

49

מחוז חיפה

מרחב חכנון מקומי - קריית טבעון
 מרחב חכנון מקומי - מחוזי מחוז חיפה
 מרחב חכנון מקומי - זבולון
 שינוי תכנית מתאר מקומית הנקרא:
תכנית מס' סב/66 - "אלרואי"

1. שם וחלות - תכנית זו תקרא בשם "תכנית מס' סב/66-אלרואי".

תכנית זו תחול על השטחים המצוינים על גבי התשרים המותחמים:

- א. בקר בצבע כחול
- ב. בקר בצבע חכלת רצוף
- ג. בקר בצבע חכלת מקוטע, על גבי התשרים הערוך בקנ"מ 1:1250 המצורף לתכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה

לתכנית מצורף נספח צמחים המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

לתכנית מצורף נספח מצב קיים בקמ. 1:1250.

2. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

- א. תכנית מס' ג/120 - תכנית מפורטת לתיכון גלילי למחוז חיפה-שכון באלרואי שדבר אישורה פורסם בתאריך 21.10.47.
- ב. תכנית מס' ג/510 - מפעל אח"ד, אלרואי שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 1259 מיום 10.2.66.
- ג. תכנית מס' ג/400 - תכנית מתאר לשטח הגלילי לחכנון עיר, מחוז חיפה, שדבר אישורה פורסם למתן חוקף בי.פ. מס' 989 מיום 10.1.63.

- ד. תכנית מפורטת מס' סב/33-אלרואי מדרון מערבי, שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 2725 מיום 13.1.81.

התכנית משפיעה על תכנית מתאר ק.טבעון סב/34 המופקדת.

3. המקום - אלרואי שוכנת מערבית לקריית טבעון, ומזרחית למסילת הברזל ולקר א.י.פי.סי.4. הקרקעות הכלולות בתכנית -

א. במרחב חכנון מקומי-קריית טבעון:

גוש 11385 - חלקות: 16-47, חלקי חלקות: 2-4.

גוש 11388 - חלקות: 1-54, 116. חלקי חלקות: 55, 57, 115, 117-119.

גוש 11389 - חלקי חלקות 1-2.

גוש 11387 - חלקות: 2-41, 43, חלקי חלקה 42.

ב. במרחב חכנון מקומי-מחוזי, מחוז חיפה:

גוש 11385 - חלקות: 48-54, 12, חלקי חלקות: 2, 5, 10

גוש 11389 - חלקי חלקות: 1-2.

ג. במרחב חכנון מקומי זבולון:

גוש 11385 - חלק מחלקה 6.

5. בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל וחברת שרותי נפס.

6. יזום התכנית - מינהל מקרקעי ישראל.

7. עורכת התכנית - מלכה זיבלס.

8. שטח התכנית - א. במרחב תכנון מקומי ק.טבעון - 559.02 דונם.

ב. במרחב תכנון מקומי-מחוזי מחוז חיפה - 29.25 דונם.

ג. במרחב תכנון מקומי-זבולון - 26.48 דונם.

סה"כ שטח התכנית 614.75 דונם.

9. מטרת התכנית - א. הגדרת תחום הבניה באלרואי והסדרת השמוש בקרקעות ע"י

יעוד שטחים למגורים, דרכים ושכילים, שטחים צבוריים

פתוחים, שטחים למסחר ומכני צבור ליעוד מיוחד

ואחרים למכני צבור.

ב. מחן הנחיות לחלוקת החלקות הקיימות למגרשים בהתאם לתכנית זו.

ג. השלמת תכנון מפורט של מערכת הדרכים הראשית

של קריית טבעון (כפי שהוגדרה בתכנית המתאר) -

כביש עוקף אלרואי.

10. שמוש בקרקע ובבנינים -

לא ישמשו כל בנין או קרקע בתחומי "תכנית זו" לכל

תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות

לגבי האיזור שבו נמצאת הקרקע.

