

300037/247-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 306-0342519

ביטול שביל הולכי רגל, ציפורנים 24 קרית טבעון

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
18-11-2016
נתקבל

מחוז: חיפה
מרוזב תכנון מקומי קרית טבעון
סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
12.9.16
לאשר את התכנית
22.11.16
תאריך ע"י יו"ר הועדה המחוזית

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

דברי הסבר לתכנית

מטרה: התוכנית לבטל שביל הולכי רגל שסומן בחלקה נשוא התוכנית. השביל המוצע ע"פ טב/103 אינו בר מימוש, מקטין את גודל המגרש המיועד למגורים, ובהתאם את זכויות הבנייה המאושרות המוגדרות באחוזים. ע"פ סעיף 2.4 בתוכנית טב/103 מטרת התוכנית להסדיר מערכת דרכי גישה להולכי רגל ולמבנים הנמצאים ללא גישה לדרך (לחלקה 202 ישנה דרך גישה סטטוטורית עוד בטרם תוכנית טב/103).
מעבר הולכי הרגל שסומן בתוכנית לא תואם את תוואי השביל בפועל. למעשה, השביל מסתיים בקיר תומך המצוי בחלקה 202 ללא יכולת לעבור במעלה הרחוב כפי שעושה השביל הקיים בפועל.
מטרה: התוכנית המוצעת להחזיר המצב התכנוני לקדמותו ע"י ביטול השביל שסומן בתוכנית ואינו בר ביצוע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ביטול שביל הולכי רגל, ציפורנים 24 קרית טבעון
		מספר התכנית	306-0342519
1.2	שטח התכנית		1.034 דונם
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	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

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית טבעון
 קואורדינאטה X 213127
 קואורדינאטה Y 736474

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	24	הציפורנים	קרית טבעון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10592	מוסדר	חלק	202	

הכל י"ל-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	מיזפר 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
26/12/2013	2542	6721	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 103 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/ 103
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

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 קוזווקרו-מלאכי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל קוזווקרו-מלאכי		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		05/04/2016	יעל קוזווקרו-מלאכי	22/07/2015		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 המשריטים על 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	משה וצביה קצביץ			קרית טבעון	הציפורנים	24			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה וצביה קצביץ			קרית טבעון	הציפורנים	24			yael.kozokaro@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	משה וצביה קצביץ			קרית טבעון	הציפורנים	24			

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים נוספים-אוהנה גלעד אפרת ורפי

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			אלון הגליל ותכנון ערים	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokaro@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 משונמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

ביטול שביל להולכי רגל לפי תוכנית מאושרת טב/103 ברחוב הציפורנים תוך החזרת המצב ליעודו הקודם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משביל להולכי רגל למגורים אי תוספת זכויות בניה של כ-18 מ"ר בעקבות שינוי גודל שטח החלקה קביעות הוראות וזכויות בניה בשטח החדש למגורים בהתאם לתוכניות מאושרות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.034			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		ע"פ הוראות תוכנית טב/103	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	436.92	+18.15	ע"פ הוראות תוכנית טב/103	455.07

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'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצנ: מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	993	96.04
שביל הולכי רגל	41	3.97
סה"כ	1,034	100

מצנ: מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,034.26	100
סה"כ	1,034.26	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
דרך / מסילה לביטול	41.07

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
ע"פ הוראות טב/103: מיועד למגורים א' לבניית בתי מגורים בני 2 קומות שיכללו יחידות דיור לפי גודל החלקה כאמור בסעיף 9 בהוראות טב/103.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח ע"פ הוראות טב/103 כל הוראות וזכויות הבניה בהתאם לתוכנית המאושרת-טב/103.	א
הריסות ופינויים תנאי למתן היתר בניה - הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.	ב

