

הוראות התכנית

תכנית מס' 306-1267376

התאמת ייעוד מבני ציבור ברחובות אלונים ויהודה הנשיא בקרית טבעון

חיפה

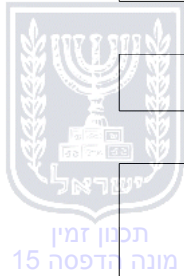
מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית טבעון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005337310/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שני תאי שטח בבעלות הרשות המקומית, בייעוד מגורים המשמשים בפועל לגני ילדים מזה שנים.

מטרת התכנית לשנות את ייעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור תוך פירוט השימושים והזכויות המתאפשרים למימוש מכוח התכנית הכוללנית.

התכנית מאפשרת מגוון שימושים ציבורים התואמים למיקום המגרשים ברקמה הקיימת תוך התייחסות למימוש עתידי והנחיות בינוי בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
התאמת ייעוד מבני ציבור ברחובות אלונים ויהודה הנשיא בקרית טבעון		
מספר התכנית	306-1267376	
שטח התכנית	2.382 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (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

212256

קואורדינאטה Y

735449

1.5.2 תיאור מקום

תא שטח אחד ברחוב אלונים ותא שטח שני ברחוב יהודה הנשיא.

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	41א	
קרית טבעון	אלונים	41	
קרית טבעון	יהודה הנשיא	21	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10591	מוסדר	חלק	50	
10607	מוסדר	חלק	24	

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



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
<u>ג/ 222</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 222 ממשיכות לחול.	530			04/04/1957
<u>טב/ 34</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 34 ממשיכות לחול.	4825	1425		22/11/1999
<u>306-0465591</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -306 0465591. הוראות תכנית 306-0465591 תחולנה על תכנית זו.	8555	1796		01/12/2019
<u>טב/ מק/ 210</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/מק/210 ממשיכות לחול.	5545	3948		28/06/2006
<u>טב/ 106</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 106 ממשיכות לחול.	5073	2289		08/05/2002



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				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			ערן מבל		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/12/2023	ערן מבל	09: 41 06/12/2023	מצב מאושר - גן אלונים/רימונים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	2	06/12/2023	ערן מבל	09: 41 06/12/2023	מצב מאושר - יהודה הנשיא] [2	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית קרית טבעון	קרית טבעון	ככר בן גוריון	1	04-9539209		rinatj@kiryat-tivon.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית קרית טבעון	קרית טבעון	ככר בן גוריון	1	04-9539209		rinatj@kiryat-tivon.muni.il

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- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebelarch.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הסדרת מצב סטטוטורי למגרשים בבעלות הרשות המקומית המשמשים בפועל לגני ילדים ע"י שינוי ייעוד ממגורים למבנים ומוסדות ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים א למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתכנית הכוללנית ולפי סעיף 62א(ג).
2. קביעת שימושים לייעוד מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתכנית הכוללנית ולפי סעיף 62א(ג).
3. קביעה ושינוי קווי בנין לפי סעיף 62א(א).
4. קביעת הוראות לגבי בינוי לפי סעיף 62א(א).
5. קביעת זכויות הבניה המותרות בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לפי סעיף 62א(א) (15) ובהתאם לתכנית הכוללנית לפי סעיף 62א(ג).



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

יעוד		תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור		200, 100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר	מבנים ומוסדות ציבור	200
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,231	51.64
מגורים א	1,153	48.36
סה"כ	2,384	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,383.69	100
סה"כ	2,383.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

בתא שטח 100 (ברחוב יהודה הנשיא) שימושים ראשיים : מבני חינוך ומבני ציבור.

בתא שטח 200 (ברחוב האלונים) שימושים ראשיים : מבני חינוך, תרבות, דת, רווחה ושירותים חברתיים וקהילתיים, בריאות, ספורט, מקלטים, שירותי חירום, מתקני תשתית מקומיים נלווים.

4.1.2**הוראות****א****זיקת הנאה**

סימון מהתשריט : **זכות מעבר**

התחום המסומן כ"זיקת הנאה" בתשריט התכנית, יישאר פנוי מכל בינוי ויאפשר גישה (ברכב ו/או ברגל) למגרש או למגרשים גובלים.