11. סימונים בתשריט -

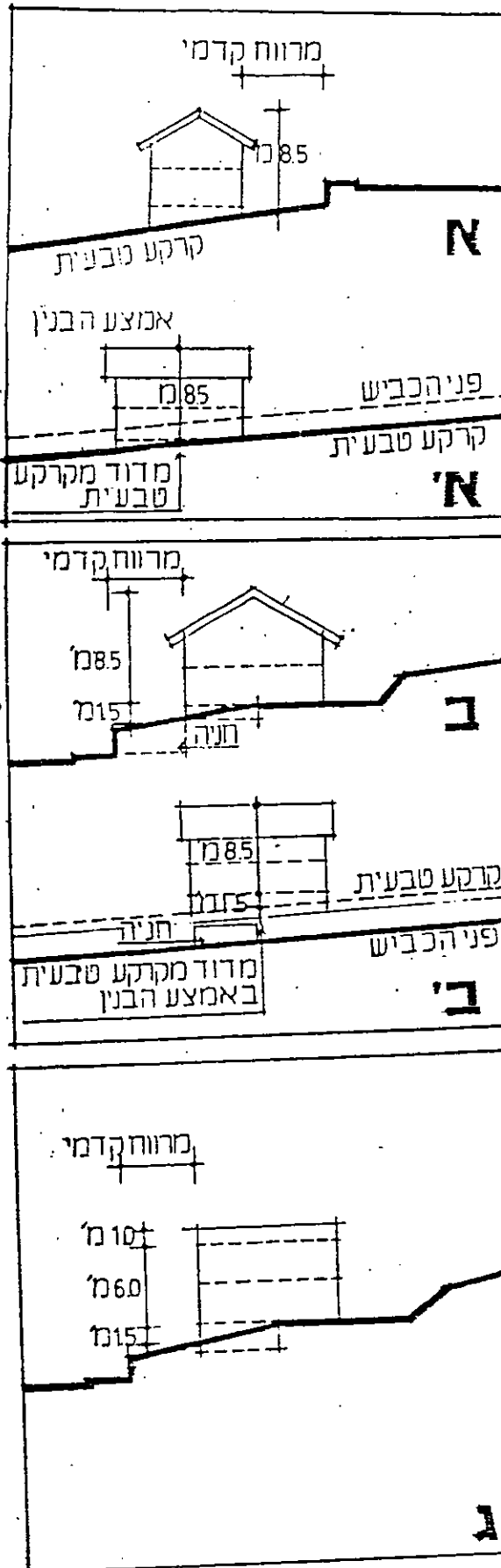
גבול התכנית	- קו כחול עבה
גבול התכנית במרחב חכנון מקומי-מחוזי חיפה	- קו תכלת
גבול התכנית בזבולון	- קו תכלת מקוטע
גבול התכנית במרחב חכנון מקומי קרית טבעון	- קו כחול דק
מגורים א'	- ששת צבוע כחום
מגורים א' מיוחד	- שש צבוע כחום מוקף כחום כהה
גבול חלקה רשומה	- קו בצבע התשריט
גבול חלקה מוצעת	- קו בצבע שחור
מספר חלקה לביטול	- מספר מוקף עיגול ירוק מקוטע
מספר חלקה מוצעת	- מספר מוקף עגול שחור
מספר חלקה רשומה	- מספר בצבע התשריט
גבול חלקה לביטול	- קו ירוק מקוטע
בסול דרך	- פסים באדום על הדרך
חחום 50 מ' ממרכז רצועת הרכבת	- קו-נקודה-קו בצבע שחור
שכיל הולכי רגל	- אדום-ירוק לסירוגין
הרחבת דרך קיימת/דרך מוצעת	- אדום
דרך קיימת או מאושרת	- חום
שטח צבורי פתוח	- ירוק בהיר
שטח למבני צבור	- חום בהיר מוקף חום כהה
שטח מסחרי-צבורי משולב	- חום אפור לסירוגין
שטח ספורט	- ירוק מוקף ירוק כהה
מסחר	- אפור
מספר דרך	- ספרה ברבע עליהן של עגול
קו בנין קדמי	- ספרה ברבע צדדי של עגול
רוחב דרך	- ספרה ברבע תחתון של עגול
מספר שביל	- ספרה ברבע עליון של מעוין
קו בנין קדמי (שביל)	- ספרה ברבע צדדי של מעוין
רוחב השביל	- ספרה ברבע תחתון של מעוין
שטח רכבת ישראל	- שש אפור מוחסם חום כהה
קו הנפט	- פסים אלכסוניים בצבע אפור
שטח חקלאי	- שש צבוע ירוק-לכן לסירוגין
מבנה להריסה	- שש צבוע צהוב

Tc = -

12. סכלת הוראות הבניה -

האיזור	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	רוחב חזית מגרש מינימלית (מ')	אחוז בניה ברוטו בכל הקומות יחד	מס' קומות מקסימלי או גובה מקדימלי	מרווחים		
					קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	500-חד משפחתי 800-17 משפחתי 1200 - תלת משפחתי או כפי שקיים	17 מ'	44% 22% בכל קומה	2 קומות או 8 מ'	5 או לפי המסומן בחש"ט	4 או לפי המסומן בחש"ט	5 או לפי המסומן בחש"ט
מגורים א' מיוחד	1000	17 מ'	38% בכל קומה	2 קומות או 8 מ'	5	4	5
מבני צבור	650 מ"ר או כמסומן בחש"ט	18 מ'	60%	2 קומות או 8 מ'	5	4	5
מסחר	-	-	80%	קומה אחת	5	3	5
מסחרי - צבורי משולב	בהתאם	לתכנית	מפורטת		5	4	5

גובה בנינים



באיזורי מגורים
בחלקות הנמצאות במפלס נמוך
מפני הכביש, יהיה גובה הבנין
2 קומות בלבד, ובכל מקרה לא
יותר מ' 5 מעל הקרקע
הטבעית, מדור באמצע חזית הבנין,
כמוראה בחתכים א, א'.

