

3002666

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי - קריית טבעון

תכנית בניין ערים מפורטת מס' טב / 155

"רח' עוקף כלניות"

שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג / 405

"תכנית מאוחדת טבעון"

17.4.96

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי - קריית טבעון

1. כללי

1.1 השם והחלוקה: תכנית זו תכנית מפורטת מס. טב/155 שתקרא "רח' עוקף כלניות" ותחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתקנון זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2 התשריט: תשריט ייעודי שטחים בקנ"מ 1:500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.3 יחס לתכניות קודמות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/405 "תכנית מאוחדת טבעון" שפורסמה למתן תוקף בתאריך 5.5.72 בילקוט הפרסומים מס' 1820 ומתייחסת לתכנית מס' טב/34 "תוכנית מתאר טבעון" שהופקדה בתאריך 24.10.85 ופורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3261 עמוד 548. בכל סתירה בהוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות הנ"ל הוראות תוכנית זו עדיפות.

1.4 מסמכי התכנית: תקנון בן 8 דפים, תשריט בקנ"מ 1:500, נספח מס' 1 - חתך לאורך הרחוב, נספח מס' 2 - נספח נופי.

1.5 מטרות התכנית:

1.5.1 התווית דרך גישה לרכב פרטי ולהולכי רגל לחלק התחתון של המגרשים בתחילת רחוב כלניות.

1.5.2 הנחיות חלוקה לחלקות הנ"ל.

1.6 בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

1.7 יחס התכנית: המועצה המקומית קריית טבעון.

1.8 מגיש התכנית: המועצה המקומית קריית טבעון.

1.9 עורך התכנית: אדריכל קסל נתן, רח' כלניות 2, קריית טבעון 36052 טלפון: 04-9834426.

1.10 מיקום התכנית: גוש 10479 מ"ח 37 חלקות 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96 דרומית לרח' כלניות וכפי שמסומן בתשריט בקו כחול עבה. 2.11.96  
א.א.א.

1.11 שטח התכנית: טה"כ 22.57 דונם.

## 2. ביאור סימני התשריט:

<u>הביאור:</u>	<u>הסימן בתשריט:</u>
גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים א'	שטח צבוע בצבע כתום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בצבע ירוק
דרך משולבת מוצעת	שטח צבוע באדום ירוק לסירוגין
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו רצוף ועיגול ממוספר בצבע ירוק
מבנה קיים	שטח מנוקד
מבנה להריסה	שטח צבוע בצבע צהוב
גבול חלקה מוצעת ומספרה	קו רצוף ועיגול ממוספר בצבע שחור
גבול חלקה לביטול	קו מקוקו בצבע ירוק

## 3. רשימת תכליות ושימושים:

3.1 אזור מגורים א' - ישמש לבניית בתי מגורים בני שתי קומות שיכללו יחידת דיור אחת או שתיים הכל לפי גודל החלקה (כאמור בסעיף 5 להלן).

3.2 דרך משולבת - דרך משולבת לכלי רכב והולכי רגל שבסופה תמוקם טובה. לא תותר חניה בתחום זכות הדרך המשולבת.

## 4. הפקעה ורישום:

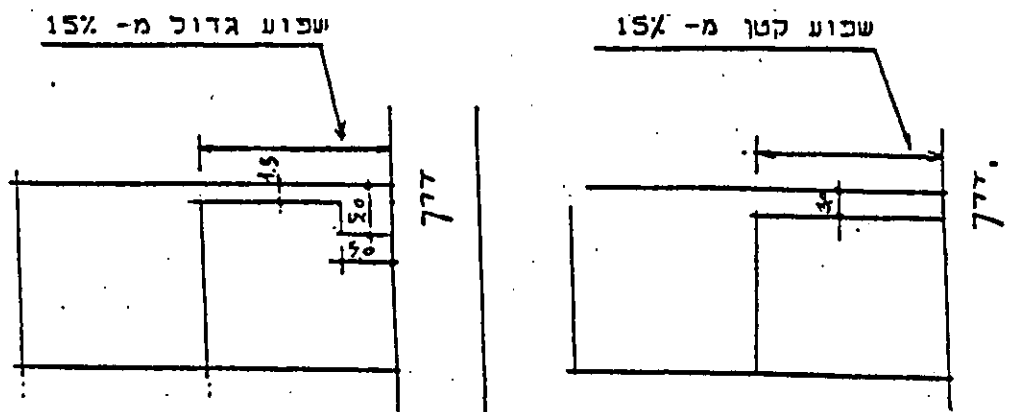
השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ולפי סעיפים 188-189 וירשמו על שם המועצה המקומית קריית טבעון.

