

3005714

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי קריית טבעון  
תכנית מפורטת  
טב/237  
/ הרחבות דיור ברח' כצנלסון 8,6,4  
בקריית טבעון

תכנית בסמכות הועדה המחוזית מחוז חיפה – המהווה שינוי לתכנית המתאר טב/34  
ולתכניות מפורטות טב/13, טב/67

בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל. פל"ם 15, ק. הממשלה, חיפה.  
טל: 8630971 – 04, פקס: 8630855 – 04  
מועצה מקומית ק. טבעון. כיכר דוד בן גוריון, ת.ד. 1060, ק. טבעון.  
טל: 9539292 – 04, פקס: 9831928 – 04

יוזם התכנית

המועצה המקומית קריית טבעון. כיכר דוד בן גוריון, ת.ד. 1060, ק. טבעון.  
טל: 9539292 – 04, פקס: 9831928 – 04

עורך התכנית

נילי בר-און, עידית שלומי, אדריכלות ובינוי ערים, רח' ליטניס 8, חיפה. 34337.  
טל: 8345581 – 04, פקס: 8344862 – 04  
BARON-SHLOMI@BARAK-ONLINE.NET

# 1. פרטי התכנית

## 1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא:

תכנית מפורטת טב/237 הרחבות דיור ברח' כצלסון 4, 6, 8 בקריית טבעון- להלן "התכנית".

## 1.2 מסמכי התכנית

א. תקנות התכנית - להלן "התקנון".

ב. תשריט התכנית בק.מ. 1:500 - להלן "התשריט".

ג. נספח בינוי בק.מ. 1:100 - חוברת הרחבות דיור - להלן "נספח הבינוי" המהווה נספח מחייב.

ד. טבלת איזון.

## 1.3 שטח וחלות התכנית

### 1.3.1 שטח התכנית

שטח התכנית כ- 7.808 דונם.

בתחום התכנית 42 יח"ד קיימות.

### 1.3.2 מיקום

רח' כצלסון 8,6,4 קריית טבעון.

### 1.3.3 גבולות התכנית

בתוך השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

### 1.3.4 התכנית כוללת את החלקות הבאות:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
11394	440, 439, 336, 332	חלק מחלקות: 405, 337, 305

## 1.4 בעלי הקרקע

בעלי הקרקע בשטח התכנית הם:

- מינהל מקרקעי ישראל. פל"מ 15, ק. הממשלה, חיפה. טל. 8630971-04 פקס: 8630855-04.
- מועצה מקומית ק. טבעון. כיכר דוד בן גוריון, ת.ד. 1060, ק. טבעון.
- טל: 9539292-04, פקס: 9831928-04.

## 1.5 יוזם התכנית

המועצה המקומית קריית טבעון. כיכר דוד בן גוריון, ת.ד. 1060, ק. טבעון.

טל: 9539292-04, פקס: 9831928-04.

## 1.6 עורך התכנית

נילי בר-און, עדיית שלומי, אדריכלות ובינוי ערים, רח' ליטניס 8 חיפה, 34337  
טל: 8345581-04 פקס: 8344862-04 BARON-SHLOMI@BARAK-ONLINE.NET

**2. יחס לתכניות אחרות****2.1 תכנית זו משנה את התכניות הבאות בתחומה:**

מס' תכנית	שם התכנית	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
טב/34	תכנית מתאר קריית טבעון - 1984	4825	22.11.99
טב/13	רחובות גולומב, מרדכי, כצנלסון ושרת	2919	12.5.83
טב/67	יעוד שטח למבני ציבור	3658	15.5.89

2.2 בכל נושא שלא נתנו הוראות בתכנית זו, תחולנה הוראות התכניות בסעיף 2.1 לעיל.