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

כמקרה 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, מעל למסד כגובה
מקסימלי של 1.50 מ' מקרקע טבעית
ועד למפלס העליון של מעקה הגג.

13. רשימת התכליות

א. איזור מגורים א' -

שטח הצבוע בתשריט בצבע כחום ומיועד לבניית בתי דיור למגורים, באיזור זה תותר הקמתם של בתי דיור בני יחידת דיור אחת על שטח מגרש בניה שלא יקטן מ- 500 מ"ר.
בתי דיור בני שתי יחידות דיור על שטח מגרש בניה שלא יקטן מ- 500 מ"ר.
ובתי דיור בני שלש יחידות דיור על שטח מגרש בניה שלא יקטן מ- 1200 מ"ר.
באיזור זה לא יבנה מבנה של יותר משלש יחידות דיור. יותרו מבנים בני קומה אחת או שתיים.

ב. איזור מגורים א' מיוחד -

שטח הצבוע בתשריט בצבע כחום המותחם בקו כחום, המיועד לבניית בתי דיור למגורים.
באיזור זה יותר להקים מבנים בני יותר מ- 3 יחידות דיור למבנה בני קומה אחת או שתיים ובלבד שהצפיפות לא תעלה על 4 יחידות דיור לדונם, ושטח מגרש בניה לא יקטן מ- 1000 מ"ר.

ג. מוסדות צבור -

שטח הצבוע בצבע חום המיועד להקמתם של מוסדות צבור;

ד. שטחים צבוריים פתוחים -

שטחים הצבועים בירוק בהיר והמיועדים לפיתוח גני משחק לילדים ומתקניהם, גנים צבוריים ומרחבי ירק, כפרות, שבילים ופסי ירק. כשטח הצבוע הכחול הירוק
שטח הצבוע בצבע ירוק ומוקף ירוק כהה והמיועד למגרשי ספורט.

ה. שטח ספורט -

ו. שטח למסחר ומבני צבור משולב - שטח הצבוע בפסים חום ואפור לסרוגין. בשטח זה תותר הקמתם של מוסדות צבור, מסחר ומוסדות צבור בעלי אופי מסחרי. היתרי בניה למבנים שאינם כלולים בהגדרה ג.13 - מוסדות צבור, יוצאו לאחר הכנת תכנית מפורטת לשטח זה.

לא יותר שימוש במסגרת ציבורית בבנין אחד
כי אם בבנינים נפרדים

ז. שטח הרכבת - שטח הצבוע אפור-לבן לסרוגין, הוא תחום מוגדר של רכבת ישראל. על השטח יחולו כל הוראות תכנית המתאר הארצית לרכבות.

ז. שטח למסחר - שטח הצבוע בצבע אפור המיועד להקמת מבנים מסחריים בלבד. באיזור תוחר הקמתם של מבנים מסחריים לשרות חושבי השכונה, ואשר אינם גורמים למפגע חברואחי.

ח. שטח קו הנפט - שטח הצבוע בפסים אלכסוניים בצבע אפור והמיועד למעבר קו הנפט בלבד. בשטח זה לא תותר הקמתם של מבנים, למעט סלילתן של דרכים לשרות קו הנפט.

14. הוראות לחלוקה

14.1 באיזורי מגורים א-ו מיוחד תותר חלוקת חלקה שגודלה לפני החלוקה אינו עולה על 3.5 דונם, בתנאי שלכל אחד מהמגרשים שיווצרו תהיה גישה ברוחב מינימלי של 3 מ' מדרך ציבורית. גודל המגרשים החדשים ורוחב חזיתם המינימלית יהיו כהתאם לאמור בסבלת הוראות הבניה.

14.2 במקרה שעל מגרש הבניה קיים כנין ביום אישור התכנית, ימדה קו הבנין הצדדי מגבולו הצדדי הקודם של המגרש, גם לאחר בצוע חלוקת המגרש המקורי.

14.3 חלוקת חלקה באיזורי מגורים ששטחה עולה על 3.5 דונם תותר רק במסגרת חכנית מפורסת.

14.4 איחודן של מספר חלקות או מגרשים באיזורי מגורים תותר בתנאי שהשטח המאוחד לא יעלה על 3.5 דונם. איחוד כאמור שהשטח המאוחד עולה על 3.5 דונם יותר רק עפ"י חכנית מפורסת.

