

הוראות התכנית

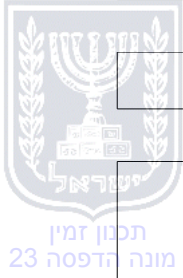
תכנית מס' 306-0959262

השומרים 10- שינוי קו בנין

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

התוכנית נועדה להסדיר קו בנין למבנה קיים בהיתר בעקבות עדכון גבולות המגרש ע"פ פרצלציה עדכנית שנערכה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

השומרים 10-שינוי קו בנין

306-0959262

מספר התכנית

0.773 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 62א (א), (4), 62א (א) (9)

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	212717
	קואורדינאטה Y	734732
1.5.2 תיאור מקום	השומרים	10

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית טבעון	השומרים	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10600	מוסדר	חלק	45	
11410	מוסדר	חלק		169

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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/ 127	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 127. הוראות תכנית טב/ 127 תחולנה על תכנית זו.	4448	182		13/10/1996
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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 306-0465591. הוראות תכנית 306-0465591 תחולנה על תכנית זו.	0			
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ מק/ 233 ממשיכות לחול.	5169			24/03/2003

הערה לטבלה:

שינוי ל - ג/222



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל קוזוקרו-מלאכי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל קוזוקרו-מלאכי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתכים	10: 50 20/06/2021	מקסים מלמד	19/04/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		13: 42 30/01/2022	יעל קוזוקרו-מלאכי	10/03/2021		1: 500	רקע	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	דורית ורון נודלמן			קרית טבעון	השומרים	10			RONENNU@clalit.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דורית ורון נודלמן			קרית טבעון	השומרים	10			RONENNU@clalit.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		דורית ורון נודלמן			קרית טבעון	השומרים	10			RONENNU@clalit.org.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התוכנית מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי			אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokaro@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	מקסים מלמד	106145		קרית טבעון	כצלסון	15			melamed_maxim@walla.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

שינוי קו בנין בהתאם למבנה הקיים, שינוי הוראות בינוי ופיתוח לעניין גובה קיר בחזית הרחוב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין ע"פ סעיף 62 א (א) 4

שינוי הוראות בינוי ופיתוח לעניין גובה קיר בחזית הרחוב ע"פ סעיף 62 א (א) 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

תאי שטח		יעוד
1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים א'	קו בנין מתוכנית קודמת

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	773	מגורים א'
100	773	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	772.96	מגורים א'
100	772.96	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים בית מגורים חד משפחתי במגרש שלא יפחת מ-500 מ"ר. יותר מבנים בני קומה אחת או שתיים, לשימוש למגורים ולבעלי מקצועות חופשיים הגרים בדירה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. יתאפשר קיר פיתוח בחזית הרחוב (חזית מזרחית) כשני קירות מדורגים. ב. יתאפשר קו בנין דרומי עבור פרגולה קיימת מבטון המרוחקת כ-60 ס"מ מגבול החלקה הדרומי.
ב	קווי בנין קו בנין אדום מקווקו - עבור מבנה קיים קו בנין תכלת מקווקו - עבור פרגולה קו בנין מתוכנית קודמת (נקודות אדומות צפופות) - עבור בניה עתידית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי (5) 3	צידי- ימני 3	מתחת לכניסה הקובעת 1				מעל הכניסה הקובעת 2	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
4	6	(5) 3	3	1	2	(4) 8.5	1	(3) 28	(2) 50		(1)	44	500	1	מגורים א'		

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבניין המפורטים מתייחסים למבנה הקיים בלבד. כל בניה חדשה או תוספת בניה תעשה בהתאם לקווי הבניין התקפים טרם אישור תכנית זו, קרי ע"פ תוכניות החלות טרם אישור תוכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חניה - עד 15 מ"ר לחניה בודדת, ממ"ד ע"פ הנחיות פקע"ר, מחסן-6 מ"ר.
- (2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: עבור מרתף: מחסן, מקלט ומדרגות מובילות אליו.
- (3) לא כולל חנייה, מחסן, שבילים ומשטחים מרוצפים, מדרגות ושטחי שהיית חוץ. השטחים הנותרים ישארו לצרכי גינון תוך הקפדה על שמירת עצים מוגנים וערכי טבע ונוף - 35% שטחים מחלחלים.
- (4) לגג רעפים, 7 מ' לגג שטוח. הגובה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה.
- (5) 1.8 מ' עבור מבנה, 0.6 מ' עבור פרגולה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה 2016 או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>תברואה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>השטחים הפתוחים במגרש מיועדים לצרכי גינון תוך הקפדה על שמירת עצים מוגנים וערכי טבע ונוף - 35% שטחים מחלחלים</p>

6.4	ניהול מי נגר
	המרזבים יופנו לשטחי גינון מחלחלים. משטחי הגינון יהיו נמוכים בכ 10-20 ס"מ ממשטחי הריצוף והחניה. בכניסה למגרש מהרחוב תהיה הגבהה מקומית/תעלת ניקוז (מגנודריין או ש"ע) למניעת גלישת נגר מהמרחב הציבורי למגרש הפרטי
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	כל העצים המסומנים לשימור מיועדים לשימור. כריתה או העתקה רק באישור פקיד היערות.
6.6	פיקוד העורף
	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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

7.2	מימוש התכנית
	מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23