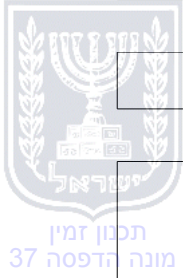


הוראות התכנית

תכנית מס' 306-0728220

קרית טבעון - בית רימון



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 ממוקמת במפגש רחובות רימונים ואלונים בסמוך לציר התנועה הראשי של טבעון ובסמוך למבני מסחר ושירותים נוספים, במגרש בייעוד שטח לבנייני ציבור. התכנית מוסיפה בייחס לתכנית המאושרת 771 מ"ר עיקרי וביחס להיתר 531 מ"ר לעיקרי ו 165 מ"ר שטחי שרות תוך שמירה על השפה האדריכלית של המבנה. כמו כן, התכנית משנה ייעוד מאושר של שטח ציבורי פתוח (ב') לטובת הסדרת שטח לחניה, וכן משנה ייעוד משטח למבנה ציבור לשטח בייעוד מסחר, תעסוקה ומובנים למוסדות ציבור, בכדי לאפשר מסחר ותעסוקה במבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
קרית טבעון - בית רימון	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	מספר התכנית	
306-0728220		

שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
1.992 דונם		

סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית		

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א), (4), 62 א (א), (5), 62 א (א), (9), 62 א (ג)

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	211969
קואורדינאטה Y	735597

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת במפגש הרחובות האלונים והרימונים

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	אלונים		
קרית טבעון	הרימונים	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10590	מוסדר	חלק	3	2, 46
10591	מוסדר	חלק		74

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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
טב/ 34	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 34 ממשיכות לחול.	4825	1425		22/11/1999
306-0465591	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 306-0465591. הוראות תכנית 306-0465591 תחולנה על תכנית זו.	8555	1796		01/12/2019
טב/ 106	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 106 ממשיכות לחול.	5073	2289		08/05/2002
טב/ מק/ 218	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ מק/ 218 ממשיכות לחול.	5077			23/05/2002

הערה לטבלה:

תכנית חפאג/405 (תכנית מאוחדת טבעון) - שינוי - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/405 ממשיכות לחול.



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי הבניין והנסיגה של הקומות העליונות.	15: 32 24/04/2022	ערן מבל	13/04/2022	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא		14: 27 24/04/2022	עמי גוטליב	18/10/2021	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		09: 22 27/09/2020	ערן מבל	13/07/2020	1	1: 250	מנחה	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 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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית קרית טבעון	קרית טבעון	ככר בן גוריון	1	04-9931496		
	פרטי			סיגל יזמות ובניה בע"מ	יגור	(1)		073-2312900	073-2312999	legal@abr.c o.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מתחם משרדים בנין 3 קומה 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סיגל יזמות ובניה בע"מ	יגור	(1)		073-2312900	073-2312999	legal@abr.co.il

(1) כתובת: מתחם משרדים בנין 3 קומה 2.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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		ערן מבל- ארכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebela rch.co.il
	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188		קרית טבעון	העמק	9	04-6151531		a.gottlieb.eng @gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עמאד יעקוב	868	ד.ע יעקוב הנדסה בע"מ	אעבלין	(1)		04-9503017		ya.emad@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 2298.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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**

הוספת שימוש מסחר ותעסוקה (משרדים) לשטח שייעודו "שטח למבני ציבור", שינוי ייעוד השטח ל"מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" ותוספת זכויות בניה למבנה קיים.
התכנית מציעה שינוי ייעוד "שטח ציבור פתוח" לייעוד "חניון" לטובת הסדרת שטח לחניה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 37

1. תוספת שטחי בניה בהתאם לתכנית הכוללנית לפי סעיף 62א(ג).
2. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א).
3. שינוי ייעוד מ"שטח ציבורי פתוח ב" ל"ייעוד "חניון" בהתאם לתכנית הכוללנית לפי סעיף 62א(ג).
4. הסדרת מקומות חניה במבנה ובמגרש בצמידות אליו-בחניון ציבורי בהתאם לתכנית הכוללנית לפי סעיף 62א(ג).
5. קביעת הוראות אדריכליות לפי סעיף 62א(א).
6. קביעת שימושים לייעוד "מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" לפי סעיף 62א(ג).
7. שינוי בגובה ותוספת קומה בנסיגה על גג המבנה לפי סעיף 62א(א).
8. קביעת זכות מעבר זמנית לציבור דרך המגרש אל החניון (שלב א לפי נספח התנועה).

