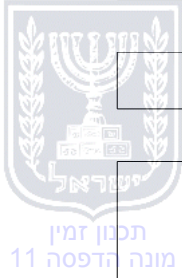


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 306-0860866

הגדלת שטחי הבניה בגן המייסדים, קרית טבעון



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
קרית טבעון  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית 306-0089052 "הסדרת שימושי קרקע בגן המייסדים וסביבתו בקרית טבעון" הסדירה את זכויות הבניה והשימושים במגרש 302 אך לא הגדירה זכויות בניה ושימושים תת קרקעיים במגרש.

התכנית מגדילה את שטחי הבניה במגרש בהתאם לסעיף 62' א' כ"מ :

1. הוספת שטחי בניה למטרות שרות תת קרקעיים.
  2. הוספת שטחי שרות בהיקף של 30% מהשטח הכולל המותר לבניה.
  3. הוספת שטח עיקרי בהיקף של 20% משטח המגרש.
- כמו כן התכנית משנה את הגובה ואת קווי הבנין שנקבעו בתכנית 306-0089052



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת שטחי הבניה בגן המייסדים, קרית טבעון	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
306-0860866	מספר התכנית	
0.183 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א), 62 א (4), 62 א (ג)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית טבעון
קואורדינאטה X	212519
קואורדינאטה Y	736362

### 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	החורש	1	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10607	מוסדר	חלק	565	

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
306-0089052	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 306-0089052 ממשיכות לחול.	6977	3116	28/01/2015
84 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 84 ממשיכות לחול.	0		10/10/1950
טב/ 127	ללא שינוי		4448	182	13/10/1996
306-0465591	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 306-0465591. הוראות תכנית 306-0465591 תחולנה על תכנית זו.	8555	1796	01/12/2019
חפאג/ 405	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 405 ממשיכות לחול.	1820	1581	05/05/1972
טב/ 256	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 256 ממשיכות לחול.	6203	2686	23/02/2011
טב/ 85 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 85 / א ממשיכות לחול.	4355	665	30/11/1995



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב קיסוס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב קיסוס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 41 16/05/2020	יואב קיסוס	04/05/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 11

**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	גל שחם			אלון הגליל	אלון הגליל				galshaham@yahoo.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גל שחם			אלון הגליל	אלון הגליל				galshaham@yahoo.com

**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
אדריכל	עורך ראשי	יואב קיסוס	117213		שרונה	שרונה		04-6620003	04-6620003	yoav@hasadna.co



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

תוספת שטחי בניה, הגדרת שטחי שרות תת קרקעיים, שינוי בקווי בנין במגרש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 20% משטח המגרש עבור שטח בניה עיקרי, והגדלה מ 120 מ"ר ל 156.8 מ"ר לפי סעיף 62א(ג)
2. תוספת 30% משטח המגרש עבור שטחי שרות, והגדלה מ 0 מ"ר ל 36 מ"ר לפי סעיף 62א(ג)
3. קביעת מרתף בגבול המגרש לפי סעיף 62א(א)(15)
4. שינוי בקווי בנין לקו בנין 0 בכל החזיתות לפי סעיף 62א(א)(4)
5. שינוי גובה מותר מ 5 מ' ל 7.0 מ' לפי סעיף 62א(ג) ובתואם לתכנית המתאר הכוללנית
6. קביעת הוראות לשימור מתחמי ונופי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר	302	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מסחר	302

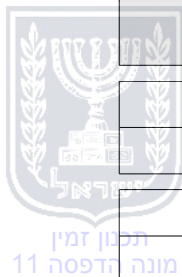
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	183.98	100
סה"כ	183.98	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	183.98	100
סה"כ	183.98	100