## 5. הנחיות לחלוקת החלקות הרשומות:

5.1 באזור מגורים א' כהגדרת תכנית המתאר טב/34 (להלן אזורי מגורים) תותר חלוקת חלקה רשומה שגודלה (לפי החלוקה אינו על 2.7 דונם בתנאי שלכל אחד מהמגרשים שיוצרו תהיה גישה ברוחב מינימלי של 3 מ' מדרך ציבורית מאושרת למעט המקרים המפורטים בסעיפים 5.3 .

5.2 במקרה ודרך הגישה תהיה בשיפוע של פחות מ- 15% היא תסתיים בגבולה הקדמי של החלקה האמצעית והיא תוביל רק לחניה שתמוקם בפינת המגרש בתחום מרווח קדמי וצדדי.

5.3 כאשר התנאים הטופוגרפיים לא יאפשרו גישה ברכב אל המגרש האחורי. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 15% תאפשר הוועדה קביעת מקום חניה למגרש האחורי הנ"ל בחזית החלקה הקדמית הגובלת בדרך המשולבת, ויצירת דרך גישה ברוחב 1.5 מ' למגרש האחורי הנ"ל. (שיפוע המגרש יימדד משפת הדרך הגובלת בחלקה הקדמית ועד גבולה האחורי של החלקה הקדמית המוצעת).



5.4 במקרים בהם מוצעת דרך גישה משותפת לשתי חלקות סמוכות - רוחבה הכולל יהיה 4.0 מ' - ובתנאי שתינתן זיקת הנאה הדדית בין בעלי שתי החלקות הנ"ל, למעבר על השביל, ושתרשם במרשם המקרקעין.

5.5 במקרה של חלוקה החלקה ל- 3 חלקות דרך הגישה לחלקה האמצעית תצורף לחלקה הנ"ל ושטחה ייכלל בשטח החלקה לצורך חישוב אחוזי בנין ומס' יחידות דיור מותרות.

5.6 כאשר שרוול הגישה ישמש יותר מחלקה אחת, ירשם כחלקה עצמאית ומשותפת לחלקות אותן הוא משמש.

5.7 דרכים ושבילים להולכי רגל הגובלים בחלקות בניה יחשבו כדרך לכל דבר לצורך חלוקת החלקה ויחשבו כחבור מדרך ציבורית, בתנאי שפיתוח השביל הציבורי יעשה ע"י המבקש עפ"י תכנית שתאשר הוועדה המקומית בצורה שתבטיח גישה לחניה בתחום מגרשי הבנייה.

5.8 כאשר במגרש קיים בניין, יימדד קו הבניין הצדדי מגבולה המקורי של החלקה הרשומה (לפני החלוקה).

