

הוראות התכנית

תכנית מס' 306-0761239

תוספת זכויות בניה בגוש 11396 חלקה 16 - קריית חרושת

חיפה

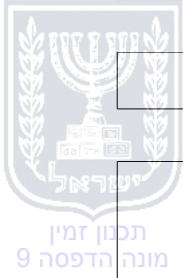
מחוז

מרחב תכנון מקומי קריית 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

- התכנית שבנידון כוללת מגרש בגודל של כ-775 מ"ר ברחוב נחל קדומים 10, קריית חרושת. התכנית כוללת את השינויים המפורטים להלן:
1. הוספת יחיד 1 מעבר ל- 2 יח' המותרות סה"כ- 3 יח'.
 2. שינוי קווי בנין צדדיים מ-4.0 מ' ל-3.5 מ' ואחורי מ-5.0 מ' ל-4.0 מ'.
 3. תוספת של 7% לשימושים עיקריים. סה"כ שטח עיקרי 51% במקום 44%.
 4. תוספת שטח שרות עבור בליטות בשיעור של 10 מ"ר עבור כל יחידה.
 5. קביעת תכנית - 28% לא כולל שטחי שרות



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה בגוש 11396 חלקה 16 - קריית חרושת

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

306-0761239

מספר התכנית

0.775 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

א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62
(א) (9), א62 (א) (1) (4)

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**

קריית טבעון

קואורדינאטה X

210200

קואורדינאטה Y

734075

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

קריית טבעון - חלק מתחום הרשות: קריית טבעון

נפה

חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קריית טבעון	נחל קדומים	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11396	מוסדר	חלק		16

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 34. הוראות תכנית טב/ 34 תחולנה על תכנית זו.	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 אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ טב/ 62 / ב. הוראות תכנית מק/ טב/ 62 / ב תחולנה על תכנית זו.	4696		11/11/1998
טב/ מק/ 210	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ מק/ 210. הוראות תכנית טב/ מק/ 210 תחולנה על תכנית זו.	5545	3948	28/06/2006
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מור מרדכי בללטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מור מרדכי בללטי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		17/07/2019	מור מרדכי בללטי	12: 49 17/07/2019		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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
חברה פרטית	חברה/תאגיד ממשלתי			י.פ.ע יזמות ובניה בע"מ	פרדס חנה-כרכור	הדקלים	125	04-6376360		yaniv@arava-law.co.il
פרטי	פרטי	בתיאור כהן			חיפה	יובבד	10	04-8256041		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.פ.ע יזמות ובניה בע"מ	פרדס חנה-כרכור	הדקלים	125	04-6376360		yaniv@arava-law.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי	בתיאור כהן			חיפה	יובבד	10	04-8256041		
בעלים	חברה פרטית			י.פ.ע יזמות ובניה בע"מ	פרדס חנה-כרכור	הדקלים	125	04-6376360		yaniv@arava-law.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מור מרדכי בללטי	124215		זכרון יעקב	הסתוניית	62	054-6863739		morbality.ar c@gmail.co m



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אחמד זועבי	1345		נאעורה	(1)		052-3703550		ah2836@014. net.il

(1) כתובת: נאעורה ת.ד. 18950.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

לאפשר בניה בית מגורים תלת משפחתי במגרש ששטחו 775 מ"ר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת יח"ד 1 מעבר ל- 2 יח' המותרות סה"כ- 3 יח'.
2. שינוי קווי בנין צדדיים מ- 4.0 מ' ל- 3.5 מ' ואחורי מ- 5.0 מ' ל- 4.0 מ'.
3. תוספת של 7% לשימושים עיקריים. סה"כ שטח עיקרי 51% במקום 44%.
4. תוספת שטח שרות עבור בליטות בשיעור של 10 מ"ר עבור כל יחידה.
5. קביעת תכסית - 28% לא כולל שטחי שרות



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	100	בלוק עץ/עצים לעקירה
מגורים א'	100	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	יעוד
100	776	מגורים א'
100	776	סה"כ

מ"ר מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	775.16	מגורים א'
100	775.16	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר בניית מבנה אחד, חד, דו, תלת משפחתי בני קומה אחת או שניים לשימוש מגורים ולמשרדים של בעלי מקצועות חופשיים הגרים בדירה. חיבור יח' המגורים יבוצע באמצעות קיר משותף או חללים מקורים הנספרים באחוזי הבניה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות חומרי גמר לחזיתות מבנה : טיח מכל סוג, אבן מסותתת בהירה, לוחות עץ או דמוי עץ בצבע אטום. במבנה בעל מספר יחידות דיור חומרי גמר בכל החזיתות יבוצעו מחומרים דומים בכל היחידות. מערכות על הקירות מבנה קיים יוסתרו ע"י חיפוי התואם את עיצוב המבנה, לא יותר להתקין מערכות על קירות המבנה החדש. התכנון יכלול פתרון למיקום כל תשתיות המבנה (דוד שמש, קולטים, מזגנים, גז וכד')
ב	הריסות ופינויים קיימים מבנים המיועדים להריסה מחוץ למגרש ובתחום המגרש. מבנים המיועדים להריסה יסומנו ויפונו כנדרש בחוק כתנאי למתן היתר בניה.
ג	חלוקה ו/ או רישום תנאי להיתר בניה : יוגש תשריט החלוקה לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית לצורך הפקעה לדרך. החלוקה תעשה ע"י היזם ועל חשבונו.

