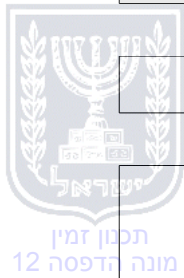


הוראות התכנית

תכנית מס' 303-1020965

קביעת קו בניין בגוש 12826 חלקה 18 מגרש 37



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

סוג תכנית מתאר מקומית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005184292/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לאפשר שינוי בקו בניין קדמי במגרש 37 בקיסריה בהתאם לבנייה קיימת עפ"י היתר בנייה מס' 20160297



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

קביעת קו בניין בגוש 12826 חלקה 18 מגרש 37

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

303-1020965

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.602 דונם

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	191525
קואורדינאטה Y	709940

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הדיונה 4 קיסריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: קיסריה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4		קיסריה

12

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12826	מוסדר	חלק	18	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
37	חכ/ במ/ 247

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/2021		10158	9841	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-303 0368142. הוראות תכנית 0368142-303 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>303-0368142</u>
17/06/1993		3405	4122	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ במ/ 247 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>חכ/ במ/ 247</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרץ יעקוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרץ יעקוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 15 23/03/2023	פרץ יעקוב	15/12/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 31 03/04/2023	פרץ יעקוב	20/09/2021	1	1: 250	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



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	קגן בו		בן קגן	חיפה	שד הצבי	36			kagaben@gmail.com
	פרטי	קגן מיכל		מיכל קגן	חיפה	שד הצבי	36			kagamichal@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קגן בו		בן קגן	חיפה	שד הצבי	36			kagaben@gmail.com
פרטי	קגן מיכל		מיכל קגן	חיפה	שד הצבי	36			kagamichal@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרץ יעקוב	36804	פי שניים דיזיין בע"מ	משגב עם	(1)	7	04-9991070		yacov@p2design.co.il

(1) כתובת : פארק התעשייה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

קביעת קו בניין קדמי למגרש עפ"י הבניה הקיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קו בניין עפ"י הבנייה הקיימת לפי סעיף 62א(א) ס.ק (4).

2. שינוי קו בניין קדמי ל- 3.8 מ' במקום 4 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	37



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	602	100
סה"כ	602	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	601.17	100
סה"כ	601.17	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הבינוי המותר יהיה בהתאם לתכנית חכ/במ/247 כדלקמן:</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. מספר הקומות מעל גובה פני הקרקע לא יעלה על שתיים (כולל קומת עמודים).</p> <p>2. גובהו המקסימלי של הבנין לא יעלה על 8.0 מ' מעל למדרכה שבחזית החלקה.</p> <p>גדרות</p> <p>בבקשה להיתר בניה ניתן להציע אחד מהפתרונות הבאים לגבי גדרות:</p> <p>1. פתרון לגנון החלקה ללא גדר כל שהיא.</p> <p>2. גדר חיה.</p> <p>3. גדר אחרת בתנאי שתאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>גגות</p> <p>בבקשה להיתר בניה ניתן לבצע את אחד הפתרונות הבאים לגבי חומרים לגג:</p> <p>1. גג בטון</p> <p>2. גג רעפים</p> <p>3. גג אחר בתנאי שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>חניה</p> <p>בבקשת היתר בניה יש להקצות לפחות מקום חניה אחד לכל דירה כחלק מהמבנה הראשי בתוך קו הבנין. בנוסף תותר הקמת משטח חניה אחד בלבד לכל דירה, לא מקורה וללא פרגולה, צמוד לקו הבניה הצידי.</p> <p>מספר מקומות החניה לא יפחת מהדרוש לפי תקן מקומות חניה, שבתקנות התכנון והבניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>גמר חוץ</p> <p>גמר החוץ יוצע על ידי המתכנן לאישור הועדה המקומית, במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>בריכת שחיה</p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה אחת לכל יחידת דיור.</p> <p>שטח המים של הבריכה לדירת מגורים לא יעלה על 100 מ"ר ועומק המים לא יעלה על 1.8 מ'.</p> <p>שפת הבריכה תרוצף רצועה ברוחב 1.0 מ' לפחות.</p> <p>פרגולות</p> <p>תותר הקמת פרגולות המכסות מרפסות, משטחים מרוצפים ושבילים בתנאי שהפרגולה תוקם בתוך קווי הבנין ויהיו בה פתחים גדולים מ- 0.5 מ"ר ע"מ שהשטח מתחת לפרגולות לא יחשב</p>



מגורים א'	4.1
כשטח בניה. יותר קירווי שביל הגישה לבית בפרגולה, בחדירה למרווח קדמי בלבד, ברוחב שלא יעלה על 2.5 מ'.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
3.8	5	4	4	1	2	1	150 (2)	42 (1)	210.7	602	37	מגורים א'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 10 מ"ר מחסן, 20 מ"ר חנייה מקורה, 12 מ"ר ממ"ד.

(2) שטח מרתף מותר הינו עד 150 מ"ר מקסימום. שטח המרתף לא יחרוג מגבולות המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.3	תשתיות
	<p>א. ביוב: אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב הציבורית יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב הציבורית הקיימת.</p> <p>ב. ניקוז: תנאי היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. שיטת הניקוז, כתוצאה ממבנה קרקע, על-ידי מערכת תעול המובילה לשטחים ציבוריים הפתוחים, לספיגה בקרקע.</p> <p>ג. מים: אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים הציבורית או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.</p> <p>ד. הידרנטים: קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית</p>

תשתיות	6.3
<p>אלא לאחר שיובטח מקום לאצירת אשפה על פי הוראות הרשות המקומית ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר על פי הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ו. תקשורת וחשמל: מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעת בתחום תכנית זו תהייה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ז. מרחב מוגן / מקלט: כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ח. מיזוג אוויר ומערכות: במידה ויתוכננו מערכות על גג המבנה יש להסדיר מקום למערכות כולל פתרון מסתור והן לא יבלטו בכל צורה מעל גובה מסתורם. במידה והגג הינו משופע דוד השמש יהיה בחלל הגג.</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן: לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי, בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
חשמל	6.5
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת 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.</p> <p>ב. 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 והקוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של מבנה. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p>	



חשמל	6.5
<p>1.קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף - 3 מ' מ' 2.קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד - 2 מ' מ' 3.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תייל חשוף או מצופה - 5 מ' מ' 4.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מ' 5.כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מ' 6.כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מ' 7.כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת חשמל 8.ארון רשת - 1 מ' מ' 9.שנאי על עמוד - 3 מ' מ'</p> <p style="text-align: center;">מציר הקו</p> <p>1.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ' מ' 2.קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מ'</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.</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 ההיצר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על האף האמור לעיל - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

מיידי.