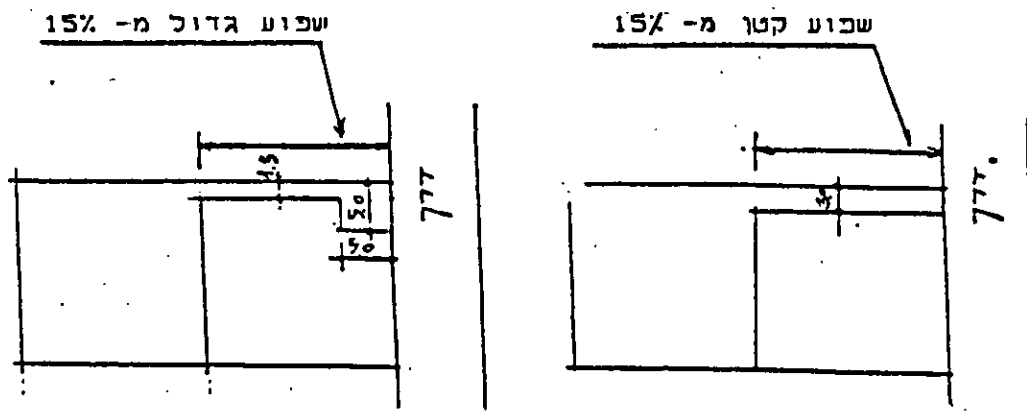
5.9 רוחב חזית המגרש לאחר החלוקה לא יפחת מ- 17.0 מ', למעט חלקות רשומות עפ"י חלוקה קיימת.

5. הנחיות לחלוקת החלקות הרשומות:

5.1 באזור מגורים א' כהגדרת תכנית המתאר טב/34 (להלן אזורי מגורים) תותר חלוקת חלקה רשומה שגודלה (לפי החלוקה אינו על 2.7 דונם בתנאי שלכל אחד מהמגרשים שיוצרו תהיה גישה ברוחב מינימלי של 3 מ' מדרך ציבורית מאושרת למעט המקרים המפורטים בסעיפים 5.3 .

5.2 במקרה ודרך הגישה תהיה בשיפוע של פחות מ- 15% היא תסתיים בגבולה הקדמי של החלקה האמצעית והיא תוביל רק לחניה שתמוקם בפינת המגרש בתחום מרווח קדמי וצדדי.

5.3 כאשר התנאים הטופוגרפיים לא יאפשרו גישה ברכב אל המגרש האחורי. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 15% תאפשר הוועדה קביעת מקום חניה למגרש האחורי הנ"ל בחזית החלקה הקדמית הגובלת בדרך המשולבת, ויצירת דרך גישה ברוחב 1.5 מ' למגרש האחורי הנ"ל. (שיפוע המגרש יימדד משפת הדרך הגובלת בחלקה הקדמית ועד גבולה האחורי של החלקה הקדמית המוצעת) .



5.4 במקרים בהם מוצעת דרך גישה משותפת לשתי חלקות סמוכות - רוחבה הכולל יהיה 4.0 מ' - ובתנאי שתינתן זיקת הנאה הזדדית בין בעלי שתי החלקות הנ"ל, למעבר על השביל, ושתרשם במרשם המקרקעין.

5.5 במקרה של חלוקה החלקה ל- 3 חלקות דרך הגישה לחלקה האמצעית תצורף לחלקה הנ"ל ושטחה ייכלל בשטח החלקה לצורך הישוב אחזי בנין ומס' יחידות דיור מותרות.

5.6 כאשר שרוול הגישה ישמש יותר מחלקה אחת, ירשם כחלקה עצמאית ומשותפת לחלקות אותן הוא משמש.

5.7 דרכים ושבילים להולכי רגל הגובלים בחלקות בניה יחשבו כדרך לכל דבר לצורך חלוקת החלקה ויחשבו כחבור מדרך ציבורית, בתנאי שפיתוח השביל הציבורי יעשה ע"י המבקש עפ"י תכנית שתאשר הוועדה המקומית בצורה שתבטיח גישה לחניה בתחום מגרשי הבנייה.

5.8 כאשר במגרש קיים בניין, יימדד קו הבניין הצדדי מגבולה המקורי של החלקה הרשומה (לפני החלוקה).

5.9 רוחב חזית המגרש לאחר החלוקה לא יפחת מ- 17.0 מ', למעט חלקות רשומות עפ"י חלוקה קיימת.

6. מספר מבנים על מגרש בנייה:

6.1 על מגרש בניה תותר הקמתו של מבנה מגורים אחד כפוף להוראות סעיף 7 להלן.

