

מרחב תכנון מקומי קריית טבעון
תכנית בנין עיר מפורטת טב/49 א' -
"הרחבת רחי בן צבי, פתוח שלב ב"

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא "תכנית בנין עיר מפורטת טב/49 א' - רחי בן צבי, פתוח שלב ב' " (להלן "תכנית זו").

2. מקום התכנית

השטח הכלול בתכנית נמצא בקריית טבעון, בין רחובות א. זייד ובן צבי, קריית עמל.

3. חלות השטח והחלקות

א) תכנית זו חלה על שטח של 10.5 דונם בקירוב, המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית (בקנה מידה 1:625), המהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן "התשריט") והמסומן: "תשריט מצורף לת.ב.ע. מפורטת טב/49 א' - רחי בן צבי, פתוח שלב ב'".

ב) רשימת החלקות הכלולות בתכנית:

- גוש 11393: חלקה 65, חלק מ - 86, 69, 68, 67, 66.
- גוש 11394: חלקות 31, 39 (חלק), 223 (חלק).

4. גבולות התכנית

מצפון: המשך הגבול הצפוני של חלקה 74 בגוש 11393.
ממזרח: רחי כצנלסון, חלקות 31, 223 בגוש 11394.
מדרום: חלקה 7 בגוש 11394.
ממערב: הגבול המערבי של חלקה 39 בגוש 11394, גבולות חלקה 65 בגוש 11393, הגבולות המזרחיים של חלקות 74-66 בגוש 11393.

5. יחס לתכניות אחרות

א. התכנית מהווה שנוי לתכניות הבאות:

תכנית מס'	שם התכנית	תאריך פרסום למתן תוקף
146	תכנית חלוקה מחדש מס' 1	2.3.48
84	"בית שערים"	21.3.64
טב/1	שנוי יעוד שטח מצבורי פתוח למגורים ברח' י. בן צבי (המשך לרח' כצנלסון)	21.3.78

ב. בכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות "תכנית זו" לבין הוראותיהן של התכניות דלעיל, הוראות "תכנית זו" עדיפות.

6. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

7. יוזמי התכנית: יעד ישראל בע"מ.

8. המתכנן: דקל הכרמל בע"מ.

9. מטרת התכנית

- א. להציע חלוקה חדשה של החלקות הכלולות בתכנית.
- ב. לקבוע תנאי בניה על החלקות המוצעות שתתקבלנה עקב החלוקה מחדש.
- ג. הקצאת קרקע להרחבת רחובות בן צבי וכצנלסון.

10. שמוש בקרקע ובבנינים

אין להשתמש בכל קרקע או בנין הנמצאים באחד האיזורים המסומנים בתשריט לכל תכלית אחרת מלבד זו המפורטת ברשימת התכליות להלן.

11. רשימת התכליות

- א. אזור מגורים א' - מיועד להקמת בתי מגורים דו-משפחתיים (קוטג'י).
- ב. דרך - מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל.

12. רשום והפקעות

השטחים המיועדים לדרכים ו/או להרחבת דרכים קיימות מיועדים להפקעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו כמ"ק ע"ש המועצה המקומית קרית טבעון.

13. חלוקה חדשה

- א. הגבולות הנוכחיים של חלקות הכלולות ב"תכנית זו" והמסומנים בתשריט בקו ירוק מרוסק - בטלים.
- ב. כל שטח הקרקע הכלול בחלקות הנ"ל יאוחד ויחולק מחדש לחלקות כמוראה בתשריט.
- ג. שטחה המינימלי של חלקת מגורים מוצעת הינה 800 מ"ר ורוחב חזיתה לא יקטן מ-20 מ'.

