

הוראות התכנית

תכנית מס' 306-0790170

תוספת זכויות בניה בחלקה 120 גוש 11399 - 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

תוספת שתי יחידות דיור בנוסף לשלוש יחידות הדיור המותרות במגרש
תוספת זכויות בניה מ 44% ל 55% בכדי לאפשר 5 יחידות דיור בשטח ממוצע של 150 מ"ר.
שינוי מרווחי בניה ושינוי הבינוי בהתאמה לטופוגרפיה הקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה בחלקה 120 גוש 11399- קרית חרושת



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
306-0790170

שטח התכנית
1.386 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (1) (1) (1)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית טבעון

210553 קואורדינאטה X

733227 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ברחוב הצבעוני 32 קרית טבעון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית טבעון - חלק מתחום הרשות: קרית חרשת

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית חרשת			

שכונה קרית חרושת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11399	מוסדר	חלק	120	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/07/1999	4713	4783	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/123 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/123
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/62/ב ממשיכות לחול.	שינוי	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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/טב/62/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/טב/62/א ממשיכות לחול.	4621		24/02/1998



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		15: 24 09/05/2020	חסן כאזם	09/05/2020	2		רקע	סקר גיאולוגי
לא		13: 29 02/02/2021	נטליה אוגינסקי	02/02/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		21: 29 12/02/2020	אחמד זועבי	12/02/2020	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	מוריס מלכא			קרית טבעון	(1)		04-9531210	04-9531210	valleyhouse2@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הצבעוני 34 קרית טבעון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוריס מלכא			קרית טבעון	(1)		04-9531210	04-9531210	valleyhouse2@gmail.com

(1) כתובת: הצבעוני 34 קרית טבעון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוריס מלכא			קרית טבעון	(1)		04-9531210	04-9531210	valleyhouse2@gmail.com
בעלים		מיכאל מלכא			קרית מוצקין	(2)		04-9531210	04-9531210	valleyhouse2@gmail.com

(1) כתובת: הצבעוני 34 קרית טבעון.

(2) כתובת: המלך דוד 12.

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@beze qint.net
	מתכנן	נטליה אוגינסקי			כרמיאל	(1)		04-6903780	04-6903780	nataliadrichal im@gmail.co m
	יועץ	חסן כאזם			שפרעם	(2)		04-9503314	04-9866350	ajwadkhazem @gmail.com
	מודד	עומר עדוי	1096		טורעאן	(3)				omar132@be zeqint.net

(1) כתובת: כרמיאל.

(2) כתובת: שפרעם 20200.

(3) כתובת: ת.ד. 1768 טורעאן.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 ותוספת זכויות בכדי לאפשר בניית 5 יח"ד בשטח של 1380 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות מ- 44% ל 55% עפ"י א62 א (א) (1) (א) (1)

שינוי קווי בניין 3.5 מ' במקום 4 על פי סעיף א62א(4)

שינוי מס קומות וגובה מבנים משתי קומות לארבע קומות כשאות מהן קומת חניה עפ"י סעיף א62א(4)

תוספת 2 יחידות דיור(מ- 3 יחידות ל 5 יחידות) ללא חלוקה עפ"י סעיף א62א(8)

שינוי בהוראות בנינו עפ"י סעיף א62א(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	10



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,386.17	100
סה"כ	1,386.17	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,386.17	100
סה"כ	1,386.17	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים בהתאם להוראות טב/62 ו טב/140,</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים הגרים בדירה עפ"י תכנית טב/34</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. בינוי:</p> <p>א. על החלקה יתאפשר בניית 5 יח"ד בשתי אגפים מחוברים.</p> <p>ב. 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 לכיוון מורד המגרש.</p> <p>ג. תותר הקמת מחסנים בחלק האחורי של המבנים בצמידות למבנה.</p> <p>2. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המסתורים על הגג יהיה מחומרים עמידים.</p> <p>3. גג המבנה:</p> <p>גמר הגג יטופל כחזית חמישית בהיתר כולל פירוט חומרי הגמר.</p> <p>היתר הבניה יכול פתרון עיצובי לכל המערכות הטכניות למיניהן כולל מסתורים המתאימים באופי הבינוי של המבנה ובתכנון אחיד.</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 במבנה הצפוני הקיים, קומת המסד לא תחרוג מתוואי קונטור המבנה הקיים והמוצע.</p> <p>4. לא תותר בניית מרתפים</p> <p>5. קירות תומכים:</p> <p>1. הקירות התומכים הינם חלק מתכנון המבנה וחלה עליהם חובת פירוט בהיתר הבניה. הפירוט יכלול חישובים סטטיים ע"י מהנדס וקונסטרוקטור על בסיס הנחיות יועץ קרקע.</p> <p>1.2. במרווחים הצדיים תותר יצירת גינות אופקיות/מרפסות המשויכות לדירות. הפיתוח יהיה צמוד ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית וכך שקירות התמך יהיו מינימליים.</p> <p>1.3 יצורף נספח בטיחות מלווה בדו"ח קרקע, באישור קונסטרוקטור לפרטי הביצוע ובתוכנית מודד, כולל סימון בשטח. נספח הבטיחות יחתם ע"י מהנדס בטיחות ויכלול פרוט החומרים, צורת העבודה ושלביות העבודה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4.1

מגורים א'

1.4. עבודות החפירה במגרש יבוצעו תחת פיקוח מהנדס הבטיחות ובחתימתו.

