

מסדר הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
26-7-2004  
נ ת ק ב ל  
תיק מס'

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
10-10-2004  
נ ת ק ב ל

### מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קרית טבעון  
הועדה המקומית לתכנון  
ולבניה - קרית טבעון

מסדר הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
23-11-2004  
נ ת ק ב ל  
תיק מס'

תכנית מפורטת מס' סב/ 202

הרחבת דיור בר"ח שרת 3,5,7,9,11 קרית טבעון

המהווה שינוי לתכנית מפורטת  
סב/ 13

יזום התכנית - המועצה המקומית קרית טבעון  
בעלי הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל -  
המועצה המקומית קרית טבעון

עורך התכנית - אדר' דוד לוי.ס. ר"ח אלונים 73 קרית טבעון  
טל 9836937-04

## 1. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא טב- /202 להרחבת דיור במבנן קיים המגדד למגורים ותחול על השטח המותחם בקו כחול על גבי התשריט הערוך בק"מ 1:500, המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

## 2. המקום:

קרית טבעון, שכונת קרית עמל ר"ח שרת 3,5,7,9,11

## 3. הקרקעות הכלולות בתכנית:

גוש 11394 חלקות 419,420,421,422,423 + חלק מחלקות 412,61 414,

## 4. מסמכי התכנית:

הוראות התכנית ( תקנון 7 דפים)  
תשריט בקנ"מ 1:500  
נספח בינוי המכיל 10 גיליונות, נספח מחייב.  
טבלאת איזון.  
כל אלה מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנית זו.

## 5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת טב/ 13 שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים 2919 מיום 12.5.1983 עמוד 1850 הוראות תכנית טב/ 13 חלות על תכנית זו למעט הוראות תכנית זו. התכנית תואמת טב/מק/ 176 שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 4519 מיום 8.5.97 ומתייחסת לתכנית המתאר טב/ 34 שדבר אישורה פורסם ב.פ. 4825 ביום 22.11.99

## 6. שטח התכנית:

11,430 מ"ר  
בתחום התכנית 78 יח"ד

## 7. גבול התכנית:

כמותחם בקו הכחול עבה בתשריט

## 8. בעלי קרקע:

ר"ח עצמאות 13 חיפה טל- 8353411-04  
ככר בן גוריון טבעון טל- 9539292-04

מינהל מקרקעי ישראל  
המועצה המקומית קרית טבעון

### 9. יוזמי התכנית:

המועצה מקומית קרית טבעון - ככר בן גוריון טל- 9539292-04  
פקס - 9931496-04

### 10. עורך התכנית:

דוד לוי. ס. אדריכל - ר"ח אלונים 73 ק.טבעון טל- 9836937-04

### 11. מטרת התכנית:

קביעת עקרונות בינוי מחייבים לתוספת בניה להרחבת דירות קיימות ללא תוספת יחידות דיור, קביעת זכויות בניה על מנת לאפשר הבינוי המוצע.

### 12. ביאור סימני תשריט:

קו רצוף עבה כחול  
עיגול וקו רצוף ירוק  
עיגול וקו מרוסק ירוק  
עיגול וקו רצוף שחור  
שטח צבוע ירוק  
שטח צבוע צהוב מותחם בקו חום  
שטח צבוע חום מותחם בקו חום  
קו אדום מרוסק  
שטח צבוע חום בהיר  
שטח צבוע אדום ופסים ירוקים  
מס' ברביע העליון בעיגול הדרך  
מס' ברביע הצדדי בעיגול הדרך  
מס' ברביע התחתון בעיגול הדרך  
שטח מנוקד מותחם בקו שחור

גבול התכנית  
גבול ומס' חלקה קיימת  
גבול ומס' חלקה קיימת לביטול  
גבול ומס' מגרש מוצע  
שטח ציבורי פתוח  
שטח לאיזור מגורים ג'  
שטח לבנין ציבורי  
קונטור בניה מוצע  
דרך קיימת ומאושרת  
שביל ציבורי  
מספר דרך  
מרווח קדמי מנמלי  
רוחב הדרך  
מבנה קיים

### 13. רשימת התכליות:

- שטח למגורים ג' - השטח הצבוע בצהוב ישמש כאיזור מגורים מיוחד בו ניתן לבצע הרחבה של יחידות דיור קיימות ע"פ המפורט בהוראות הבניה ונספח הבינוי
- שטח ציבורי פתוח ב' - השימוש המותר באזור שטחים ציבוריים ב' כמופיע בתשריט בצבעים ירוק כהה והכולל שטח ששימר בטבעיותו, ייעור ע"פ תמ"א 22, בו תותר הקמת מתקנים לנופש פעיל ומחנאות שאינם מבני קבע ובתי שמוש.

