



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

|  |                           |
|--|---------------------------|
| סעיף 2   | תכנית מפורטת: 306-0860866 |
| קובץ החלטות ועדת מליאה לבנין ערים מספר 2020002 תאריך: 22/12/2020 |                           |

**שם התוכנית:** הגדלת שטחי הבניה בגן המייסדים, קרית טבעון

**סוג תכנית** תכנית מפורטת

**סמכות** ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 183.00 מ"ר (0.183 דונם)

## תוכניות מתיחסות

| מספר תכנית  | יחס       |
|-------------|-----------|
| 84/ג        | שינוי     |
| 405/ג       | שינוי     |
| טב/85/א     | שינוי     |
| טב/256      | שינוי     |
| 306-0089052 | שינוי     |
| 306-0465591 | כפיפות    |
| טב/127      | ללא שינוי |

## בעלי ענין

יזם

גל שחם

מתכנן

יואב קיסוס

מגיש

גל שחם

החורש 1

## כתובות

## גושים חלקות

| גוש   | גוש נוסף | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|-------|----------|--------|-------|---------|--------|
| 10607 | לא       | 565    | 565   | כן      |        |

| גוש | ממגרש | עד מגרש | שלמות מגרש | תכנית       |
|-----|-------|---------|------------|-------------|
| 1   | 302   | 302     |            | 306-0089052 |

גרסת תשריט התכנית: 7

גרסת הוראות התכנית: 9

## מטרת דיון

להפקיד את התכנית

## מטרת תוכנית

1. תוספת 20% משטח המגרש עבור שטח בניה עיקרי, המהווה הגדלה מ 120 מ"ר ל 156.8 מ"ר.
2. תוספת 30% משטח המגרש עבור שטחי שרות, המהווה הגדלה מ 0 מ"ר ל 36 מ"ר.
3. קביעת מרתף בגבול המגרש משטח המגרש 184 מ"ר.
4. שינוי בקווי בנין לקו בנין 0 בכל החזיתות.
5. שינוי גובה מותר מ 5.0 מ' ל 7.0 מ' ותוספת קומה מ- 1 ל- 2 קומות.

## המלצות

מומלץ להפקיד את התכנית

תחום התכנית נמצא במקום מרכזי ובלב מרכז ק.טבעון.

בניתוח הזכויות המאושרות היום וביחס לדרישות הגורמים הרלוונטיים כמו פקע"ר, יועצי נגישות ומשרד הבריאות השטחים לשימוש עבור מסחר מצטמצמים ואינם מייצרים כדאיות כלכלית לקידום הפיתוח במגרש.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המסך תוכנית : 306-0860866

- התכנית מייצרת בינוי נכון בן הקשר עם הגן לרחוב ומאפשרת תוספת זכויות בניה בכדי לממש מבנה מסחרי נאות הכולל את כל פתרונות הנדרשים עבור מבנה מסחרי.  
ובכפוף לתיקונים המפורטים :  
תשריט :
- יש לסמן את המבנה הקיים להריסה ולהוסיף בהוראות התכנית התייחסות אפשרויות השימושים במבנה עד לשלב מימוש התכנית.
  - קו בניין לכיוון צפון יוגדר בהתאם לקו בניין המקורי.  
הוראות תכנית :
  - לצמצם את שטח השירות הת"ק לעד 50 מ"ר ולפרט את השימושים המותרים עבור שטחי השירות.
  - תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור נספח עיצוב לגן המייסדים על ידי מהנדס המועצה.
  - יש למחוק את סעיף 4.1.2 א, ולהוסיף הערה שתותר הוצאת שולחנות וכסאות למרחב הציבורי בכפוף להנחיות ואישור מחלקת רישוי עסקים.
  - בפרק 4, סעיף חניה ונגישות יועברו לפרק 6.
  - בשל הסמיכות לגן המייסדים המוגדר כמתחם לשימור בתכנית הכוללנית יש לכלול הנחיות לתכנון הממשק בין המבנה לגן ולשימור תוואי הטופוגרפי ובהתאם להנחיות יועץ השימור של הוועדה.
  - יוגדר גובה מינימלי לקומת הקרקע המסחרית ל 4.5 מ'.
  - יש לכלול בטבלה 1.6 את כלל התכניות החלות על החלקה.
  - לצרף כתב שיפוי עבור הוועדה המקומית ובהתאם לנוסח שיימסר ע"י הוועדה.
  - לשנות בסעיף 2.2 שינוי גובה מבנה ל-7 מטר.

## החלטות

- הוחלט להפקיד את התכנית.  
תחום התכנית נמצא במקום מרכזי ובלב מרכז קרית טבעון.  
בניתוח הזכויות המאושרות היום וביחס לדרישות הגורמים הרלוונטיים כמו פקע"ר, יועצי נגישות ומשרד הבריאות השטחים לשימוש עבור מסחר מצטמצמים ואינם מייצרים כדאיות כלכלית לקידום הפיתוח במגרש.  
התכנית מייצרת בינוי נכון בן הקשר עם הגן לרחוב ומאפשרת תוספת זכויות בניה בכדי לממש מבנה מסחרי נאות הכולל את כל פתרונות הנדרשים עבור מבנה מסחרי.  
כמו כן נדרש לבצע את התיקונים המפורטים :  
תשריט :
- יש לסמן את המבנה הקיים להריסה ולהוסיף בהוראות התכנית התייחסות אפשרויות השימושים במבנה עד לשלב מימוש התכנית.
  - קו בניין לכיוון צפון יוגדר בהתאם לקו בניין המקורי.  
הוראות תכנית :
  - תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור נספח עיצוב לגן המייסדים על ידי מהנדס המועצה.
  - יש למחוק את סעיף 4.1.2 א, ולהוסיף הערה שתותר הוצאת שולחנות וכסאות למרחב הציבורי בכפוף להנחיות ואישור מחלקת רישוי עסקים.
  - בפרק 4, סעיף חניה ונגישות יועברו לפרק 6.
  - בשל הסמיכות לגן המייסדים המוגדר כמתחם לשימור בתכנית הכוללנית יש לכלול הנחיות לתכנון הממשק בין המבנה לגן ולשימור תוואי הטופוגרפי ובהתאם להנחיות יועץ השימור של הוועדה.
  - יוגדר גובה מינימלי לקומת הקרקע המסחרית ל 4.5 מ'.
  - יש לכלול בטבלה 1.6 את כלל התכניות החלות על החלקה.
  - לצרף כתב שיפוי עבור הוועדה המקומית ובהתאם לנוסח שיימסר ע"י הוועדה.
  - לשנות בסעיף 2.2 שינוי גובה מבנה ל-7 מטר (להתאים לטבלה 5).
  - היות ומבוקשת תוספת שטח עיקרי של 36.8 מ"ר לשטחים העיקריים תדרש תוספת של 3 מקומות חניה בדרך של תשלום "קרבן חניה".

הסעיפים השונים הובאו להצבעה בנפרד :  
תוספת שטחי שירות תת קרקעיים 184 מ"ר - 9 בעד, 3 נגד.  
ביחס לשאר סעיפי התכנית :  
חברי המליאה הצביעו פה אחד - בעד.