

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 306-1158070

קרית טבעון - אלונים 1

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי קרית טבעון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005267644/310>

## דברי הסבר לתכנית

מגרש למגורים קיים ברחוב אלונים 1, הסמוך לאצטדיון ולמתחם מסחרי הכולל תחנת דלק, ולמרכז ציבורי ומסחרי "בית רימון", סופרמרקט ועוד.  
המגרש בכתם של עירוב שימושים לפי התכנית הכוללנית 306-0465591 לקרית טבעון, ובהתאם לכך מוצעת הוספת שימושי מסחר ומשרדים במגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

קרית טבעון - אלונים 1

306-1158070

מספר התכנית

0.519 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 62 א (א) (11), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא 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	211950
קואורדינאטה Y	735700

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' אלונים 1 בקרית טבעון

**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	1	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10478	מוסדר	חלק	161	
10590	מוסדר	חלק	48	

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 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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
22/11/1999		1425	4825	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 34 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>טב/ 34</u>
01/12/2019		1796	8555	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 306- 0465591. הוראות תכנית 306-0465591 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>306-0465591</u>
28/06/2006		3948	5545	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו.	כפיפות	<u>טב/ מק/ 210</u>
08/05/2002		2289	5073	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 106 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>טב/ 106</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			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חניה	11: 07 06/03/2024	מען עבד אל ראזק	05/03/2024	1	1: 250	רקע	חניה
לא	מצב מאושר	11: 34 21/01/2024	ערן מבל	21/01/2024	1	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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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	משה בוקובזא		מ. בוקובזא נכסים והשקעות בע"מ	קרית ביאליק	הגפן	2	052-3760702		moshe@m-s-d.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה בוקובזא		מ. בוקובזא נכסים והשקעות בע"מ	קרית ביאליק	הגפן	2	052-3760702		moshe@m-s-d.co.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	33444	ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebela rch.co.il
	מודד	ג'ורג' חזאן	11760	ג'ורג' חזאן - מהנדס מדידות מוסמך	אבו סנאן	אבו סנאן		050-7975417		george.hazza n@gmail.co m
	יועץ תחבורה	מען עבד אל ראזק	112996	ביסאן הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	נצרת	(1)				maen@bisan eng.com

(1) כתובת : מגדלי נצרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קולונדה	שדרה מקורה של עמודים במבוא/חזית של בית או בניין (בעברית: סטיו).

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 שימוש למשרדים ומסחר בחזית בנין המיועד למגורים על פי סעיף 62א (א) (11) בתואם לתכנית הכוללנית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62א (א)(4)

ב. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א (א)(5)

ג. תוספת שימוש למשרדים ומסחר בחזית בנין המיועד למגורים לפי סעיף 62א (א) (11) בתואם לתכנית הכוללנית.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים מסחר ותעסוקה	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	100

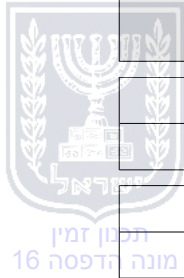
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	518.05	100
סה"כ	518.05	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	518.05	100
סה"כ	518.05	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, משרדים, מסחר קמעונאי, מחסנים, ארקדה וחניה מקורה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>א. שימוש ביעוד מסחר ומשרדים יהיה במפלס רחוב אלונים.</p> <p>ב. החזיתות המסחריות יופנו לרחוב אלונים.</p> <p>ג. למשרדים יותר שימוש גם במפלס הנוסף, רק לאחר מיצוי הזכויות לשימושים אלה במפלס התחתון.</p> <p>ד. תותר בניית קולונדה לרחוב אלונים בקו בניה אפס. לטובת שימושי מסחר ומשרדים.</p> <p>ה. רוחב הקולונדה לא יפחת מ 2.5 מ'.</p> <p>ו. שטח הקולונדה ישמש גם למעבר הציבור ויתוכנן באופן רציף למדרכות הסמוכות.</p> <p>ז. על גבי הקולונדה יותר שימוש למרפסת. (לא יותרו מצללות מעל למרפסת)</p> <p>ח. בשימוש מסחרי לא תותר הקמת גדר חוצצת כלפי הרחוב. (גדר קיימת תהרס)</p> <p>ט. כל השטחים מעבר לתכנית המותרת בטבלה 5 ישמשו לצרכי גינון תוך הקפדה על שמירת עצים וערכי טבע ונוף.</p>
<b>ב</b>	<b>תנאי להפעלה</b>
	הוספת שימוש מסחרי/משרדים מותנית בהמשך קיום שימוש המגורים במגרש.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט
4		3.5	4 (7)	3 (6)	2	1	65 (4)	63 (3)	326			98 (2)	228 (1)	518.05	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	יעוד
	מגורים מסחר ותעסוקה

