

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - קרית טבעון
שינוי תכנית מתאר מקומית הנקראת
תכנית מס' טב/50 רמת טבעון
המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/400

1. שם וחלות - תכנית זו תיקרא בשם "תכנית מס' טב/50 רמת טבעון" להלן התכנית. תכנית זו תחול על השטח המותחם בצבע כחול על גבי התשריט הערוך בקני"מ 1:1250 : המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. מסמכי התכנית - התכנית כוללת את תקנות התכנית - דפים בכתב, וגיליון אחד של התשריט (להלן התשריט) המהווים ביחד את התכנית בשלמותה.
 נספחים^א הכוללים: חתכים בכבישים ותנוחה טיפוסית לדרכים עם חניות צבוריות ופרטיות.
3. המקום - קרית טבעון.
4. השטחים הכלולים בתכנית:
 - גוש 10367 - חלק מחלקה 2, חלק מחלקה 3, חלקות 4, 5.
 - גוש 10368 - חלק מחלקה 25, חלק מחלקה 19, חלק מחלקה 20, חלק מחלקה 22, חלק מחלקה 23, חלקה 24.
 - גוש 10474 - חלקות: 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, חלק מחלקה 28.
 - גוש 10477 - חלקה 1, חלקה 2, חלק מחלקה 6.
 - גוש 10592 - חלק מחלקה 3, חלק מחלקה 268.
 - גוש 10594 - חלק מחלקה 13, 14, חלק מחלקה 2.
5. שטח התכנית - 722,730 דונם.
6. יוזם התכנית - מנהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התכנית - ג' גולדברג ואיזי גולדברג - ארכיטקטים.

8. יועצים - תחבורה - ד"ר דורון בלשה - משרד "איתות" חיפה.

9. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

10. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו מהווה שינוי לתכניות:

ג/400 - תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מחוז חיפה.

ג/405 - תכנית מאוחדת טבעון.

ג/448 - שמורת טבע טבעון צפונית.

התכנית משפיעה על:

טב/43 - כפר הנוער רמת הדסה.

טב/56 - אגד - מתקני תחבורה בטבעון.

טב/65 - יעוד שטח לית אבות בגוש 10477 חלק מחלקה 6.

טב/34 - תוכנית מתאר ק. טבעון (שפורסמה להפקדה ב: י. פ. 3261 מ-24.10.85).

11. מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים בת 500 יחידות מגורים בערך תוך קביעת יעודי קרקע

וקביעת אופי וצורת הבינוי של השכונה.

התכנית מיעדת שטחים למגורים, למערכת תנועה הכוללת: דרכים, שטחים למוסדות ציבור,

חינוך, תרבות ומסחר לשרות תושבי השכונה, ובחלקם אוכלוסית קרית טבעון כולה כגון:

מוסדות חינוך, שטח למוסדות מיוחדים ובתי הורים.

12. הגדרות:

כללי:

משמעותם של המונחים ב"תכנית זו" יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 להלן

חוק התכנון והבניה והתקנות שעל פיו. למונחים שאינם נזכרים בחיקוקים הנ"ל, תהינה

המשמעות הרשומה בצידם, אלא אם יחייב הכתוב הגדרה אחרת.

רשימת המונחים לפי סדר א - ב

12.1 אחוז בניה מותר - פירושו היחס באחוזים בין שטח בניה מותר, כפי שמוגדר להלן בסעיף 12.27 לבין שטח

מגרש בניה כמוגדר בסעיף 12.28.

12.2 איזור - פירושו שטח המסומן בתשריט בצבע, בקוים או בקו תחום, בין באחד מהם ובין בצירופיהם,

לציון היעוד ואופן השימוש בקרקע ובבנינים המותרים באותו איזור בהתאם לתכנית זו.

- 12.3 בנין - כל מבנה בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי על בטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר המחובר חיבור של קבע לקרקע, לרבות:
1. כל חלק מבנה כאמור וכן דבר המחובר לו חיבור של קבע.
2. קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים או מיועדים לגדור או לתחום שטח קרקע או חלל.
- 12.4 בנין עזר - מבנה ששימושו מחסן או מחסנים דירתיים וכן תניה מקורה לרכב פרטי כמוגדר בתקנות התכנון והבניה תשי"ל 1970.
- 12.5 גובה בנין - פירושו המרחק האנכי שימדד מגובה פני קרקע טבעית ועד לשיא הגג כאשר הוא משופע ובמקרה של גג שטוח עד למפלס העליון של הגג השטוח. המדידה תיעשה עפ"י האמור בסעיף 19 גובה בנינים.
- 12.6 שטח מגרש בניה - פירושו שטחו של מגרש לאחר שהופרש לצרכי ציבור על פי התכנית המאושרת המגדירה אותו.
- 12.7 דרך - כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, לרבות - הרחבת דרך, סמטה, שביל להולכי רגל, מבוא, דרך מדרגות, רחבה, ככר, מנהרה, גשר מדרכות שטחי תניה ציבורית, איי תעבורה שהם ברשות הרבים.
- 12.7.1 דרך מיוחדת - שטח הכולל דרך, שטחים לחנייה ציבורית ושטחים פרטיים פתוחים המיועדים לחניה פרטית בהתאם לתכנית שבנספח מס' 5-3 המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 12.7.2 שביל להולכי רגל - דרך לשימוש להולכי רגל בלבד.
- 12.7.3 גשר להולכי רגל - עובר מעל דרך מס' 1. מקשר שבילים להולכי רגל מזרזם לצפון הכביש.
- 12.8 החוק - חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.
- 12.9 תמהנדס - פירושו מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון.
- 12.10 ועדה מחוזית - פרושה הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז חיפה.
- 12.11 ועדה מקומית - פירושה הועדה המקומית לתכנון ולבניה - קרית טבעון.