**3. מטרת התכנית**

מתן אפשרות לתוספת בנייה בבניינים ברח' כצנלסון 8,6,4 ללא תוספת יח"ד, בכפוף לתכנית בינוי מפורטת באמצעות:

- קביעת זכויות בנייה.
- קביעת קווי בניין תואמים לתכנית הבינוי.
- קביעת גובה מבנים ומספר קומות מזתר.
- שינוי גבולות מגרשים/חלקות ע"י החלפות שטחים עם מגרשים גובלים בעלי יעוד ציבורי, ללא שינוי בגודל המגרשים.

**4. ביאור סימני התשריט**

ביאור	הסימון בתשריט
<b>מידע כללי</b>	
גבול התכנית	קו כחול עבה רציף
גבול חלקה קיימת	קו ירוק רציף
מספר חלקה קיימת	כיתוב ירוק בתוך עיגול ירוק רציף
גבול חלקה קיימת לביטול	קו ירוק מקווקו
מספר חלקה קיימת לביטול	כיתוב ירוק בתוך עיגול ירוק מקווקו
גבול מגרש מוצע	קו שחור רציף
מספר מגרש מוצע	מספר בן 4 ספרות - תחום באליפסה בקו שחור רציף
קו רחוב	קו אדום רציף
קו גבול בין מגרשים לפי טב/67	קו שחור מקווקו
קו גבול תכניות טב/67, טב/13, טב/183, טב/99	קו תכלת עבה מקווקו
מבנה קיים	שטח מנוקד בנקודות שחורות תחום בקו שחור עבה רציף
רוזטה (מס' דרך, רחוב דרך, מרווחי בנייה לדרך)	
<b>יעודי קרקע</b>	
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
איזור מגורים א' מיוחד	שטח צבוע כתום תחום בקו כתום כהה עבה
איזור לבנייני ציבור	שטח צבוע חום
איזור למסחר	שטח צבוע אפור
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר

דרכים וחניה	
שטח צבוע באדום מקווקו בקווים שחורים רציפים באלכסון	חניה
שטח מפוספס באדום וירוק לסירוגין	דרך משולבת
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע וורוד בהיר	דרך מוצעת
אלכסונים בקו אדום רציף	דרך לביטול
הוראות מיוחדות	
קו אדום מקווקו עם ציון מידות למבנה הקיים	תחום בנייה
שטח מקווקו באלכסון בתחום בקו שחור עבה רציף	תחום הרחבת מבנה
קו צהוב עבה רציף	מבנה להריסה

## 5. תכליות ושימושים

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות להלן בתחום יעוד הקרקע בו מצוי הקרקע או הבניין.

יעוד קרקע	תכליות מותרות
אזור מגורים ג'	ישמש כאזור מגורים מיוחד הכולל בתי דירות, בו ניתן לבצע הרחבות של יחידות דיור קיימות עפ"י המפורט בהוראות הבנייה ונספח הבינוי.
שטח ציבורי פתוח	ישמש לגני משחק ומתקני ספורט לילדים, גנים ציבוריים ומרחבי ירק, כיכרות, שבילים ופסי ירק, מצפורים, ומבנים הקשורים בשימושים הנ"ל כגון בתי שימוש ומקלטים ציבוריים.
דרכים	כמשמעותן בחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל, לרבות: חניה ציבורית, הרחבת דרך, סימטה, שביל הולכי רגל, מבוא, מצפור, שביל מדרגות, רחבה, כיכר, מנהרה, גשר, מדרכה, שטחי חניה, איי תעבורה שהם ברשות הרבים. תחנות הסעה, ריהוט ואביזרי רחוב, אמצעי הצללה.

