

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 306-0842393

שינוי קו בנין בחלקה 175 בגוש 11392, טבעון



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
קרית טבעון  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית נועדה להסדיר קו בנין (מערבי ודרומי) ע"פ המבנה הקיים שנבנה בהיתר. השינוי נובע כתוצאה משינוי שנערך ברישום גבולות החלקות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קו בנין בחלקה 175 בגוש 11392, טבעון
מספר התכנית	מספר התכנית	306-0842393
שטח התכנית	שטח התכנית	1.002 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית טבעון
קואורדינאטה X	211425
קואורדינאטה Y	735278

### 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	קרן קיימת	47א	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11392	מוסדר	חלק	175	

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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/ 34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 34. הוראות תכנית טב/ 34 תחולנה על תכנית זו.	4825	1425	22/11/1999
306-0465591	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 306-0465591. הוראות תכנית 306-0465591 תחולנה על תכנית זו.	8555	1796	01/12/2019
טב/ 99	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 99 ממשיכות לחול.	5018	4019	13/09/2001
טב/ מק/ 210	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ מק/ 210. הוראות תכנית טב/ מק/ 210 תחולנה על תכנית זו.	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



## 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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 07 05/07/2020	יעל קוזוקרו-מלאכי	23/02/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 13

**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	נועה ודורון די-קסטרו			קרית טבעון	קרן קיימת	47 א			noa.dicastro@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נועה ודורון די-קסטרו			קרית טבעון	קרן קיימת	47 א			noa.dicastro@gmail.com

**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)		073-3427551	073-3427551	
חוכר		נועה ודורון די-קסטרו			קרית טבעון	קרן קיימת	47 א			noa.dicastro@gmail.com
חוכר		דורית ישראלי			קרית טבעון	קרן קיימת	47			

(1) כתובת : 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	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokar o@gmail.co m



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

הסדרת קו בנין בחזית מערבית למבנה דו-משפחתי קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין מערבי ודרומי כמפורט בתשריט התוכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	312



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,002	100
סה"כ	1,002	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,002.08	100
סה"כ	1,002.08	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש לבניית בתי מגורים שיכללו יחידת דיור אחת או שתיים או שלוש, הכל לפי גודל החלקה:</p> <p>א. לא תותר הקמת בית מגורים חד משפחתי הכולל יחיד אחת על מגרש הקטן מ-500 מ"ר.</p> <p>ב. לא תותר הקמת בית מגורים דו משפחתי הכולל שתי יחיד על מגרש ששטחו קטן מ-800 מ"ר.</p> <p>ג. לא תותר הקמת בית מגורים תלת משפחתי הכולל 3 יחיד על מגרש ששטחו קטן מ-1200 מ"ר.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. התכסית המירבית המותרת הינה 65% משטח המגרש. בתכסית נכללים: מרכיבי המבנה השונים כולל שטחי השירות, שבילים ומשטחים מרוצפים, מדרגות ושטחי שהיית חוץ.</p> <p>ב. 35% הנותרים ישארו לצרכי גינון או יושארו במאפייני הקרקע שלפני הפתוח. השטחים יתוכננו תוך הקפדה על שמירת עצים מוגנים וערכי טבע ונוף.</p> <p>חיפוי קרקע באגריגטים קשיחים אינו נכלל בשטח גינון.</p>
<b>ב</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>שטחי שרות ומבני עזר יבנו בצמוד לבניין המגורים ומאותם החומרים (למעט חניה מקורה):</p> <p>א. מרתף - חלק מבניין החצוב בקרקע שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו, נמצא כולו או רובו מתחת לפני הקרקע המקיפה אותו (בתחום קווי בניין), והוא ממוקם במרחק של לפחות 3 מטר מקו חזית הבניין הפונה למדרון. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מפני הקרקע הטבעית או החפורה וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>השימושים המותרים במרתף: מחסן, מקלט ומדרגות המובילות אליו.</p> <p>ב. ממ"ד על פי דרישות פיקוד העורף.</p> <p>ג. השטח הפנוי של קומת עמודים מפולשת, ש-60% לפחות משטחה מפולש, והיא מותרת ע"פ תוכנית החלה על המקום.</p> <p>ד. מחסן בשטח של עד 6 מ"ר שיבנה בצמוד למבנה המגורים ומאותם חומרים ובתוך קווי הבניין. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>ה. חנייה מקורה - שטחה של חנייה מקורה לא יעלה על 15 מ"ר ליחידת חנייה.</p>
<b>ג</b>	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>לא תתאפשר הקלה במבנה הצפוני לקומת הקרקע מעבר למבנה הקיים החורג בחזית המערבית. הקלה זו תהווה סטייה נכרת, וכל בניה חדשה או תוספת תבוצע במרווח של 4 מ'.</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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי		
קדמי (4)	אחורי (4)	ציד-י-שמאלי (4)	ציד-י-ימני (4)	מעל הכניסה הקובעת 2	8.5 (3)	2	28	עיקרי 44	שרות (1)	מתחת לכניסה הקובעת (2)	שרות	800	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

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

- (1) חניה - עד 15 מ"ר ליח"ד, ממ"ד ע"פ הנחיות פקע"ר, מחסן-6 מ"ר ליח"ד.
- (2) עד 50 מ"ר מרתף ליח"ד.
- (3) לגג רעפים. 7 מ' לגג שטוח מפני קרקע טבעית או חפורה.
- (4) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>פתרון החניה ינתן בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף במועד הוצאת ההיתר</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<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> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. 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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' מכבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל מכבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>3 מ' שינאי על עמוד</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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
	(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
<b>6.3</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>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
	כל פתרונות תשתיות הביוב המים והניקוז יבוצעו בתחומי החלקה ויחוברו בהתאמה לתשתיות הציבוריות הקיימות בסמיכות
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

