

## הוראות התכנית

תכנית מס' 306-0810135

קרית טבעון - קק"ל 4 - מגורים ומשרדים

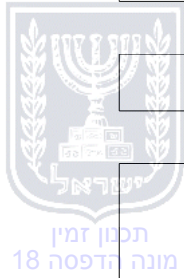
חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית 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

התכנית ממוקמת בקריית עמל שבקריית טבעון, בחלקה הכוללת בית מגורים ומבנה המשמש כמשרד תכנון בהיתר שנים רבות ובממשק עם מרכז קרית עמל. מטרת התכנית היא להסדיר את השימוש במבנה משרד התכנון באמצעות שינוי ייעוד מ"מגורים" ל"מגורים ומשרדים", למשרד תכנון הפועל בהיתר במבנה החל משנת 2001. התכנית מציעה שלוש חלופות לשימושי משרדים ומגורים בהקף מירבי של 250 מ"ר שטח עיקרי, ושטחי שירות בהתאמה לשימושים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

<b>1.1</b>	<b>שם התכנית ומספר התכנית</b>	<b>שם התכנית</b>	קרית טבעון - קק"ל 4 - מגורים ומשרדים
------------	-------------------------------	------------------	--------------------------------------

<b>מספר התכנית</b>	306-0810135
--------------------	-------------

<b>1.2</b>	<b>שטח התכנית</b>	0.500 דונם
------------	-------------------	------------

<b>1.4</b>	<b>סיווג התכנית</b>	<b>סוג התכנית</b>	תכנית מתאר מקומית
------------	---------------------	-------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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**

211847

**קואורדינאטה Y**

735221

**1.5.2 תיאור מקום**

מרכז קרית עמל

**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	קרן קיימת	4	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11393	מוסדר	חלק		86, 100

**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 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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/ 34	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 34 ממשיכות לחול.	4825	1425	22/11/1999
306-0465591	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 306-0465591 ממשיכות לחול.	8555	1796	01/12/2019
טב/ 99	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 99 ממשיכות לחול.	5018	4019	13/09/2001
טב/ מק/ 210	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ מק/ 210 ממשיכות לחול.	5545	3948	28/06/2006
טב/ מק/ 233	ללא שינוי		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				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/11/2020	ערן מבל	09: 11 30/11/2020		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ערן מבל		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebelarch.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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
	מודד	משה מרין	640		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292		modeday@netvision.net.il



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 ייעוד מ"מגורים" ל"מגורים ומשרדים" עבור משרד תכנון הפועל בהיתר במבנה החל משנת 2001.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד ל"מגורים ומשרדים".

2. קביעת שטחי בניה לכל החלופות.

3. התאמת קווי בנין של הבינוי הקיים לגבולות מגרש עדכניים, עקב שינוי בגבולות המגרש.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



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

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

**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 ומשרדים	495.35	100
סה"כ	495.35	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ומשרדים
4.1.1	שימושים
	<p>חלופה א : שימוש למשרדים</p> <p>חלופה ב : שימוש למגורים</p> <p>חלופה ג : שימוש מעורב למשרדים ולמגורים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות לחלופה ג' (עירוב שימושים):</p> <p>א. בעירוב שימושים יהיו כניסות נפרדות לכל שימוש.</p> <p>ב. לכל שימוש יינתן מענה למרחב מוגן, בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ג. תקני החניה יהיו בהתאמה לשימושים הקבועים בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ד. בחלופה ב, מגורים בלבד - שתי יחידות המגורים במבנה אחד.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות ביום הוצאת היתר הבניה.</p>
ג	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>

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

יעוד	שימוש	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)						
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי										שרות
מגורים ומשרדים	משרדים	חלופה א	500	250	43 (1)	293	8.5 (2)	0	2	3	(3)	(3)	5		
מגורים ומשרדים	מגורים	חלופה ב	500	250	72 (4)	322	8.5 (2)	2	2	3	(3)	(3)	5		
מגורים ומשרדים	מגורים ומשרדים	חלופה ג	500	250	79 (5)	329	8.5 (2)	1	2	3	(3)	(3)	5		

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

**הערה ברמת הטבלה:**

- א. באם תדרש תוספת שטח למרחב מוגן, תינתן התוספת לסך שטחי הבניה עבור המרחב המוגן, עפ"י הנחיות פיקוד העורף התקפות.
- ב. לא תותר בהליך של הקלה הקמת מרחב מוגן במרווח הקידמי.
- ג. בשימוש בודד במגרש יהיה ניתן לנצל שטח בניה עיקרי של עד 50% משטח המגרש.

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

- (1) 15 מ"ר למרחב מוגן 10 מ"ר לאחסנה 18 מ"ר חניה מקורה.
- (2) לגג רעפים. 7 מ' לגג שטוח.
- (3) לפי תשריט.
- (4) לכל יח"ד: 12 מ"ר למרחב מוגן; 6 מ"ר למחסן; 18 מ"ר חניה מקורה - סה"כ 36 ליח"ד.
- (5) לפי הפירוט: 12 מ"ר למ. מוגן למגורים, 15 מ"ר למרחב מוגן למשרדים; 6 מ"ר אחסנה למגורים, 10 מ"ר אחסנה למשרדים; 36 מ"ר ל-2 חניות מקורות-אחת למשרדים, אחת למגורים..

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי, תנועה וחניה.

**6.2****חניה**

- א. החניה תתוכנן בהתאם לתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 2016 התשע"ו או התקנות שתהיינה תקפות בעת הוצאת ההיתר בתחום המגרש ובסביבתו.
- ב. לשלב היתר הבניה יידרש יועץ תנועה וחניה.

**6.3****חלוקה ו/ או רישום**

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום שתוגש ע"י יזם התכנית ותאושר ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

**6.4****חשמל**

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל. תנאי להיתר לתחנות טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.

**6.5****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- מים - אספקת מים למבנה מגורים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים של הרשות המקומית.
- ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתאום עם תאגיד מים וביוב של הרשות המקומית.
- ניקוז- הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית.
- אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. יובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

**6.6****ניהול מי נגר**

- לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

**6.7****שמירה על עצים בוגרים**

- הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור
- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. קו בניין לבניה חדשה, מעץ לשימור יהיה 3 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך

6.7

**שמירה על עצים בוגרים**

עבודות הבנייה והפיתוח.

ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.8

**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**