

3-188

**מחוז חיפה****מרחב תכנון מקומי קרית טבעון****תכנית טב/ 206 - קרית חרושת****ספטמבר 2000**

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי קרית טבעון

תכנית טב/ 206 קרית חרושת

1. שם וחלות  
תוכנית זו תיקרא טב/ 206 - שנוי נקודתי, ברוחב שצ"פ בגוש 11399 חלקה 53, בקרית חרושת, שנוי לטב/ 62. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. יחס לתוכניות אחרות  
התכנית מהווה שינוי לטב/62 שדבר אישורה פורסם בתאריך 11.09.88, בילקוט פרסומים מס' 3582.
3. מסמכי התוכנית  
התכנית מכילה תקנון בן 5 עמודים ותשריט בקנ"מ 1:500.
4. תחום שיפוט מוניציפלי  
מועצה מקומית קרית - טבעון.
5. הקרע הכלולה בתוכנית  
גוש 11399 חלקה 53.
6. השטח  
כ-1.72 דונם (מדוד גרפית).
7. מיקום התכנית  
בשכונת קרית חרושת, מדרום לכביש מס' 3 עפ"י טב/ 62.
8. יוזם התכנית ובעל הקרקע  
אריוי תלמה, רח' לאון בלום 30, חיפה. טל': 04-8371772  
לייבל רוזה, רח' א.צ. גרינברג 9, חיפה. טל': 04-8253181

**9. עורך התוכנית**

אדריכל ערן מבל, הבונים 19, קרית טבעון  
טל': 04-9835146, פקס': 04-9833704.

**10. מטרת התוכנית**

הקטנת רוחב שצ"פ ב- 85 ס"מ, ע"מ לאפשר גודל מינימלי לחלוקת חלקה 53 לשני מגרשים שבכל אחד מהמגרשים ניתן להקים 2 יח"ד.

**12. באור סימוני התשריט**

הסימון	פירוש הסימון
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו כחול עבה	גבול תוכנית מוצעת
קו סגול	גבול תחום שיפוט
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע חום	דרך מאושרת
קו ועליו משולשים - בשחור	גבול גוש
קו שחור וספרה	גבול ומספר מגרש מוצע
עגול וקו בירוק	גבול ומספר חלקה רשומה
עגול מרוסק	מס' חלקה רשומה לביטול
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
מס' ברבוע עליון של עיגול בדרך	מס' הדרך
מס' ברבוע צדדי של עיגול בדרך	קו בנין
מס' ברבוע תחתון של עיגול בדרך	רוחב זכות דרך

**13. שימוש בקרקע ובבניינים**

לא ישמשו כל קרקע או בניין הכלולים בתוכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית אשר סומנה בתשריט המצורף לתכנית זו ובהתאם לרשימת התכליות.

**14. פירוט התכליות**

מגרשי בנייה למגורים חד או דו-משפחתיים.  
דו-משפחתי על מגרש ששטחו לא יקטן מ-730 מ"ר.

**דרך**

נועדה לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומתקני רחוב.

שצ"פ

ישמש לנטיעות וגינון בין אזורי מגורים, למגרשי משחקים, צירי הולכי רגל והעברת קוי תשתית והמתקנים הכרוכים בהם.

15. הוראות בנייה

כל הוראות הבנייה, אחוזי הבנייה, גובה המבנים, פרטי גמר וכו' יהיו עפ"י הנחיות טב/62 והתכניות שבאו אחריה. הוראות הנוגעות לגודל מגרש מינימלי לגבי מגרש דו משפחתי יהיו עפ"י טב/140.

קו בנין	מס' קומות 2* גובה מקסיטמלי	שטח בניה עיקרי 1* - ב-%	שטח מגרש מינימלי	יעוד	קו בנין		
					צדדי	אחורי	קדמי
	2 קומות או 8.5 מ'	44	חד משפחתי 500 מ"ר דו משפחתי 730 מ"ר	מגורים	4	5	5

\*1 שטחי שרותי שאינם נכללים בשטח העקרי יפורטו להלן  
\*2 גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 7.0 מ' מקרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא.

