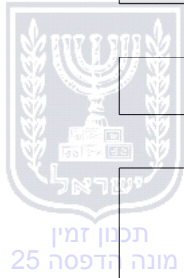


הוראות התכנית

תכנית מס' 306-0402388

תוספת יחידת דיור ברחוב הרותם 7, קרית טבעון



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
קרית טבעון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה לאפשר הקמת מבנה מגורים דו משפחתי בחלק המערבי של תא שטח 2 (להלן, "המבנה המוצע")



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת יחידת דיור ברחוב הרותם 7, קרית טבעון

ומספר התכנית

306-0402388

מספר התכנית

1.200 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (4)

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	210400
קואורדינאטה Y	733960

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית טבעון - חלק מתחום הרשות: קרית טבעון

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית טבעון	הרוחם	7	
קרית טבעון	הרוחם	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11398	מוסדר	חלק		2

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/09/1988	3173	3582	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 62 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/ 62
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 165. הוראות תכנית טב/ 165 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/ 165
13/10/1996	182	4448	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 127. הוראות תכנית טב/ 127 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/ 127
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
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
22/11/1999	1425	4825	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 34 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/ 34
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

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלה טרכטנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלה טרכטנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	09/08/2018	אלה טרכטנברג	09/08/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/06/2018	אלה טרכטנברג	12/06/2018		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



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	יהודה יזרעאלי			קרית טבעון	(מרדכי) טננבוים)	90 א	054-4252354		
	פרטי	רינת טרכטנברג			קרית טבעון	(מרדכי) טננבוים)	90 א	054-4252354		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה יזרעאלי			קרית טבעון	(מרדכי) טננבוים)	90 א	054-4252354		
פרטי	רינת טרכטנברג			קרית טבעון	(מרדכי) טננבוים)	90 א	054-4252354		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית בנין, שמאי ת MBA וגאוגרפית Phd	עורך ראשי	אלה טרכטנברג	ה/5176		נשר	דרך בר יהודה	52	04-8202605		ellatr.office@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בנימין שפירא	582		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8420528	04-8410012	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

לאפשר בניית שני מבנים על מגרש: מבנה מזרחי חד משפחתי ומבנה מערבי דו משפחתי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

בחלק המערבי של השטח הכלול בתכנית יותר להקים מבנה מגורים דו-משפחתי, נוסף/נפרד (תוספת של יחיד אחת), תוך שינוי הוראות הבניה כדלקמן:



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

א. מרחק מינימלי של 7 מ' מהמבנה הקיים בחלק המזרחי (7 מ' בין המבנים).

ב. תוספת של 7% לשימושים עיקריים (51% סה"כ) ותוספת שטחי שירות עבור חניה ומחסן.

ג. שינוי בקווי בניין: קו בנין צדדי מזרחי מ-4 מ' ל-3.5 מ', קו בנין צדדי מערבי מ-4 מ' ל-1.0 מ' וקו בנין אחורי למבנה דו משפחתי (בחלק המערבי של החלקה) מ-5 מ' ל-4 מ'.

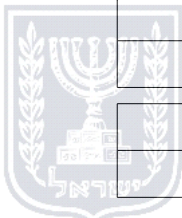
ד. הנחיות לסככת חניה במרווחים וקביעת מפלס הכניסה הקובעת למבנה מוצע.

ה. קביעת גודל מגרש מינימלי.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,200	100
סה"כ	1,200	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
100	1,203.53		מגורים
100	1,203.53	סה"כ	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מבני מגורים חד משפחתי בחלק המזרחי של השטח הכלול בתכנית ומבנה מגורים דו משפחתי בחלק המערבי של השטח.	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
עבור המבנה המוצע בלבד : א. המבנה מוצע במסגרת בניוי של שני מבנים נפרדים שהמרחק המינימלי ביניהם הינו 7 מ'. ב. מפלס הכניסה הקובעת (0.00) יקבע עד 0.7 מ' מעל למפלס הרחוב (רח' הרוחם) בנקודה הגבוהה ביותר לאורך חזית המגרש. ג. גובה המבנה לא יכלול את מעקות הבטיחות, את המתקנים הטכניים ואת האלמנטים להסתרתם, באם יותקנו על הגג העליון. במקרה של גג רעפים משופע, לא יעלה הגובה על 8.5 מ' והמתקנים הטכניים יוסתרו בתוך חלל הגג ככל האפשר.	
חניה	ב
עבור המבנה המוצע בלבד : א. תותר חניה מקורה במרווח 0.5 מ' מקו מגרש. החניה המקורה תבוצע כסככת חניה מקירוי קל בלבד. חניה בנויה תתאפשר בתוך קווי הבניה בלבד. ב. לכל יח"ד יותקנו לפחות 2 מקומות חניה לרכב פרטי ולאופנוע ואו לאופניים, לפי הצורך ועל פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.	



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	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי					75	24 (2)	51	1200 (1)	2	מגורים	מגורים
אחורי	4 (9)										
צידי- שמאלי	3.5 (8)										
צידי- ימני	1 (7)										
מעל הכניסה הקובעת	2 (6)	7 (5)	3 (4)	28 (3)							

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:

- (1) 1200 מ"ר לשני מבנים או 600 מ"ר למבנה אחד.
- (2) לפי התקנות לרבות ממ"ד לפי דרישות פיקוד העורף, מחסן עד 10 מ"ר וחניה מקורה בשטח של עד 40 מ"ר לכל יח"ד.
- (3) תכסית בינוי - לא כולל שטחי שירות. השטחים הנותרים יהיו שטחים מחלחלים ולא יפחתו מ-35% משטח המגרש.
- (4) בשני מבנים נפרדים: יח"ד אחת במבנה המזרחי(המבנה הקיים) ו-2 יח"ד במבנה המערבי (המבנה המוצע), תוך שמירה על מרחק של 7 מ' לפחות בין המבנים.
- (5) בגג רעפים משופע יהיה גובה הבניין 8.5 מ'.
- (6) ללא שינוי לפי טב/62.
- (7) קו בניין מערבי.
- (8) קו בניין מזרחי.
- (9) או 5 מ' - לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

הוראות בנושא קרינת חשמל בלתי מייננת:

כל מתקני החשמל חייבים לעמוד בדרישות החוק לקרינה בלתי מייננת התשס"ו - 2006.

הוראות בנושא חשמל:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מרחק ממהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן:

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד 2.00 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'

כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

ארון רשת 1.00 מ'

שנאי על עמוד 3.00 מ'

מרחק מציר הקו:

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.00 מ'

קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו 35.00 מ'



6.1	חשמל
	<p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.2	ניהול מי נגר
	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 במגרשי המגורים לפחות 35% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם החדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4 התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז כולל תכנית בניה משמרת מים בנספח הסניטרי, ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.</p> <p>לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור אגף המים, הביוב והניקוז.</p>
6.3	פסולת בניין
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>
6.4	פיקוד העורף
	<p>נדרש פתרון מיגון בהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p>

6.5	תשתיות
	<p>הביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב בתאום עם מהנדס המועצה או מי מטעמו.</p> <p>המים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם מהנדס המועצה או מי מטעמו.</p> <p>הניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, בתאום עם מהנדס המועצה או מי מטעמו.</p>
6.6	הפקעות ו/או רישום
	<p>כל השטחים המיועדים בתכנית לצורכי חיבור יופקעו על חשבון היזם כתנאי להיתר בניה והם יירשמו על שם הרשות המקומית קרית טבעון.</p>
6.7	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25