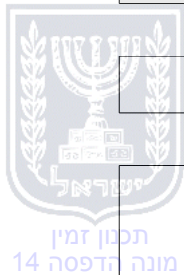


הוראות התכנית

תכנית מס' 306-1077874

כרמל 19 - שינוי קו בניין



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
קרית טבעון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005217938/310>

דברי הסבר לתכנית

הסדרת מצב קיים לבנייה שבוצעה בהתאם להיתר בניה, אך בסטייה מקו בנין צידי מערבי. הסטייה נבעה מאי דיוק בין מדידות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כרמל 19 - שינוי קו בניין
-----	------------------------	-----------	--------------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	306-1077874
-----	------------	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	------------	------------	--------------

1.4	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
-----	----------------------------------	----

1.4	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
-----	--------------------------------------	--------

1.4	לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)
-----	---------------	-------------

1.4	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-----	------------------	---

1.4	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
-----	------------------	------------------

1.4	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
-----	--	----



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית טבעון

211270 קואורדינאטה X

735618 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח הכרמל 19 קרית טבעון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רח הכרמל 19 קרית טבעון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11391	מוסדר	חלק		58

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
טב/ 127	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/127 והן ימשיכו לחול על תכנית זו.	4448	182		13/10/1996
טב/ 34	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות טב/34 ממשיכות לחול	4825	1425		22/11/1999
306-0465591	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 306-0465591 והן ימשיכו לחול על תכנית זו.	8555	1796		01/12/2019
טב/ מק/ 210	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ מק/ 210. הוראות תכנית טב/ מק/ 210 תחולנה על תכנית זו.	5545	3948		28/06/2006
טב/ 97	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות טב/97 ממשיכות לחול	4409	3369		16/05/1996



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מתעב אסמעיל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מתעב אסמעיל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	06: 54 13/09/2023	מתעב אסמעיל	10/08/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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	אוהד אבידן			קרית טבעון	הכרמל	19			ohavidan@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אוהד אבידן			קרית טבעון	הכרמל	19			ohavidan@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	מתעב אסמעיל	1202		כפר כנא	שארע כרם אל-חדאדין	11 א	050-8491002		meteeb1202@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 בניין צידי (לכיוון מערב) בהתאם למצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 - שינוי קו בניין צידי בחלק המערבי של החלקה - בחלק הצפון מערבי 3.6 מ' במקום 4.0 מ' ובחלק הדרום מערבי 3.4 מ' במקום 4.0 מ' - וזה בהתאם למצב קיים לפי סעיף 62א(א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.71	100
סה"כ	500.71	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים ישמש לבניית בית מגורים ולשימוש בעלי מקצועות חופשיים הגרים בדירה. בית מגורים חד משפחתי במגרש שלא יפחת מ 500 מ"ר
4.1.2	הוראות
א	בינוי קומת עמודים מפולשת שנוצרה אך ורק לצורך התאמת הבנין לשיפוע קרקע טבעית ובתנאי שגובהה מדוד מתחתית רצפתה או קרקע טבעית בנקודה הנמוכה ביותר ועד תקרתה לא יעלה על 2.20 מ' ושטחה לא יעלה על 20% משטח הקומה שמעליה או 50מ"ר הנמוך מבין שניהם . קומת עמודים שלא נוצרה לצורך התאמת הבנין לקרקע טבעית אלה נוצרה עקב חפירה או הגבהת מפלס הקומה מעליה , או קומת עמודים מפולשת שנסגרה , יכלל שטחה בשטח הבנייה למטרה עיקרית והיא תחשב כקומה לכל דבר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי (6)	צידי-ימני 4				מעל הכניסה הקובעת 2	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
4	4	(6)	4	2	7 (5)	1	65 (4)	50 (3)	0	(2)	220 (1)	500	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

הוראות טבלה 5:

קו הבניין הצידי לכיוון מערב, המפורט בתכנית זו, מתייחס למבנה הקיים בלבד. כל בניה חדשה או תוספת בניה תעשה בהתאם לקו הבניין התקף טרם אישור התכנית, קרי קו בניין צידי 4.0 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח הבנייה העיקרי יחושב באחוזים משטח החלקה הרשום.
- (2) שטחי השירות כוללים: 30 מ"ר עבור חניה מקורה, 6 מ"ר עבור מחסן, מרחב מוגן בהתאם להנחיות פקע"ר.
- (3) מרתף: השימושים המותרים - אחסנה, מרחב מוגן, ומדרגות המובילות אליו, שגובהו הפנימי מהרצפה ועד תחתית התקרה לא יעלה על 2.20 מ'.
- (4) מתוכם, עבור המבנה, 28% עיקרי בתוספת שטחי שירות וכל היתר עבור משטחים לא מחלחלים.
- (5) עבור גג שטוח. גובה בניין בעל גג רעפים לא יעלה על 8.5 מ' מקרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא.
- (6) לפי התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <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>
<p>6.2</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>השטחים הפתוחים במגרש מיועדים לצרכי גינון תוך הקפדה על שמירת עצים מוגנים וערכי טבע ונוף - 35% שטחים מחלחלים</p> <p>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</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <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>
<p>6.4</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <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>



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	תברואה 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.
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	כל העצים המסומנים לשימור מיועדים לשימור. כריתה או העתקה רק באישור פקיד היערות.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע



7.2	מימוש התכנית
	מיידי