- 12.12 חזית של מגרש - צלע של מגרש הגובלת בדרך.
- 12.13 חלקה - חלקה הרשומה בלשכת רשם המקרקעין.
- 12.14 חניה פרטית - חניה המיועדת לשימוש הבלעדי של דיירים בבנין.
- 12.15 חניה ציבורית - חניה לשימוש הציבור הרחב, בבעלות ציבורית.
- 12.16 חניה תפעולית - חניה עבור כלי המשמשים פעילויות הקשורות בתכליות השונות כגון: חניה לטעינה ופריקה של סחורות ושל ציוד, חניה להעלאת נוסעים ולהורדתם, חניה לרכב שרותים ולרכב הצלה.
- 12.17 יחידת דיור - מערכת חדרים בעלת כניסה נפרדת, המיועדת למגורי אדם או משפחה לרבות חדר מגורים, מטבח אחד וחדר שרות שלה ויכול שתכלול פרוזדור אולם כניסה ומרפסות, כמפורט בחוק.
- 12.18 מגרש בניה - חטיבת קרקע המוגדרת בתכנית מאושרת שמותרת עליה בניה על פי התכנית האמורה.
- 12.19 מסד - חלל ללא שימוש, אטום או בלי מילוי שמתחת לקומה התחתונה ביותר של הבנין, שיווצר כתוצאה מהתאמת המבנה לטופוגרפיה שגובהו מדוד ממישור פני הקרקע הטבעית או חפורה, מהנקודה הנמוכה ביותר ועד תחתית תקרתו, לא יעלה על 1.50 מ'.
- 12.20 מקום חניה פרטי - פירושו שטח הנמצא בתוך תחום מגרש הבניה, או במרחק שלא יותר מ-5.0 מ' ממנו המחובר לדרך ציבורית והיועד לשימוש הבלעדי של דיירי הבית שבמגרש הבניה. החניה לרכב פרטי המיועדת למגרשים המוצעים שמספריהם מצויינים להלן, נמצאים בתוך שטח הדרכים המיוחדות כפי שמסומן בתכנית שבנספח מס' 3-5 המהווה חלק בלתי נפרד של תכנית זו.
- מספרי המגרשים הם:
- 1 - 112,
- 171 - 191, 219 - 235, 238 - 258, 259 - 265
- 284 - 290, 270 - 275, 281 - 282.

- 12.21 מרווח - המרחק הקצר ביותר בין קו בנין, כמוגדר בתקנות התכנון והבניה, לבין גבולו הקרוב של המגרש.
- 12.22 מרפסת לא מקורה - משטח ביחידת דיור שאינו מקורה בתקרה ולפחות צידו האחד פתוח ללא קירות כלל או מוגבלים במעקה שגובהו אינו עולה על 120 ס"מ.
- 12.23 קו בנין - פירושו קו על פני הקרקע ומתחתה או מעליה שנקבע בתכנית מאושרת, שבינו לבין גבול הנכס, הבניה אסורה.
- 12.24 קו רחוב - פירושו קו על פני הקרקע מתחתה או מעליה, שנקבע בתכנית מאושרת כגבול השטח המיועד לדרך.
- 12.25 קומת עמודים - קומה מפולשת בבנין אשר תיווצר אך ורק לצורך התאמת הבנין לשיפוע הקרקע הטבעית וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' מדוד בקצה הבנין לצד המדרון הנמוך, ומשוך אנכית מקרקע טבעית ועד תחתחית תקרת קומת העמודים.
השטח המפולש, הנותר בקומת העמודים ואשר גובהו אינו עולה על 1.50 מ' יחשב כקומת מסד וחובה לסגרו או למלאו מכל צדדיו. חלל קומת העמודים לא ישמש למגורים.
ניתן לנצל 40% משטח קומת העמודים לשמושים הבאים: -
חדרי מדרגות, מקלטים, מחסנים ושטח לחניה לרכב פרטי.
- 12.26 רוחב דרך - המרחק בין שני קווי הרוחב כפי שהוגדרו בתקנות התכנון והבניה, כשהוא נמדד במאונך לציר הדרך לרבות המדרכות.
- 12.27 שטח בניה מותר - פירושו שטח בנין הנלקח בחישוב לצורך קביעת אחוז הבניה המותר. שטח זה כולל שטח כל רצפות הבנין והחתכים האופקיים של כל הקירות הפנימיים והחיצוניים בכל הקומות ואינו כולל את השטחים הפטורים לפי תכנית זו.
- 12.28 שטח מגרש בניה - פירושו שטחו של מגרש בניה כאמור בסעיף 12.18 לעיל, לאחר שהופרשו ממנו לצרכי ציבור על פי התכנית המאושרת החלה עליו.
- 12.29 תקנות התכנון והבניה - תקנות התכנון והבניה תשי"ל 1970 והתיקונים להם.

12.30 תכנית בינוי - תכנית בק. מ. 500 : 1 על רקע תכנית מדידה טופוגרפית עם ציו קוי גובה כל חצי מטר. התכנית תכלול חתך אופקי וחתכים ורטיקליים אופייניים. פרספקטיבה או אקסיונומטריה ו/או מודל. הכל לפי דירשת מהנדס הועדה המקומית. התכנית תציע את החלוקה למגרשי בניה בהתאם לצפיפות שנקבעה בתכנית זו.

