

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 306-0231134

קרית חרושת - אזור מגורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה

13-10-2016

נתקבל



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית טבעון

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:

21.3.16

לאשר את התכנית

לאה סל
31.10.16
תאריך יריר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1. [Illegible text]

2. [Illegible text]

3. [Illegible text]

4. [Illegible text]

5. [Illegible text]

6. [Illegible text]

דברי הסבר לתכנית

תוכנית חלה על שטח 5.4 דונם מתוכם 4.6 בייעוד מגורים והיתרה לדרך. בשטח חלה תוכנית מאושרות טב/127, טב/140, טב/165, טב/34, טב/62, טב/מק/210, טב/מק/233, מק/טב/62א, מק/טב/62ב ו-טב/62 שמייעדת קרקע למגורים א' המאפשרת חלוקה למגרשים דו משפחתיים של 730, בצפיפות 2.75 יח"ד לדונם. התוכנית מציעה הגדלת הצפיפות מ-2.75 יח"ד לדונם ל-5.2 יח"ד לדונם באופן המאפשר הקמת 8 יח"ד בכל מגרש, במבנה מדו-קומדי מכלי לשנות התכסית ובתוספת של זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קרית חרושת - אזור מגורים

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

306-0231134

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

5.401 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

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 23

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
13-10-2016
נ ת ק ב ל



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי קרית טבעון
 קואורדינטה X 210625
 קואורדינטה Y 733700

1.5.2 תיאור מקום

שטח נמצא על המדרון בקרית חרושת הפונה לכיוון דרך 70, בצמוד לדרך פנימית מעלה אבשלום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית טבעון - חלק מתחום הרשות: קרית חרושת

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קרית חרושת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11398	מוסדר	חלק	78, 81-82	9

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/10/1996	182	4448	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 127. הוראות תכנית טב/ 127 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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.	כפיפות	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 מק/ 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ מק/ 233. הוראות תכנית טב/ מק/ 233 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/ מק/ 233
24/02/1998		4621	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ טב/ 62 א ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ טב/ 62 א



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



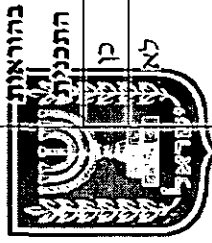
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

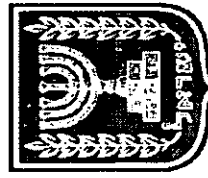
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		ערן מבכ		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	נספח בינוי יהיה מחייב לעניין המגורעה ולעניין הדירוג.	03/08/2016	ערן מבכ	17/07/2016		1:250	מנחה	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		23/08/2016	בלום מילר	18/08/2016		1:200	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		21/09/2016	ערן מבכ	21/09/2016		1:250	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 23

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
	פרטי	ערן מבל	30444	מבל את סימון בע"מ	קרית טבעון	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	mebel@mebelarch.co.il
	פרטי			מור (י.ז.) השקעות ואחזקות בע"מ	חיפה	שוויצר אלברט		65	04-8444598	04-9808092	moryod01@walla.co.il

התקן זמין
מנהל תדפסה 23

1.8.2 יזם

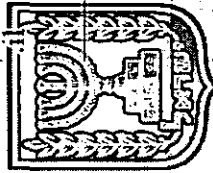
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ערן מבל	30444	מבל את סימון בע"מ	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	mebel@mebelarch.co.il
פרטי			מור (י.ז.) השקעות ואחזקות בע"מ	חיפה	שוויצר אלברט	65	04-8444598	04-9808092	moryod01@walla.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלייס	15	04-8630892	04-8625220	haifatichnun@mimi.gov.il
בעלים	ערן מבל	30444	מבל את סימון בע"מ	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	mebel@mebelarch.co.il

התקן זמין
מנהל תדפסה 23

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
moryod01@walla.co	04-9808092	04-8444598	65	שוויצר אלברט	חיפה	מור (י.ז.) השקעות ואחזקות בע"מ			בעלים

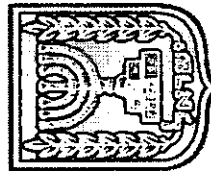


תכנון זמין

23

1:8.4 - עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
eran@mebela rch.co.il	04-8339980	04-9835146	4	קרן קיימת	קרית טבעון	ארכיטקטורה ובנייה ערים	30444	ערן מבל	עורך ראשי	
	04-8339070	04-8339070	14	התשבי	חיפה		40289	בלום מילר	יועץ נופי	אדריכל נוף



תכנון זמין

23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הגדלת צפיפות המגורים והקמת 24 יח"ד באזור מגורים בשכונת קריית חרושת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויי ממגורים א' למגורים ב'

תוספת יח"ד למגרש. הגדלת הצפיפות מ-2.75 יח"ד/דונם ל-5.2 יח"ד/דונם.

