

הוראות התכנית

תכנית מס' 306-0860866

הגדלת שטחי הבניה בגן המייסדים, קרית טבעון



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

תכנית 306-0089052 "הסדרת שימושי קרקע בגן המייסדים וסביבתו בקרית טבעון" הסדירה את זכויות הבניה והשימושים במגרש 302 אך לא הגדירה זכויות בניה ושימושים תת קרקעיים במגרש.

התכנית מגדילה את שטחי הבניה במגרש בהתאם לסעיף 62' א' כ"מ :

1. הוספת שטחי בניה למטרות שרות תת קרקעיים.
 2. הוספת שטחי שרות בהיקף של 30% מהשטח הכולל המותר לבניה.
 3. הוספת שטח עיקרי בהיקף של 20% משטח המגרש.
- כמו כן התכנית משנה את הגובה ואת קווי הבנין שנקבעו בתכנית 306-0089052



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת שטחי הבניה בגן המייסדים, קרית טבעון	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	306-0860866	
	0.183 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
	ועדת התכנון המוסמכת מקומית	להפקיד את התכנית
	לא	לפי סעיף בחוק
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
	ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
	לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית טבעון
קואורדינאטה X	212519
קואורדינאטה Y	736362

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	החורש	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10607	מוסדר	חלק	565	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
306-0089052	302

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



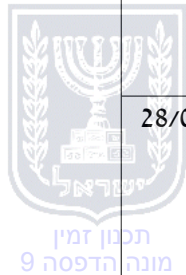
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/01/2015	3116	6977	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 306-0089052 ממשיכות לחול.	שינוי	306-0089052
20/07/1967	1900	1378	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 405 ממשיכות לחול.	שינוי	405 ג/
10/10/1950		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 84 ממשיכות לחול.	שינוי	84 ג/
13/10/1996	182	4448		ללא שינוי	טב/ 127
01/12/2019	1796	8555	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 306-0465591. הוראות תכנית 306-0465591 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	306-0465591
23/02/2011	2686	6203	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 256 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/ 256
30/11/1995	665	4355	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 85 א ממשיכות לחול.	שינוי	טב/ 85 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			יואב קיסוס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב קיסוס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 41 16/05/2020	יואב קיסוס	04/05/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

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	גל שחם			אלון הגליל	אלון הגליל				galshaham@yahoo.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גל שחם			אלון הגליל	אלון הגליל				galshaham@yahoo.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	יואב קיסוס	117213		שרונה	שרונה		04-6620003	04-6620003	yoav@hasadna.co

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 שטחי בניה, הגדרת שטחי שרות תת קרקעיים, שינוי בקווי בנין במגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 20% משטח המגרש עבור שטח בניה עיקרי, והגדלה מ 120 מ"ר ל 156.8 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16)א
2. תוספת 30% משטח המגרש עבור שטחי שרות, והגדלה מ 0 מ"ר ל 36 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(1)א(4)
3. קביעת מרתף בגבול המגרש לפי סעיף 62א(א)(15)
4. שינוי בקווי בנין לקו בנין 0 בכל החזיתות לפי סעיף 62א(א)(4)
5. שינוי גובה מותר מ 5 מ' ל 7.0 מ' לפי סעיף 62א(א)(4)
6. קביעת הוראות לשימור מתחמי ונופי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

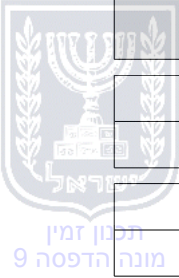
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר	302	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מסחר	302

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	183.98	100
סה"כ	183.98	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	183.98	100
סה"כ	183.98	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
ב	הוראות בנייה
ג	עיצוב אדריכלי
ד	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

בית קפה, חנות נוחות לממכר מוצרי מזון ומשקאות, עיתונים וכן מסחר אחר התומך בפעילות הגן העירוני הסמוך ואינו מהווה הפרעה סביבתית (ריחות צליה ועישון, קולות רמים וכו')

1. גובה קומת הקרקע המסחרית 4.5 מ' מדוד ממפלס הגן בסמוך למבנה ובהתאם לגובה קומה מינימלית נדרשת עפ"י תקנות התכנון והבניה.
2. תותר הוצאת שולחנות וכסאות למרחב הציבורי בכפוף להנחיות ואישור מחלקת רישוי עסקים.

סוכך עונתי - תותר בניה של סוכך עונתי בין התאריכים הקבועים על פי כל דין בתחום קוי הבנין.

