

## מרחב תכנון מקומי קרית טבעון

תכנית מפורטת מס' טב/35 א'

בנוי במורד אורנים קרית עמל

שינוי לתכנית מס' 772 גושים מס' 11389, 11390, 11394

1. שם וחלות  
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' טב/35 א' בנוי במורד אורנים - שינוי לתכנית מס' 772 גושים 11389, 11390, 11394.
2. היחס לתכניות אחרות  
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 84 הנקראת בית שערים אשר פורסמה למתן תוקף ב.ע.ר. מס' 1483 מיום 21/3/64. ולתכנית מפורטת מס' 772 - בנוי במורד אורנים קרית עמל אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 2181 ביום 1/1/76. ולתכנית טב/35 שדבר הפקדתה פורסם בי"פ 2781 ביום 21/1/82. עם אישור תכנית זו יש לבטל את הפקדת התכנית טב/35.
3. המקום  
הקרקע עליה חלה התכנית הינה גבעה הנמצאת לאורך דרך קרית עמל כמסומן בתשריט.  
גוש 11389 חלק מחלקה 4, גוש 11390 חלק מחל. 2, 16, גוש 11384 חלק מחל. 1, 2, 30-27, 32.
4. גבולות התכנית  
גבולות התכנית הינם כמסומן בתשריט בקו כחול עבה.
5. שטח התכנית 98.40 דונם.
6. בעלי הקרקע  
קרן קיימת לישראל.
7. יוזמי התכנית  
שכון עובדים בע"מ.
8. מטרת התכנית  
א. חלוקה לאזורי מגורים, שטחים לצרכי ציבור ודרכים, ואתר לבריכת מים.  
ב. התוית רשת הדרכים לשרות השכונה.  
ג. הקמת שכונת מגורים בצפיפות נמוכה.
9. באור סמני התשריט  
קו כחול עבה  
שטח צבוע כתום מותחים בכתום  
שטח צבוע כתום  
שטח צבוע ירוק  
שטח צבוע חום ומותחם בקו חום  
ואות עברית  
שטח צבוע אפור  
שטח צבוע חום בהיר  
שטח צבוע אדום  
גבול התכנית  
איזור מגורים מיוחד  
אזור מגורים א'  
שטח ציבורי פתוח  
אתר לבנין צבורי  
אתר לבנין מסחרי  
דרך קיימת או מאושרת  
דרך מוצעת או הרחבת דרך

דרך סלולה	קוים מרוסקים בצבע התשריט
דרך לבטול	קוים אדומים מקבילים
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
קו רחוב	קו אדום
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט
גבול חלקה רשומה	קו ירוק מרוסק
גבול חלקה מוצעת	קו שחור
מספר חלקה רשומה	ספרה ירוקה
מספר חלקה מוצעת	ספרה שחורה
קו בנין	קו אדום מרוסק
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד
קו טלפון	קו 3 נקודות בצבע אדום
בנין קיים	שטח מקווקו בצבע התשריט
חורשה קיימת	ציון בדמות עץ
אתר לשרותים טכניים (צנרת, בריכת מים ומשאבות).	שטח בצבע כחול
בטול גבול מגרש מאושר	קו בצבע צהוב
שביל להולכי רגל	שטח צבוע אדום/חום בהיר מטויט
חניה פרטית	בקוים בצבע ירוק
גבול ת.ת.ע. מאושרת	שטח מנוקד בצבע התשריט
הטל משוער של בנין מוצע	קו כחול מרוסק
	קו מרוסק בצבע התשריט

#### 10. שמוש בקרקעות ובבנינים

א. לא ינתן רשיון בנין ולא תשמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### 11. רשימת התכליות

א. אזור מגורים א' ואזור מגורים מיוחד - מיועדים להקמת בניני מגורים חד משפחתיים, דר-משפחתיים ומדורגים כמפורט להלן:

1. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות על גבי קומת עמודים (קוטג') קומת העמודים תבנה במידה ומבנה השטח יחייב זאת.
2. גגות הבנינים יהיו משופעים ובגגון רעפים.