דרכים - לא תותר כל בניה פרט למתקנים הקשורים בדרך.

#### 14. איחוד וחלוקה:

גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו יבוטלו. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המסומנים בתשריט. רישום החלוקה המוצעת בתכנית זו יהיה טעון אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק.

#### 15. הוראות בניה

הרחבת המבנים הקיימים תבוצע ע"פ התשריט, הרחבת שטח הדירה הקיימת תהיה ע"פ נספח הבינוי במסגרת הגבולות המסומנים בקו מרוסק אדום, הרחבת המבנה תבוצע ע"פ תוספת בניה ויציאה מקונטור המבנה הקיים ע"פ הקו המרוסק האדום המסומן בתשריט, בניה בשטח קומת המסד ובניה ע"ג גג קיים.

במסגרת השינויים הפנימיים ותוספת הבניה יותאם בכל יחידת-דיוור "חדר משופר מיגון" ע"פ המסומן בנספח הבינוי הכל ע"פ הנחיות פיקוד העורף ובאישורה.

התוספת המבוצעת תבוצע תוך התאמה לחומרי הגמר הקיימים ותכלול חידוש וטיפול בחזיתות קיימות. פתיחת פתחים בחזיתות, מסתורי כביסה, מסתורי דוודים ומזגנים יעשו ע"פ פרטים וחומרי גמר מחייבים ומאושרים הכל לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

שטחי השירות בתכנית יכללו חדרי מדרגות, חללים בעליית הגג הנמוכים מ- 2.20 מ', שטחים ציבוריים כגון מקלט, מחסנים בקומת עמודים המסומנים בנספח הבינוי.

#### 16. מרווחי בניה.

תוספות הבניה יבנו ע"פ קווי הבנין (קונטורים המסומנים בתכנית בקו מקוקו אדום) ראה טבלא 16.1 בדף מס' 5

#### 17. גובה המבנה:

גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.20 מ' מפני גג המבנה הקיים.

#### 18. עיצוב ארכיטקטוני של מבנים

- א גמר החוץ של הבנין יהיה מחומרים איכותיים זהים לכל המבנה ולא מתכלים ובאישור מהנדס הועדה כגון טיח אקרילי בגוון מאושר מראש.
- ב הועדה המקומית לתכנון ובניה לא תאשר בקשה להיתר אלא אם סומנו בה על גבי החזיתות חומרי הציפוי של המבנה.
- ג לא יותר שימוש בחומרי גמר אשר לא עומדים בדרישות לעמידות בתנאי חוץ.
- ד לא יותקנו צינורות מים, ניקת, חשמל, טלפון, וגז על קירות חיצוניים ללא פתרון נאות להסתרתם.
- ה קולטי השמש, הדוודים וכל המערכת ההנדסיות יהיו מוסתרות ויתנו מענה אדריכלי בהתאם להנחיות מהנדס הועדה וע"פ נספח הבינוי.
- ו בסמכות מהנדס הועדה וע"פ הנחיותיו להתנות ביצוע תוספת הבניה לאגף בשלמות (אגף - שתי דירות הנשענות על חדר מדרגות)

**16.1 טבלאות שטחים**

צריפות יח"ד	גובה בנייה מקסימלי	שטחי בנייה תקינות										קווי בניין * בכפוף לנספח הבניין ועל פני			גודל מגרש מ"ר	מס' תקנה מוצע	שם האזור
		סח"כ	לביטוי קרקע	שטחי שירות	שטחי עיקרי	חזקה מפלס הבנייה	מגל מפלס הבנייה	אחורי	צדדי	קדמי	מ"ר	מס' תקנה מוצע	שם האזור				
78	מס' קומות * * 3 קומות + ק.מסד	12	1800	465	505	1295	465	1335	4	0-3	5	1143	519	מגורים ג'			
		12	1800	465	505	1295	465	1335	4	0-3	5	924	520	מגורים ג'			
		18	1850	560	540	1310	560	1290	4	0-3	5	1169	521	מגורים ג'			
		18	1800	465	505	1295	465	1335	4	0-3	5	1036	522	מגורים ג'			
		15	1850	560	540	1310	560	1290	4	0-3	5	1281	523	מגורים ג'			
		18	1850	560	540	1310	560	1290	4	0-3	5	1281	523	מגורים ג'			

\* הקו האדום המופיע בנספח הוא המחייב | בכפוף לנספח הבניין  
 \*\* בנוסף לנספח הקומות חוזר בניית עליית גג

## 19. בניה בקרבת קווי חשמל

א. הגבלות בניה לאורך קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי  
משוך על הקרקע בין היטל קיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט  
ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק לחלק הקרוב ביותר ב-מ'

סוג קו החשמל

2.00	קו מתח נמוך
5.00	קו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.50	קו מתח עליון 110 - 150 ק"ו
11.00	קו מתח עד 160 ק"ו
21.00	קו מתח עד 400 ק"ו

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

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

• אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור  
והסכמת חברת חשמל.