15. גדרות ומעקות

15. א. בקו מגרש קדמי הגובל ברחוב יותר להתקין מעקות קלים בגובה מרבי של 1.2 מ'. לא יותקנו גדרות אטומות מכל סוג.

15. ב. מעל לקיר התמך יותר לבנות מעקה קל בלבד.

15. ג. על קיר בין שכנים בקו בנין צידי, יותר להתקין מעקה או גדר קלים עד לגובה כולל (קיר מונה הדפסה 16 תכנון זמין) ומעקה יחד) של 1.5 מ' מעל פני הקרקע.

15. ד. כל החפירות והתימוך שיבוצע בתחום התכנית ובדגש בגבולות המגרש יבוצע בהתאם להנחיות יועץ קרקע וקונסטרוקטור.

הפתרון לא יצור כל הגבלה על המגרשים הסמוכים הן מבחינת אופן הביסוס, מיקום המבנים ושיטת הבניה וכד'. תוך התייחסות לבניה הקיימת במגרשים הגובלים.

16. הכניסות למגרש (כניסה לחניה והכניסה הרגלית למבנה) יתוכננו בצמידות זו לזו ככול שניתן בכדי ליצור רצף של חזית אחידה ולמנוע הפרעות למדרכה.

17. פילר, תשתית ואשפה יתוכננו באלמנטים מבוניים על גבול המגרש, בחזית הפונה לרחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	
5			13.5 (3)	5	40 (2)	77	77	15	11	7 (1)	44	1385	10	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי 4		מגורים א'
		10



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הערה ברמת הטבלה:

מפלס הכניסה הקובע הינו: +74.28

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 12 מ"ר ממד, 6 מ"ר מחסן + 30 מ"ר חניה לכל דירה, מעלית וחדר מדרגות.

(2) שטחים מחלחלים 35%.

(3) הגובה לא כולל פיר המעלית ועליית מדרגות לגג בגובה מקסימלי של 2.20, מעקות בטיחות ומסתור מערכות טכניות. הגובה ימדד מקרקע טבעית או חפורה.

(4) בבניה חדשה תותר קומה אחת מתחת לקומה הקובעת עבור חניות ושטחי שרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
	<p>תכנון הפיתוח יכלול פתרון לשני מקומות חניה לכל יחידת דיור ולא פחות מהתקן התקף ביום הוצאת ההיתר לא פחות מהמוצע בתכנית.</p> <p>1. החניות יתוכננו בתוך תחום החלקה.</p> <p>2. פתרון החניה יתבסס על כניסה אחת למגרש תוך מענה מקסימלי פנימי.</p> <p>3. פתרונות החניה יבוצעו כך שמרבית החניות ימוקמו בעומק החלקה ולא בחזית החלקה.</p> <p>4. יידרש יועץ תנועה וחניה כתנאי להיתר בניה.</p> <p>5. הפרשי המפלסים בין זכות הדרך לחניה / דרך הגישה יפתרו בתוך גבולות המגרש בלי לשנות את שיפוע המדרכה.</p> <p>6. בחניות הניצבות למדרכה משופעת יוסדרו הפרשי המפלסים בתוך תחום החניה ו/או המגרש מבלי לשנות את שיפועי המדרכה.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
	<p>א. תנאי למתן התר 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. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה 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'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <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>



6.3	חשמל
	<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>הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<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 בהתאם לחוות דעת יועץ ניקוז, באישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</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>
6.5	פסולת בניין
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד והצגת מיקום מכולה לזמן העבודות.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p>
6.6	פיקוד העורף
	<p>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.</p>
6.7	פיתוח תשתית
	<p>6.7.1 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, כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>



6.7 פיתוח תשתית	6.7
<p>6.7.2 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>6.7.3 תנאי למתן היתר בניה: הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, כולל התייחסות קונסטרוקטור ויועץ קרקע בהתייחס לתוואי הקרקע והשיפועים הקיימים.</p>	
6.8 תנאים למתן היתרי בניה	6.8
תנא למתן היתר בניה, הגשת תכנית חפירה ומילוי	
6.9 היטל השבחה	6.9
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בניה	היתר הבניה של 3 יח"ד המתוכננות באגף הדרומי בתחום התכנית, יינתן רק לאחר הצגת פתרון הפיתוח של החלק העורפי במגרש ואישורו, על ידי מהנדסת המועצה.
7.2 מימוש התכנית		
זמן לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה		