13. סימונים בתשריט

קו כחול	- הגבול תכנית
קו כחול מקוטע	- גבול מרחב ותכנון מקומי קרית טבעון.
קו ירוק מרוסק	- גבול חלקה לביטול.
קו דק שחור	- גבול מגרש מוצע.
נקודה שדרכה עוברים קוים ישרים	- נקודה טריאנגולציה.
עגול ירוק שבתוכו ספרה	- מספר חלקה רשומה.
ספרה	- מספר מגרש מוצע.
שטח התחום בקו צבע התשריט ומנוקד	- בנין קיים.
שטח צבוע צהוב	- מבנה להריסה.
שטח הצבוע כתום	- איזור מגורים א' 1
שטח הצבוע כתום כהה	- איזור מגורים א' 2
שטח הצבוע תכלת	- איזור מגורים ב'.
שטח הצבוע בפסים חום ואפור לסירוגין	- מרכז מסחרי שכונתי.
שטח הצבוע חום ומוקף חום כהה	- בניני ציבור.
שטח הצבוע חום ועליו פסים שחורים באלכסון	- מוסדות מיוחדים.
שטח הצבוע ירוק בהיר	- שטח ציבורי פתוח א'.
פסים ירוקים ואדומים לסירוגין	- שביל להולכי רגל.
שטח הצבוע ירוק כהה	- שטח ציבורי פתוח ב'.
שטח הצבוע פסים ירוקים אלכסוניים על רקע צבע התשריט	- איזור חקלאי.
שטח הצבוע כחול במסגרת אפורה	- שטח למתקנים הנדסיים.
שטח צבוע חום	- דרך קיימת או מאושרת.
שטח צבוע אדום ועליו פסים שחורים	- חניה ציבורית.
שטח צבוע אדום	- דרך מוצעת או הרחבה.
שטח צבוע אדום עליו קוים שחורים אלכסוניים	- דרך מיוחדת

- גשר להולכי רגל.	שטח צבוע אדום עם קוים שחורים לאורך שני צידיו
- דרך לביטול.	קוים אדומים חוצים באלכסון
- שטח לתכנון בעתיד.	השטח הצבוע בפסים צהוב ולבן לסירוגין
- מספר דרך/שביל.	ספרה ברבע עליון של עגול/מעוין
- קו בנין קדמי.	ספרה ברבע צדדי של עגול/מעוין
- רוחב דרך/שביל.	ספרה ברבע תחתון של עגול/מעוין

14. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי "תכנית זו" לכל תכלית שהיא אלא לתכליות המפורטות ב"תכנית זו" לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

15. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור: דרכים, למעט השטחים הפרטיים הפתוחים המיועדים לחניה פרטית, שבילים, אתרים לבניני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, יופקעו בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, על ידי המועצה המקומית קרית טבעון.
מגרשי החניה הפרטית שבתחום הדרכים המיוחדות, יוצמדו למגרש המגורים ויהוו יחידה אחת לצרכי רישום.

16. חישוב שטחי הבניה

- 16.1 שטח הבניה המותר יחושב באחוזים משטחו של מגרש הבניה בהתאם להגדרה בסעיף 12.28.
- 16.2 בחישוב שטח הבניה יכללו השטחים של רצפות הבנין ושל החתכים האופקיים של הקירות החיצוניים והפנימיים בכל קומותיו, פרט לנוכרים להלן:
 - א. השטח הפנוי של קומת העמודים בתנאי שלפחות 60% משטחה מפולש והיא מותרת עפ"י התכנית החלה על המקום.
 - ב. סטווין.
 - ג. מקלט מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.
 - ד. חניה מקורה עד שטח של 20 מ"ר ברוטו לכל מקום חניה נדרש (כולל גשר ויציאות) בגבוה שלא יעלה על 2.20 מ' מרצפה עד תקרה ובמסגרת קוי הבנין הקבועים בתכנית החלה על השטח ו/או בהתאם לסעיף 12.20 להלן וזאת בתנאי שהמספר הכולל של מקומות החניה במגרש יהיה בהתאם לשעורי החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה או כפי שיקבעו בתכנית זו.

ה. מרפסות גג בלתי מקורות בבניינים מדורגים שבהם קיימים התנאים הבאים:

1. שיפוע הקרקע הינו לא פחות מ-20%.
 2. הבנין צמוד ככל האפשר לקרקע ודרוג מרפסותיו מקביל לשיפוע הקרקע.
 3. הבנין אינו מכסה למעלה מ- 40% משטח הבנין.
 4. שטח המרפסת אינו עולה על 25% משטח הדירה.
 5. במרווחי הבניה תשאר קרקע טבעית שתגונן ותינטע.
- ו. שטח הגג.
- ז. עלית גג אשר איננה משמשת למגורים שגובהה המירבי אינו עולה על 2.20 מ' הנוצרת כתוצאה משיפוע הגג.

17. תנאים להגשת בקשות להיתר בניה:

17.1 הבקשות להיתר בניה יוגשו בהתאם לאמור בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר, תנאיו ואגרות תש"ל - 1970. הועדה המקומית רשאית לדרוש שהבקשה להיתר בניה תוגש על רקע תכנית מדידה ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול טופוגרפיה ותהיה ערוכה ומעודכנת לתאריך של לא יותר מחצי שנה קודם הגשת הבקשה להיתר.

17.2 תכנית זו מהווה תכנית מפורטת שעל פיה יוצאו היתרי בניה באזורי המגורים א 1, ו-א 2, וכן באתרים למוסדות חינוך ודת.

