

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 306-0148502

שינוי יעוד משצ"פ למגורים א' בחלקה 153 גוש 10478

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
28-12-2015
נתקבל

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי קרית טבעון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון
שינוי יעוד משצ"פ למגורים א'
תכנית מס' 306-0148502
הומלצה לאישור
בישיבה מס' 202006 מיום 20.12.15
תאריך יו"ר הועדה משהיס הועדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון
שינוי יעוד משצ"פ למגורים א'
תכנית מס' 306-0148502
הומלצה להפקדה
בישיבה מס' 202006 מיום 20.12.15
תאריך יו"ר הועדה משהיס הועדה

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
21.10.15
לאשר את התכנית
7.1.16
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
16/07/2014
להפקיד את התכנית
13/07/2015
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

זודעה על אישור תכנית מס' 306-0148502
זרסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page.

Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page.

מס' תעודת זהות - 2891
מס' תעודת זהות - 2891
מס' תעודת זהות - 2891
מס' תעודת זהות - 2891

Faint, illegible text at the bottom of the page, possibly bleed-through.

דברי הסבר לתכנית

בתכנית טב/105 סומנה חלקה 153 בתשריט מצב קיים כשטחי ציבורי פתוח בטעות במקום בייעוד מגורים, ועל כן בתשריט מצב מוצע סומנה החלקה כשטח ציבורי פתוח.
שטח זה עפ"י תכנית מאושרת ג/405 הינו שטח למגורים המוחקר למספר בעלי זכויות. מאחר ולא נדרש להפקיע את החלקה לטובת שטח ציבורי פתוח, ולאור האמור לעיל, מטרת תכנית זו הינה להחזיר ייעוד חלקה זו לשטח מגורים א'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
שינוי יעוד משצ"פ למגורים א' בחלקה 153 גוש 10478

מספר התכנית 306-0148502

1.2 שטח התכנית 1.748 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים *בסמך*

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

211836 קואורדינאטה X

736396 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית טבעון - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית טבעון	השושנים	45	
קרית טבעון	השושנים	43	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10478	מוסדר	חלק	153	
10479	מוסדר	חלק	185-187	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/11/1999	1425	4825	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 34. הוראות תכנית טב/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/ 34
15/07/2002	3293	5094	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 105 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/ 105
28/06/2006	3948	5545	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ מק/ 210. הוראות תכנית טב/ מק/ 210 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/ מק/ 210



מחלקת תכנון ובינוי



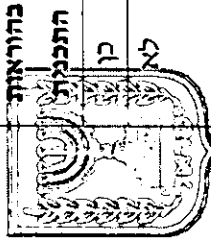
מחלקת תכנון ובינוי



מחלקת תכנון ובינוי

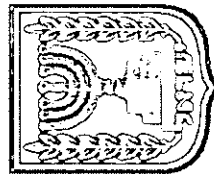
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				דוד חמו				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			דוד חמו			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:250	1	10/03/2015	משה מריין	פקיד היערות	10/03/2015	מחייב בנושא עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	מנחה	1:500		10/03/2015	דוד חמו		10/03/2015	1: גליון	לא



משרד התכנון והבינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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



משרד התכנון והבינוי

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית קריית טבעון		500223003	קריית טבעון	(1)			04-9539210		orlis@kirya tivon.muni.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר בן גוריון 1 ת.ד. 1060 קריית טבעון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית קריית טבעון		500223003	קריית טבעון	(1)		04-9539211		orlis@kiryat- tivon.muni.il

(1) כתובת: כיכר בן גוריון 1 ת.ד. 1060 קריית טבעון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל		500223003	חיפה	(1)		04-8360855	04-8645537	

(1) כתובת: רח' פל 15 ת.ד. 548 חיפה 33095.

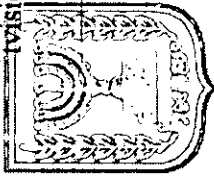
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	דוד חמו		31082/ה		מגדל העמק	(1)		04-6541690	04-6541690	kesem03@01 7.net.il

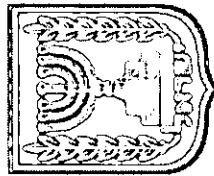
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון שירותי הנדסה בע"מ	רמת ישי	(2)		04-9835292	04-9931277	modeday@ne tvision.net.il

(1) כתובת: רחוב הדפנה 25 מגדל העמק.