حسن محمد خازم
مهندس بناء M.Sc تربية وأساسات
ومخمن عقارات - اراض واينية



ajwadhazem@gmail.com

חסן מחמד כאזם
מהנדס בנין M.Sc בקרקע ובסוס
ושמאי מקרקעין מוסמך

שפרעם 20200 נייד. 050-5833117 טל': 04-9866350 פקס. 04-9503314 שפאעמרו 20200

20.11.2019

לכבוד

מר מוריס מלכא
קרית חרושת קרית טבעון

א.ב.



הנדון: שינוי ת.ב.ע. מקומית חלקה 120 גוש 11399

רחוב הצבעוני 34 קרית חרושת בעיר קרית טבעון

נתבקשתי על ידכם לחוות דעתי המקצועית כמהנדס קרקע וביסוס לעניין ביסוס

עבודות ובניית קירות תומכים בגבולות החלקה 120 גוש 11399 שטח המגרש 1386

מ"ר בשכונה דרומית מזרחית קרית חרושת קרית טבעון.

אורך הקירות שיבוצעו ע"י בעלי המגרש ע"פ תכנית מפה מצבית ובהתאם לתכנית

הביצוע שיוכנו ע"י מהנדס קונסטרוקציה מתכנן הקירות.

היות ויצטרכו לבצע עבודות סיתות לגושי סלע בולטים יש להשתמש במכשור עדין

בעל ויברציות של פטשי חפירה נמוכים ובתחום המותר לפי התקנים המקובלים כדי

לא לגרום כל נזק למבנים וקירות סמוכים.

א. תאור האזור:

הטופוגרפיה באזור הררית עם שיפוע תלול שורד מכיוון מזרח כלפי מערב,

בסביבה קיימים מבני מגורים צמודי קרקע בבניה נמוכה וחדשה בשטח הבנוי

מגורים באזור המגרשים של קרית חרושת, האתר נמצא בשכונה דרומית מערבית

של הישוב, בסביבה קיימים מבני מגורים צמודי קרקע, בשכונה קיים כביש

הצבעוני ברוחב כ-13 מ' סלול עם מדרכות מרוצפות.





ajwadhazem@gmail.com

חסן מחמד כאזם

מהנדס בנין M.Sc בקרקע ובסוס
ושמאי מקרקעין מוסמך

שפרעם 20200 נייד. 050-5833117 טל': 04-9866350 פקס. 04-9503314 שפאערו 20200

-2-

ב. תאור חתך הקרקע במחשוף שהתגלה בגבול החלקה 120 :



עקב עבודות חציבה ויישור במתחם החלקה 120 ולאחר אירועי מפולות והתפוררות בפני המחשוף התגלו מחשופים בגובה כ-11 עד 13 מ'.

- 0-0.5 מ' שכבת חרסית רזה מעורבת באבנים וצרורות.
- 0.5-2.5 שכבת סלע כרום נארי קושיות בינונית עד גבוהה.
- 2.5-6 שכבות מתחלפות של סלע גירי קרטוני עם חריצי חוואר בעובי כ-15 ס"מ.
- 6-13 מ' שכבות של סלע גירי קרטוני קושיות בינונית עד גבוהה עם מעברים לגיר קשה, בין השכבות קיימים חריצים של חוואר פריך.

ג. חוות הדעת והמלצות

בהתאם לחתך הקרקע הנ"ל ולפי הפרמטרים ההנדסיים, ניתן לבנות המבנה



המתוכנן על חלקה 120, מבלי לסכן את המבנה הבנוי הקיים על החלקה תוך נקיטת צעדים מתאימים וכן על פי הנחיות יעוץ קרקע וביסוס.

ניתן לבנות קירות תומכים שיתוכננו על פי התוכנית המצבית בתנאי שתכנון

הבנייה יבוצע בהתאם לתקנים ההנדסיים וכן בליווי יועץ קרקע ומהנדס קונסטרוקציה.

לגבי המבנה אשר בקרבתו אירעה מפולת יבוצע ייצוב המדרון בחלק הדרומי וזאת



ולאחר החלטת בית המשפט בנדון.

כל עבודות הבניה מבחינת תכנון, ביצוע יבוצעו בהתאם לתקנים ההנדסיים

המעודכנים וכן בליווי מהנדס קונסטרוקציה ויועץ קרקע.

בכבוד רב

אינג' חסן כאזם M.Sc

מהנדס יועץ קרקע לביסוס מבנים



אינג' חסן כאזם - M.Sc.
יעוץ קרקע וביסוס מבנים
מס רשיון 20219