

הוראות התכנית

תכנית מס' 306-0343145

קרית חרושת - אזור מגורים מגרשים 73, 68

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
19-06-2017

נתקבל

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית טבעון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
2.1.17
לאשר את התכנית
20.6.17
תאריך ע"מ יו"ר הועדה המחוזית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית חלה על שטח 3.211 דונם מתוכם כ-2.9 בייעוד מגורים ב' והיתרה לדרך. בשטח חלות תוכניות מאושרות טב/127, טב/140, טב/165, טב/34, טב/62, טב/210, טב/מק/233, מק/טב/62א, מק/טב/62/ב ו-טב/62 שמייעדות קרקע למגורים א' המאפשרת חלוקה למגרשים דו משפחתיים של 730 מ"ר. בצפיפות 2.75 יח"ד לדונם. התוכנית מציעה הגדלת הצפיפות מ-2.75 יח"ד לדונם ל-5.6 יח"ד לדונם באופן המאפשר הקמת 16 בכל המגרש, במבנה מדורג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

קרית חרושת - אזור מגורים מגרשים 73, 68

שם התכנית

1.1 שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

306-0343145

מספר התכנית

3.211 דונם

1.2 שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

1.4

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

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

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית טבעון

קואורדינאטה X 210500

קואורדינאטה Y 733625

1.5.2 תיאור מקום

שטח נמצא על מדרון 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 טבעון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11398	מוסדר	חלק	68, 73	9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
טב/ 127	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 127. הוראות תכנית טב/ 127 תחולנה על תכנית זו.	4448	182	13/10/1996
טב/ 140	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 140 ממשיכות לחול.	4047	67	08/10/1992
טב/ 165	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 165 ממשיכות לחול.	4330	4703	27/08/1995
טב/ 34	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 34 ממשיכות לחול.	4825	1425	22/11/1999
טב/ 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 62 ממשיכות לחול.	3582	3173	11/09/1988
מק/ טב/ 62 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ טב/ 62 ב ממשיכות לחול.	4696		11/11/1998
טב/ מק/ 210	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ מק/ 210 ממשיכות לחול.	5545	3948	28/06/2006
טב/ מק/ 233	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ מק/ 233. הוראות תכנית טב/ מק/ 233 תחולנה על תכנית זו.	5169		24/03/2003
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



1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחויב				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחויב	1:250	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		19/09/2016	ערן מבל	19/09/2016	מצב מאושר	לא

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 39

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			אלה ואלון בע"מ	קרית טבעון	הצבעוני	60	052-6552211	04-9533111	

תכנון זמין
מנהל הדפסה 39

1.8.2 יום

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלה ואלון בע"מ	קרית טבעון	הצבעוני	60	052-6552211	04-9533111	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			אלה ואלון בע"מ	קרית טבעון	הצבעוני	60	052-6552211	04-9533111	

תכנון זמין
מנהל הדפסה 39

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebelar rch.co.il

תכנית מס': 306-0343145 - שם התכנית: קרית חרושת - אזור מגורים מגרשים 68, 73

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רמזי קועאר	883	רמזי קועאר- מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

תכנון זמין

מונה הדפסה 39

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת צפיפות המגורים והקמת 16 יח"ד באזור מגורים בשכונת קריית חרושת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויי ממגורים אי' למגורים ב'.

תוספת יח"ד למגרש. הגדלת הצפיפות מ-2.75 יח"ד/דונם ל-5.6 יח"ד/דונם.

הגדלת זכויות בנייה המותרות במגרש.

הגדלת מספר הקומות המותרות.

קביעת הוראות בניה ופיתוח.

שינוי קווי בניין.



תכנון זמין

מונה הדפסה 39



תכנון זמין

מונה הדפסה 39

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.211



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	16		+8	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל שטח עיקרי למרפסות	2,160		+897	1,263	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר תכנון זמין מונה הדפסה 39 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'	100



3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין מונה הדפסה 39

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	341	10.62
מגורים א'	2,870	89.38
סה"כ	3,211	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	341.39	10.63
מגורים ב'	2,869.64	89.37
סה"כ	3,211.03	100