17.3 באזור מגורים ב' יוצאו היתרי בניה בהתאם לתכנית בינוי ותכנית חלוקה שתערך בהתאם לה.

17.4 בשטח החלקה הקיימת מס. 8 בגוש 10474 וחלק מחלקה 1 בגוש 10477 המיועדים למגורים יוצא היתרי בניה בהתאם לתכנית חלוקה שתערך על פי הוראות תכנית זו.

17.5 הועדה המקומית תאשר הקמת בתי מגורים בשטח תכנית זו רק לאחר סלילת הדרך שבתכנית ג/1090 שבמרחב תכנונה המקומי של הועדה המחוזית.

17.6 למרות האמור בסעיף 17.5 יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר בקשות להיתרים בשטחים ש"בבעלות פרטית" דהיינו חלקות 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, בגוש 10474 וחלקה בגוש 10367 על פי הוראות תכנית זו.

17.7 היתר בניה במגרש מסוים יותנה באישור תשריט חלוקה לכל שטח החלקה, מסומן בשטח וחתום ע"י כל בעלי החלקה.

18. רשימת התכליות

18.1 בנינים ציבוריים: - שטח הצבוע בתשריט בצבע חום מוקד חום כהה מהווה שטי לבנינים ציבוריים המיועד ל:

- שרותי דת - בתי כנסת.

- שרותי חינוך ותרבות וחברה - מועדוני נוער ומבוגרים.

- גני ילדים מעונות יום ובתי ספר.

הועדה המקומית רשאית לאשר יותר מבנין ציבורי אחד על חלקה (מגרש) אחד, בתנאי שהמרווחים בין הבנינים

לא יהיו קטנים מ- 6.0 מ'. לאתרים למבני ציבור גדולים, על שטח חלקות (מגרשים) מעל 2,000 מ"ר תדרוש

הועדה המקומית תכנית בינוי שתאושר על ידה, כתנאי לאישור המבנים.

18.2 מוסדות מיוחדים

א. מוסד לבית אבות.

ב. מוסדות בריאות בעלי אופי שיקומי, או מוסדות אחרים באישור הועדה המקומית, בתנאי

שאינם פוגעים באיכות הסביבה למגורים.

הערה: לשטחים אלו תוגשנה תכניות בינוי. היתרי בניה לשטחים אלו יוצאו על סמך תוכניות הבינוי באישור הועדה

המקומית.

18.3 שטחים ציבוריים פתוחים א'

שטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק כהיר מהווים שטחים ציבוריים פתוחים א' המיועדים ל:

- גני משחק לילדים ומתקניהם. גנים ציבוריים ומרחבי ירק, ככרות ופסי ירק.

- מבנים הקשורים בשימושים הנ"ל כגון:

שרותים ציבוריים, מקלט ציבורי, תיאטרון פתוח הכולל בימה ומושבים.

18.4 שטחים ציבוריים פתוחים ב'

שטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק כהה מהווים שטחים ציבוריים פתוחים ב'. שטחים אלו אסורים בבניה כל

שהיא למעט מתקנים הנדסיים כגון: תחנות שאיבה לצנרת ביוב מים וחשמל ויש לשמרום בטבעיותם או שינטעו.

18.5 שטח חקלאי

שטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים אלכסוניים על רקע לבן מהווה שטח חקלאי.

על שטח חקלאי יותרו שימושים הקשורים בעיבוד הקרקע בלבד, בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון

והבניה. לא תותר הקמת כל מבנה שהוא, חממות, לולים, רפתות וכו' פרט למשאבה ומתקנים לניקוז מים וביוב.

18.6 שטח לתכנון בעתיד

שטח הצבוע בפסים צהוב ולבן לסירוגין שיעודו והשימושים והוראות הבניה יקבעו בתכניות מפורטות.

18.7 מרכז מסחרי שכונתי

שטח הצבוע בתשריט בפסים חומים ואפורים לסירוגין מהווה שטח למרכז מסחרי שכונתי הכולל:

בתי מסחר נותני שרות כגון: מספרות, קוסמטיקה, בתי מרקחת, חנויות לסחר קמעונאי, משרדים פרטיים וציבוריים ומשרדי חברות, בנק, משטרה, משמר אזרחי, הגי"א, בתי קפה, מסעדה, מזנונים אולם שמחות, מרפאת קופ"ח וטיפת חלב, מעון יום וכו'.

18.8 הוראות מיוחדות

באיזור המרכז המסחרי השכונתי:

גובה המקסימלי של המבנים יהיה 3 קומות.

היתרי בניה לשטח זה יוצאו ע"ס תוכנית בנוי שתאושר ע"י ועדה מקומית.

18.9 איזור מגורים

הגדרת השימושים באיזורי המגורים, השימושים המותרים

דירות מגורים, משרדים פרטיים לבעלי מקצועות חופשיים בדירות מגורים.

18.10 איזור מגורים א' 1 -

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום והמיועד למבני מגורים בני קומה אחת או שתיים.

תנאים לאיזור מגורים א' 1 -

1. על כל מגרש בניה אחד, כפי שמופיע בתשריט "תכנית זו", יבנה מבנה מגורים אחד בלבד.

2. שטח מגרש לא יהיה קטן מ-500 מ"ר, למעט מגרשים הסמוכים ל"דרכים מיוחדות" והחנייה שלהם כלולה

בשטח הדרך המיוחדת. במגרשים אלו השטח יהיה כמסומן בתשריט אך לא יקטן מ-450 מ"ר.