תוספת זכויות בנייה.

קביעת הוראות בניה ופיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 5.401



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	24		+11	13	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	2,760		+730.8	2,029.2	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים ב'	82,81,78

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	82,81,78

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	788.85	14.61
מגורים ב'	4,611.82	85.39
סה"כ	5,400.67	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	788.85	14.61
מגורים ב'	4,611.82	85.39
סה"כ	5,400.67	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	שטח למבני מגורים מדורגים עם דירות גן.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>המבנים יבנו כמבנים מדורגים עם נסיגה בטווח 3-4 מטר ביחס לקומה שמתחת. בכל מבנה קיימת תכנון זמין מונה הדפסה 23</p> <p>מגרעת היוצרת שני מבנים. רוחב המגרעת בטווח 5-6 מטר.</p> <p>חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין. לא תותר התקנת שלטי פרסום בתחום התכנית. קולטי שמש ככל שיתבקשו להתקנם ישולבו בבניין. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג ו/או מעקות המבנה. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג. המחסנים יהיו חלק מגוף הבניין ולא יותרו בתחום המרווחים (כולל במרווח שבין המבנים). קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים, ימוקס במלואו בתחומי המגרש בהתאם לשינויי הפיתוח הנדרשים על כל מגרש ומגרש. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני שכנים הגובלים). גובה קיר תומך לא יעלה על 3 מ'. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש הקיר ימוקס במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי. קירות ומדרגות יבוצעו מאבן לקט טבעית מקומית. פרטי הגדרות, המעקות ושערי הכניסה למגרשים יהיו באישור הרשות המקומית. פני הקיר יהיו אופקיים באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה. כל המעקות וכל שערי הכניסה למגרשים יהיו באופי "גדר שקופה". הקירות ידורגו כפי שיפורט בתכנית הפיתוח המפורטת לכל תכנון זמין מונה הדפסה 23</p> <p>מגרש. לאורך הקירות תשתל צמחיה מטפסת ועצים בוגרים. מסלעות אשר גובהן למעלה מ-2.0 מ', ידורגו כך שגובה כל דירוג יהיה עד 2.00 מ' והמרחק בין דירוג אחד למשנהו יהיה לפחות 1 מ'. במרווחים בין דירוגי המסלעות ישולבו כיסי שתילה, בכמות שתבטיח כיסוי מירבי של חזית המסלעה. המסלעות תונחנה בבניה אופקית, כשהפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה כלפי מעלה. הסלעים יונחו זה על זה בחפיפה לסרוגין. המסלעה תבנה מאבן, שלוקטה מעל פני השטח (ולא מחציבה). חזית חמישית: בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה הנדרש להסתרה (לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקירוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל. קירוי מרפסות/פרגולות: הפרגולות יהיו מחומרים קלים. הקירוי של המרפסות ו/או פרגולות יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה המקורי. "קיר נקי" בשולים הנמוכים של המגרש יבוצע לפני תחילת עבודות התפירה.</p>
ב	מרתפים
	אסורה בניית קומת מרתפים
ג	חניה
	<p>תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה לכל דירה בתחום המגרש. לא יותר קירוי החניות במפלס הדרך. החניה תשולב בגינון ונטיעות ובאלמנטים של גג ירוק.</p> <p>תותר הקמת מתקן חניה תת קרקעי (מכפילי חניה). לא יותר מתקן חניה עילי לשמירה על חזית</p>

מגורים ב'	4.1
הרחוב. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.	
<p>קווי בנין</p> <p>במרווחים הצדיים שבין המבנים ובין המבנים לגבולות המגרש לא תותר בניה לרבות פרגולות ומחסנים, לא תותר הגבהת כל שטח המרווח ליצירת גינות אופקיות המשוייכות לדירות. הפיתוח יהיה צמוד ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית וכך שקירות התמך יהיו מינימליים. בתחום המרווח האחורי של ה-8 מטר קו בניין לא תותר יצירת גינות אופקיות במפלס הקומה התחתונה וקירות התמך (יותר קיר הנקיון בשולי המגרש). לא יותרו מרפסות מעבר לקווי הבניין.</p>	ד
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
שטח המיועד לדרכים לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט חוץ ונטיעות, מעבר ביוב ותשתיות תת קרקעיות.	
הוראות	4.2.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



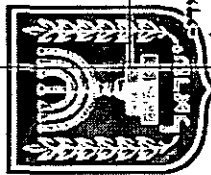
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



