

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 306-0728220**

**קרית טבעון - בית רימון (306-0608448)**

**חיפה**

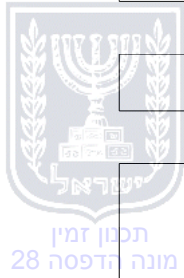
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי קרית טבעון**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**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 במפגש רחובות רימונים ואלונים בסמוך לציר התנועה הראשי של טבעון ובסמוך למבני מסחר ושירותים נוספים, במגרש בייעוד שטח לבנייני ציבור. התכנית מוסיפה בייחס לתכנית המאושרת 771 מ"ר עיקרי וביחס להיתר 531 מ"ר לעיקרי ו 100 מ"ר שטחי שרות תוך שמירה על השפה האדריכלית של המבנה. כמו כן, התכנית משנה ייעוד מאושר של שטח ציבורי פתוח (ב') לטובת הסדרת שטח לחניה, וכן משנה ייעוד משטח למבנה ציבור לשטח בייעוד מסחר, תעסוקה ומובנים למוסדות ציבור, בכדי לאפשר מסחר ותעסוקה במבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

קרית טבעון - בית רימון (306-0608448)

מספר התכנית 306-0728220

1.2 שטח התכנית 1.992 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (9)

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	211969
קואורדינאטה Y	735597

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת במפגש הרחובות האלונים והרימונים

### 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		
קרית טבעון	הרימונים	1	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10590	מוסדר	חלק	3	2, 46
10591	מוסדר	חלק		74

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	תאריך
301-0304808	ללא שינוי		7670	4172	11/01/2018
טב/ 34	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 34 ממשיכות לחול.	4825	1425	22/11/1999
306-0465591	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 306-0465591. הוראות תכנית 306-0465591 תחולנה על תכנית זו.	8555	1796	01/12/2019
טב/ 106	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 106 ממשיכות לחול.	5073	2289	08/05/2002
טב/ מק/ 218	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ מק/ 218 ממשיכות לחול.	5077		23/05/2002

**הערה לטבלה:**

תכנית ג/405 (תכנית מאוחדת טבעון) - שינוי - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/405 ממשיכות לחול.

**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
בינוי	מנחה	1: 250	1	01/10/2020	ערן מבל	16: 06 01/10/2020	מחייב לעניין קווי הבניין והנסיגה של הקומות העליונות.	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250	1	14/12/2020	עמי גוטליב	10: 28 14/12/2020		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	13/07/2020	ערן מבל	09: 22 27/09/2020		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 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית קרית טבעון	קרית טבעון	ככר בן גוריון	1	04-9931496		
	פרטי			סיגל יזמות ובניה בע"מ	יגור	(1)		073-2312900	073-2312999	legal@abr.c o.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מתחם משרדים בנין 3 קומה 2.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סיגל יזמות ובניה בע"מ	יגור	(1)		073-2312900	073-2312999	legal@abr.co.il

(1) כתובת: מתחם משרדים בנין 3 קומה 2.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				סיגל יזמות ובניה בע"מ	יגור	(1)		073-2312900	073-2312999	legal@abr.co.il

(1) כתובת: מתחם משרדים בנין 3 קומה 2.

**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- ארכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebelarch.co.il
	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188		קרית טבעון	העמק	9	04-6151531		a.gottlieb.eng@gmail.com
	מודד	עמאד יעקוב	868	ד.ע יעקוב הנדסה בע"מ	אעבלין	(1)		04-9503017		ya.emad@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2298.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

הוספת שימוש מסחר ותעסוקה (משרדים) לשטח שייעודו "שטח למבני ציבור", שינוי יעוד השטח ל"מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" ותוספת זכויות בניה למבנה קיים.  
התכנית מציעה שינוי יעוד "שטח ציבור פתוח" לייעוד "חניון" לטובת הסדרת שטח לחניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

