

**מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי
מועצה מקומית קרית טבעון**

תכנית מפורטת טב/מק/227

**איחוד וחלוקה והרחבת דירות
ברחוב מרדכי**

**המהווה שינוי לתכנית מפורטת
טב/108**

8.5.2001

סימוכין: K 1737

עדכון: 9.12.01

עדכון: 7.02.02

עדכון: 23.04.02

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי: קרית טבעון

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת טב/מק/227 שתקרא "איחוד וחלוקה והרחבת דירות ברח' מרדכי" ותחול על השטח המותחם בקו כחל רצוף, ע"ג התשריט המצ"ב לתקנון זה.

1.2 מקום התוכנית:

קרית טבעון רחוב מרדכי

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
11394	342-349	176

1.3 שטח התוכנית:

8900 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מ.מ. ישראל שד' פלי"ם 15 חיפה טל: 04-8630855

יזם התוכנית: מ.מ. קרית טבעון ככר בן גוריון טל: 04-9539292

מגיש התוכנית: מ.מ. קרית טבעון ככר בן גוריון טל: 04-9539292

עורך התוכנית: נתן קסל, אדריכל, רשיון 28800 רח' הדס 2 קרית טבעון,
טל: 04-9834426. פקס: 04-9530380

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית טב/108 מאושרת ביום 8.10.92 י.פ. 4072.

ומתייחסת לתכנית המתאר טב/34 שאושרה ביום 22.11.1999 י.פ. 4825

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 סמכות:

התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62 א (א) (1) (4) (5) (9) לחוק.

1.7 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 6 עמודים

ב. תשריט בקני"מ 1:500

ג. נספח בינוי קני"מ 1:100

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

הבאור

גבול תכנית
אזור מגורים ב'
שטח ציבורי פתוח
שטח למגורים
שביל להולכי רגל
קו חלקה ומספרה מוצע
קו חלקה ומספרה קיימים
קו חלקה ומספרה לביטול
קו בנין מבוקש
קו בנין קיים לביטול

הסימון בתשריט

קו בצבע כחול
שטח צבוע בצבע תכלת
שטח בצבע ירוק
שטח צבוע בצבוב
שטח צבוע באדום וירוק מפוספס
קו שחור רצוף ומספר בתוך עגול שחור
קו ירוק רצוף ומספר בתוך עגול ירוק
קו ירוק מקווקו ומספר בתוך עגול ירוק מקווקו
קו אדום רצוף
קו אדום מקווקו

2. מטרות התוכנית:

- שינוי קווי בנין כדי לאפשר תוספת למבנה קיים.
- אחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לשם לגליזציה למבנה קיים. כולל החלפת שטחים בין חלקה 345-שצ"פ, וחלקה 346-מגורים.
- הוספת קומת מסד וקומה אחת (עליית גג), והרחבה במסגרת זכות בניה קיימת בנוסף לשתי הקומות הקיימות.
- הנחיות אדריכליות לביצוע התוספת.

3. רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

- אזור מגורים ב' – בנין מגורים בן 2 קומות + קומת מסד ועליית גג ובן 8 דירות.
- שטח פתוח – השטח הפתוח מחוץ לקווי הבנין יהיה פתוח לשרות הציבור, גנים נטיעות, מקלטים ציבוריים אנדרטאות ומיצפורים. ויחולו עליו הוראות השצ"פ עפ"י תכנית המתאר.
- שביל להולכי רגל – תנתן זכות מעבר לציבור.

4. טבלת הוראות בניה:

חלקה/מגרש	שטח חלקה/מגרש	שטח עקרי לחלקה/מגרש	שטח שרות לחלקה/מגרש	סה"כ לחלקה/מגרש	גובה בנין מכסימלי	קו בנין	מס יחידות	מס קומות
342	1,129	880	—	880	13.0 מ'	כמסומן בתשריט בקו אדום רצוף	8 יחידות למגרש	+2 קומות מסד ועליית גג
343	1,145							
344	1,103							
500	1,070							
347	1,384							

• שטח דירה מכסימלי – 110 מ"ר.

5. מבני עזר:

לא תותר הקמת מחסנים בשטח המגרש

6. חניה:

החניה באזור מגורים ב' תהיה בשיעור של מקום חניה אחד לכל יחידת מגורים.

7. הנחיות לתכנון ועיצוב אדריכלי

1. פרטי החזיתות (חלונות, אדנים, מעקות, ארגזי רוח, תאורה) יהיו אחידים ועל-פי מפרט בינוי.
2. גמר החזיתות יהיו ציפוי אקרילי או ציפוי קשה.
3. הגגות יהיו גגות רעפי חרס קלוי.
4. דודי השמש ימוקמו בתוך גג הרעפים ורק הקולטים יותקנו ע"ג הרעפים. תוקם אנטנת טלוויזיה מרכזית אחת תחת האנטנות הפרטיות.
5. בקשות להיתרי בניה ילוו בתוכניות פתוח נופי בקני"מ 1:100 ויהיו תנאי למתן היתר בניה.
6. נספח הבינוי המצורף לתשריט מהווה חלק בלתי נפרד ממנו, תוספות בניה יותרו ע"פ הנספח הזה.
7. תוספות בניה מעבר לקבוע בנספח הבינוי יחייבו הכנת תוכנית מפורטת.
8. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בתכנית הבינוי הנובעים מאילוצים נקודתיים ובתנאי שמטווי התכנון ישאר.

8. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת התכנית.

3. ביוב:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות המועצה, ובהתאם לתכניות הביוב והטיפול בשפכים של המועצה המקומית.

9. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
 מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
 3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

10. אשפה:

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

11. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

12. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

13. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מ.מ. ישראל שדי פלז'ים 15 חיפה טל: 04-8630855.

יזם התוכנית: מ.מ. קרית טבעון ככר בן גוריון טל: 04-9539292

מועצה מקומית
קרית טבעון

מגיש התוכנית: מ.מ. קרית טבעון ככר בן גוריון טל: 04-9539292

הודעה על הפקדת תכנית מס' 227/מ/26	
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5083	מיום 11.6.02

מועצה מקומית
קרית טבעון

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 227/מ/26	
פורסמה בעיתון פז	ביום 20.5.02
בעיתון פז	ביום 20.5.02
בעיתון מקומי 126	ביום 24.5.02

עורך התוכנית: נתן קסל, אדריכל, רשיון 28800 רח' הדס 2 קרית טבעון,
טל: 04-9834426 פקס: 04-9530380

ועדה המקומית קריית טבעון	
אישור תכנית מס' 227/מ/26	
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית	
בשיבה מס' 2002025	ביום 1.10.02
י"ר הועדה	סמנכ"ל תכנון

ועדה המקומית קריית טבעון	
הפקדת תכנית מס' 227/מ/26	
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית	
בשיבה מס' 2002006	ביום 25.2.02
י"ר הועדה	

הודעה על אישור תוכנית מס' 227/מ/26	
פורסמה בעיתון פז	ביום 22.10.02
ובעיתון פז	ביום 22.10.02
ובעיתון מקומי 126	ביום 25.10.02

הודעה על אישור תכנית מס' 227/מ/26	
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5133	מיום 28.11.02