ב. שטח ציבורי פתוח - כמפורט בסעיף 13 להלן

ג. אתר לבנין ציבורי - אתר מיועד למטרה ציבורית לא-מסחרית לפי האות עיניה של הנועדה המקומית.

- ד. אתר לשרותים טכניים מיועד לבניית בריכת מים נוספת ולשרותים הטכניים הדרושים לחברת מקורות לצורך הפעלת רשת המים באתר ומחוצה לו.
- ה. אתר מסחרי - באתר המסחרי המסומן בתשריט באות ב' תותר הקמת 2 חנויות שכונתיות בגובה של קומה אחת בשטח מירבי של 200 מ"ר בסה"כ.

12. שטח הבניה המותר, שטחי המגרשים וקוי הבנין

א. שטח הבניה המותר, שטח המגרשים, גובה הבנינים והמרווחים יהיו כמפורט בטבלה להלן:

מס' המגרש	שטח מזערי של המגרש מ"ר	מס' הקומות המותר	שטח בניה מותר בקומה %	שטח בניה מותר כללי %	מס' יח' מרבי למגרש	רוחב מזערי של מגרש בחזית	מרווחים במ'		
							קדמי	צדדי	אחורי
1-15	1600	ע+2	25%	50%	6	25.0	5.0	4.0	5.0
16-29	500	ע+2	22%	44%	1	23.0	5.0	4.0	6.5
30,33-44	750	ע+2 (קוטג')	22%	44%	2	18.0	5.0	4.0	6.5
אתר לבנין צבורי		2	30%	60%			5.0	4.0	6.5

- ב. במידה ויווצרו, בגלל המכנה הטופוגרפי של המגרשים, מסדים בבנינים שכתחום תכנית זו - לא יותר בהם שימוש.
- ג. גובה מסד כזה לא יעלה בשום מקרה על 1.50 מ' מדוד בצד הנמוך של הבנינים.
- ד. שטח הבניה המותר יחושב ברוטו ויכלול את כל חלקי הבנין פרט לקומת העמודים ולמקלט תקני מינימלי של הג"א ששטחם לא יעלה על 40% משטח הקומה.
- ה. באתר לשרותים טכניים תותר הקמת בריכת מים נוספת על אלה הקיימות ובאישור הועדה המקומית. כל צנרת המים אל הבריכות ומהבריכות תהא תת קרקעית.
- ו. קומת עמודים בבין אשר גובהו מהרצפה ועד תחתית התקרה אינו עולה על 2.20 מ' אשר תיווצר אך ורק לצורך התאמת הבנוי לשיפוע הקרקע הטבעית במגרש הבניה ותותר רק אם מידת ההתחפרות מסומנת בחתך לאורך שפוע הקרקע טבעית איננה עולה על מידת המלוי. חלל קומת עמודים לא ישמש למגורים. השימושים המותרים בקומת עמודים יהיו: חדרי מדרגות, מקלטים, מחסנים, מבני עזר ושטח חנייה, במדה שתאושר על ידי הועדה המקומית. ס"ה 40% משטח הקומה.
- ז. עלית גג - החלל הנוצר מתחת לגג משופע יחשב כעלית גג אם הגובה המירבי אינו עולה על 2.50 מ'. חלל עלית גג לא ישמש למגורים. שטח החלל הנוצר מתחת לגג משופע ואשר הגובה הממוצע עולה על 2.5 מ' יותר למגורים, יחשב כקומת מגורים שניה או קומה נוספת בחלקה בהתאם לסעיף הסטית הבלתי נכרת.

- ד. אתר לשרותים טכניים מיועד לבנית בריכת מים נוספת ולשרותים הטכניים הדרושים לחברת מקורות לצורך הפעלת רשת המים באתר ומחוצה לו.
- ה. אתר מסחרי - באתר המסחרי המסומן בתשריט באות ב' תותר הקמת 2 חנויות שכונתיות בגובה של קומה אחת בשטח מירבי של 200 מ"ר בסה"כ.