תכנון זמין מונה הדפסה 39

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>במגרש יבנו מבני מגורים מדורגים. כל קומה תדורג ביחס לקומה שמתחתיה בנסיגה של 3-4 מטר. לאור מספר הקומות הגבוה המוצע, קיימת חשיבות רבה לשמור על דירוג המבנים ו"לשבור" את מסת הבינוי, כך שישתלבו בטופוגרפיה המשופעת של הקרקע, יצמצמו את נצפות המבנה על הרכס, ויקרבו את קומת המגורים העליונה ככל הניתן לרחוב.</p> <p>חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין. לא תותר התקנת שלטי פרסומת קבועים בתחום התכנית. קירות ומדרגות יבוצעו מאבן לקט טבעית מקומית/ואו כפי שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. פרטי הגדרות, המעקות ושערי הכניסה למגרשים יהיו באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>חזית חמישית: בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיתרו על גג המבנה 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. כמוכן יותקן קרוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרוי ישתלב בעיצוב תכנון זמין מונה הדפסה 39 המבנה הכולל.</p> <p>קרוי מרפסות/פרגולות: הפרגולות יהיו מחומרים קלים. הקרוי של המרפסות ו/או פרגולות יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה המקורי. "קיר נקיין" בשוליים הנמוכים של המגרש יבוצע לפני תחילת עבודות החפירה.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>לא תותר בניית מרתפים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. פתרון החניה יהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף ביום הוצאת היתר הבניה. ב. יותר קרוי החניה העילית בהיקף של חניה אחת לכל יחידת דיור, אך לא יותר קרוי החניה במרווח הקדמי של המגרש (מקו הבניין עד גבול המגרש), שטח זה יחשב במניין השטחים המיועדים לחניית מקורות. בנוסף תתאפשר חניה מקורה בקומת חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>קרוי החניות ירוכזו במקבצים של לא פחות מ-4 חניות וכל הקרויים יהיו זהים. קרוי החניות יהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר, לכל הבניינים בתחום המתחם. עיצוב קרוי החניות יהיה באופי הבניין המוצע ויתוכנן כחלק אינטגרלי מעיתוב החזיתות, חומרי הגמר וכדומה. לא תאושרנה סגירות (אף לא חלקיות) לחניות, לא לתריסים, שערים וכדומה. ג. יותר התקנת מתקן חניה תת קרקעי (מכפיל חניה). לא יותר מתקן חניה עילי לצורך שמירה על</p>



תכנון זמין מונה הדפסה 39

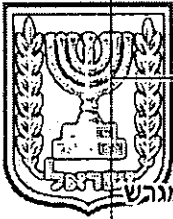


תכנון זמין מונה הדפסה 39



תכנון זמין מונה הדפסה 39

4.1	<p>מגורים ב'</p>
	<p>חזית הרחוב. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. ד. ניתן יהיה לאפשר שתי גישות עבור כלי רכב לתחום התכנית.</p>
ד	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>התכנית רואה את שתי החלקות כמתחם אחד המוגדר כתא שטח אחד. במרווחים הצדיים שבין המבנים (שלא בתחום המבואה והמדרגות) ובין המבנים לגבולות המגרש לא תותר בניה לרבות פרגולות ומחסנים. שטחים אלו ישארו פנויים מבינוי. במרווחים הצדיים ובמרווחים שבין המבנים לא תותר הגבהת כל שטח המרווח ליצירת גינות אופקיות/מרפסות המשויכות לדירות. הפיתוח יהיה צמוד ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית וכך שקירות התמך יהיו מינימליים. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'. קירות תומכי מילוי מחוץ לקווי בניין צדיים, לצורך גינות, הגבהת קיר, מעברים וכדומה לא יעלו על 1.5 מ' והמרחק בין הדרוגים לא יפחת מ-4 מ'. כמו כן בתחום קווי הבניין קירות תומכי מילוי בין המבנים לצורך גינות, הגבהת קיר, מעברים וכדומה לא יעלו על 3 מ'. למרות האמור לעיל, במרווחים הצדיים והקדמיים של המגרש, בקטע המגרש הגובל בחניון ומקשר בין מפלס החניון הפתוח לקרקע הטבעית, ובמרחק שלא יעלה על 12 מ' מקו הרחוב, ניתן לבחון דירוג שונה בקירות התומכים בבקשה להיתר ובתנאי שהקיר התומך לא יעלה על 3 מ' ודרוג לצורך גינון לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>בתחום המרווח האחורי לא תותר יצירת גינות אופקיות וקירות תמך במפלס הקומה התחתונה (יותר קיר הניקיון בשולי המגרש). לא תותר יצירת גינות צמודות לדירה התחתונה ע"י מילוי וקירות תומכי מילוי, אלא השארת שיפוע הקרקע הטבעית.</p>
4.2	<p>דרך מאושרת</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>שטח המיועד לדרכים לרבות כבישים ומדרכות, חניה, נגישות למגרש גובל, מתקני ריהוט חוץ ונטיעות, מעבר ביוב ותשתיות תת קרקעיות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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



