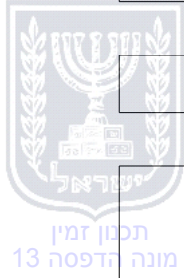


הוראות התכנית

תכנית מס' 306-0454769

קרית טבעון, רחוב הציפורנים 26 ב' - שינוי בהוראות



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

הסדרת קווי בנין במגרש מגורים בקרית טבעון ברחוב הציפורנים 26 ב'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קרית טבעון, רחוב הציפורנים 26 ב' - שינוי בהוראות

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

306-0454769

מספר התכנית

1.304 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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 | 213146 |
| קואורדינאטה Y | 736525 |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הציפורנים 26

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10592 | מוסדר | חלק | 204 | |

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 |
| 22/11/1999 | 1425 | 4825 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 34 ממשיכות לחול. | שינוי | 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 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 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | ערן מבל | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | ערן מבל | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מצב מאושר | 11/07/2017 | ערן מבל | 23/08/2016 | 1 | 1: 1250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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 | רינה שליו | | | קרית טבעון | הציפורנים | 26 ב | 04-9830651 | | Shai.Shalev @pmi.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|----------|---------------|-----------|------|------------|-----|---------------------|
| פרטי | רינה שליו | | | קרית טבעון | הציפורנים | 26 ב | 04-9830651 | | Shai.Shalev@pmi.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|-----------|---------------|---------------------|---------------|-----------|------|------------|-----|---------------------|
| בבעלות רשות מקומית | | | קרן קיימת לישראל | חיפה | שד הפל"ים | 15 | 04-6558290 | | |
| חוכר | רינה שליו | | | קרית טבעון | הציפורנים | 26 ב | 04-9830651 | | Shai.Shalev@pmi.com |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------|---------------|--------------------------------------|------------|-----------|-----|------------|------------|--------------------------|
| | עורך ראשי | ערן מבל | | ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים | קרית טבעון | קרן קיימת | 4 | 04-9835146 | | eran@mebela rch.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | משה מרין | 640 | מודדי טבעון | עפולה | (1) | | 04-9835292 | 04-9931272 | |

(1) כתובת : ת.ד. 792 מיקוד 30095.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הסדרת מרווחי בנייה במבנה קיים בהתאמה לבניה קיימת בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62א. (א)4

בחזית מזרחית 1.8 מטר במקום 4 מטר

בחזית מערבית 3 מטר במקום 4 מטר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|------------------|-------|
| שטח התכנית בדונם | 1.304 |
|------------------|-------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-) למצב המאושר * | סה"כ מוצע בתוכנית | | הערות |
|----------------|------|------------|------------------------------|-------------------|-------|-----------------|
| | | | | מפורט | מתארי | |
| מגורים (יח"ד) | יח"ד | 3 | | 3 | | |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר | 573.76 | | 573.76 | | מאושר 44% עיקרי |

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 | סימון בתשריט להריסה | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------|---------|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים א' | 204 | | מגורים א' | 204 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| מגורים א' | 1,304 | 100 |
| סה"כ | 1,304 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 1,304.45 | 100 |
| סה"כ | 1,304.45 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים בתי מגורים הכוללים יחידת דיור אחת או שתיים או שלוש בבניין אחד ע"ג המגרש. תותר בניית קומה אחת או שתיים. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הריסות ופינויים מחסן מרפסת וסככה החורגים מקוי בנין המסומנים להריסה בתשריט יחרסו טרם הוצאת היתר בניה. |
| ב | קווי בנין קו בנין קדמי ואחורי 4 מטר, קו בנין צידי לפי המסומן בתשריט. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | | |
|------------------|---------------|--|------------|-------------------------|--------------------------|------|--------------------|------|--------------------|---------|--------|----------|-----|------------|
| | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | 8.5 (5) | 3 | (4) | | | (3) | 44 (2) | 1304 (1) | 204 | מגורים אי' |

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:

כל תוספת בניה מעבר לקיים בפועל ו/או הריסה ובניה מחדש יהיו בהתאם למרווחי הבניין המותרים 4.0 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יחידה אחת על מגרש מינימלי 500 מ"ר, דו משפחתי במגרש מינימלי 800 מ"ר, תלת משפחתי על מגרש מינימלי 1200 מ"ר..