14. באור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
קו מנוקד בצבע כחול	גבול ת.ב.ע. קיימת
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר דרך
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב דרך
ספרה אדומה ברבע הצדדי של העגול	מרווח קדמי מינימלי של בנין
קו אדום מרוסק	קו בנין קדמי מינימלי
קו משונן בכווניס הפוכים בצבע התשריט	גבול גוש שומה
קו בצבע התשריט	גבול חלקה רשומה
ספרה ירוקה בתוך עגול בקו מרוסק בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה לבטול
קו מרוסק בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה לבטול
קו שחור	גבול חלקה מוצעת
ספרה שחורה בעגול בצבע שחור	מספר חלקה מוצעת
שטח מנוקד בצבע התשריט	מבנה קיים
שטח מנוקד וקוים אלכסוניים בצבע צהוב	מבנה להריסה

15. סלילת דרכים

בעלי החלקות הכלולות ב"תכנית זו" ישאו בהוצאות הסלילה של הדרכים הגובלות בחלקותיהם (לרבות המדרכות, התקנת ניקוז, מי גשם וכו'), בהתאם לחוק עזר העירוני (סלילת רחובות). על יוזמי התכנית לסלול את הדרך מס' 2 ברוחב ובזמן עליהם יוסכם עם המועצה המקומית ק. טבעון.

16. חנייה

יוזמי התכנית יתקינו מקומות חניה עבור בניני המגורים שיוקמו בשטח התכנית ביחס של 1:1 (מקום חניה אחד לכל יח' דיור) בשטח המגרשים עצמם.

ישראל - הפיקוח והתחזוקה

17. טבלת האזורים והוראות בניה

א. טבלת האזורים

מרווחים			מבני חניה	מקורה	ק' צ' א'	מבני עזר	גובה בנין מקס'	מספר קומות מקס'	אחוזי בניה ברוטו בכל הקומות	רוחב חזית מינ' של מגרש	שטח מינ' של מגרש	אזור כמצוין בתשריט
			(מ"ר)	(%)	(מ')	(%)	(מ')	(%)	(מ')	(מ"ר)		
6	4	5	30.0	5%	8.5	y+2	40%	20.0	800	אזור מגורים א'		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך

ב. הוראות בניה

- שטח הבניה המותר יחושב באחוזים משטח המגרשים החדשים שנוצרו ב"תכנית זו" לאחר ההפרשות לצרכי הדרך ויכלול את כל חלקי הבנין (חשוב ברוטו) פרט לשטח קומת העמודים או קומת המסד ולשטח מקלט מינימלי לפי תקן הג"א.
- תותר בנית קומת עמודים או קומת מסד בתנאי שגובהה המירבי לא יעלה על 2.20 מ' נטו (מדוד מפני הרצפה עד תחתית התקרה) ובתנאי שתשמש אך ורק למבני עזר, כגון חדר כביסה, מחסן דירת, חדר מיכלי גז וכו'.
- לא תותר הקמת מבני עזר כגון אלה דלעיל מחוץ לתחומי הבנין.
- גובה הבנין ימדד ממפלס פני הקרקע הטבעיים, באמצע חזית הבנין, ועד לפני הגג השטוח או עד לתחתית הכרכוב של הגג המשופע.
- לא תותר הקמת מבנים במרווחים הקדמיים של הבנינים פרט לחנויות מקורות.
- מרווח הבניה הקדמי המסומן בתשריט תקף הן לגבי השטח הכלול ב"תכנית זו" והן לגבי השטח הכלול בת.ב.ע. טב/ו.

18. מ ק ל ט י ם

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית והוראות הג"א שתהיינה בתוקף בעת הגשת הבקשות להיתר בניה.

19. הוצאת היתרי בניה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ק. טבעון תהיה רשאית להוציא היתרי בניה בשטח התכנית בתום תקופת ההפקדה הקבוע בחוק בתנאים הבאים:

- לא הוגשו התנגדויות ל"תכנית זו" לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- יוזמי התכנית הגישו לאשור תשריט לחלוקה מחדש של הקרקע הכלולה בתכנית התואם הוראותיה של "תכנית זו".
- לא יוצא היתר לבניה על חלקה מטי 5 לפני הריסתו בפועל של המבנה המסומן כאמור בתשריט המצורף ל"תכנית זו".

20. שירותים הנדסיים

- אספקת מים: אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של הרשות המקומית. לפני הוצאת כל היתר בניה משטח בו עובר צנור מים, על יוזמי התכנית לקבל הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.
- ביוב: על יוזמי התכנית לחבר את כל הבנינים בשטח התכנית לרשת הביוב המרכזי בתאום מלא עם מהנדס המים והביוב של המועצה המקומית קריית טבעון.