תכנון זמין
הדפסה 39

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר ית"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד	
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6)	(7)	(6)	(6)	(5) 4	1	(4) 3.7	16	45	(3) 2800	(2) 710	1380	(1) 250	460	2870	100	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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



תכנון זמין
מונה הדססה 39

מרבסות-בנוסף לשטח עיקרי
(מי"ר)

תאי שטח

יעוד

320 (8)

100

מגורים ב'

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 מוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

יותר ניד של שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
יותר ניד של שטחי שירות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
מפלס הכניסה הקובעת יקבע כמפלס המדרכה הגובלת, מודד באמצע הכניין.
מספר הקומות מעל ומתחת כניסה קובעת לא יעלה על 5 קומות מגורים וקומת עמודים/חניה. הקומה מעל הכניסה הקובעת תהיה קומת מגורים והינה מחויבת.
קווי בניין כמסומן בתשריט. בחלקה מסי' 73 קו בניין אחורי לקומה תחתונה יהיה 8 מ'. לא תותר חריגה מעבר לקווי בניין.

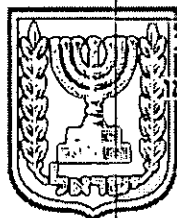
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדססה 39

- (1) כולל 100 מי"ר למבואות ושטחי חניה מקורה.
- (2) כולל 300 מי"ר לקומת עמודים מפולשת/ חניות מקורות..
- (3) תחשיב ליחיד: 115 מי"ר שטח עיקרי, 35 מי"ר שטח שירות.
- בנוסף יותרו שטחי שירות בהיקף של 100 מי"ר מבואות וחדרי מדרגות מעל מפלס כניסה קובעת כמפורט בהערה (1) לעיל, ו-300 מי"ר קומת עמודים מפולשת/ חניות מקורות מתחת מפלס כניסה קובעת כמפורט בהערה (2) לעיל..
- (4) גובה מבנה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 3.7 מ', ולא יקטן מ-2.5 מ'.
- גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.20 מ'..
- (5) תותר הקמת קומת חניה מקורה מתחת למפלס כניסה קובעת בנוסף ל-5 קומות המגורים. גובה קומת החניה לא יעלה על 2.40 מ'..
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) כמסומן בתשריט, בחלקה מסי' 73 קו בניין אחורי לקומה תחתונה יהיה 8 מ'.
- (8) 16 יחיד, 20 מי"ר ממוצע ליחיד. לא יהיה ניתן לסגור מרפסות אלו..

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
הדפסה 39

הפקעות ו/או רישום

6.1

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.

חשמל

6.2

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או אונזה. תכנון זמין הדפסה 39

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/א 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 אוירי 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'

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.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

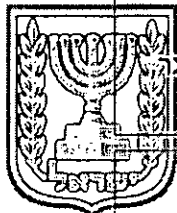
<p>6.2 חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>לא יינתן היתר לתפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום המגרש המיועד למגורים 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 כולל התייחסות לקו הביוב הקיים והטיפול בו. 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 הועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הוראות פיתוח</p> <p>בתחום המגרש יינטעו עצים הן במרווחי הבנייה והן בגבול המגרש עם רחוב מעלה אבשלום. בבחירת סוגי הצמחייה ילקח בחשבון משטר הרוחות השוררים במקום ואופי הצמחייה המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק יי בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: א. במגרשי המגורים לפחות 35% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. ינקטו אמצעים במידת הניתן להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג. תכנון ניהול מי הנגר, במשולב עם ניקוז המבנים יהיה במסגרת תכנית ניקוז והחדרת מי נגר שתוכנן במסגרת הבקשה להיתר הבנייה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פסולת בניין</p> <p>1. לא יאושר 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: 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 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>6.7</p>



תכנון זמין
מונה תדפסה 39



תכנון זמין
מונה תדפסה 39



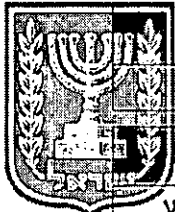
תכנון זמין
מונה תדפסה 39

6.7	<p align="center">פסולת בניין</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 שימשו עתידי בפרויקטים אחרים. לא יאושר שימוש בשטחים אחרים (צמודים או אחרים) לאחסון פסולת בניין ו/או אדמה באופן זמני.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. אין עבודות באתר שאינן טעונות היתר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.8	<p align="center">פיקוד העורף</p>
	<p>תנאי ללמתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.9	<p align="center">שרותי כבאות</p>
	<p>תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות והתחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם.</p>