12. שטח הבניה המותר, שטחי המגרשים וקוי הבנין

א. שטח הבניה המותר, שטח המגרשים, גובה הבנינים והמרווחים יהיו כמפורט בטבלה להלן:

מס' המגרש	שטח מזערי של המגרש מ"ר	מס' הקומות המותר	שטח בניה מותר בקומה %	שטח בניה מותר כללי %	מס' יח' מרבי למגרש	רוחב מזערי של מגרש בחזית	מרווחים במ'		
							קדמי	צדדי	אחורי
1-15	1600	ע+2	25%	50%	6	25.0	5.0	4.0	5.0
16-29	500	ע+2	22%	44%	1	23.0	5.0	4.0	6.5
30,33-44	750	ע+2 (קוטג')	22%	44%	2	18.0	5.0	4.0	6.5
אתר לבנין צבורי		2	30%	60%			5.0	4.0	6.5

- ב. במסדים בבנינים שבתחום תכנית זו מותר יהיה להתקין מקלטים, מחסנים, וחדרי כביסה לשימוש הבית בלבד.
- ג. גובה מסד כזה לא יעלה בשום מקרה על 1.50 מ' מדוד בצד הנמוך של הבנינים.
- ד. שטח הבניה המותר יחושב ברוטו ויכלול את כל חלקי הבנין פרט לקומת העמודים ולמקלט תקני מינימלי של הג"א ששטחם לא יעלה על 40% משטח הקומה.
- ה. באתר לשרותים טכניים תותר הקמת בריכת מים נוספת על אלה הקיימות ובאישור הועדה המקומית. כל צנרת המים אל הבריכות ומהבריכות תהא תת קרקעית.
- ו. קומת עמודים בבין אשר גובהו מהרצפה ועד תחתית התקרה אינו עולה על 2.20 מ' אשר תיווצר אך ורק לצורך התאמת הבנוי לשיפוע הקרקע הטבעית במגרש הבניה ותותר רק אם מידת ההתפרות מסומנת בחתך לאורך שפוע הקרקע טבעית איננה עולה על מידת המלוי. חלל קומת עמודים לא ישמש למגורים. השימושים המותרים בקומת עמודים יהיו: חדרי מדרגות, מקלטים, מחסנים, מבני עזר ושטח חנייה, כנודה שתאושר על ידי הועדה המקומית. ס"ה 40% משטח הקומה.
- ז. עלית גג - החלל הנוצר מתחת לגג משופע יחשב כעלית גג אם הגובה המירבי אינו עולה על 2.50 מ'. חלל עלית גג לא ישמש למגורים. שטח החלל הנוצר מתחת לגג משופע ואשר הגובה הממוצע עולה על 2.5 מ' יותר למגורים, ויחשב כקומת מגורים שניה או קומה נוספת בחלקה בהתאם לסעיף הסטייה הבלתי נכרת.

13. השטחים הציבוריים הפתוחים

השטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים לנופש, גנים ומגרשי משחק.

14. ר ש ו ם

א. השטחים המיועדים לדרכים חדשות, להרחבת דרכים קיימות, ולשבילים להולכי רגל מיועדים להפקעה לפי סעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וירשמו על שם המועצה המקומית קרית טבעון.

ב. השטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים להפקעה לפי סעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם המועצה המקומית קרית טבעון.

ג. שטחי הדרכים המבוטלות תירשמנה בבעלות הקרן הקיימת לישראל, בהתאם לסווגן החדש.

15. חלוקה חדשה

א. השטחים יחולקו מחדש בהתאם למוראה בתשריט.

ב. לא יוצא היתר בניה בשטח תכנית זאת כל עוד לא תוכן ותוגש תכנית לצורך רישום לפי תקנות המודדים אשר מראה את חלוקת השטח בהתאם לתכנית זו.

16. מגבלות בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת קרקעיים

א. לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך על הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הבנין, פרט למבנים המותרים למעבר לקוי חשמל.