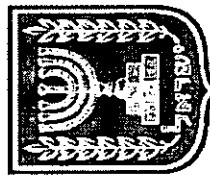
תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מרחב שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				תאי שטח גודל מגרש (מ"ר)	יער
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
							סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות		
5	4	3.7	5.2	8	45	78	255	830	25	90	1543	78
5	4	3.7	5.2	8	45	78	255	830	25	90	1537	81
5	4	3.7	5.2	8	45	78	255	830	25	90	1532	82



צירי-ימני
שמואל זקרון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

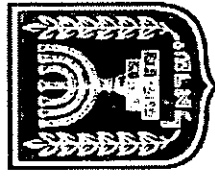
מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח		יעוד
		קדמי	אחורי	
(5) 160	(4) 5	(3) 6	78	מגורים ב'
(5) 160	(4) 5	(3) 6	81	מגורים ב'
(5) 160	(4) 5	(3) 6	82	מגורים ב'

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הערה ברמת הטבלה:
מפלס הכניסה הקובעת לכל מבני יקבע סופית בעת אישור תכנית הבנייה.
ניתן להוסיף קומת עמודים מתחת מפלס הכניסה הקובעת.
יותר ניוד ניוד של שטחים עיקריים ושטחי שירות כניסה קובעת אל מתחת כניסה קובעת.
יותר ניוד ניוד של שטחים עיקריים ושטחי שירות ממתחת כניסה קובעת אל מעל כניסה קובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
(1) 115 מ"ר שטח עיקרי לתי"ד, 35 מ"ר שטח שירות לתי"ד.
(2) הקומה מעל הכניסה הקובעת תהיה קומת מגורים.
(3) קו בניין אחורי לקומה תחתונה יהיה 8 מ'.
(4) קו בניין קדמי ימדד מגבול התפקעה ולא מגבול החלקות.
(5) המרפסות יהיו מקורות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו יהיה אישור תכנית בינוי לכל מתחם בשלמות שתכלול תנוחה של הבינוי, תכנית פיתוח לרבות הפיתוח הנופי, גבהים, מפלסי כניסה למגרשים, מיקום החניה בכל מגרש, מיקום חצר השירות, מרווחים וכו'.

ב. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

ג. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו / או מי מטעמו. התוכנית תכלול התייחסות לקירות ניקיון וקירות תמך, גדרות, חומרים פילרי תשתיות, קווי מים וביוב במגרש כולל מפלסים, מערכות גז והסקה, קווי גז, תאורה ועמודים, חומרי פיתוח, אזורי ריצופים, מעקות וכו'.

ד. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

ה. חלק מהיתר עבודות פיתוח יהיה אישור נתיב כניסה ויציאה של כלי העבודה, אזור התארגנות קבלן, הגנות נופיות ובטיחותיות. שטחי ההתארגנות לביצוע העבודות ימוקמו בתחום המיועד לבינוי ולא בשטחים הפתוחים ההיקפיים.

ו. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ז. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח תפעולי הכולל הוראות למניעת מטרדים בעת הבניה, כולל התייחסות לתנועת המשאיות לאתר וממנו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.2 הפקעות ו/או רישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה ויירשמו על שם הרשות בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 חניה

תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה לכל דירה בתחום המגרש.

6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

מים: מים למבנה מגורים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים של הרשות המקומית ו/או מהנדס המועצה.

ביוב: מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים.

ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית	

6.6	חשמל
------------	-------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
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 הקיצוני/ 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 5.00 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2 מ'
- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'
- ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 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'



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.
אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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