6.2 במגרש ששטחו 1000 מ"ר לפחות שלא ניתן לחלוקה משיקולים תכנוניים רשאית הועדה המקומית לאשר הקמת 2 מבני מגורים בתנאי שהמרחק בין הבניינים יהיה 8 מ' לפחות ותובטח גישה מדרך לכל אחד מהמבנים, ויוגש תשריט הצמדות קרקע.

6.3 על חלקה מקורית המשורתת מדרך אחת לא תותר הקמת יותר משלושה מבני מגורים.

7. תנאי מינימום למגרש בניה:

7.1 לא תותר הקמת מבנה מגורים על מגרש קטן מ- 500 מ"ר (למעט מגרש קיים עפ"י תכנית מאושרת).

7.2 לא תותר הקמת מבנה מגורים דו משפחתי (2 יח"ד) על מגרש ששטחו קטן מ- 800 מ"ר.

7.3 לא תותר הקמת מבנה מגורים תלת משפחתי (3 יח"ד) על מגרש ששטחו קטן מ- 1500 מ"ר.

7.4 עפ"י שקול דעת הועדה המקומית ניתן לאשר שטח מגרש קטן מתנאי המינימום לגבי מס' יח"ד בלא יותר מ- 5% סטייה.  
סטייה מעבר ל- 5% הנ"ל תחשב כסטייה ניכרת.

7.5 בתחום דרך הגישה למגרש האחורי, יוקצה מקום לפחי אשפה, מספר בית מואר ותיבת דואר עפ"י פרט שיהווה חלק מהבקשה להיתר הבנייה.

7.6 אופן ביצוע דרך הגישה לחלקה האחורית (כאמור בסעיף 5.1) אחוז שיפוע, ריצוף/ סלילה, תאורה, גדרות יהוו חלק מהבקשה להיתר הבנייה.

## 8. הוראות בניה: אזור מגורים א'

### 8.1 שטח הבנייה המותר

שטח מגרש לבנין חד משפחתי לא יקטן מ- 500 מ"ר.

שטח מגרש לבנין דו משפחתי לא יקטן מ- 800 מ"ר.

שטח הבנייה מותר למטרה עיקרית לא יעלה על 44% משטח המגרש ויכלול את כל השטחים המקורים  
בבניין להוציא שטחי שירות שיפורטו להלן:

#### א. בטחון ובטיחות

מקלט או מרחב מוגן דירתי לפי השטח המינימלי הנדרש ע"י הג"א.

#### ב. מערכות טכניות ומתקני שרות

חדר לשירותים לבנין לרבות הסקה, אוורור- קירור, מיכל גז, בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר ליחידת  
דיוור.

#### ג. אחסנה

מחסן אחד לדירה ובתנאי שיהיה בקומת עמודים או בקומת חניה או במסד, גובהו לא יעלה על 2.2 מ'

#### ד. חניה מקורה

עד 2 מקומות חניה ליחידת דיוור - 32 מ"ר כולל דרכי גישה, גובה קומת החניה לא יעלה על 2.2 מ'  
מרצפה לתקרה.

### 8.2 תכסית

לא תעלה על 22% משטח המגרש.

ניתן להעביר 6% בניה מקומה א' לקומת קרקע באזור הוועדה למגורים.

### 8.3 מרווחים

קדמי = 5 מ', אחורי = 6 מ', צדדיים = 4 מ'.

יותר מבנה עזר לחניה מקורה או למחסן במרווחים הקדמי ו/או הצדדיים של הבניינים.

### 8.4 גובה הבניין באזור מגורים א'

גובה בנין בעל גג רעפים לא יעלה על 8.5 מ' מקרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא.

גובה בניין בעל גג שטוח לא יעלה על 7.0 מ' מקרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא.

### 8.5 אופן קביעת מפלס קומת קרקע

מפלס קומת קרקע יהיה כמפלס קו הטופוגרפיה העובר במרכז חתך לאורך המגרש ובניצב לקו  
הטופוגרפיה. 0.50 מ' מ-קו קרקע טבעית.