## 20. פינוי פסולת בנין ועודפי בנין

לא יורשה פינוי של פסולת בניה או ו/ו עודפי בנין אלא לאתר מאושר ע"י הרשות המקומית.

## 21. מיים

אספקת המים מרשת המים של מקורות בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעות  
רצון מהנדס הועדה המקומית.

## 22. ניקון

הבטחת ניקוז השטח יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז. מתן היתר  
בניה בתחום התכנית יהיה כרוך בתכנון וביצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי ניגר עילי  
והרחקתם אל מערכות ניקוז תת קרקעי או הרחקתם אל תוואי זרימה טבעיים ע"פ הנחיות  
מהנדס הועדה המקומית.

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 202/10  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5212  
 מיום 31.7.03

23. בירב

לא יותר איכלוס הבנין טרם השלמת ביצוע מערכת הביוב וחיבורה למערכת טיפול וסילוק במסגרת המערכת הקיימת.

**משרד הפנים מחוז חיפה**  
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**  
202/10 אישור תכנית מס.  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 31.3.04 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

24. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק

25. חתימות:

הודעה על אישור תכנית מס' 202/10  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5365  
 מיום 8.2.05

חתימת היוזמים: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

דוד לוי ס.י.  
 אדריכל  
 רח' אלונים 73 ק.טבעון  
 טל 04-9836937-04 פקס 04-9931993

חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_ תאריך: 7.7.2004

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון  
202/10 תכנית גר' שרת  
**הומלצה לאישור**  
 בישיבה מס' 200007 מיום 14/10  
13/7/04  
 תאריך יו"ר הועדה מתנדס הועד

חתימת בעל הקרקע: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון  
202/10 תכנית גר' שרת  
**הומלצה להפקדה**  
 בישיבה מס' 200007 מיום 14/10  
13/7/04  
 תאריך יו"ר הועדה מתנדס הועד

# גלעד יצחקי – כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ

מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קרית טבעון 36094

טל. 04-9930408 פקס. 04-9930710

חיפה, 7/11/2004

ג/1416

לכבוד  
מר אריה רפפורט  
מהנדס המועצה המקומית  
הוועדה המקומית  
קרית טבעון

א.נ.,

**הנדון: טבלת איזון לתכנית מפורטת מס' טב/202  
הרחבת דיור ברחוב שרת 11, 9, 7, 3, 5 בקרית טבעון**

## מטרת חוות הדעת

נתבקשתי על-ידך להכין טבלת איזון לתכנית מפורטת מספר טב/202 - הרחבת דיור ברחוב שרת 11, 9, 7, 5, 3 בקרית טבעון, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' טב/13. תכנית זו מהווה גם תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש. מטרת חוות דעת זו הינה הכנת טבלת איזון בין המגרשים החדשים עפ"י תכנית טב/202 באופן שההתייחסות תהיה לשינויים הפיזיים שחלו בצורת השטח ובמיקום המגרשים החדשים ביחס לחלקות המקוריות.

## המקום

גוש 11394 חלקות 419, 420, 421, 422, 423 + חלק מחלקות 61, 412. רחוב שרת 11, 9, 7, 5, 3 בשכונת קרית עמל בקרית טבעון בקרבת בית הספר ע"ש "גרינברג". על החלקות ובחזית הרחוב ניצבים 5 בנייני שיכון ישנים.

## המועד הקובע

מועד חוות דעת זו.

## שטח התכנית

בהתאם לנתוני שטח עדכניים, השטח עליו משתרעת התכנית הוא 11,430 מ"ר.



**גלעד יצחקי - כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ**  
**Gilad Ytzhaky - Real Estate Appraiser, Economist**  
 רח' ירושלים 3, חיפה 33132. טל': 04-8663380 פקס': 04-8661688

### החלקות הנמצאות בתחום האיזון

חלקה 419 מגרש חדש מספר 519 בשטח 1,143 מ"ר  
 חלקה 420 מגרש חדש מספר 520 בשטח 924 מ"ר  
 חלקה 421 מגרש חדש מספר 521 בשטח 1,169 מ"ר  
 חלקה 422 מגרש חדש מספר 522 בשטח 1,036 מ"ר  
 חלקה 423 מגרש חדש מספר 523 בשטח 1,281 מ"ר

שטח החלקות המקוריות ושטח המגרשים החדשים המיועדים למגורים 5,553 מ"ר.