## 6. הוראות בניה

### 6.1 טבלת שטחים, תכסית, גובה ומרווחים

סמל ה"ד	סמל ה"ד למגרש	סמל ה"ד לבנין	גובה בניה* מקסימלי	שטחי בניה מקסימיים מ"ר										שם האיזור	מס' מגרש מוצע	גודל מגרש מוצע מ"ר	מס' הבנין	קווי בניין קדמי/ צדדי/ אחורי	מס' הג' מ"ר															
				מס' קומות	סמל מ"ר	סמל מ"ר	סמל מ"ר	סמל מ"ר	סמל מ"ר	שטחי שירות	שימוש עיקרי	שטח הבנייה	מרחב מפלים							מעל מפלים														
42	27	12	13.0	4 קומות	4,924.8	3,142.1	1,359.4	423.3	127.0	1,232.4	70.0	1,289.4	לפי תשריט ונספח בינוי	4	מגורים ג'	2332	2,496.8	4	לפי תשריט ונספח בינוי	מגורים ג'														
				5 קומות ומחסנים																	1,782.7	431.7	252.5	1,530.2	280.8	1,501.9	לפי תשריט ונספח בינוי	6	מגורים ג'	2440	883.2	8	לפי תשריט ונספח בינוי	מגורים ג'
				5+ קומות ומחסנים																														

- גובה בניה מקסימלי: ימדד ממפלס 0.00 של כל בניין כפי שמצוין לכל בניין בנוסח הבינוי, ועד גובה עליון של גג הרעפים.
- שטחי מרפסות לא מקורות: לא נכללו בטבלה זו, ויהיו בהתאם לשטחים המופיעים בנוסח הבינוי.

**6.2 הוראות בנייה נוספות לטבלה****6.2.1 שטחים עיקריים**

אופן חישוב שטחים עיקריים יהיה כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה.

**6.2.2 שטחי שירות**

אופן חישוב שטחי השירות יהיה כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה.

**6.2.3 חלוקת שטחי הבנייה בין הדירות השונות**

תהיה לפי המפורט בנספח הבינוי.

**6.2.4 מרווחים**

א. לא תותר בניה חדשה אלא בשטח המתואר בתשריט כתחום בניה ומותחם בקו אדום מקווקו, ובכפוף לנספח הבינוי.

ב. במידה ובנין 6 יהרס בעתיד, ובמקומו יקום מבנה חדש, יהיה על המבנה החדש להבנות בהתאם לקו בנין כדלקמן: מגבול החלקה המזרחי: קו בנין של 2 מ', ובצידו המערבי של הבנין: קו בנין של 2 מ' מקו הבנין המוצע המסומן בתשריט.

**6.2.5 מספר מבנים**

מס' המבנים המירבי יהיה לפי הקיים בפועל במגרש.

**6.2.6 מספר יחידות דיור**

מס' יחידות הדיור המירבי יהיה לפי הקיים בפועל במגרש.

**6.2.7 גובה המבנים**

בהתאם לטבלה ולנספח הבינוי לכל מבנה ומבנה.

**6.2.8 תכסית**

התכסית המירבית תהייה בשטח המתואר בתשריט כתחום בניה ומותחם בקו אדום מקווקו, ובכפוף לנספח הבינוי.

**6.2.9 מרחב מוגן**

במידה וידרש שיפור מיגון או ממ"ד יכלל השטח הדרוש במינין השטחים העיקריים המותרים, ובמלים אחרות: שטחו לא יהווה תוספת על השטחים העיקריים המותרים עפ"י הטבלה בסעיף 6.1 לעיל. על מבקשי היתר הבנייה לכלול בהיתר שיפור מיגון או ממ"ד או כל דרישה אחרת של מהנדס פיקוד העורף שתהייה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

**6.3 עיצוב ארכיטקטוני של מבנים**

מהנדס הוועדה רשאי לדרוש במסגרת היתר בנייה:

- א. התניית ביצוע תוספת בנייה לאגף בשלמות. אגף: קבוצת הדירות הנשענות על חדר מדרגות משותף.
- ב. קביעת סוג ופרטי הגמר: הגדרת סוג ואיכות הציפוי, פרטי גמר, גוונים וכיו"ב לשם שיקום המבנה או לבניה חדשה במגרש. גמר מבנה קיים או הרחבה יהיה מחומרים איכותיים זהים לכל המבנה ולא מתכלים, העומדים בתנאי חוץ.
- ג. קביעת אופן פיתוח המגרש: גיבון ונטיעות, ריצופים, ריהוט, אמצעי הצללה, גדרות, מעקות וכיו"ב.
- ד. בטחונות לשביעות רצונו לשם תחזוקה ושמירה על המבנה וסביבתו, כולל קביעת אמצעים לתחזוקה ושמירה.
- ה. פתרון לצנרות ומערכות: לא תותקן כל צנרת כגון מים, ניקוז, מיזוג, חשמל גז וכיו"ב על קירות חיצוניים ללא פתרון נאות להסתרתם. קולטי שמש, דוודים, וכל המערכת ההנדסית יהיו מוסתרים בהתאם לנספח הבינוי.
- ו. שפוך מבנה או חלקי מבנה קיימים. הנחיות לשיפוץ המבנה כאמור יכול שתכלולנה בין היתר:
  - פינוי והריסה של חלקי מבנה שאינם תואמים את אופי המבנה או פוגמים בחזותו.
  - חיזוק קונסטרוקטיבי של המבנה או חלקים ממנו.
  - טיפול בגמר, מערכות באופן התואם להרחבה ובהתאם לסעיפים א', ב', ג', ד' שבפרק זה.

**6.4 הסדרי חניה**

מקומות החנייה יהיו בהתאם לקיים ללא דרישה נוספת לחנייה עקב הרחבת יח"ד.

**6.5 דרכים**

הועדה המקומית רשאית מעת לעת לשנות את אופן תפקוד הדרך והסדרי התנועה לשם שפור התפקוד התנועתי וע"פ מטרות התכנית, וכן להתיר או לאסור מעבר כלי רכב בקטעים שונים של הדרכים ובלבד שהובטחה ככל האפשר נגישות טובה למגרשים השונים.

**7. נספח בינוי**

נספח הבינוי הוא מחייב, ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. בשטח תכנית זו לא יינתנו היתרי בנייה אלא בכפוף לנספח הבינוי. נספח הבינוי כפוף להוראותיה של תכנית זו, ואולם הוא קובע הוראות נוספות, מפורטות ומחמירות יותר. בשל הקרבה בין בניינים 4 ו-6, בפתחים שבהם תתכן הצצה הדדית בין הדירות, יותרו לבני זכוכיות חלביות בלבד, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

**8. הוראות קניין****8.1 איחוד וחלוקה**

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. גבולות חלקות רשומות שאינן זהות עם גבולות האיזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו יבוטלו. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האיזורים וגבולות המגרשים המסומנים בתשריט. רישום החלוקה המוצעת בתכנית זו, יהיה טעון אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק.

**8.2 הפקעות ורישום**

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יפעלו בהם בהתאם לחוק.

## 9. הוראות כלליות

### 9.1 הוראות בעניין תשתיות ושירותים

- א. מבני עזר ותשתיות, הכוללים בין היתר: חדרי טרנספורמטורים, חדרי אשפה, ארונות תשתית גדולים, מיכלים, מחסנים וכי"ב, יחשבו מבנים לכל דבר ועניין ויוקמו ע"פ הוראות טב/34.
- ב. כל שינוי בתשתיות אלו המתבקש כתוצאה מהרחבה של דירות יהיה באחריות מבקשי ההיתר ועל חשבונם.
- ג. לא יותקנו מבני ומתקני עזר ותשתית מעל פני הקרקע, אלא בתחומים המותרים לבניה ע"פ הוראות תכנית טב/34.
- ד. מבני עזר ותשתיות יותקנו ככל האפשר כחלק ממבנה ראשי וישולבו בו מבחינה אדריכלית ועיצובית. מבנים ומתקנים שאינם ברי שילוב במבנה ראשי יותקנו באופן נסתר ככל האפשר, ו/או ישולבו בפיתוח המגרש, בגדרות המגרש וכיו"ב.

### 9.2 הוראות בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 קוי החשמל 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.....	5.0 מ'
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ- 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט
- ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.
- ד. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו בתיאום עם חברת החשמל.
- ה. שינויים במערכות חשמל שהעתיקתן תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון מבצעה ובתיאום עם חברת החשמל.
- ו. כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.