תותר הקמת: בתי מגורים בני שתי יחידות דיור על שטח מגרש בניה שלא יקטן מ-800 מ"ר ובתי מגורים בני

שלוש יחידות דיור על שטח מגרש בניה שלא יקטן מ-1,500 מ"ר. באיזור זה לא יבנה מבנה של יותר משלש

יחידות דיור.

18.11 איזור מגורים א' 2 -

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה והמיועד למבני מגורים חד משפחתיים ו/או דו משפחתיים בני קומה

אחת או שתיים.

תנאים לאיזור מגורים א' 2 -

1. שטח מגרש בנין לא יהיה קטן מ-500 מ"ר.

2. חלוקת חלקה כפי שמופיעה בתשריט "תכנית זו" תותר אך ורק במידה ששטח של כל מגרש בניה שיווצר לא

יפחת מ-500 מ"ר ושכל אחד מהמגרשים יהיה סמוך לדרך ציבורית.

3. על מגרש ששטחו אינו קטן מ-500 מ"ר מותר יהיה להקים בנין אחד בן שתי יחידות דיור.

4. על המגרשים המוצעים ב"תכנית זו" תותר הקמת 2 בנינים בתנאי ששטח המגרש לא יקטן מ-650 מ"ר ושטח

הכולל של 2 הבנינים לא יעלה על המותר באיזור מגורים זה ובתנאי שמרחק בין הבנינים לא יקטן מ-6.0 מ'.

5 על מגרש ששטחו אינו קטן מ-1,000 מ"ר מותר יהיה להקים עד שני מבני מגורים לארבע יחידות דיור, בתנאי שהמרחק ביניהם לא יקטן מ- 8.0 מ'.

18.12 איזור מגורים ב' -

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת ואשר מיועד למגורים בצפיפות אשר לא תעלה על 5 יחידות דיור לדונם נטו. הבניה באיזור זה תהיה צמודת קרקע, ללא קומת עמודים. הבינוי יתוכנן כך שכל מבנה יפנה אל הנוף, ויוקפד כי המבנים לא יסתירו את הנוף זה מזה.

18.13 איזור שמורת טבע

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר משובץ בירוק כהה והכלול בשטח תכנית ג/448 מיועד לשמורת טבע כמוגדר בתכנית הנ"ל. יותר להעביר תשתיות תת קרקעיות בשטח הגובל והצמוד לאיזור המגורים.

19. הוראות כלליות -

19.1 לא יוצאו היתרי בניה על המגרשים 326, 327 אלא לאחר הסדרת הגבולות ביניהם.

19.2 לא תהיה גישה למגרשים הסמוכים לדרך מס. 1 וידרש חיץ פיזי בין הדרך למגרשים.

19.3 לא תהיה גישה למגרשים הסמוכים לחניה של המגרש המסחרי, דרך החניה האמורה.

19.4 חלקי בתים קיימים באיזורי מגורים בעת אישור תכנית זו, אשר חורגים מהוראת הבניה בתוכנית זו, יאושרו כמבנים חורגים ואילו כל תוספת בניה לבניינים אלה, או בניה חדשה תהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

איזורי מגורים - הוראות כלליות

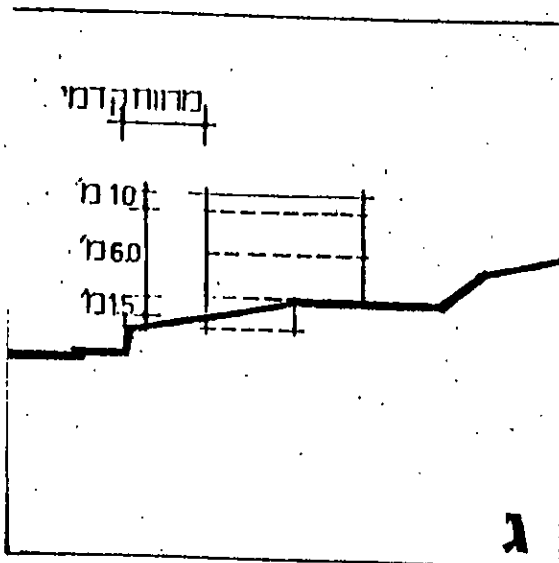
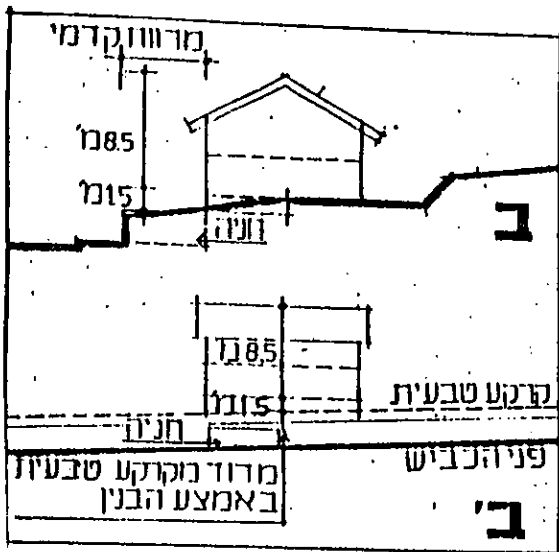
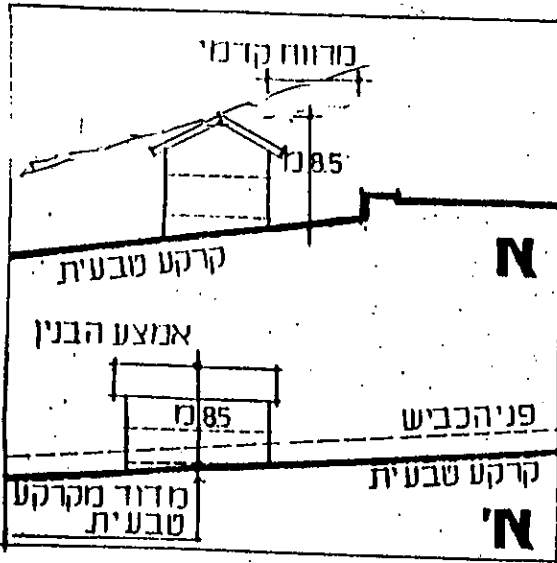
20. גובה בנינים