### 8.6 עליית גג שלא למגורים

יכולה להיות מותקנת בחלל גג משופע כולו (ללא גמלוניס) כאשר בסיס השיפוע מתחיל במפלס הקומה אותה מקרה הגג.

ההתייחסות אל עליית הגג מבחינת גובה ושטח תהיה כמפורט להלן:

- א. שטח עליית הגג לא ייכלל בחישוב אחזי הבניין והיא לא תהווה קומה אם היא מקורה בגג משופע בכל צדדיו ואם הגובה למפלס רצפת עליית הגג עד שיא קדקוד הגג לא יעלה על 2.50 נטו ו- 2.80 ברוטו וכן בתנאי שגובה הקומה מתחת לגג לא יעלה על 2.80 מ'.
- ב. במידה וגובה עליית הגג עולה על הגובה המפורט בסעיף א' או אינה עומדת באחד מהתנאים המפורטים בסעיף זה. היא תחשב כקומה לכל דבר ושטחה, פרט לשטח ההיטל האופקי של חלקיה הנמוכים מ- 1.80 מ', ייכלל באחזי הבנייה המותרים למטרה העיקרית.

### 9. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

9.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל. לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ט (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

#### הערה

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

9.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
- מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוהה עד 33 ק"ו
- מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

9.3 המרחק האנכי המינימלי של פני הכביש הסופיים מהתיל התחתון של קו החשמל הינו:

במתח גבוה	22	ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון	110	ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון	161	ק"ו - 7.5 מ'
במתח על	400	ק"ו - 9.0 מ'



#### 10. מים וביוב

ביוב - סלוק השפכים מתחומי המגרש ייעשה בהתאם לדרישות המועצה המקומית קרית טבעון.  
מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המרכזית של המועצה המקומית קרית טבעון.

#### 11. ניקוח

כל השטחים הכלולים בתחומי התכנית ינוקזו ממימי נגר עילי וישולבו במערכת הניקוח של כלל הישוב ולשביעות רצון מהנדס המועצה.

#### 12. היסל השבחה

היסל השבחה ייגבה כחוק.

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

אין לנו רשיונות עירוניים לתכנית בבנין על ידי מחלקת ע

רשויות התכנון  
החלטתו הינה  
החלטת אגף לכל  
גוף אגף דברים  
למען זכות בטוח הדגון ו/או כל רשות כוססת

מיום תחילת תכנית זו או ייעשה על ידינו זכרים  
אל המנהל המקומי לתכנון ו/או הרשות המקומית  
על מנת להגיש תוכנית תכנון לרשות המקומית  
על מנת להגיש תוכנית תכנון לרשות המקומית  
אחרת  
ניתנת אג

מינהל מקרקעי ישראל  
מזו חיסה

6.10.96

יחס התכנית : המועצה המקומית קרית טבעון

המועצה המקומית  
קרית - טבעון

מגיש התכנית : המועצה המקומית קרית טבעון

המועצה המקומית  
קרית - טבעון

שורך התכנית : אדריכל קסל נתן

רחוב הכלניות 2, קריית טבעון 36052 טלפון: 04-9834426

נתן קסל - אדריכל  
תלמידי קמלוסטידי  
כלי מס' 101  
כליות 2

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון	
ט"ב 155	תכנית 718 ס.א.ג.
הומלצה לאישור	
בישיבה מס' 940025	מיום 11.7.94
תאריך יורד הועדה	11.9.96
מהנדס הועדה	


הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון	
ט"ב/155	תכנית 718 ס.א.ג.
הומלצה להפקדה	
בישיבה מס' 940025	מיום 11.7.94
תאריך יורד הועדה	21.5.96
מהנדס הועדה	

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תש"ה-1965

אישור תכנית מס. 155/96

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 11.9.96 לאשר את התכנית.

  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 155/96

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4427

מיום 14.7.96

הודעה על אישור תכנית מס. 155/96

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4472

מיום 29.12.96