(2) שטח הבניה יהיה 22% משטח המגרש בכל אחת משתי הקומות המותרות. ניתן להעביר עד 6% משטח הבניה מקומה א' לקומת הקרקע בלבד.

(3) בהתאם לטב/103.

(4) בהתאם לתכנית טב/103 וטב/מק/210.

(5) 8.5 עבור גג רעפים 7.0 מ' עבור גג שטוח מדוד מפני קרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא ובהתאם לטב/מק/210.

(6) לכיוון מזרח, לפי המסומן בתשריט. מרווח בין בניינים לא יפחת מ-8 מטר.

תותר חריגה עד 1.8 מ' מקו בניין עבור פרגולה מחומרים קלים בלבד.

(7) לכיוון מערב, לפי המסומן בתשריט. מרווח בין בניינים לא יפחת מ-8 מטר.

תותר בליטה ברוחב 90 ס"מ עבור גשרון זיזי לצורך נגישות לחלקי בניין בחזית קדמית (דרומית)..

(8) לכיוון צפון, לפי המסומן בתשריט. מרווח בין בניינים לא יפחת מ-8 מטר..

(9) לכיוון דרום, לפי המסומן בתשריט. מרווח בין בניינים לא יפחת מ-8 מטר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

| | |
|-------------------|--|
| <p>6.1</p> | <p>קווי בנין</p> <p>קווי בנין לפי המסומן בתשריט.</p> |
| <p>6.2</p> | <p>חניה</p> <p>לפי תקן חניה ארצי, בשטח מגרשי המגורים. במידה ואין אפשרות גישה ברכב למגרש או כאשר גישה שכזו יוצרת פגיעה נופית קשה תותר חניה מחוץ לשטח המגרש במגרשי החניה הציבוריים ו/או בשטחי הדרכים הכל בהתאם לתקנות קרן חניה שיחולו באותה עת, ולשיקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> |
| <p>6.3</p> | <p>חשמל</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. 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:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מטר מציר הקו ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מטר מציר הקו ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5 מטר מציר הקו ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מטר מציר הקו ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מטר מציר הקו</p> <p>1. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר מציר הקו 2. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מטר מציר הקו 3. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל 4. ארון רשת 1 מטר מציר הקו 5. שנאי על עמוד 3 מטר מציר הקו</p> <p>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.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מהסכמה מחברת חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> |



| | |
|------------|--|
| 6.3 | חשמל |
| | 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 לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד. |
| 6.4 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| | מים - אספקת מים למבנה מגורים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים של הרשות המקומית ו/או מהנדס המועצה. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתאום עם תאגיד מים וביוב של הרשות המקומית ו/או מהנדס המועצה. |
| 6.5 | חיזוק מבנים, תמא / 38 |
| | בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית, היתר לתוספת בניה למבנה קיים יהיה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. |
| 6.6 | פיקוד העורף |
| | לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתנגדות האזרחית. |
| 6.7 | שרותי כבאות |
| | קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. |
| 6.8 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | היתר בניה ולגליזציה על פי תכנית זו מחייבת הריסת מחסן סככה ומרפסת (המסומנים בתכנית להריסה) כתנאי להוצאת היתר בניה. |
| 6.9 | היטל השבחה |
| | הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית (בדרך של קבלת היתר בניה ו/או העברת זכויות) מחוייב תוך 18 חודשים מיום אישורה של התכנית. באם לא תבוצע ההריסה של המבנים המסומנים להריסה על פי תכנית זו בתוך 24 חודשים מיום אישור התכנית - יפקע תוקפה של התכנית.