20.1 באיזורי מגורים א 1 ו-א 2

בחלקות הנמצאות במפלס נמוך מפני הכביש, יהיה גובה הבנין 2 קומות בלבד, ובכל מקרה לא יותר מ-8.5 מ' מעל הקרקע הטבעית, מדוד באמצע חזית הבנין, כמוראה בחתכים א', א.

20.2 בחלקות הנמצאות במפלס גבוה מפני הכביש, יהיה גובה הבנין 2 קומות בלבד ובכל מקרה לא יעלה על 8.5 מ' מעל הקרקע הטבעית, מדוד באמצע חזית הבנין בקו המרווח הקדמי. על מסד בגובה מקסימלי של 1.50 מ' מהקרקע הטבעית במקום הנמוך ביותר, כמוראה בחתך ב', ב.

20.3 במקרה של גג בטון שטוח יהיה גובה הבנין 7 מ'. גובה הבנין ימדד בחלקות הנמצאות במפלס נמוך מפני הכביש מקרקע טבעית ועד למפלס העליון של מעקה הגג, ובחלקות הנמצאות במפלס גבוה מפני הכביש למסד בגובה מקסימלי של 1.50 מ' מקרקע טבעית ועד למפלס העליון של מעקה הגג.



21. בניני עזר

מבני העזר יהיו צמודים לבנין המגורים העיקרי ובנויים מאותם חומרים. המחסן יהיה צמוד למבנה המגורים. במקרה שתוקם בתחום המגרש חניה מקורה נפרדת ניתן יהיה להצמיד את המחסן למבנה החניה. בכל מקרה לא תותר הקמת יותר מ-2 מבנים. על מגרש, בנין מגורים ומבנה עזר אחד. גודל מחסן שאינו מהווה חלק מדירת המגורים לא יעלה על 6.0 מ"ר לדירה.

22. חניונים מקורים

באיזור מגורים א' 1 ו-א' 2 תותר חניה מקורה שלא בצמוד לבנין המגורים. החניה תמוקם על גבול המגרש הצדדי ובמרווח הקדמי בתנאים הבאים:

- א. גובהו של המבנה לא יעלה על 2.20 מ'.
- ב. שיפוע הגג יהיה לכוון מגרש הבניה של המבקש.
- ג. הקיר בגבול הצדדי יהיה אטום.
- ד. שטח מבנה החניה המקורה לא יעלה על 20 מ"ר לדירה ולא יכלל בשטח הבניה.

23. מתקנים על הגגות

1. לא תותר הקמת כל מתקן על גג בנין מגורים פרט לקולטי שמש ואנטנה לטלוויזיה.
2. על כל קולט שיותקן על גג בנין - להשתלב בגג ועל כל מיכל למים שיותקן על גג שטוח להיות מוסתר על ידי מעקה ולבנותו בתוך חלל הגג אם הגג הוא משופע.

24. גדרות

תותר הקמת גדרות לאורך כל גבולות המגרש באישור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מטר. בחזית המגרש הגובלת ברחוב לא תותר הקמת גדר רשת.

25. קירות תומכים

קירות תומכים יבנו מאבן מקומית. במקרה שמבנה הטופוגרפי מחייב קירות תומכים שגבהם עולה על 1.5 מ' מעל פני המדרכה תוקם במקום הקיר מסלעה מדורגת שתשולב בצמחיה. הקירות התומכים בתוך מגרש הבניה ועל גבולותיו יהוו חלק מהבקשה להיתר הבניה ויופיעו בתכנית פתוח המגרש. כך תכלול תכנית הפיתוח התיחסות למגרשים הגובלים.

26. שירותים הנדסיים ותשתית

1. על כל בעל קרקע או מחזיק בקרקע, לתת זכות מעבר ולאפשר הנחת צנרת של רשת אספקת המים הציבורית, קוי ביוב ותעול בהתאם לתכנית מאושרת כחוק, בתנאי, שלא תהווה פגיעה בזכויות הבניה המוקנות לו בהתאם לתכנית זו.
2. אין לחבר כל חלקה לדרך ציבורית, עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשם לשביעות רצון הועדה המקומית.
3. הספקת המים תהיה מרשת המים של המועצה המקומית קרית טבעון ובאשור רשות הבריאות.
4. הדלוחים והצואים מכל מבנה יורחקו בצנרות ביוב אל מתקן סילוק קבוע לביוב מרכזי קיים.
- כל פתרון אחר, זמני, והנחת קווי ביוב חדשים, טעונים אישור מהנדס הועדה המקומית טבעון, ומהנדס תברואה.
5. צנרת וכבלים - לא תותר התקנת צנרת (למעט נקווי מי גשם ומדי מים) ולא התקנת כבלים גלויים, או חלק מהם, החזיתות הבנין ועל גבי קירות תומכים.