### 9.3 מים, ביוב, ניקוז

- א. כל שינוי בתשתיות אלו המתבקש כתוצאה מהרחבה של דירות יהיה באחריות מבקשי ההיתר ועל חשבונם.
- ב. מים: אספקת המים תהיה מהרשת של מקורות בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. ביוב: קווי הביוב החדשים הביוב יחוברו למערכת טיפול וסילוק במסגרת המערכת הקיימת.
- ד. ניקוז: במסגרת היתרי בנייה בתחום התכנית יש חובה לתת פיתרון נאות לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז תת קרקעי, או הרחקתם של תוואי זרימה טבעיים, עפ"י הנחיות מהנדס הוועדה המקומית

### 9.4 נטיעת עצים

- א. בגבול החלקה הצפוני של בנין 8, לכוון מגרש החניה המסומן 1061 בתשריט, ינטעו עצים, על מנת ליצור חיץ בין הבנין לחניה.



**9.5 עתיקות**

- א. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**9.6 פינוי פסולת בנין**


לא יורשה פינוי פסולת בניה אלא לאתר מאושר ע"י הרשות המקומית.

**9.7 היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה כחוק.

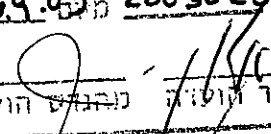
# 10. חתימות

עורך התכנית

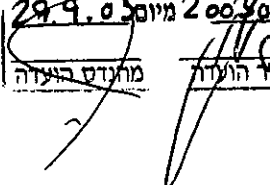
  
 נילי בן-און / עוזית שלומי  
 אדריכלות/זכיון ערים  
 ליטניס 8 חיפה 4337  
 טל. 04-345581 פ.מ. 8200113397

יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית ט  
 הרחבה ב"א  
 תכנית 237  
 הוטלצה לאיסוד  
 בישיבה מס' 2003020 מ-9.5.06  
 תאריך יריד הועדה ממוסד הוע



הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון  
 הרחבה ב"א  
 טב/237 .. תכנית כ-331  
 הומלצה להפקדה  
 בישיבה מס' 2003020 מיום 29.9.06  
 תאריך יריד הועדה ממוסד הועדה



בעלי הקרקע

הועדה המחוזית

חיפה, 20.11.2003  
ג/1080

לכבוד  
מר אריה רפפורט  
מהנדס המועצה המקומית  
הוועדה המקומית  
קרית טבעון

א.ג.,

הנדון: טבלת איזון לתכנית מפורטת מס' טב/237  
הרחבת דיור ברחוב כצנלסון 4,6,8 בקרית טבעון

### מטרת חוות הדעת

נתבקשתי על-ידך להכין טבלת איזון לתכנית מפורטת מספר טב/237 - הרחבת דיור  
ברחוב כצנלסון 4,6,8 בקרית טבעון, המהווה שינוי לתכנית מתאר טב/34 ולתכניות  
מפורטות מס' טב/13, טב/67.  
תכנית זו מהווה גם תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש.  
מטרת חוות דעת זו הינה הכנת טבלת איזון בין המגרשים החדשים עפ"י תכנית  
טב/237 באופן שההתייחסות תהיה לשינויים הפיזיים שחלו בצורת המגרשים,  
שטחם ומיקומם. הכל ביחס לחלקות המקוריות.

### המקום

גוש 11394 חלקות 332, 439, 440, 305 (חלק), 61 (חלק).  
רחוב כצנלסון 4,6,8 בשכונת קרית עמל בקרית טבעון בקרבת בית הספר ע"ש  
"גרינברג".  
על השטח הנדון ניצבים 3 בנייני שיכון ישנים.

