



מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: קרית טבעון.

תכנית: טב/181- שינוי ייעוד ממתקן הנדסי למגורים א'  
בקרית חרושת.

המתכנן: אדר' ברוך שמיר - "שמיר" אדריכלות  
קיבוץ משמר העמק, ד.ג. מגידו. מיקוד: 19236 טלפון: 04-9896017  
פקס: 04-9898920

בעל הקרקע: מקורות חברת מים בע"מ  
ת.ד. 755 חיפה 31007 טל': 04-8350444 פקס: 04-8350500

היזם: מקורות חברת מים בע"מ  
ת.ד. 755 חיפה 31007 טל': 04-8350444 פקס: 04-8350500

המקום: חלקה מספר 70, גוש 11399, רח' הרצל, קרית חרושת

תאריך: מאי 1999

## פרק 1 - כללי

### 1.1 שם התכנית:

תכנית זו, על מסמכיה האמורים להלן תקרא תכנית . טב/181 - שינוי ייעוד ממתקן הנדסי למגורים א' בקריית חרושת, המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית טב/62- ק. חרושת.

### 1.2 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) וגיליון אחד של תשריט בקנימ 1:250 המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

### 1.3 גבולות התכנית: התחום המסומן בקו הכחול העבה בתשריט.

### 1.4 שטח התכנית: 0.796 דונם ע"פ מודד מוסמך.

### 1.5 מקום התכנית וחלוצה:

קואורדינטות אורך: 160400-160355 קואורדינטות רוחב: 233405-233375 גוש 11399, חלקה 70, רחוב הרצל, קרית חרושת.

### 1.6 מטרות התכנית:

- 1.6.1 שינוי ייעוד מ"מתקן הנדסי" ל"מגורים א" על מנת לאפשר בנייה בלב שכונת מגורים- במקום בו הקרקע יועדה מלכתחילה לשמש לבניית מתקן הנדסי.  
1.6.2 קביעת תנאים והוראות בניה כגון: סוגי המבנים המותרים, קביעת קווי בניין במגרש, ועוד.

### 1.7 יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה את טב/62 - תכנית המתאר של קרית חרושת שדבר אישורה פורסם ב י.פ. 3582 בתאריך 11.9.88 יתר הוראות תכנית טב/62 חלות על התכנית למעט שינוי הייעוד המוצע לחלקה זו.

## פרק 2 - סימנים בתשריט:

<u>הנושא</u>	<u>הסימון בתשריט</u>
דרך מוצעת.....	שטח צבוע אדום.
דרך קיימת מאושרת.....	שטח צבוע חום.
אזור מגורים א'.....	שטח צבוע כתום
מתקן הנדסי.....	שטח צבוע אפור מותחם סגול.
שטח קו הנפט (ipc).....	שטח צבוע אפור מטויט בירוק.
שטח הרכבת.....	שטח צבוע אפור.
מספר חלקה.....	מספר בתוך עיגול בצבע ירוק.
גבול חלקה.....	קו בצבע ירוק.
גבול תכנית.....	קו כחול עבה
קו בניין.....	קו מרוסק בצבע אדום.
מספר הדרך.....	סיפרה ברבע העליון של העיגול.
מרחק קו בניין מגבול דרך.....	סיפרה ברבעים הצדדיים של העיגול.
רוחב הדרך.....	סיפרה ברבע התחתון של העיגול
גבול חלקה רשומה לביטול.....	קו ירוק מקווקו.
מגרש מוצע - מס' וגבול.....	בצבע התשריט.

פרק 3 - טבלאות.

3.1 טבלת אזורים ושטחים.

מספר	אזור	קיים	מוצע	
			שטח בדונם	מספר יחידות
1	מתקן הנדסי	0.762	-	-
2	מגורים אי	-	0.762	2
3	דרך	0.034	0.034	-
	סה"כ	0.796	0.796	2
			100.0	100.0

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992.