ב ש ט ח ב נ ו י

קוי חשמל במתח נמוך	מהתיל הקיצוני	2.00 מטרים
	מציר הקו	2.25 מטר
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו		
קווים קיימים	מהתיל הקיצוני	5.00 מטרים
קווים מתוכננים או מאושרים	מציר הקו	6.00 מטרים
	קו חשמל מתח עליון 110-150 ק"ו	
קווים קיימים	מהתיל הקיצוני	9.50 מטרים
קווים מתוכננים או מאושרים	מציר הקו	13.00 מטרים

ב. יוזמי ו/או מבצעי התכנית יתאמו מראש עם חברת החשמל ביצוע עבודות הרחבת הכביש בקרבת עמוד מס' 190, כמו כן יהיה עליהם לדאוג להגנה מתאימה לעמוד מס' 190 בהתאם להנחיות חברת החשמל לישראל.

ג. לא תותר בניה כל שהיא במרחק של 22 מ' מציר הקו (לכל צד) שבין העמודים מס' 188-189, וכן בין העמודים מס' 189-190 לא תותר בניה כל שהיא במרחק של 12 מ' מציר הקו (לכל צד).

17. סלילת דרכים ושטחי חניה

א. על יוזמי התכנית לסלול הדרכים המוצעות והשבילים כולל מדרכות ניקוז וכו'.

ב. כל עבודות הסלילה והפתוח בתחום התכנית יבוצעו לפני איכלוס השכונה.

- ג. על יוזמי התכנית להתקין מקום חניה אחד לכל דירה בשטח המגרש.
- ד. לא יצאו היתרי בניה כל עוד יוזמי ו/או מבצעי התכנית לא יסדירו לשביעת רצון מהנדס המועצה המקומית את נושא ניקוז והגנה בפני שטפונות מבריכות המים.

18. שרותים טכניים

- 1. הספקת מים תהיה מכל רשת אשר תאושר על ידי המועצה המקומית.
- 2. לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיוסדר פתרון הביוב לשביעת רצונו של מהנדס המועצה.
- 3. בכל בנין יותקן מקלט בהתאם לתקן.

19. מס השבחה באם יחול כזה ייגבה כחוק.

בעלי הקרקע:

יוזמי התכנית:

אין לגר התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מחויבת על רשויות התכנון המוסמכות. תימנתו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לתכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצת הסכום ונחתם עמנו הסכם מתאים בגובה וזין התייחסו זו באה במסגרת הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי חוקה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או יעשה כל דבר הסותר בגין השטח הכלול בתכנית, אין בזה כדי להחיל על המועצה המקומית או על בעליהם או על מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או כל דבר אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התייחסנו ויחנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מנהל מטרקדי ישראל  
מחוז חיפה

טכנו עובדים בע"מ

משרד שוטרים "בע"מ  
מחלקת התכנון

המתכנן:

המודד המוסמך:

שלמה בן  
מודד מוסמך  
מספר רשיון 186  
28 אפריל 1987

תמונה אישית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית טבעון

טב/35/1

החניית תמונה

הוסלצה לאישור

בישיבה מס' 40 מיום 4.6.87

3.11.87

תאריך יום תעודה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית טבעון

טב/35/1

החניית תמונה

הוסלצה לאישור

בישיבה מס' 40 מיום 4.6.87

5/6/87

מנהל מטרקדי ישראל

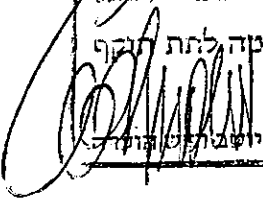
מחוז חיפה

טב.35 א  
טב.387 א

תכנית מס' 235/86 פורסמה להפקדה בילקוט  
 הפרסומים מס' 3272 מיום 21.11.85 עמוד 791

ז' כסלו תשמ"ו

משרד הפנים  
 חוק החבנון והבניה השכ"ה-1965  
 מהחזקת... ז"פ:  
 מרחב חבנון מקומי... ז"פ... 235/86  
 תכנית מס' 235/86  
 הועדה הממונה בשיבתה זו... 52  
 מיום 11.12.86 החליטה לתת תוקף  
 לתכנית הנזכרת לעיל.  
 סגן מנהל כללי לחבנון



תכנית מס' 235/86 פורסמה לתוקף בילקוט  
 הפרסומים מס' 3380 מיום 31.3.88 עמוד 1909

ז' כסלו תשמ"ו