ב**בינוי ו/או פיתוח**

1. בחזית החלקה יתאפשר בינוי עד גבול המגרש עבור קומה א בלבד בכדי לאפשר מבואת כניסה מקורה במפלס הרחוב.

2. קומה שלישית תבוצע בנסיגה.

3. בבניית חניון תת-קרקעי יובטחו מיקומים ובהם עומק שתילה מספק לגדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקייה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית שטח (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי									שרות
מבנים ומוסדות ציבור	100	יהודה הנשיא	1153	692	173		980	1845	65	8.5 (1)	2	1	4	4	5 (2)	
מבנים ומוסדות ציבור	200	אלונים/רי מונים	1231	985	246		1046	2277	65	12 (1)	3	1	3	3	5 (2)	

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

הוראות טבלה 5:

- א. בנייה בתת הקרקע תותר עד גבולות המגרשים ובהקף של עד 85% משטח החלקה.
- ב. קווי הבנין עבור מבנה קיים יהיו לפי הבניה הקיימת. עבור בניה חדשה יהיו קווי הבנין על פי המופיע בטבלה זו.
- ג. יתאפשר ניווד זכויות עבור חניה מתת הקרקע לעל הקרקע מבלי לשנות את סך הקומות המותר מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור גג שטוח. הגובה ימדד ממפלס הקרקע הטבעית של כל מבנה ועד למפלס הגג העליון, לא כולל מעקה גג והסתרת מערכות ככל שנדרש.
- (2) קומה א תותר עד גבול המגרש הקדמי (קו אפס). קומה ב תבוצע בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו המגרש הקדמי כלפי רחוב אלונים/יהודה הנשיא.
- (3) קומה א תותר עד גבול המגרש (קו אפס).

6. הוראות נוספות**6.1****מבנים קיימים**

על מבנים קיימים ביום אישור תכנית זו, בהתאם למדידה כמופיע בתשריטי מצב מוצע, יחולו ההוראות הבאות:

יתאפשר שינוי חזיתות המבנים הקיימים ותחזוקתם.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ככל שניתן ובהתאם לתקן החניה התקף ביום מסירת המידע להיתר.

יותר חניון תת קרקעי.

6.3**ניהול מי נגר**

1. ינקטו אמצעים להשהיית הנגר העילי במגרש ע"י הפניית מרזבים לערוגות או תאי גינון.
2. כ 35% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקי נחל וכדומה) ושיפועי המגרש יובילו אליהם.
3. שטחי הגינון יהיו נמוכים בכ 10-20 ס"מ ממשטחי הריצוף.
4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב ותתוכנן כך שלא יגלשו מי גשמים אל מערכת הביוב גם באירועי קיצון.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לניהול ושימור מי הנגר העילי.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת אמצעים למניעת גלישת מי נגר אל מרתפים / חניונים תת"ק.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

1. יש להימנע ככל הניתן מהעסקה או כריתה של עצים בוגרים המצויים מחוץ לקווי הבניין, אלא אם מדובר במינים שהוגדרו פולשים או מזיקים לסביבה.
2. במידה ומתוכננות עבודות פיתוח כגון בניית קירות תמך, בצמידות לעץ בוגר, יש להגן עליו בעת העבודות וליצור לו גומחה בנויה במרחק מיזערי של 2.0 מ' מגזע העץ על מנת לאפשר לו להמשיך ולהתקיים.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

1. כתנאי להגשת היתר בניה תידרש חוות דעת יועץ קרקע אשר תכלול פרוט אופן הביסוס הנדרש תוך התייחסות ליציבות המגרשים גובלים והדרך הסמוכה ואופן הדיפון/תימוך מגרשים סמוכים.
2. תנאי סף להגשת הבקשה להיתר יהיה הגשת סקר עצים וחוו"ד אגרונום אשר תפרט את כלל התנאים וההנחיות עליהם נדרש לשמור טרם ובמהלך ביצוע העבודות.
3. הצגת תכנית ניהול מי נגר שהוכנה ע"י יועץ ניקוז - פירוט בסעיף 6.3 (5)
4. הגשת נספח אקוסטי שיכלול הנחיות למניעת מטרדי רעש.

6.6**הוראות בזמן בניה**

מניעת מטרדים בעת בניה:

בכל שלבי הבניה ינקטו אמצעים למניעת מטרדים

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15