6.10	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו יהיה אישור תכנית בינוי לכל המתחם בשלמות ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. תכנית הבינוי תכלול תנוחה של הבינוי, חתכים, תכנית פיתוח לרבות הפיתוח הנופי, גבהים, מפלסי כניסה למגרשים, מיקום החניה בכל מגרש, מיקום חצר השירות, מרווחים וכו'.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח 100 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'.</p> <p>ג. 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. תחול חובת הגשה של תכנית בטיחות לזמן הבנייה, ערוכה ע"י ויועץ בטיחות מורשה.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח תפעולי הכולל הוראות למניעת מטרדים בעת הבניה, כולל התייחסות לתנועת המשאיות לאתר וממנו.</p> <p>ו. תחול חובת הגשה של דו"ח קרקע מפורט וספציפי לפרוייקט במסגרת מסמכי הבקשה להיתר. התכנון הקונסטרוקטיבי של הבקשה להיתר יציג את יישום הנחיות דו"ח הקרקע המפורט.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

.7	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

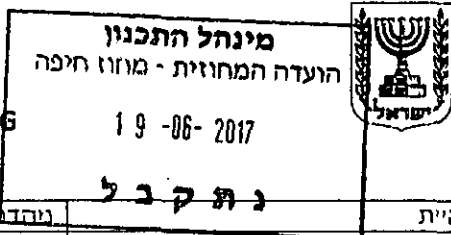
זמן משוער למימוש התכנית תוך כ- 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



שם הנוהל: נוהל מבאיית	תחום ראשי: מסמכים נלווים
תחום משני: חתימות ותצהירים	עדכון: 30.3.15

חתימות מקדמי התכנית¹

אנו החתומים מטה² חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 39 וגרסת תשריט מס' 19

של תכנית מס' 306-0343145

תאריך:	סוג:	שם:	מגיש ³ התוכנית
18.6.17		אלה ואלון בע"מ	
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	
אלה ואלון בע"מ ח.פ. 515249068		515249068	

תאריך:	סוג:	שם:	יזם
18.6.17		אלה ואלון בע"מ	
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	
אלה ואלון בע"מ ח.פ. 515249068		515249068	

תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקה
18.6.17		אלה ואלון בע"מ	
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	
אלה ואלון בע"מ ח.פ. 515249068		515249068	

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימות בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם וזה לגרסאות הרשומות בו.

² ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל דף חתימות יכיל את מספר התכנית ואת מספרן של הגרסאות עליהן חותמים בעלי העניין הרשומים בו.

³ במקרה בו מגישי התכנית הם בעל עניין בקרקע ויש יותר משלושה מהם, הם חייבים למנות יום מטעמם ולייפות את כוחו. במקרה כזה, הם יכנו גם את כוחו לחתום בשמם בסעיף "בעל עניין בקרקע".



שם הנוהל: נוהל מבא"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
	עדכון: 30.3.15

חתימת עורך ראשי

מספר התכנית: 306-0343145

גרסת הוראות: 39

גרסת תשריט: 19

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **ערן מבל** ת.ז. **052196821** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

15.6.17
תאריך

ערן מבל
ארכטקטורה ובינוי ירושלים בע"מ
ח.פ. 51-261900-2
רח' שקי"ל 4 טבעון
תל: 04-6513146
חתימה

ערן מבל
שם העורך

יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידי. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם זהה לגרסאות הרשומות בו.



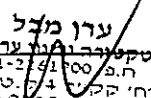
מס': 03/12	תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

נספח ג1: הצהרת עורך התכנית¹

אני החתום מטה ערן מבל (שם), מספר זהות 05296821, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' 306-0343145 ששמה קרית חרושת – אזור מגורים מגרשים 68,73 (להלן – "התכנית").
2. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים כמפורט בסעיף 1.8.4 בהוראות התכנית.
3. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית שנערכו על ידי.
4. 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.
6. לפי מיטב ידיעתי המקצועית, תכנית זו עוסקת/אינה עוסקת בהכשרה של עבירות בניה (בניה שאינה תואמת תכנית והיתר החלים במקום) [הקף בעיגול].
7. תוכן תצהירי זה אמת.

תאריך: 15.6.2017 שם עורך התכנית: ערן מבל

חתימה: 
אר.ת.ת.מ. 51-2/41 פ.00
רח' קק"ט 4 ט.בעון
טל: 04-9835146

¹לנוסח הצהרה העדכני ראה באתר משרד הפנים < נוהל מבאי"ת, בכתובת <http://www.moin.gov.il>



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

נספח 1ה: הצהרת המודד¹

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתכנית. סעיף זה יופיע גם ע"י 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: 306-0343145

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- 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: 27/04/16 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: נא' קמ"ר מספר רישיון: 883 חתימה: [Signature] תאריך: 15/06/17
 מהנדס מוסמך
 מ.ר. 883

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>