## 15.1 (1) בשטח השרות יכללו שטחים כלהלן:

- א. מרתף - חלק מבנין החצוב בקרקע שחללו בין רצפתו ותחתיו תקרתו, נמצא כולו או רובו מתחת לפני הקרקע המקיפה אותו (בתחום קוי הבנין), שאין מעליו קומת עמודים והוא ממוקם במרחק של לפחות 3 מ' מקו חזית הבנין הפונה למדרון. גובה תקרת קומת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מפני הקרקע הטבעית או החפורה וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר. השמושים המותרים במרתף: מחסן, מקלט ומדרגות המובילות אליו.
- ב. השטח הפנוי של קומת העמודים בתנאי שלפחות 60% משטחה מפולש והיא מותרת עפ"י תכנית החלה על המקום.
- ג. מקלט מינמלי או מרחב מוגן דירתי או קומתי בהתאם לדרישות הג"א.
- ד. חניה מקורה עד שטח של 20 מ"ר ברוטו לכל מקום חניה נדרש. במקום שאין צורך בשטח תימרון, שטח החניה לא יעלה על 15 מ"ר לכל מקום חניה, בגובה שלא יעלה ל 2.20 מ' מרצפה עד תקרה ובמסגרת קוי הבנין הקבועים בתכנית החלה על השטח ו/או בהתאם לסעיף 15.3.1.1.

להלן וזאת בתנאי שהמספר הכולל של מקומות החניה במגרש יהיה בהתאם לשעורי החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.  
ה. מחסן בשטח של עד 6 מ"ר ליחידת דיור – כל שטח נוסף יכלל ב"שטח עיקרי".

### מיקום שטחי שירות

מעל קומת כניסה  
חניה עד 15 מ"ר ליחידה, ממ"ד לפי תקנות הג"א, מחסן 6 מ"ר ליחידה.

### מתחת קומת כניסה

מרתף בשטח עד 40% משטח קומת עמודים מפולשת בגובה שלא יעלה על 2.20 מ'. ניתן לכלול פונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

כל שטח נוסף ייכלל בשטח עיקרי.

### 15.2 חלק מתחת לגג משופע

שטח החלל הנוצר מתחת לגג משופע, ואשר גובהו הממוצע עולה על 2.50 מ' יותר למגורים ויחשב כקומה לכל דבר.

### 15.3 מבני עזר

15.3.1 השמושים המותרים של מבני העזר יהיו מחסנים דירתיים וחניה מקורה.

15.3.2 מבני העזר יהיו צמודים לבנין המגורים העיקרי ובנויים מאותם חמרים.

#### 15.3.1.1 חניה

באזור מגורים א' ו- א'1 בלבד תותר חניה מקורה שלא בצמוד למבנה המגורים. החניה תמוקם על גבול המגרש הצדדי ובמרווח הקדמי בתנאים הבאים:

- א. גבהו של המבנה לא יעלה על 2.20 מ'.
- ב. שפוע הגג יהיה לכוון מגרש הבניה של המבקש.
- ג. הקיר בגבול הצדדי יהיה אטום.
- ד. שטח מבנה החניה המקורה לא יעלה על 30 מ"ר עבור שני מקומות חניה לדירה והוא יחושב כשטח שירות.

15.3.1.2 מחסנים

המחסן יהיה צמוד למבנה המגורים. במקרה שתוקם חניה מקורה נפרדת (באזור מגורים א') ניתן יהיה להצמיד את המחסן למבנה החניה.

בכל מקרה לא תותר הקמת יותר מ- 2 מבנים על מגרש. בנין המגורים ומבנה עזר אחד. בבתים דו משפחתיים יותרו 2 מבני חניה.

גודל מחסן שאינו מהווה חלק מדירת המגורים לא יעלה על 6 מ"ר לדירה.

15.3.3 במבנים בעלי קומת עמודים, מותר להקים מבנה העזר בקומת העמודים, ששטחו לא יעלה על 6 מ"ר.

