיה גובהו של הקיר זהה לגובה הקיר בחזית לפחות לעומק של 2 מ' בתוך המגרש.</p> <p>בין קו מגרש לקו בניין לא תאושר בניית קיר תמך התומך מילוי שגובהו עולה על 1.5 מ' אלא</p>	

## 6.11

## הנחיות מיוחדות

לאחר הוכחת צורך לכך בגלל שיפוע הקרקע. במקרים בהם ייבנה יותר מקיר אחד יהיה המרחק האופקי בין קירות התמך לפחות 3.0 מ'. למעט במקרים בהם נדרש קירות גבוהים יותר עבור משטחי חניה הנדרשים להתאמה לשיפועי דרך הגישה ניתן יהיה לבצע דירוג עם מרחק אופקי קטן יותר.

קירות במגרש יורד

בקו מגרש קדמי ניתן לבנות קיר תמך בגובה מרבי של עד 5.0 מטר בכל מקרה לא יעלה גובה הקיר

ממפלס הרחוב על 60 ס"מ. מעקה גדר מעל הקיר יותר רק במקרים בהם יידרש מעקה בטיחות אשר יבוצע מחומרים קלים.

קירות פיתוח בין מגרשי מגורים

קירות בגבולות מגרש יבנו בתחומי מגרש הבונה בלבד. קירות בין מגרשים יבלטו מקסימום 1.5 מ'

מעל מפלסי המגרש הגובל. בקירות בין מגרשים גובה הקיר הפונה לפנים המגרש יוגבל לגובה מירבי של 3 מ' ויחויב במעקה קשיח על ראש הקיר למניעת נפילה.

גינון ונטיעות:

יש לשמר עד כמה שניתן על צמחיה קיימת בתחומי המגרש. במגרש יש לטעת לפחות שני עצים בקוטר גזע מינימאלי של 2 צול.

לצורך כך ניתן ליצור בקו המגרש גומחה בעומק 2 מ' וברוחב 2 מ' לטובת נטיעת עץ מתוך רשימת עצים מקומיים. דרישה זו תהווה חלק מדרישות ההיתר ותיבדק טרם קבלת אישור אכלוס.

נטיעות בתחום הגובל ברחוב יהיו של מיני צמחיה ארץ ישראלית עצי פרי וצמחיה מקומית אופיינית.

בכל בקשה להיתר, תכנית פיתוח השטח תכלול מיקום לנטיעת של לפחות שלושה עצים בוגרים

## 6.12

## הנחיות מיוחדות

ייעוץ קרקע:

התכנון והבנייה יבוצעו בהתאם לתקנים העדכניים בעת הוצאת היתר הבניה, בליווי מהנדס קונסטרוקציה וייעוץ קרקע.

במקרה של מחשוף של הסלע ללא קיר תומך, יש להרחיק יסודות של כל בנייה חדשה במגרש העליון מראש המתלול החפור עד למפגש עם קו דמיוני בשיפוע של 1:1 העולה בדיקור תחתית המתלול החפור עד ליסודות החדשים שבמגרש העליון (נמדד במרחק החופשי ביניהם).

באם מבקשים להתקרב עם הבנייה החדשה יותר קרוב לגבול המגרש התחתון ולמחשוף החפור בסלע, נדרש להתקין קיר דיפון מבטון מזויין מול המחשוף, עם עוגני או ברגי סלע, הכל בהתאם לחישוב של מתכנן קונסטרוקציה וייעוץ קרקע

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



**מוסדי דור בע"מ**  
**חברה ליעוץ גאוטכני וגאו-סביבתי**

15.5.19

לכבוד

אורי סיני

רמת ישי

טל: 052-5361586

א.ג.,

**הנדון: שינוי תב"ע מקומי, רח' הצבעוני 53, קרית חרושת, קרית טבעון**

**גוש 11398 חלקה 59**

1. ביקרתי באתר הנ"ל ביום 15.5.19 לפי הזמנתך. בעת הביקור סיירו לאורך גבול העליון של המגרש, ברחוב הצבעוני, וגם ברחוב הרצל, ליד מבנים מס' 21, 19, שהם המגרשים שמתחת למגרש שעובר שינוי תב"ע מקומי.
2. המדרון הטבעי באזור האתר יורד ממזרח לכיוון מערב בשיפוע של כ- 25 מעלות. המגרש מכוסה בצמחייה נמוכה.
3. בתחתית המדרון, מאחורי המבנים הקיימים ברח' הרצל 21, 19, בוצע פיתוח המגרשים במדרג בסלע הטבעי, חלקם עם קירות תומכים, ובקטעים מסויימים נצפה מחשוף אנכי וכמעט אנכי בסלע הטבעי, בגובה מוערך של כ- 6 – 5 מ'.
4. המסלע שחשוף במחשוף החפור הוא חלק מתצורת צרעה. זוהי יחידת מסלע עבה שמורכבת משכבות של קרטון בעל קושי בינוני, עדשות של צור, שכבות של גיר קשה וקטעים של קרטון מצורר. הסידוק בשכבות הסלע החשופות מתאים להגדרה של סידוק בינוני. המסלע הקירטוני מכוסה לעתים בשכבה רדודה של חרסית בצבע חום-כהה עם צרורות וגושי סלע.
5. בהתאם לחתך הקרקע הנ"ל, ניתן לבנות את המבנים המתוכננים בחלקה 59, מבלי לסכן את שלמות המבנים הקיימים במגרשים שמתחת, ברח' הרצל 21 ו-19, וזאת כמובן בתנאי שהתכנון והבנייה יבוצעו בהתאם לתקנים העדכניים והמפורט באוגדן הכחול, בליווי מהנדס קונסטרוקציה ויועץ קרקע.
6. לגבי המחשוף של הסלע ללא קיר תומך, יש להרחיק יסודות של כל בנייה חדשה במגרש העליון מראש המתלול החפור עד למפגש עם קו דמיוני בשיפוע של 1:1 העולה בדיקור תחתית המתלול החפור עד ליסודות החדשים שבמגרש העליון (נמדד במרחק החופשי ביניהם).



רח' טשרניחובסקי 35 חיפה 35709  
נייד : 050-5493414 טל : 04-8340656  
פקס : 073-7948731, 04-8220723  
email: [office@mosdeidor.com](mailto:office@mosdeidor.com)  
website: [www.mosdeidor.com](http://www.mosdeidor.com)



**מוסדי דור בע"מ**  
**חברה ליעוץ גאוטכני וגאו-סביבתי**

7. חלופה נוספת, באם מבקשים להתקרב עם הבנייה החדשה יותר קרוב לגבול המגרש התחתון ולמחשוף החפור בסלע, היא להתקין קיר דיפון מבטון מזויין מול המחשוף, עם עוגני או ברגי סלע, הכל בהתאם לחישוב של מתכנן קונסטרוקציה ויעוץ קרקע.

בכבוד רב



אריה קליין M.Sc.  
יועץ גאוטכני וגאו-סביבתי



רח' טשרניחובסקי 35 חיפה 35709  
נייד : 050-5493414 טל : 04-8340656  
פקס : 073-7948731 , 04-8220723  
email: [office@mosdeidor.com](mailto:office@mosdeidor.com)  
website: [www.mosdeidor.com](http://www.mosdeidor.com)