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

מגורים א' 1	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית % מרמא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		יעוד
									צד-י שמאלי	צד-י ימני	
1	גודל מגרש מזערי	(1) 500	שטח בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית % מרמא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	צד-י שמאלי	צד-י ימני	
									(9) 4	(8) 4	
1	גודל מגרש מזערי	(1) 500	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית % מרמא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	
									(7) 1	(6) 2	
1	גודל מגרש מזערי	(1) 500	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית % מרמא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	שרות	עיקרי	
									(3) 90	(2) 44	
1	גודל מגרש מזערי	(1) 500	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית % מרמא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	שרות	עיקרי	
									(4) 100	(3) 90	
1	גודל מגרש מזערי	(1) 500	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית % מרמא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	סה"כ שטחי בניה	645	
									(10) 5	(9) 4	
1	גודל מגרש מזערי	(1) 500	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית % מרמא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי	
									(4) 100	(3) 90	
1	גודל מגרש מזערי	(1) 500	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית % מרמא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	שרות	עיקרי	
									(3) 90	(2) 44	
1	גודל מגרש מזערי	(1) 500	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית % מרמא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	סה"כ שטחי בניה	645	
									(10) 5	(9) 4	

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (11) 4	1	
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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות והוראות בניה ע"פ טב/103 המאושרת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 1200 לתלת משפחות, 800 לדו-משפחתי - ע"פ הוראות טב/103.
 - (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 22% משטח המגרש בכל קומה. ניתן להעביר עד 6% משטח הבניה מקומה אי לקומת הקרקע כלבד בהתאם לטב/103.
 - (3) עבור 2 יח"ד בכפוף לסעיף 10.2 בהוראות טב/103.
 - (4) עבור מרתף ל - 2 יח"ד בכפוף לסעיף 10.2 בהוראות טב/103.
 - (5) עבור גג רעפים. 7 מי עבור גג שטוח ע"פ הוראות טב/מק/210.
 - (6) מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס קומת הקרקע שאופן קביעתה הינו בהתאם לסעיף 10.5 בתוכנית טב/103.
 - (7) מרתף בהתאם להוראות טב/103.
 - (8) 3.5 מי בחלקות ברוחב חזית קטן או שווה ל-15 מי בהתאם לטב/103.
 - (9) 3.5 מי בחלקות ברוחב חזית קטן או שווה ל-15 מי בהתאם לטב/103
- קו בנין 4 מי למעט באזורים נקודתיים החורגים שיהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים בפועל. כל בניה חדשה למרווחים אלו, תעמוד בקו בנין של 4 מ'.
- (10) קו בנין צידי דרומי.
- (11) קו בנין צידי צפוני 4 מי למעט באזורים נקודתיים החורגים שיהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים בפועל. כל בניה חדשה למרווחים אלו, תעמוד בקו בנין של 4 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	ע"פ הוראות טב/103
6.2	חניה
	ע"פ הוראות טב/103 וטב/מק/210
6.3	חשמל
	ע"פ הוראות טב/103
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ע"פ הוראות טב/103
6.5	הוראות פיתוח
	ע"פ הוראות טב/103
6.6	תקשורת
	ע"פ הוראות טב/103
6.7	ניהול מי נגר
	ע"פ הוראות טב/103
6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	ע"פ הוראות טב/103
6.9	שמירה על עצים בוגרים
	ע"פ הוראות טב/103
6.10	פסולת בניין
	ע"פ הוראות טב/103
6.11	פיקוד העורף
	ע"פ הוראות טב/103
6.12	חומרי חפירה ומילוי
	ע"פ הוראות טב/103

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: משה וצביה קצביץ שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:  צביה קצביץ
יזנו	שם: משה וצביה קצביץ שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:  צביה קצביץ
בעל עניין בקרקע	שם: משה וצביה קצביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:  צביה קצביץ
עורך התכנית	שם: יעל קוזוקרו-מלאכי שם ומספר תאגיד: שירותי יעוץ ותכנון ערים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 6.11.16 חתימה: 