(2) כתובת: אזור תעשייה רמת ישי. ת.ד. 792.



תכנון זמין
מזיה הדפסה 15



תכנון זמין
מזיה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



המנדט
מס' 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

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים א' ברח' השושנים 43-45 בקרית טבעון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים א'.

2. שינוי קווי בניין בהתאם לקונטור המבנים

3. קביעת הוראות וזכויות בניה בשטח החדש למגורים בהתאם לתכניות המאושרות.



המנדט
מס' 17



המנדט
מס' 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.748
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3		3		3 יח"ד ללא שינוי
מגורים (מ"ר)	מ"ר	650	+119	769		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	904



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	904
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	904

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,477	84.50
שטח ציבורי פתוח	271	15.50
סה"כ	1,748	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,748.61	100
סה"כ	1,748.61	100



התוכנית
וגישור מס' 15

4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי בהתאם לתכניות המאושרות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	קדמי		צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	(9)	(9)	קדמי (מטר)	מספר קומות	מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	מספר יח"ד	תכנית (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
		מספר קומות	מבנה- מעל הקובעת (מטר)											מספר יח"ד	מספר יח"ד				שטחי בניה
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

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:

- 500 מ"ר - חד משפחתי
- 800 מ"ר - דו משפחתי
- 1200 מ"ר - תלת משפחתי
- שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה 22% משטח המגרש לכל אחת משתי הקומות המותרות, סה"כ 44%. ניתן להעביר עד 6% משטח הבניה מקומה א' לקומת הקרקע בלבד, הכל בהתאם לתכנית המאושרת טב/105.
- לפי התכנית המאושרת טב/105:
- השטחים כוללים ממ"ז, מחסנים ותניה (2 חניות ליח"ד).
- מרתף- לפי תכנית טב/105 מאושרת 50 מ"ר שטחי מרתף ליח"ד.
- 58.5% מתא השטח.
- 3 יח"ד מקסימום, לפי גדלי מגרשים:
- 500 מ"ר - חד משפחתי
- 800 מ"ר - דו משפחתי
- 1200 מ"ר - תלת משפחתי.
- 8.50 מ' לגג משופע, 7.0 מ' לגג שטוח מודו מחכנסה הקובעת במפלס פני קרקע טבעית או חפורה בכל נקי שהיא, למעט פיר מעלית, מרתף ומדרגות המובילות אליו ולפי תכניות מאושרות טב/105 וטב/מק/210.
- הכניסה הקובעת תהיה קומה במפלס הקרוב לפני הקרקע הטבעיים ובסמוך לכביש הגישה.
- ע"פ המפורט בתשריט:

6. הוראות נוספות



ת.ת.ת.ת.
מונה ת.ת.ת.ת.

6.1	הוראות בינוי
	בהתאם לתכניות המאושרות
6.2	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על העצים הבוגרים המסומנים בתשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. בשטח הפרויקט ישמרו 6 עצים ויכרתו 16 עצים לפי נספח העצים הבוגרים.</p> <p>ב. מבקשי היתר הבניה יחויבו בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה.</p> <p>ג. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ו. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>

7. ביצוע התכנית



ת.ת.ת.ת.
מונה ת.ת.ת.ת.

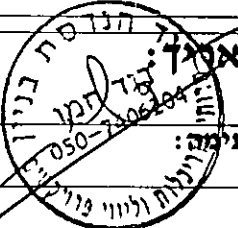
7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>מיידי</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	1	מיידי
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	1	מיידי					
7.2	מימוש התכנית						
	זמן משוער למימוש התכנית - מיידי						



ת.ת.ת.ת.
מונה ת.ת.ת.ת.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	מועצה מקומית קריית טבעון	סוג:	רשות מקומית	תאריך:	חתימה: מועצה מקומית קרית טבעון
	שם ומספר תאגיד:	500223003 500223003				
יזם	שם:	מועצה מקומית קריית טבעון	סוג:	רשות מקומית	תאריך:	חתימה: מועצה מקומית קרית טבעון
	שם ומספר תאגיד:	500223003 500223003				
בעל עניין בקרקע	שם:	רשות מקרקעי ישראל	סוג:	בבעלות מדינה	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	500223003 500223003				
עורך התכנית	שם:	דוד חמו	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:					



משרד התכנון והנדסה
מחלקת הנדסה



משרד התכנון והנדסה
מחלקת הנדסה