

## הוראות התכנית

תכנית מס' 306-0914861

חלוקת חלקה 96 גוש 10478 ומתן הוראות בינוי-קריית טבעון

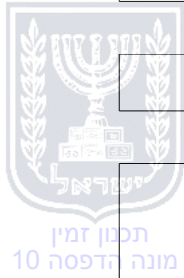
חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריית טבעון

סוג תכנית 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

תכנית זו חלה על חלקה 96 גוש 10478, ברחוב הדגניות 75 קריית טבעון.  
שטח החלקה הינו 2573 מ"ר המיועדת למגורים על פי תכנית טב\155 ותכנית טב/105. תכנית זו באה בעקבות הוראות טב/105 המחייבת להכין תכנית עקב גודל המגרש. התכנית כוללת חלוקה תכנונית לשלושה מגרשי מגורים ותחום דרך.  
התכנית כוללת המרת קטע משצ"פ 93 מ"ר לדרך-להארכת רחוב הדקל עד לקצה הדרום מזרחי של חלקה זו ( מגרש בשטח 500 מ"ר הכלל את הבית הקיים ברחוב הדגניות 75, מגרש בשטח הנותר עד לתחום הדרך החדשה בשטח של 914, מגרש בשטח של 860 תחת הדרך החדשה).  
מטרת תכנית זו הינה להציע אפשרות בינוי המחלק את החלקה לשלושה מגרשים, במגרש 1- בית דו משפחתי 1, במגרש 2 - בית תלת משפחתי ובמגרש 3 בית חד משפחתי, סה"כ 6 יחידות דיור בהתאם לזכויות מאושרות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

חלוקת חלקה 96 גוש 10478 ומתן הוראות בינוי-קריית  
טבעון

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

306-0914861

מספר התכנית

2.663 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

פסי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום  
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי קריית טבעון

קואורדינאטה X 211685

קואורדינאטה Y 736410

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' דגנית 75, קריית טבעון

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

קריית טבעון - חלק מתחום הרשות: קריית טבעון

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קריית טבעון	דגניות	75	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10478	מוסדר	חלק		96, 201, 211

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 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	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/ 105	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 105 ממשיכות לחול.	5094	3293	15/07/2002
טב/ 134	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 134 ממשיכות לחול.	4279	1718	29/01/1995
טב/ 155	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 155 ממשיכות לחול.	4472	1103	29/12/1996
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/ מק/ 233	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ מק/ 233. הוראות תכנית טב/ מק/ 233 תחולנה על תכנית זו.	5169		24/03/2003



**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				דור בן צבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דור בן צבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	11/07/2021	דור בן צבי	10: 04 12/07/2021	נספח בינוי	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250	1	10/06/2021	ערן סדן	11: 03 12/07/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/11/2020	דור בן צבי	14: 26 16/12/2020		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
	פרטי	אהוד נגלר			קרית טבעון	דגניות (1)	75	054-5420352		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קרית טבעון, הדגניות 75.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהוד נגלר			קרית טבעון	דגניות (1)	75	054-5420352		

(1) כתובת: קרית טבעון, הדגניות 75.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל מרחב צפון	חיפה	שד הפליים	15	04-8470307	04-8470268	shimona@kkl.org.i
חוכר		אהוד נגלר			קרית טבעון	דגניות (1)	75	054-5420352		

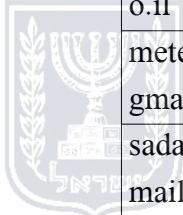
(1) כתובת: קרית טבעון, הדגניות 75.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דור בן צבי	107910		קרית טבעון	דגניות (1)	25	077-3532613	054-7575990	dor@hbarc.co.il
מודד	מודד	אסמעיל מתעב	1202		כפר כנא	כפר כנא (2)		050-8491002		meteeb1202@gmail.com
מהנדס אזרחי בניין ותחבורה	יועץ תחבורה	ערן סדן	105905		נופית	אביטל	24	077-7110211		sadaneran@gmail.com

(1) כתובת: הדגניות 25/5 קרית טבעון.