6.6	<p>חשמל</p>
	<p>לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יתרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.7	<p>תקשורת</p>
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה התש"ל ! 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.8	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>
6.9	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>
	<p>תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.</p>
6.10	<p>פסולת בניין</p>
	<p>1. לאיאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>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.</p> <p>2. לא תתאפשר גריסה בגלל הקרבה לבתי המגורים. את הפסולת יש להעביר לאתרים המיועדים לכך.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי ללמתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>שירותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי להיתר בנייה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות והתחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.13</p>
<p>שטחים פרטיים פתוחים</p> <p>א. המרווח הקדמי של חזית המגרש יתוכן ברוחב 5 מ' בשילוב מדרכה, אזורי גינון ועצים בוגרים.</p> <p>ב. רצועת הגינון בגבולות הצדדים של המגרש יהיו ברוחב 5 מ'.</p> <p>ג. בכל רצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים, הנטיעות, כמפורט להלן:</p> <p>ברצועת גינון קדמית: יינטעו עצים בוגרים בקוטר גזע 2" ובגובה של 2.5 מ' עד לפיצול הענפים בכמות של עץ אחד לכל 8 מ"א.</p> <p>רצועת גינון צדדית ואחורית: יינטעו עצים בוגרים כנ"ל, כמות העצים לפחות עץ אחד לכל 6.0 מטר אורך גבול מגרש.</p> <p>ד. בבחירת סוגי הצמחיה ילקחו בחשבון משטרי הרוחות השוררים במקום.</p> <p>וה. תכניות הגינון וההשקיה יאושרו על ידי משרד מהנדס המועצה לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מאישור תוכנית זו.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ערן מבל	סוג: תאריך: את סימון בע"מ
	שם ומספר תאגיד: מבל את סימון בע"מ 515046696	חתימה: ח.פ. 51504-6696
מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: מור (י.ז.) השקעות ואחזקות בע"מ 513349423	סוג: תאריך: השקעות ואחזקות בע"מ
		חתימה: ח.פ. 513349423
זים	שם: ערן מבל	סוג: תאריך: מבל את סימון בע"מ
	שם ומספר תאגיד: מבל את סימון בע"מ 515046696	חתימה: ח.פ. 51504-6696
זים	שם: שם ומספר תאגיד: מור (י.ז.) השקעות ואחזקות בע"מ 513349423	סוג: תאריך: השקעות ואחזקות בע"מ
		חתימה: ח.פ. 513349423
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	סוג: תאריך: בבעלות מדינה
		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ערן מבל	סוג: תאריך: מבל את סימון בע"מ
	שם ומספר תאגיד: מבל את סימון בע"מ 515046696	חתימה: ח.פ. 51504-6696
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מור (י.ז.) השקעות ואחזקות בע"מ 513349423	סוג: תאריך: השקעות ואחזקות בע"מ
		חתימה: ח.פ. 513349423
עורך התכנית	שם: ערן מבל	סוג: תאריך: עורך ראשי
	שם ומספר תאגיד: ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים	חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
דפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



נתקבל

03/12 : מ	שם הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית
08.12.13 : עדכון	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים תחום משני: תנאי סף

נספח 1: תצהיר עורך התכנית¹

אני החתום מטה ערן מבל (שם), מספר זהות 052196821,
מצהיר בזאת כדלקמן:

- אני ערכתי את תכנית מס' 306-0231134 ששמה קרית חרושת - אזור מגורים (להלן - "התכנית").
- אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 30444.
- אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ, תחום מומחיותו והכשרתו, הנושאים בתוכנית שנערכו על-ידי/ בסיוע יועץ
 - א. מילר בלוס, יועץ נוף, נספח פיתוח
 - ב.
 - ג.
- הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
- הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
- הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, קיימות / לא קיימות עבירות בניה בשטח התכנית (כל בניה שאינה תואמת תכנית והיתר החלים במקום) [הקף בעיגול].
- אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ערן מבל
ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ
חתימה ח.פ. 51-284900
רח' קריית חרושת
טל: 04-9835146

תאריך: 29.09.2016 שם עורך התכנית: ערן מבל



מס': 03/12	שם הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית	
עדכון: 08.12.13	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

נספח 1ה: הצהרת המודד¹

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתכנית. סעיף זה יופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה, ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/ המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התכנית: 304-0231134

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 14/4/16 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה (כולל הקו הכחול).

5/10/16 תאריך

שם המודד: ד"ר קציע
 מספר רישיון: 883
 חתימה: [חתימה]

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/ עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: _____
 מספר רישיון: _____
 חתימה: _____
 תאריך: _____

¹ לנוסח תצהיר העדכני ראה במהדורה העדכנית של נוהל מבא"ת, באתר מינהל התכנון שבאתר משרד הפנים בכתובת <http://www.moin.gov.il>



מס': 03/12	שם הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית	
עדכון: 08.12.13	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

נספח 1: הצהרת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת התכנית

- אני החתום מטה _____ אמיר בלום _____ (שם), מספר זהות - _____ 055098651 _____
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
- אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' 306-0231134 ששמה קרית חרושת - אזור מגורים (להלן - ה"תכנית").
 - אני מומחה לתחום _____ אדריכלות נוף _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ רשם האדריכלים והמהנדסים _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
 - אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתכנית.
 - אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל, והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 - הנני אחראי לתוכן הפרקים/ נושאים בתכנית שאותם ערכתי או השתתפתי בעריכתם.
 - אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

תאריך: _____ 9.10.2016 _____

חתימת המצהיר:


מילוד - בלום תכנון סביבתי גרים