16. איסור בניה מחת ובקרבת קוי השמל

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

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

הערה:

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

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

מ- 3.0 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

16.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

16.4 שינויים במערכות חשמל שהעתקתן תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכניות או מבצעה ובתאום מוקדם עם בעלי המערכות.

### 17. ניקוז

תוכנית ניקוז לשטח התכנון תהיה חלק מתכנית הבקשה למתן היתר בנייה, אישורה ע"י מהנדס הוועדה המקומית הינו תנאי למתן היתר בנייה.

### 18. תשתיות חשמל תקשורת ושירותים

18.1 רשת חשמל מתח נמוך ומתח גבוה בכל שטח התוכנית תהיה תת-קרקעית.

18.2 רשתות תקשורת לסוגיהן בכל שטח התוכנית תהיינה תת-קרקעיות.

18.3 בתחומי תכנית זו, לא יאושרו חיבורי חשמל עיליים אלא באישור חב' חשמל ומהנדס המועצה.

18.4 בשטח תכנית זו לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצונית ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא, אלא בתוך מבנה עפ"י דרישות ח.חשמל, משולב בקירות תומכים.

### 19. איחוד וחלוקה

19.1 גבולות חלקות רשומות קודמות, שאינן תואמות תכנית זו יבוטלו ויקבעו חלקות חדשות עפ"י המוצע בתשריט.

19.2 באזור מגורים א' תותר חלוקת חלקה שגודלה לפני החלוקה אינו עולה על 2.5 דונם בתנאי שלכל אחד מהמגרשים שיווצרו תהיה גישה ברוחב מינמלי של 3 מ' מדרך ציבורית.

רוחב גישה הקטן מ- 3 מ' יאושר ע"י הוועדה המקומית כאשר התנאים הפיזיים יחיבו זאת, ורוחבה יקבע עפ"י שקול דעתה של הוועדה המקומית. גודל מגרש מינימלי יהיה כמפורט בטבלה (סעיף 15).

19.3 דרכים להולכי רגל הגובלות בחלקות בניה, יחשבו כדרך לכל דבר לצורך חלוקת החלקה, ויחשבו כחבור מדרך ציבורית, בתנאי שתובטח חניה למגרשי הבניה בתחום מגרשי הבניה.

19.4 כאשר התנאים הטופוגרפיים לא יאפשרו גישה ברכב אל מגרש הבניה האחורי, יקבע מקום החניה למגרש הנ"ל בחזית החלקה הקדמית (לפני החלוקה) הגובלת בדרך.

19.5 גבולות המגרשים יקבעו על פי המוצע בתכנית זו. על יזם התכנית להגיש תכנית חלוקה ולאשרה ברשויות המוסמכות. כתנאי להיתר בניה

- .20 השבחה  
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י החוק.
- .21 חנייה  
החנייה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקנות התכנון והבנייה, התקנת מקומות חנייה, 1983 תשמ"ג או התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
- .22 הפקעה  
שטח המיועד לצרכי ציבור יופקע בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון וירשם ע"ש הרשות המקומית.



ע"ה ריזה איזל

יוזם:

ע"ה ריזה

בעל הקרקע:

ערן מבל

עורך התכנית: ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ

3222190-0

רח' הבונים 19 ק. טרמון  
טל. 04-9835146

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית:

ועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון  
ט"ב/206 .. תכנית

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 990014 מיום 28.6.99  
8.11.00  
תאריך יורד הועדה מהנדס הועדה

ועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון  
ט"ב/206 תכנית

הומלצה לאישור

בישיבה מס' 990014 מיום 28.6.99  
8.11.00  
תאריך יורד הועדה מהנדס הועדה

ספטמבר 2000

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה נש"ח-1965

206/206

הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה

מיום 19.3.01 ליתר אזהרה התכנית.

21.7.00  
3  
יורד הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 206/206

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4899 מיום 5.7.00

הודעה על אישור תכנית מס. 206/206

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4993 מיום 12.6.01