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
חניון	300
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	300
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	200
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת ו/או מאושרת	114.1	5.73
שטח לבניני ציבור	1,285	64.51
שטח ציבורי פתוח ב'	593	29.77
סה"כ	1,992.1	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	114.14	5.73
חניון	593.15	29.77
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,285	64.50
סה"כ	1,992.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
<p>1. שירותי בריאות - מרפאות ומעבדות רפואיות, תחנות לאם ולילד.</p> <p>2. שירותי דת - בתי כנסת, מקווי טהרה.</p> <p>3. שירותי תרבות וחברה - ספריות, גלריות לאומנות, בתי תרבות ומרכז קהילתי.</p> <p>4. שירותי מנהל ציבורי - משרדי מנהל מקומי, משרדי חברות ציבוריות, בתי משפט, תחנות משטרה.</p> <p>5. שירותי אוכל כגון מסעדות, בתי קפה ומזנונים.</p> <p>6. שירותים תומכים שירותי בריאות כדוגמת בית מרקחת.</p> <p>7. מסחר ומשרדים.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הרחבת הקומה הקיימת ותוספת הקומה העליונה יהיו בנסיגה ועל פי קווי הבניין המוגדרים בתשריט התכנית, ובהתאם לנספח הבינוי (מחייב לנושא קווי הבניין והנסיגה)</p>	
<p>ב</p> <p>זכות מעבר לרכב</p> <p>1. בשלב א' (בהתאם לשלביות בנספח התנועה) תתאפשר זיקת הנאה למעבר ברגל וברכב דרך המגרש אל מגרש החניה. זכות המעבר תבוטל בשלב ב' (בו יהיה מעגל תנועה במזרח התכנית - ברח' אלונים)</p> <p>2. תתאפשר זיקת הנאה למעבר ברגל, במזרח תא השטח, בהתאם לתשריט מצב מוצע.</p>	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>דרך לכלי רכב, חניות, תשתיות, שבילים, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, גינון ונטיעות.</p>	
הוראות	4.2.2
חניון	4.3
שימושים	4.3.1
<p>1. שטח המיועד לחניות ציבוריות, לרבות גישה לחניות (מיסעות ו/או רמפות).</p> <p>2. תותר העברת תשתיות.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. החניון הציבורי יבוצע מגמר אבן מחלחלת.</p> <p>ב. יותרו קירות תימוד לחניון בגובה של 2 מ' בממוצע.</p> <p>ג. מפלס החניון יותאם למפלס דרך האש ויבוצע חיבור חלקי לדרך האש.</p>	
<p>ב</p> <p>חניה</p> <p>א. החניון הציבורי יהווה פתרון חניה לשטחים הנוספים בתא שטח 200 כחלף "קרן חניה".</p> <p>ב. במידה והשטח ידרש לטובת הרחבה עתידית של הדרך הארצית, דרך מספר 75, הדורשת את פינוי החניון, יימצא פתרון חלופי למיקום החניה.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4	16.5 (3)	2502	603 (2)		357	(1) 1542	1285	200	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי הציבור לא יפחתו מ 50% מסך הזכויות העיקריות.
- (2) עבור חניית, חדר טרפו וחדר גנרטור, מדרגות ומעלית לקומות העליונות..
- (3) - גובה כולל למבנה, לרבות הסתרת מערכות על הגג- יותר גובה של עד 19.5 מ' לפיר המעלית.
- (4) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש. במידה ויוכח כי לא ניתן להוסיף שטחי חניה בתחום המגרש, תתאפשר חניה במגרש הסמוך מדרום (תא שטח 300), בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

על בעל ההיתר לבצע את החניון המוצע בתכנית.

לא יינתן היתר בניה טרם הצגת פתרון חניה בהתאם לתקן הנדרש ביום הוצאת ההיתר.

6.2**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

ג. איסור בניה קרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

מציר הקו

מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

3 מ'

א. קו חשמל מתח נמוך -

תיל חשוף

ב. קו חשמל מתח נמוך

2 מ'

תייל מבודד (תאם על עמוד)

0.3 מ'

תייל מבודד צמוד למבנה

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

5 מ'

תיל חשוף או מצופה

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

2 מ'

כבל אוירי מבודד (כא"מ)



6.2	חשמל	
<p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: ---</p> <p>20 מ' מ' 35</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ---</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</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 בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>		
6.3	איחוד וחלוקה	
	<p>על יזם התכנית לבצע תכנית לצורכי רישום כך שתא שטח דרך וחניון יירשם על שם הרשות המקומית כחלקה נפרדת.</p> <p>הגשת הבקשה להיתר תתאפשר רק לאחר הגשת בקשה לחלוקה בוועדה. לא תינתן תעודת גמר טרם אישור תשריט החלוקה במרכז למיפוי ישראל ככשרה לרישום.</p> <p>על יזם התכנית לדאוג לרישום זיקות ההנאה ברשם המקרקעין.</p>	
6.4	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p>	

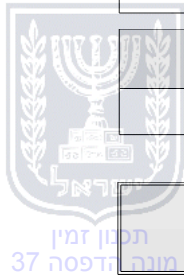


6.4	שמירה על עצים בוגרים
<p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p>	

6.5	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	

6.6	פסולת בניין
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

6.7	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	



6.8	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>לא יינתן היתר לאכלוס טרם השלמת החניון וקבלת אישור על כך מהמועצה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא יינתן היתר בניה לתוספת זכויות מעבר לשטח המבנה הקיים היום ועד לבניית החניון בתא שטח 300.	

7.2 מימוש התכנית