(8) 14

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. יותר ניוד שטחי בניה בין המפלסים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סך השטחים לשימוש מגורים לא יפחת מ- 75 מ"ר.
- (2) שטחי שירות למגורים יהיו 30 מ"ר לחניה מקורה, 6 מ"ר למחסן ושטח ממ"ד על פי הנחיות פקע"ר. שטחי שירות למסחר ומשרדים יכללו מרחב מוגן על פי הנחיות פקע"ר, וקולונדה מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב אלונים.
- (3) המרה לשימושי מסחר ומשרדים לא תעלה על 25 אחוז מכלל הזכויות במגרש.
- (4) שטח מבונה לא יעלה על 35 אחוז (עיקרי ושרות).
- (5) א. 8.5 מ' לגג רעפים. ב. גובה המבנה יימדד ממפלס קומת הקרקע הפונה לרחוב אלונים. ג. בהריסה ובניה מחדש: 1. גובה הקומה המסחרית והקולונדה לא יפחת מ 4 מ'. 2. גובה מבנה גג שטוח עד 8.0 מ', ובעבור גג רעפים 9.5 מ'.
- (6) קדמי מזרחי. יותר קו בנין 0 עבור קולונדה.
- (7) מערבי.
- (8) למגורים.



**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1) טרם הגשת הבקשה להיתר בניה תוגש לאישור מהנדסת המועצה תכנית בינוי ופיתוח, לכל שטח התכנית, שתכלול בין השאר התייחסות להעמדת המבנים, גישה למבנה, הסדרי תנועה וחניה, חתכים, מפלסי פיתוח, קירות תומכים, שטחים פתוחים נטיעות עצים חומרי גמר וחזיתות, מיקום פחי אשפה, התייחסות לתאורה ושילוט - בקנה מידה 1:100 או 1:250.

2) לוועדה המקומית יותר להתנות הגשת היתר בניה, בקבלת חו"ד איגוד ערים לאיכות סביבה או היחידה הסביבתית העירונית.

**6.2****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. מים:  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.

ב. ביוב:  
חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת.

ג. ניהול מי נגר:  
1) יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית, וכן הצגת פתרון לניהול ושימור מי נגר עילי, לאישור הועדה המקומית.  
2) 35% מהשטחים במגרש מיועדים לצרכי גינון תוך הקפדה על שמירת עצים מוגנים וערכי טבע ונוף.  
ישמרו 25% שטחים מחלחלים.  
3) מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.  
4) משטחי הגינון יהיו נמוכים בכ 10-20 ס"מ ממשטחים מרוצפים ושיפועי הפיתוח יובילו אליהם.  
5) בכניסה למגרש מהרחוב תהיה הגבהה מקומית / תעלת ניקוז (מגנודריין או ש"ע) למניעת גלישת נגר מהמרחב הציבורי למגרש הפרטי.

ד. אשפה:  
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

**6.3****חניה**

א. תנתן עדיפות לפתרונות החניה הנדרשים מהדרך המשולבת הסמוכה בגבול המגרש הצפוני.  
ב. יתאפשר קירוי חניה בגובה 2.5 מ' שיימדד מרצפה לתחתית תקרה. וגובה כולל שלא יעלה על 2.8 מ'.  
ג. לא תותר חניה תת קרקעית.

**6.4****שמירה על עצים בוגרים**

בשלב ההיתר יותר שינוי מהמסומן בתשריט - תותר עקירה ו/או העתקה של העצים המסומנים לשימור בתכנית, בכפוף לאישור פקיד היערות.

**6.5****קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

מניעת מטרדים בעת בניה:  
מתן היתר הבניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.5**

- א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה עי פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים ומהסביבה.
- ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם עי מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- ג. לצרכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוללים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הסמוכים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
- ו. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדי בעת הבניה: גידור האתר, אמצעי להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
- ז. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופים ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- ח. כל קבלן בשטח המגרש יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- ט. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכדו' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**