(2) כתובת: כפר כנא 16930, ת.ד. 565.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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

התכנית מחלקת את המגרש לשלושה מגרשי מגורים ותחום דרך. שינוי חלק מחלקת שצ"פ לדרך.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש לשלושה מגרשי מגורים ותחום הדרך. תכנית זו מוסיפה יחיד ומשנה זכויות מותרות על פי תכנית טב/105.
2. שינוי יעוד משצ"פ לתחום הדרך להארכת רחוב הדקל עד לקצה הדרום מזרחי של חלקה זו.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3 - 1
דרך מוצעת	8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,571.21	96.52
שצ"פ	92.67	3.48
סה"כ	2,663.88	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	456.76	16.71
מגורים א'	2,276.12	83.29
סה"כ	2,732.87	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים א'****4.1.1****שימושים**

שטח זה ישמש לבניית בתי מגורים בני שתי קומות אשר יכללו אחת, שתיים או שלוש יח"ד בהתאם לגודל החלקה.  
 כמו כן יותר ממ"ד, מחסן וחניה מקורה לכל יח"ד במסגרת זכויות הבניה המאושרות.  
 תותר הקמת מעלית לטובת הבתים במרווח צידי ובמרווח קדמי.

**4.1.2****הוראות**

א

**הוראות בינוי**

מגרש מס' 1- יותר בינוי בית דו משפחתי בשטח 350 מ"ר  
 מגרש מס' 2- יותר בינוי בית תלת משפחתי בשטח 480 מ"ר  
 מגרש מס' 3- יותר בינוי בית פרטי בשטח 220 מ"ר  
 לכל יח"ד תותר בניית מחסן וחניה מקורה במסגרת זכויות הבניה המאושרות.

**4.2****דרך מוצעת****4.2.1****שימושים**

תשמש למעבר וחנייה כלי רכב, למדרכות ומעבר הולכי רגל ולהנחת מערכות תשתית.

**4.2.2****הוראות**

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת						
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי				
3	5	2	4	2	(2)	2		100 (1)	350	860	1	1	מגורים א'	מגורים א'
3	4	2	4	2	(2)	3		150 (3)	480	914	1	2	מגורים א'	מגורים א'
(5)	4	3	3	2	(4)	1		50	220	500	1	3	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) 50 מ"ר לכל יחיד.
- (2) ע"פי נספח בינוי.
- (3) 50 מ"ר לכל יחיד.
- (4) 8.5 מ"ר לגג משופע 7.0 מ"ר לגג שטוח מדוד מקרע טבעית או חפורה. ובהתאם לתכנית טב/מק/210.
- (5) לפי תשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח שטח מפורטת כולל גבהיי קירות תומכים, מפלסים ותכנית תנועה וחניה. החניות, הפילרים והמדרגות (דרכי גישה) יתוכננו בצמצום ככול הניתן באזור השפ"פ.
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית התקפות בעת מתן היתר ובהוראות התכנית.
<b>6.3</b>	<b>עתיקות</b>	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 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 לשמור את העתיקות. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
<b>6.4</b>	<b>חניה</b>	החניה תהיה בתוך תחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות בעת הוצאת ההיתר. רק במידה ויוכח כי אין אפשרות לחניה במגרש ניתן להחנות בשפ"פ. נדרש תכנון מפורט לתמרון כלי הרכב בתחומי המגרש כולל התייחסות לדרכי הגישה כולל מפלסים חתכי רוחב ואורך בעת הגשת הבקשה להיתר.
<b>6.5</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	תכנית זו כוללת הנחיות והוראות לחלוקת החלקה לפי גדלי מגרשים מנמליים. טרם הגשת הבקשה להיתר תוגש תכנית לצרכי רישום ערוכה על ידי יזמי התכנית התואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות, והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח, 1965.
<b>6.6</b>	<b>חשמל</b>	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.



6.6	חשמל
	<p>2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנה.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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 כריה 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 הענין.</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>
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>אין להעתיק או לכרות עצים בוגרים מחוץ לקווי הבניין אלא אם מדובר במינים שהוגדרו פולשים או מזיקים לסביבה. במידה שמתוכננות עבודות פיתוח כגון בניית קירות תמך בצמידות לעץ בוגר יש להגן עליו בעת עבודות, וליצור לו גומחה בנויה במרחק מזערי של 2 מ' מגזע העץ על מנת לאפשר לו להמשיך להתקיים.</p>
6.8	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי להיתר בניה סקר עצים לכל מגרש או יוגש להיתר בכדי לדייק את עניין כריתת/העתקת העצים לתכנון המוצע בהיתר.</p>

6.9

## תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להיתר הינו תכנית חלוקה לצרכי רישום כולל הסדרת גישה למגרשים.

6.10

## תשתיות

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

6.11

## היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל נשבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.12

## הריסות ופינויים

א. מבנים ופיתוח המסומנים להריסה הינם מבנים ופיתוח המיועדים להריסה. המבנה ופיתוח יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום תא שטח .

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

7.

## ביצוע התכנית

7.1

## שלבי ביצוע

7.2

## מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית תוך 7 שנים מיום אישורה.