

3005570

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קרית טבעון

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 22-6-2005
 כ.ת.ק.ב.ל
 תיק מס'

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 12-3-2006
 כ.ת.ק.ב.ל
 תיק מס'

תכנית טב/ 204 - תוספת שני מגרשי מגורים, שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד לאזור מגורים א' - קרית חרושת

שנוי לטב/ 62

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 204/20
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 9.4.06 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת ונוכנית מס' 204/20
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5040
 מיום 20.12.01

הודעה על אישור תכנית מס. 204/20
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5534
 מיום 30.5.06

יזום התכנית ובעל הקרקע: חב' "תפוח פז" בע"מ, חגן מור
 עורך התכנית: אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, קרית טבעון

תאריך: נובמבר 2000
 עדכון להפקדה: אפריל 2001
 עדכון לתוקף: יוני 2005

1. **שם וחלות**
תכנית זו תקרא טב/ 204 שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד לשטח למגורים א' בקרית חרושת.
התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. **יחס לתכניות אחרות**
תכנית זו מהווה שינוי לטב/ 62 שדבר אישורה לתוקף פורסם בתאריך 11.9.88 בילקוט פרוסמים מספר 3582.
3. **מסמכי התכנית**
התכנית מכילה תקנון בן 7 עמודים ותשריט בקנ"מ 1:500.
4. **תחום שיפוט מוניציפלי**
מועצה מקומית קרית טבעון.
5. **הקרקע הכלולה בתכנית**
גוש 11396, חלקה 70, ת. חלקה 59.
6. **השטח**
כ - 2.19 דונם (מדוד גרפית).
7. **מיקום בתכנית**
במערבה של שכונת קרית חרושת, בין רח' דבורה הנביאה לרח' נהל קדומים.
8. **יזם התכנית ובעל הקרקע**
חב' תפוח פז בע"מ, חנן מור, רח' שירת הזמיר 13, הרצליה
טלפון: 09-9581155, פקס: 09-9587365
9. **עורך התכנית**
אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, קרית טבעון.
טלפון: 04-9835146, פקס: 04-9839704
10. **מטרת התכנית**
שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד למגרשי מגורים, תוך הקצאת שטח להרחבת דרך.

11. באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
שטח לצרכי מסחר	שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה
רצועת רכבת	שטח צבוע ורוד עם אלכסונים באדום
רצועת IPC	שטח צבוע אפור ואלכסונים בצהוב
גבול גוש	קו ועליו משולשים - בשחור
גבול ומספר מגרש מוצע	עגול וקו בשחור
גבול ומספר חלקה רשומה	עגול וקו בירוק
גבול ומספר חלקה רשומה לביטול	עגול וקו מקוקו בירוק
קוי בנין	קו אדום מרוסק
מס' הדרך	מספר ברבע עליון של עגול בדרך
קו בנין	מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך
רוחב זכות הדרך	מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך
בנין להריסה	קו אלכסון בשחור דק

12. שימוש בקרקע ובבניינים

לא יישמשו כל קרקע או בנין הכלולים בתכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית אשר סומנה בתשריט המצורף לתכנית זו ובהתאם לרשימת התכליות.

13. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
%	דונם	%	דונם	
--	--	73.11	1.60	שטח לתכנון בעתיד
26.91	0.59	26.91	0.59	דרך קיימת/מאושרת
3.85	0.08	--	--	דרך מוצעת/הרחבת דרך
69.22	1.52	--	--	אזור מגורים א'
100	2.19	100	2.19	סה"כ

14. פרוט התכלית

אזור מגורים א'

מגרש בניה למגורים דו משפחתיים.
דו משפחתי על מגרש ששטחו לא יקטן מ- 730 מ"ר.

דרך מוצעת

נועדה להרחבת דרך מס' 5, תשמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל תותר סלילת דרך, הקמת מדרכות ומתקני רחוב והעברת קוי תשתית.

15. הוראות בניה

כל הוראות הבניה, אחוזי הבניה, גובה המבנים, פרטי גמר וכו' יהיו על פי הנחיות טב/ 62 והתכניות שבאו אחריה.

יעוד	שטח מגרש מינימלי	% בניה עיקרי	* שטחי שרות במ"ר	גובה	קומות	קווי בנין		
						קדמי	אחורי	צדדי
מגורים	דו משפחתי 730 מ"ר	44	43 מ"ר	8.5	2 + ק.ע.	5	5	4

- * בנוסף ל - 44% בניה שהוקנו ע"י טב/ 62, ניתן לבנות עד 43 מ"ר שטחי שרות לפי הפירוט:
7 מ"ר לממ"ד, 6 מ"ר למחסן, 30 מ"ר לחניה.
- ** גובה בנין בעל גג רעפים לא יעלה על 8.5 מ' מקרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא.
גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 7.0 מ' מקרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא.
- *** קו בנין במגרש הקרוב יותר לרכבת יהיה עפ"י התשריט - 44 מ' מציר מסילת הרכבת.

16. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

16.1.1 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 קוי החשמל של המבנה.

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

16.1.2 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 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 לכך מחברת החשמל.

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

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

17. ניקוז

תכנית ניקוז לשטח התכנון תהיה חלק מתכנית הבקשה למתן היתר בניה, אישורה על ידי מהנדס הועדה המקומית הינו תנאי למתן היתר בניה.

18. תשתיות חשמל, תקשורת ושרותים

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

18.2 רשתות תקשורת לסוגיהן בכל שטח התכנית 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 במנה עפ"י דרישות חב' חשמל, משולב בקירות תומכים.

19. השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי החוק.

20. איחוד וחלוקה

גבולות חלקות רשומות קודמות, שאינן תואמות תכנית זו יבוטלו ויקבעו חלקות חדשות עפ"י המוצע בתשריט. ניתן לבצע פיצול נוסף לצרכי רישום עפ"י הוראות התכנית. יזם התכנית יגיש תכנית רישום לרשויות המוסמכות כתנאי להיתר בניה.

21. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש על פי תקנות התכנון והבניה, והתקנת מקומות חניה, 1983 תשמ"ג או התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

22. הפקעה

שטח המיועד לצרכי ציבור יופקע בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון וירשם על שם הרשות המקומית.

23. מבנים להריסה

מבנים המיועדים להריסה בתחום המגרשים יהרסו בעת הוצאת היתר הבניה.

24. מיגון אקוסטי

אם ידרש מיגון אקוסטי בעתיד עקב הקרבה למסילת הרכבת, הוא יבנה על חשבון היזם.

יוזם

בעל הקרקע

עורך התכנית

ערן מנזל
ארכיטקטורה ורענון ערים בע"מ
81-222730-0
רח' קנייל א. ק. תל אביב
04-6235148

מרץ 1999
עדכון אפריל 2001
עדכון לתוקף: יוני 2005