#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	בית קפה, חנות נוחות לממכר מוצרי מזון ומשקאות, עיתונים וכן מסחר אחר התומך בפעילות הגן העירוני הסמוך ואינו מהווה הפרעה סביבתית (ריחות צליה ועישון, קולות רמים וכו')
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. גובה קומת הקרקע המסחרית 4.5 מ' מדוד ממפלס הגן בסמוך למבנה ובהתאם לגובה קומה מינימלית נדרשת עפ"י תקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. תותר הוצאת שולחנות וכסאות למרחב הציבורי בכפוף להנחיות ואישור מחלקת רישוי עסקים.</p>
ב	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>סוכך עונתי - תותר בניה של סוכך עונתי בין התאריכים הקבועים על פי כל דין בתחום קוי הבנין.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, שילוט, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים.</p> <p>הבקשה להיתר תכלול פתרונות להסתרת כל מערכות התשתית ומתקנים חיצוניים כגון מתקני מיזוג אויר, חימום מים וכיוצ"ב.</p> <p>חומרי הבניה יהיו מחומרים קשיחים בלבד.</p>
ד	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הגשת נספח נופי בקני"מ 1:100. נספח זה יכלול תכנית פיתוח ומפלסי פיתוח שטח ו-2 חתכים. יש להראות את חיבור הבינוי לסביבתו שמחוץ לגבולות התכנית, כולל רצועת שטח ציבורי פתוח ומדרכה לרח' החורש ולגן המייסדים. מפלסי הבינוי והפיתוח יהיו מחייבים, וייתייחסו לנספח העיצוב של הגן ולחיבור המבנה למרחב הגן בסביבתו. אין לשנות את מפלסי הפיתוח שמחוץ לגבולות התכנית.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול סימון של עצים קיימים בגבולות החלקה וסמוך לה, ואת הפתרונות המוצעים לשמירה עליהם. חפירת המרתף תלווה בחוות דעת אגרונום להבטחת מניעת כל נזק לשורשי עצים הנטועים מחוץ לגבולות התכנית.</p> <p>תכנית פיתוח השטח תכלול הסדרת פילרים ותשתיות, שלא יופנו כלפי רח' החורש אלא כלפי החניה הקיימת בחזית המזרחית של התכנית.</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הגשת תכנית עבודה והתארגנות אתר אשר תאושר ע"י יועץ בטיחות.</p> <p>תנאי להיתר יהיה אישורה של התכנית ע"י מהנדסת הועדה או מי מטעמה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(2)	0	0	0	2	7 (1)	100	184		36	156.8	184	302	מסחר

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) לא כולל מסתור מערכות טכניות בגובה של 1.6 מ' אשר ימוקם במרכז הגג.

(2) קו בנין מערבי על פי תשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה על פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה. במידה ולא ניתן יהיה למקם את מקומות החניה בתחום המגרש תהא הועדה המקומית רשאית לקבוע כי מקומות החניה יותקנו מחוץ למגרש ו/או כי מבקש ההיתר ישתתף בתשלום קרן חניה עבור התקנת החניות. נדרש קרן חניה עבור 3 מקומות חניה.</p>
6.2	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק מנו מתחת לקוי חשמל עיליים . ובקרבת קו חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי שמשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה . ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו { עם שדות עד 300 מ' } 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו { עם שדות עד 500 מ' } 25 מ'. הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון /מתח על הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- : 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
6.3	שימור
	<p>המבנה והמגרש הכלולים בתכנית זו מהווים חלק אינטגרלי ממתחם גן המייסדים, אשר מהווה מתחם לשימור, ובממשק למרכז המסחרי סביב כיכר בן גוריון. הגן הוקם בסוף שנות הארבעים ותוכנן כגן חופשי עם מדשאות בסגנון נוף קיבוצי, בשילוב חורש טבעי ושימוש בחומרים טבעיים המאפיינים את טבעון. הפיתוח בתחום המגרש יבוצע בהלימה לקיים ויהווה רצף תכנוני כהמשך לקיים. שטח הגן בהיקף המגרש יתועד לפני תחילת ביצוע העבודות, תיעוד זה יצורף לבקשה להיתר. לא תתאפשר כל פגיעה בגן במהלך ביצוע העבודות בחלקה. לא תותר כל פגיעה בעצים במתחם הגן וסביב המגרש. תשמר חומת האבן הנמוכה בחזית לרח' החורש (מחוץ לשטח התכנית), כחלק מפיתוח הגן.</p>
6.4	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>המבנה יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלויות. הבקשה להיתר בניה תהייה חתומה על ידי יועץ נגישות</p>

<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.6 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם. תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.7 תשתיות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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>	
<p><b>6.8 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ב. היתר בניה יינתן רק לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>ג. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p><b>6.9 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	<p><b>7.</b></p>
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	<p><b>7.1</b></p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	<p><b>7.2</b></p>
<p>זמן משוער למימוש התכנית: עד 5 שנים</p>	