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)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת				
								עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
5	4	3.5	3.5	2	(3)	3	28 (2)	51%	(1)	775	100	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 12 מ"ר ממ"ד או עפ"י הנחיות פיקוד העורף, 6 מ"ר עבור מחסן, חניה מקורה בשטח 15 מ"ר, בליטות בשטח של 10 מ"ר עבור כל יח"ד.

(2) לא כולל שטחי שרות

35% משטח המגרש יהיו שטחי גינון מחלחלים.

(3) 7 מ' לגג שטוח מקרקע טבעית או חפורה, או 8.5 מ' לגג משופע מקרקע טבעית או חפורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התשמ"ג 1983)

6.2**חשמל**

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

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום 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 בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל החיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5 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 מ'

ו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו - 35 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'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

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.

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

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שיקבעו בתכנית המתאר ובתאום עם חברת החשמל.

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

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.



6.2	חשמל
	לא ינתן 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 דיעה 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 היתר קרינה) הבלתי מייננת (2006)

6.3	ביוב
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו

6.4	ניקוז
	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו



6.5	הוראות פיתוח
	פיתוח המגרש : גדר הפונה לשטח ציבורי ועד לקו בניין תבוצע מחומרים קלים ועמידים כגון מתכת ועץ, זכוכית וכדומה. את הגדר יש לשלב בצמחיה. לא יותר שימוש בגדר רשת, בד, ברזנט, פלסטיק וחומרים לא עמידים אחרים. השערים בחזית הפונה לשטח ציבורי יתוכננו כך שהפתיחה תעשה לתוך תחומי המגרש בלבד בכל שלבי הפתיחה . כניסות למגרשים לחניות, גדרות ומעקות : בקו מגרש קדמי הגובל ברחוב יותר להתקין מעקות אשר מרבית שטחם שקוף בגובה מרבי של 1.2 מ'. לא יותקנו גדרות אטומות מכל סוג. התחום בין הגדר לקו המגרש יגונן בצמחיה מקומית. כניסה לחניה והכניסה הרגלית למבנה יתוכננו בצמידות זו לזו בכדי ליצור רצף של חזית אחידה ולמנוע הפרעות למדרכה. לכל יחידת דיור תאושר כניסה אחת בלבד לחניות. גינון צמחיה ועצים : בממשק בין הרחוב לקו המגרש הקדמי תתוכנן, בתוך תחומי המגרש, רצועת גינון ברוחב מזערי של 0.5 מ'. כמו כן ישמרו רצועות גינון ו/או גומחות שתילה בין שכנים ולאורך מיסעות רכב. שתילה וקיומה של מערכת השקיה ברצועות הגינון המסומנות בבקשה להיתר יהיו תנאי לאישור אכלוס. במקרים בהם אין עץ בוגר 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. בכל בקשה להיתר, (בניה חדשה או תוספת הגדולה מ 25 מ"ר) תכנית פיתוח השטח תכלול מיקום לנטיעת של לפחות שלושה עצים בוגרים בנוסף לעצים שיינטעו במקום אלו שהועתקו/נכרתו. מפלס 0.00 של המבנה : מפלס 0.00 של המבנה יתוכנן תוך התייחסות למפלס פני הקרקע הטבעית בתחומי המגרש. לא יותר מילוי ו/או חפירה שלא לצורך.





הוראות פיתוח	6.5
פרגולות : פרגולות בטון יותרו רק בתחום קווי הבניין. לא יותרו פרגולות בטון מעבר לקוי הבניין, גם לא בהליך של הקלה. חומרי גמר לחזיתות מבנה : טיח מכל סוג, אבן מסותתת בהירה, לוחות עץ או דמוי עץ בצבע אטום. לא יותרו חומרי גמר היכולים לסנוור בתכנון של גמר בלוחות מתכת או חלון ששטחו עולה על 10 מ"ר, יש לצרף פתרון למניעת בוחק או סנוור.	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן : 1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה 2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. 3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. 4. אין לכרות/להעתיק כל עץ שמחוץ לתחום הקו הכחול. - מתן היתר בניה הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.	
פסולת בניין	6.7
1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן : 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.	
פיקוד העורף	6.8
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית	
שרותי כבאות	6.9
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביאות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה	
היטל השבחה	6.10
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

הריסות ופינויים**6.11**

על פי החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א - 2011, כל עבודת בנייה באסבסט, לרבות פירוק גג אסבסט-צמנט, חייבת בהיתר הממונה במשרד להגנת הסביבה, טרם ביצוע העבודה עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה

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