### המועד הקובע

מועד חוות דעת זו.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון	
החלטת	תכנית כצנלסון 4-8
מס' תכנית	טב/237
הומלצה להפקדה	
בשיבה מס' 2003020	מיום 29.9.03
תאריך	26.11.03
יו"ר הוועדה	מנהל היחיד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה	
קרית טבעון	
מס' תכנית	237
מס' חלק	2
תאריך	

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

**שטח התכנית**

השטח עליו משתרעת התכנית הינו 6,597 מ"ר.

**החלקות הנמצאות בתחום התכנית**

מגורים ג'	2,344.1 מ"ר	בשטח	332 חלקה
מגורים ג'	152.9 מ"ר	(חלק) בשטח	305 חלקה
מגורים ג'	883.0 מ"ר	בשטח	440 חלקה
שצ"פ	818.9 מ"ר	בשטח	439 חלקה
שצ"פ	1,322.2 מ"ר	(חלק) בשטח	305 חלקה
דרכים	1,075.6 מ"ר	(חלק) בשטח	61 חלקה
	6,596.7 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 המגרשים עליהם ניצבים בנייני המגורים נכללו באזור מגורים ג'.  
 עפ"י רשימת התכליות "הסיווג כמו אזור מגורים ב' ובתי דירות".  
 באזור מגורים ג' שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר או כפי שקיים.  
 אחוזי הבניה המכסימליים בכל הקומות 100%. מספר קומות מותר ע + 3.
- (2) במקום חלה תכנית טב/67 "יעוד שטח למבני ציבור" אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בתאריך 15.5.1989.
- (3) במקום חלה תכנית טב/34. התכנית פורסמה למתן תוקף ב- 22/11/1999 בהתאם לתכנית, החלקה מסווגת כאזור מגורים ג'.  
 בהתאם לטבלת הוראות הבניה, הוראות הבניה באזור מגורים ג' "בהתאם לתכניות החלות במקום".

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

### התכנית המוצעת טב/237

תכנית טב/237 היא תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מחדש. יוזם התכנית - המועצה המקומית קרית טבעון. מטרת התכנית: "מתן אפשרות לתוספת בנייה בבניינים ברח' כצלסון 4,6,8, ללא תוספת יח"ד, בכפוף לתכנית בינוי מפורטת באמצעות:

- קביעת זכויות בנייה.
- קביעת קווי בניין תואמים לתכנית הבינוי.
- קביעת גובה מבנים ומספר קומות מותר.
- שינוי גבולות מגרשים/חלקות ע"י החלפות שטחים עם מגרשים גובלים בעלי יעוד ציבורי, ללא שינוי בגודל המגרשים."

רשימת התכליות:

אזור מגורים ג'  
 "ישמש כאזור מגורים מיוחד הכולל בתי דירות, בו ניתן לבצע הרחבות של יחידות דיור קיימות עפ"י המפורט בהוראות הבנייה ונספח הבינוי".

### שיקולים בהכנת טבלת האיזון

- (1) שטח כלל המגרשים המיועדים למגורים ג' עפ"י התכנית החדשה זהה לשטח כלל המגרשים המיועדים למגורים ג' עפ"י התכנית הקיימת (כ- 3,380 מ"ר).
- (2) חלקה 332 + חלק מחלקה 305 היו בפועל במצב קודם מגרש בניה אחד בשטח כולל של 2,496.1 מ"ר. מגרש התמורה עפ"י התכנית החדשה הינו מגרש 2332 אשר שטחו זהה.
- (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 החדשים 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.
- (6) האיזון עפ"י חוות דעת זו אינו מתייחס לשינוי בשווי היחסי של כל דירה ביחס לדירות האחרות בבניין.

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

**טבלת איזון**

תשלומי איזון	מצב מוצע			מצב קיים		
	%	שטח במ"ר	מסי מגרש	%	שטח במ"ר	מסי חלקה/מגרש
-	73.87	2,496.8	2332	69.37	2,344.1	332
-				4.5	152.9	305 (חלק)
-	26.13	883.2	2440	26.13	883.0	440
	100	3,380		100	3,380	סה"כ

ולראייה באתי על החתום

  
 גלעד יצחקי  
 כלכלן ושמאי מקרקעין