יעוד	מגרש במ"ר	קווי בניין			גובה המבנה מעל קרקע טבעית או חפורה	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי.			
		חזית מגבול דרך	צדדי	אחורי		קומות	גובה (מטר)	שטחי שירות**	
								בכל הקומות	תכסית
							סה"כ		
							מתחת קומת כניסה		
							מעל קומת כניסה		
מגורים	0.762	4	4	7	2	8.5	44%		
				25 מסר מדצועת הרכבת. קו הבניין ממסילת הברזל תואם תכנית ט/ב 62	קומות	213.36	335.28		
							מתח"ד*** חניה 30 מ"ר מחסן # 6 מ"ר		
							מרתף בשטח עד 40% משטח קומת עמודים מפולשת, בגובה עד 2.2 מ' ניתן לכלול פונקציות שלא מוקמו מעל קומת הכניסה		

\*\* שטחי השירות אינם נכללים באחוזי הבניה, יתר שטחי השירות כהגדרתם נכללים בשטחי הבניה המותרים.  
 \*\*\* בהתאם לתקנות הג"א.  
 # כחלק מהבניין או בתנאי שיהיה צמוד לחנייה.

## פרק 4 - הוראות נוספות.

**4.1** על המבנה יחולו כל ההוראות הנוגעות למניעת מטרדים סביבתיים ושמירת איכות הסביבה בהתאם למפורט בחוקי העזר של הרשויות המקומיות והמועצה המקומית קרית טבעון בפרט: לרבות רעש, זיהום סביבה, שפכים, מים, ניקוז ואשפה.  
כל זאת על פי הדרישות של המחלקה המקומית לאיכות הסביבה ודרישות משרד הבריאות. כל זאת לשביעות רצון מהנדס המועצה

### 4.2 חשמל:

- א.** לא תותר הקמת קווי מתח חדשים עיליים.
- ב.** לא יינתן היתר בנייה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים. יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.
- |   |          |
|---|----------|
| מרשת מתח נמוך עם תיילים חשופים                  | 2.0 מטר  |
| מרשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים | 1.5 מטר  |
| מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                          | 5.0 מטר  |
| מקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')    | 11.0 מטר |
| מקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')    | 21.0 מטר |
- (במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על - בנויים עם שדות גדולים יותר - יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי מרחקים מותרים.)
- ג.** אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:
- |  |
|--|
| 3.0 מטר..... מכבלים תת קרקעיים בעלי מתח עליון עד 160 ק"ו   |
| 1.0 מטר..... מכבלים תת קרקעיים בעלי מתח גבוה עד 33 ק"ו     |
| 0.5 מטר..... מכבלים תת קרקעיים בעלי מתח נמוך עד 1000 וולט. |
- ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ד.** המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

**4.3 ביוב:** המבנה יהיה מחובר לרשת הביוב לפי דרישות המועצה ובהתאם לתוכניות הביוב והטיפול בשפכים של המועצה המקומית.

**4.4 חניה:** החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

**4.5 מקלטים/ממד"ים:** לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית אלא אם הבניין כולל מקלט/ממד"ד בהתאם לתקנות הג"א ובאישורם.

**4.6 סידור אשפה:** סידור האשפה יהיה בתוך גבול המגרש בצורה נסתרת לשביעות רצון מהנדס המועצה. מספר המדרגות היורדות מהכביש אל מתקן האשפה לא יעלה על 7.

**4.7 היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

**4.8 הפקעות:** השטח המיועד לצרכי ציבור (דרך) יופקע בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק הבנייה וירשם על שם המועצה המקומית.

**חתימות ואישורים:**

**חתימת בעל הקרקע:**

מקורות, חברת המים הלאומית  
מרחב צפון: חיפה, חוף שמן, ת.ד. 755  
מיקוד 31007

**חתימת יוזם התכנית:**

מקורות, חברת המים הלאומית  
מרחב צפון: חיפה, חוף שמן, ת.ד. 755  
מיקוד 31007

**חתימת המתכנן:**

ברוך שמיר  
אדריכל - רשיון 36514  
מס' העסקה 896017

**אישורי הוועדה המקומית:**

<p>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון שני יצוק תכנית 181/20</p> <p><b>הומלצה לאישור</b></p> <p>בשיבה מס' 99009 מיום 28.4.99</p> <p>תאריך יו"ר הוועדה 13.6.99</p> <p>מנהל הוועדה</p>	<p>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון שני יצוק תכנית 181/20</p> <p><b>הומלצה להפקדה</b></p> <p>בשיבה מס' 97009 מיום 15.4.99</p> <p>תאריך יו"ר הוועדה 13.6.99</p> <p>מנהל הוועדה</p>
--	--

**אישורי הוועדה המחוזית:**

הודעה על הפקדת תכנית מס' 181/20  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4728  
מיום 8.2.99

**אחרים:**

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

אישור תכנית מס' 181/20

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 14.4.99 לאשר את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_

מיום \_\_\_\_\_

**תאריך:**

10/5/99