### התוכניות החלות במקום

(1) במקום חלה תכנית טב/13. תכנון אזור הרחובות גולומב, מרדכי, שרת וכצנלסון בקרית טבעון. הודעה בדבר אישור התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים 2919 מיום 12/5/1983.  
 בהתאם לתכנית זו, החלקות נשוא חוות הדעת נכללו באזור מגורים ג'.  
 עפ"י רשימת התכליות "הסיווג כמו אזור מגורים ב' ובתי דירות".  
 באזור מגורים ב' שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר "....% הבניה המכסימליים בכל הקומות 80%. מספר קומות מותר 2".

(2) במקום חלה תכנית שיכון ציבורי מספר 2/13/6 קרית טבעון ג' שינוי מס' 1 לתש"צ 2/13/3 שהוכנה לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) תשכ"ד - 1964.  
 מטרת התכנית - התכנית באה להסדיר רישום מקרקעין בלבד על-פי מצב הפיתוח והבניה בשטח ואינה מבטלת הוראות קיימות על-פי תכנית בנין עיר מאושרת בכל הקשור לזכויות הבניה.

### התכנית המוצעת טב/202

תכנית טב/202 היא תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מחדש.  
 יוזם התכנית - המועצה המקומית קרית טבעון.  
 מטרת התכנית: "קביעת עקרונות בינוי מחייבים לתוספת בניה להרחבת דיור, קביעת זכויות בניה על מנת לאפשר הבינוי המוצע".

רשימת התכליות:

שטח למגורים ג' "השטח הצבוע בצהוב ישמש כאזור מגורים מיוחד בו ניתן לבצע הרחבה של יחידות דיור קיימות עפ"י המפורט בהוראות הבניה ונספח הבינוי".

**גלעד יצחקי - כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ**  
**Gilad Ytzhaky - Real Estate Appraiser, Economist**  
 רח' ירושלים 3, חיפה 33132. טל': 04-8663380 פקס': 04-8661688

### שיקולים בהכנת טבלת האיזון

- (1) שטח כלל המגרשים המיועדים למגורים ג' עפ"י התכנית החדשה זהה לשטח כלל החלקות המיועדות למגורים ג' עפ"י התכנית הקיימת (5,553 מ"ר).
- (2) שטח כל אחד מהמגרשים עפ"י התכנית החדשה זהה לשטח כל אחת מהחלקות עפ"י התכנית הקיימת.
- (3) הצורה הגיאומטרית של כל אחד מהמגרשים עפ"י התכנית החדשה אינה עדיפה על-פני הצורה הגיאומטרית של כל אחת מחלקות המקור.
- (4) הואיל והצורה הכללית של המגרשים ביחס לחלקות המקוריות דומה, השינויים שחלו בצורה הגיאומטרית עפ"י התכנית החדשה, אינם מקנים יתרון יחסי לאף אחד מהמגרשים על פני מגרש אחר.
- (5) האיזון עפ"י חוות דעת זו מתייחס רק לשינויים הפיזיים שחלו בצורה, בשטח ובמיקום המגרשים החדשים ביחס לחלקות המקוריות.

**גלעד יצחקי - כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ**  
**Gilad Ytzhaky - Real Estate Appraiser, Economist**  
 רח' ירושלים 3, חיפה 33132. טל': 04-8663380. פקס': 04-8661688

טבלת איזון

תשלומי איזון	מצב חדש			מצב קיים		
	השווי היחסי באחוזים	השטח במ"ר	מספר המגרש	השווי היחסי באחוזים	השטח במ"ר	מספר החלקה
-	20.583	1,143	519	20.583	1,143	419
-	16.639	924	520	16.639	924	420
-	21.052	1,169	521	21.052	1,169	421
-	18.656	1,036	522	18.656	1,036	422
-	23.068	1,281	523	23.068	1,281	423
	100.000	5,553	סה"כ	100.000	5,553	סה"כ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון  
 תכנית ג"מ/202... תכנית ג"מ ש"מ  
 הומלצה להפקדה  
 בישיבה מס' 2000007 מיום 24/10/04  
 תאריך 23/7/04

ולראייה באתי על החתום

גלעד יצחקי  
 כלכלן ושמאי מקרקעין

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון  
 תכנית ג"מ/202... תכנית ג"מ ש"מ  
 הומלצה להפקדה  
 בישיבה מס' 2000007 מיום 24/10/04  
 תאריך 23/7/04