הבקשה להיתר בניה תכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, שילוט, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים.
הבקשה להיתר תכלול פתרונות להסתרת כל מערכות התשתית ומתקנים חיצוניים כגון מתקני מיזוג אויר, חימום מים וכיוצ"ב.
חומרי הבניה יהיו מחומרים קשיחים בלבד.

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור נספח עיצוב לגן המייסדים על ידי מהנדס המועצה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	0	0	0	2	7 (1)	184		36	156.8	184	302	מסחר	

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) לא כולל מסתור מערכות טכניות בגובה של 1.6 מ' אשר ימוקם במרכז הגג.

(2) קו בנין מערבי על פי תשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה על פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה. במידה ולא ניתן יהיה למקם את מקומות החניה בתחום המגרש תהא הועדה המקומית רשאית לקבוע כי מקומות החניה יותקנו מחוץ למגרש ו/או כי מבקש ההיתר ישתתף בתשלום קרן חניה עבור התקנת החניות. נדרש קרן חניה עבור 3 מקומות חניה.</p>
6.2	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק מנו מתחת לקוי חשמל עיליים . ובקרבת קו חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי שמשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה . ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו { עם שדות עד 300 מ' } 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו { עם שדות עד 500 מ' } 25 מ'. הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון /מתח על הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- : 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
6.3	שימור
	<p>מתחם גן המייסדים הוגדר כשטח לשימור על פי תכנית המתאר הכוללנית 306-0465591. על אף שהמבנה או המגרש הכלולים בתכנית זו לא הוגדרו לשימור בתכנית המתאר הכוללנית יש לקבל את המלצת ועדת השימור של הרשות המקומית לתכנית. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הגשת נספח נופי בקני"מ 1:100. נספח זה יכלול תכנית פיתוח ומפלסי פיתוח שטח ו-2 חתכים. יש להראות את חיבור הבינוי לסביבתו שמחוץ לגבולות התכנית, כולל רצועת שטח ציבורי פתוח ומדרכה לרח' החורש ולגן המייסדים. מפלסי הבינוי והפיתוח יהיו מחייבים, וייתייחסו לחיבור המבנה למרחב הגן בסביבתו. אין לשנות את מפלסי הפיתוח שמחוץ לגבולות התכנית. תכנית הפיתוח תכלול סימון של עצים קיימים בגבולות החלקה וסמוך לה, ואת הפתרונות המוצעים לשמירה עליהם. תותר העתקה של עצים קיימים בגבול התכנית במידה ונמצאים בתוך קו בנין תת-קרקעי המיועד למרתף.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

<p>6.3</p>	<p>שימור</p>
<p>חפירת המרתף תלווה בחוות דעת אגרונום להבטחת מניעת כל נזק לשורשי עצים הנטועים מחוץ לגבולות התכנית.</p> <p>תכנית פיתוח השטח תכלול הסדרת פילרים ותשתיות, שלא יופנו כלפי רח' החורש אלא כלפי החניה הקיימת בחזית המזרחית של התכנית.</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הגשת תכנית עבודה והתארגנות אתר שתכיל פרוט של אזור התארגנות לכלים כבדים (במידה ונדרש), סידורי חפירה, שטח ההתערבות הנדרש לצורך הקמת המבנה במידה וזה חורג מגבול התכנית, שינויים זמניים במפלסי פיתוח השצ"פ - הגן מסביב. כל שינוי זמני לצורך הקמת המבנה מתוקף ההיתר המבוקש בפיתוח השטח, במפלסי הקרקע ופרטי פיתוח מחוץ לגבולות התכנית, יקבל ביטוי בתכנית זו. תנאי להיתר יהיה אישורה של התכנית ע"י מהנדס הוועדה או מי מטעמו.</p> <p>שטח הגן בהיקף המגרש יתועד לפני תחילת ביצוע העבודות, תיעוד זה יצורף לבקשה להיתר. לא תתאפשר כל פגיעה בגן במהלך ביצוע העבודות בחלקה. לא תותר כל פגיעה בעצים בתוך גבולות התכנית וסביב להם. תשמר חומת האבן הנמוכה בחזית לרח' החורש (מחוץ לשטח התכנית), חלק מפיתוח הגן.</p>	
<p>6.4</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>6.5</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>
<p>המבנה יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלויות. הבקשה להיתר בניה תהייה חתומה על ידי יועץ נגישות</p>	
<p>6.6</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.7</p>	<p>שרותי כבאות</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם. תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.8</p>	<p>תשתיות</p>
<p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

תשתיות	6.8
<p>ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 9

היטל השבחה	6.9
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

הריסות ופינויים	6.10
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ה. היתר בניה יינתן רק לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>ו. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

זמן משוער למימוש התכנית: עד 5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9