1. תוספת שטחי בנייה בהתאם לתכנית הכוללנית.
2. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א)4.
3. שינוי ייעוד מ"שטח ציבורי פתוח ב" לייעוד "חניון" בהתאם לתכנית הכוללנית.
4. הסדרת מקומות חניה במבנה ובמגרש בצמידות אליו-בחניון ציבורי בהתאם לתכנית הכוללנית.
5. קביעת הוראות אדריכליות לפי סעיף 62א(א)5.
6. קביעת זכות מעבר לציבור דרך המגרש אל החניון.
7. קביעת שימושים לייעוד "מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור".
8. תוספת קומה בנסיגה על גג המבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
חניון	300
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	חניון	300
זיקת הנאה למעבר ברכב	חניון	300
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	חניון	300
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	200
להריסה	דרך מאושרת	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת ו/או מאושרת	114.1	5.73
שטח לבניני ציבור	1,285	64.51
שטח ציבורי פתוח ב'	593	29.77
סה"כ	1,992.1	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	114.14	5.73
חניון	593.15	29.77
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,285	64.50
סה"כ	1,992.29	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. כל השימושים המותרים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, לפי תכנית מאושרת טב/34 (ק.ש.7) כמפורט להלן:</p> <p>1. שירותי בריאות - מרפאות ומעבדות רפואיות, תחנות לאם ולילד.</p> <p>2. שירותי דת - בתי כנסת, מקווי טהרה.</p> <p>3. שירותי תרבות וחברה - ספריות, גלריות לאומנות, בתי תרבות ומרכז קהילתי.</p> <p>4. שירותי מנהל ציבורי - משרדי מנהל מקומי, משרדי חברות ציבוריות, בתי משפט, תחנות משטרה.</p> <p>ב. שירותי אוכל כגון מסעדות, בתי קפה ומזנונים.</p> <p>ג. שירותים תומכים שירותי בריאות כדוגמת בית מרקחת.</p> <p>ד. מסחר ומשרדים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הרחבת הקומה הקיימת ותוספת הקומה העליונה יהיו בנסיגה ועל פי קווי הבניין המוגדרים בתשריט התכנית, ובהתאם לנספח הבינוי (מחייב לנושא קווי הבניין והנסיגה)</p>
ב	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>1. תתאפשר זיקת הנאה למעבר ברגל וברכב דרך המגרש אל מגרש החניה, בהתאם לתשריט מצב מוצע.</p> <p>2. תתאפשר זיקת הנאה למעבר ברגל, במזרח תא השטח, בהתאם לתשריט מצב מוצע.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך לכלי רכב, חניות, תשתיות, שבילים, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, גינון ונטיעות.
4.2.2	הוראות
4.3	חניון
4.3.1	שימושים
	<p>1. שטח המיועד לחניות ציבוריות, לרבות גישה לחניות (מיסעות ו/או רמפות).</p> <p>2. תותר העברת תשתיות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. החניון הציבורי יבוצע מגמר אבן מחלחלת.</p> <p>ב. יותרו קירות תימוד לחניון בגובה של 2 מ' בממוצע.</p> <p>ג. מפלס החניון יותאם למפלס דרך האש ויבוצע חיבור חלקי לדרך האש.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>החניון הציבורי יהווה פתרון חניה לשטחים הנוספים בתא שטח 200 כחלף "קרן חניה".</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי			
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	16.5 (3)	2437	565 (2)		330	1542 (1)	1285	200	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4									

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) שטחי הציבור לא יפחתו מ 50% מסך הזכויות העיקריות.
- (2) עבור חניות, חדר טרפו וחדר גנרטור, מדרגות ומעלית לקומות העליונות..
- (3) - גובה כולל למבנה, לרבות הסתרת מערכות על הגג- יותר גובה של עד 19.5 מ' לפיר המעלית.
- (4) בהתאם למסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש. במידה ויוכח כי לא ניתן להוסיף שטחי חניה בתחום המגרש, תתאפשר חניה במגרש הסמוך מדרום (תא שטח 300), בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

על בעל ההיתר לבצע את החניון המוצע בתכנית.

לא יינתן היתר בניה טרם הצגת פתרון חניה בהתאם לתקן הנדרש ביום הוצאת ההיתר.

**6.2****איחוד וחלוקה**

על יזם התכנית לבצע תכנית לצורכי רישום כך שתא שטח דרך וחניון יירשם על שם הרשות המקומית כחלקה נפרדת.

הגשת הבקשה להיתר תתאפשר רק לאחר הגשת בקשה לחלוקה בוועדה. לא תינתן תעודת גמר טרם אישור תשריט החלוקה במרכז למיפוי ישראל ככשרה לרישום.

על יזם התכנית לדאוג לרישום זיקות ההנאה ברשם המקרקעין.

**6.3****שמירה על עצים בוגרים**

הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

**6.4****סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.

**6.5****פסולת בניין**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.6****פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

**6.7****תנאים למתן היתרי איכלוס**

לא יינתן היתר לאכלוס טרם השלמת החניון וקבלת אישור על כך מהמועצה.

**6.8****היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא יינתן היתר בניה לתוספת זכויות מעבר לשטח המבנה הקיים היום ועד לבניית החניון בתא שטח 300.	

### 7.2 מימוש התכנית