27. צמחיה

1. בתכניות המצורפות לבקשה להיתר בניה יש לסמן על תכנית המגרש את העצים הקיימים. הועדה המקומית רשאית להחליט, כתנאי לאישור הבקשה על העצים שאין לכרותם.
2. הועדה המקומית רשאית לחייב את חוכרי הקרקעות לאורך הדרכים לנטוע עצים או צמחיה אחרת לאורך גבולות נכסיהם הגובלים בדרך.
3. עקירת העצים המוגנים טעונה היתר מיוחד מאת הרשות המוסמכת.
4. מתן היתר לעקירת אלון התבור יותנה בהעברת העץ העקור ונטיעתו מחדש בשטח ציבורי סמוך, על חשבון המבקש.

28. עבודות פיתוח ונטיעות

1. כל חוכר מגרש יחוייב להראות בתכנית להיתר בניה את גובה מפלס הכניסה לבית ואת הפיתוח הגנני הקשור במגרש.
2. כל חוכר מגרש יחוייב בתנאי היתר הבניה, להשלים את עבודות הפיתוח והנטיעות הקשורות במגרש כאמור בסעיף 26 עם השלמת הבנין.

29. הרחקת פסולת

1. יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לחייב כל בעל קרקע או חוכר קרקע או בנין בתחומי "תכנית זו" להתקין פחי אשפה במקום, באופן, במספר ומדגם שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית טבעון.
2. לא ינתנו היתר להקמת בנין כלשהו בתחום "תכנית זו", אלא אם יסומן אתור פחי האשפה בתכנית שצורפה לבקשה להיתר הבניה.
3. במקרה שהמבנה הטופוגרפי מחייב קירות תומכים לצד הרחוב או שביל גישה ישולבו פחי האשפה בקיר התומך.

30. מקלטים

הקמת מקלטים לכל מבנה תיעשה על פי חוק הג"א אשר יהיה קיים ביום הדין בבקשת היתר הבניה.

31. בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
 - בשטח מתח נמוך - 2.0 מטרים.
 - בקו מתח גבוה 22 ואט - 5.0 מטרים.
 - בקו מתח עליון 110 - 150 ואט - 9.0 מטרים.
2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מאת חברת החשמל.

32. דרכים שבילים וחניה ציבורית

1. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום מהווים דרכים חדשות.
2. בתחום הדרכים המוצעות נכללים פסי ירק, מדרכות וחניות כמודגם בחתכים המצורפים לתכנית זו, פ' (נספח 4-5).
3. מותר יהיה לכלול בתחום הדרכים המיוחדות המוצעות, שטחי חניה ציבורית ושטחים פרטיים פתוחים המיועדים לחניה פרטית, למכוניות פרטיות השייכות לאיזור המגורים בלבד, כמודגם בנספח³⁻⁵ המצורף לתכנית זו.
4. בשטח תחום הדרך ניתן יהיה לחקים קירוי לחניות פרטיות בהתאם לנספח מט' 4.
5. דרכי גישה למגרשים - כל מגרש יהיה מחובר לדרך ציבורית. רוחב דרכי הגישה לא יפחת מ- 3.0 מ'.
6. שבילים להולכי רגל - תותר סלילתם באספלט או רצופים מרצפות בטון או חרס.
7. גשר להולכי רגל - ישמש מעבר מעל דרך מס. 1. הגשר יהיה בגובה של לפחות 5.0 מ' מעל הדרך וברוחב של 2.0 מ' לפחות. מפלס הדרך מתחת לגשר יהיה 2.0 מ' מתחת למפלס הקרקע הטבעית ומצידו הגבוה.

8. השבילים להולכי רגל המצוינים להלן ישמשו גם לכניסת רכב חירום:

1. השביל הסמוך לחלקה 95.
2. † השביל בין החלקות 315 ו-322.
3. השביל בין החלקות 145 ו-146.
4. השביל המוביל למגדל המים על שטח למתקנים הנדסיים.

321. כניסות וחניות

1. לא יתן היתר בניה בשטח "תכנית זו" אלא אם הבקשה להיתר תכלול פירוט החניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לאמור להלן.
2. החניה באיזורי המגורים תהיה בשיעור של מקום חניה אחד לפחות לכל יחידת מגורים, שטח משבצת חניה לכל כלי רכב בשיעור 15.0 מ"ר.
3. למגרשים שמספריהם בסעיף 12.20 יסופקו מקומות חניה בתוך "הדרך המיוחדת" בהתאם לנספח מס. 5-3 המהווים חלק מתכנית זו. ובהתאם לתכנית בינוי (כדיק המיחידה הטובה) שתיקבע מיקום ופרטי החניות כולל חומרי הבניה ושתאושר ע"י הו. המקומית.
4. כל יתר המגרשים - תהיה החניה בתוך תחומי המגרש.
5. במרכז מסחרי שכונתי יוקצו מקומות חניה עפ"י טבלת שיעורי החניה המפורטות.

322. 1. באתרים למוסדות ציבוריים יותקנו מקומות חניה עפ"י טבלת שיעורי החניה המפורטות.

323. שיעורי חניה

שטחי חניה דרושים

- השטח הדרוש לחניה יקבע באמצעות תכנית המציגה את סידור מקומות החניה, כולל שטחי גישה ותמרון. בהיעדר תכנית כזאת יהיה השטח הדרוש למקום חניה אחד כדלקמן:
- לרכב פרטי - 25 מ"ר.
 - למשאית - 60 מ"ר.
 - לאוטובוס - 100 מ"ר.

טבלת שעורי חניה

חניה תפעולית	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל	תכלית
	דירה (בשטח מגרש הבניה) " 3/4 דירה " 1/2 דירה	מגורים: דירה ששטחה עד 140 מ"ר דירה ששטחה בין 140-200 מ"ר דירה ששטחה מעל 200 מ"ר
1 אמבולנס ליד הכניסה	2 כתות 1 כתה 15 מושבים/15 מ"ר 80 מ"ר 1 חדר	בית ספר יסודי בית ספר על יסודי חדרי הרצאה/בית תרבות ספריה מרפאה שכונתית
1 אמבולנס ליד הכניסה	10 מטות	בית אבות
2 ליד חדר מיון מתקני ספורט	2 מטות	בית חולים
מקום לאוטובוס לכל 150 מושבים/150 מ"ר	12 מושבים/12 מ"ר	למופעים
למשאית - לכל 400 מ"ר	30 מ"ר 40 מ"ר	מרכז מסחרי משרדים/בנקים

33. היטל השבחה - היטל השבחה ייגבה כחוק.

34. שימוש חורג - לאחר אשור תכנית זו תוכן רשימה של שימושים חורגים בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבניה.

35. מועד ביצוע משוער של התוכנית - 10 שנים.

מס סד'	איזור וסימונו	מגרש מס.	שטח כולל דונם	% אחוז תוכנית	גודל מגרש מינימלי	% אחוז בניה ברוסו בכל הקומות יחד	מס. קומות מקס.	מרווחים		
								קדמי	צדדי	אחורי
1.	אזור מגורים א' 1 צבע כתום	1-258	124.882	17.1	*500	44	2 או 8.5 מ'	4	4	6
2	אזור מגורים א' 2 כתום כהה	259- 369	90.818	12.43	500	50	2 או 8.5 מ'	4	4	3
3	אזור מגורים ב' צבע תכלת		39.592	5.42		לפי תכנית בינוי				
4	אזור בניה למוסדות ציבור ודת		67.925	9.27		60	3	5	4	5
5	מוסדות מיוחדים - בית אבות. צבע חום עם פסים שחורים אלכסוניים		34.439	4.71		60	2 + ע	6	4	4
6	מרכז מסחרי אורחי שכונתי. פסים חומים ואפורים לסירוגין		5.25	0.72		לפי תכנית 3 קומות בינוי				
7	שטח ציבורי פתוח א' צבע ירוק בהיר		41.751	5.71						
8	שטח ציבורי פתוח א' צבע ירוק כהה		131.007	17.93						
9	שטח חקלאי פסים ירוקים אלכסוניים על רקע לבן		52.061	7.12						
10	שטח לתכנון בעגיד פסים צהובים לסירוגין		9.093	1.24		לפי תכנית מפואיטת				
11	שבילים ציבוריים. פסים אדומים ירוקים לסירוגין		6.72	0.92						
12	שטח לשרותים טכניים כחול עם פס אפור		0.5	0.06						
13	דרכים - צבע אדום		126.884	17.37						
14	סה"כ		730.722	100						

* הערה: ראה סעיף 18.9 לגבי גודל מגרש מינימלי

טבלת שטחים - מדידה גרפית

דונמים	%	דונמים	דונמים	
		730.722		שטח התכנית
			52.061	שטח מחוץ לחישוב הפרשה
			137,707	שטח חקלאי
		183.068	183.068	שטח ציבורי פתוח ב'
	100	547.654		שטח לחישוב הפרשה
255.292				מגורים א 1, א 2, ב
5.25				מרכז מסחרי אזורי שכונתי
34.438				מוסדות מיוחדים
9.593				שטח לתכנון בעליד ושרותים טכניים
55.62		304.574		אתרים למוסדות ציבור - דת וחינוך דרכים, שבילים וחנויות שטח ציבורי פתוח א'
12.36		67.725		
24.39		133.604		
7.62		41.751		
100		547.654	100	

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

המתכננים: איזי גולדברג - גיז גולדברג - ארכיטקטים

אין לה...
 רשות התכנון המוסמכת.
 חתימתו וזיכה לארכיטקט גולדברג, איזי גיז גולדברג, כל עוד לא הוקמה ועדה
 המכילה את כלל בעלי עניין והרשמי בבעלות התכנית כל עוד לא הוקמה ועדה
 ותחת שמי הסכם מתאריך תאריך החתימה וה' הוא במקום
 המבטא כל בעל זכות בענין הברוך /או כל רשות מוסמכת לפי כל
 הנהגת המשיי כל דין.
 למען אשר טעם מדובר בהו כי אם נעשה או ייעשה על ידי הסכם
 בין השנים הכלול בחכמות, אין בהחתימתו של התכנית המדינה ועדה
 במקום הסכם כמפור /או ויחיד על זכותו לפעול בעלל הסכם ע"י
 מי שרכש מאוחר של פיו זכות בליטתו בשטח /או על כל זכות
 והזכות המוסמכת לנו מכה הסכם כמפור תפיש על ידי יחיד חתימתו
 נילתה זה ורק מקודמת מבט חכמות.
 משה לוי
 מנהל מקרקעי ישראל
 תאריך: 11/11/89

זכנית מסי 53/76 מורסמה להפקדה בילקוש
הפרסומים מסי 3743 מיום 9.9.9 עמוד 3829

ס שרד הפנים
חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1965
מחה _____
מרחב חכונן מקומי _____
חכנית מסי 53/76 _____
הועדה המהווית הישיבתה ה _____
מיום 3.5.88 החליטה לתקן תוקף
לחכנית הזכרת לעיל.
סגן מנהל כללי לאכזר

זכנית מסי 53/76 מורסמה לטון תוקף בילקוש
הפרסומים מסי 3743 מיום 9.9.9 עמוד 3829