14.5 על מגרש בניה אחד תותר הקמתו של מבנה מגורים אחד.

14.6 תותר הקמתו של מבנה מגורים שני על מגרש ששטחו 1000 מ"ר לפחות, רק אם התנאים הפיזיים אינם מאפשרים חלוקה ובתנאי שהמרווח בין הבנינים יהיה 8 מ' לפחות.

15. חישוב שטחי הבניה

שטח הבניה המותר יחושב באחדים מסטחיו של מגרש הבניה.

נחישוב שטח הבניה יכללו הסטחים של רצפות הבנין ושל החתכים האופקיים של הקירות החיצוניים והפנימיים בכל קומותיו, פרט לנזכרים להלן:

א. השטח הפנוי של קומת העמודים בתנאי שלפחות 60% משטחה מפולש והיא מותרת עפ"י תכנית החלה על המקום.

ב. סטיוון. לבניני חנויות.

ג. מקלס מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.

ד. חניה מקורה עד שטח של 20 מ"ר ברוטו לכל מקום חניה נדרש (כולל גשר ויציאות) בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' מרצפה עד תקרה ובמסגרת קרי הבנין הקבועים יתכנית החלה על השטח ו/או בהתאם לסעיף 12.2 להלן וזאת בתנאי שהמספר בכ"ל של מקומות החניה במגרש יהיה בהתאם לשעורי החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

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

1. שפוע הקרקע הינו לא פחות מ- 20%.

2. הבנין צמוד ככל האפשר לקרקע ודרוג מרפסותיו מקביל לשפוע הקרקע.

3. הבנין אינו מכסה למעלה מ- 40% משטח המגרש.

4. שטח המרפסת אינו עולה על 25% משטח הדירה.

5. במרווחי הבניה תשאר קרקע שבעית שתג.נן ותינסע.

ו. בדירות בנות למעלה ממפלס אחד לא יכללו בשטח הבניה החתכים האופקיים הבלתי מנוצלים של חללי חדרי המדרגות הפנימיים, אולם ילקחו בחשבון בשטח הבניה כל הסטחים בכל הקומות המשמשות לדריכה, כמדרגות ופודסטים.

ז. שטח חדר מדרגות יציאה לגג, במקרים שהועדה המקומית תתיר, בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' בסוס נקודה, ושתקרתו היא בשפוע מקביל למהלך המדרגות.

ח. שטח הגג.

ט. עלית גג אשר איננה משמשת למגורים, בגובהה המירבי אינו עולה על 2.20 מ', הנו כתוצאה משפוע הגג.

חלל מתחת לגג משופע

שטח החלל הנוצר מתחת לגג משופע, ואשר גובהו הממוצע עולה על 2.50 מ' יותר למגורים ויחשב כקומה לכל דבר.

16. מבני עזר

- 16.1 השמושים המותרים של מבני העזר יהיו מחסנים דירתיים וחניה מקורה.
- 16.2 מבני העזר יהיו צמודים לבנין המגורים העיקרי ובנויים מאותם חומרים.
- 16.2.1 חניה - באיזור מגורים א' כלבד תותר חניה מקורה שלא בצמוד למבנה המגורים. החניה תמוקם על גבול המגרש הצדדי ובמרווח הקדמי בחנאים הבאים :-
- א. גובהו של המבנה לא יעלה על 2.20 מ'.
 - ב. שפוע הגג יהיה לכוון מגרש הבניה של המבקש.
 - ג. הקיר בגבול הצדדי יהיה אסוס.
 - ד. שטח מבנה החניה המקורה לא יעלה על 20 מ"ר לדירה ולא יכלול בשטח הבניה.
- 16.2.2 מחסנים - המחסן יהיה צמוד למבנה המגורים. במקרה שתוקם חניה מקורה נפרדת (באיזור מגורים א') ניחן יהיה להצמיד את המחסן למבנה החניה. בכל מקרה לא תותר הקמת יותר מ-2 מבנים על מגרש; מבנה מגורים ומבנה העזר.
- גודל מחסן שאינו מהווה חלק מדירת המגורים לא יעלה על 4 מ"ר לדירה.
- 16.3 במבנים בעלי קומת עמודים, מותר להקים מבני עזר בקומת העמודים, בחנאי שגובה קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מטר.
- 16.4 החלל הנוצר מתחת לגג מסופע יחשב לעלית גג אם גובהו המירבי אינו עולה על 2.20 מטר. חלל עלית הגג לא ישמש למגורים.
- 16.5 כל האמור לגבי איזור מגורים א' יחול גם על איזור מגורים א' מיוחד.
- 16.6 שטחו של מבנה העזר יחושב מתוך סך אחוזי הבניה ברוטו המותרים באותו איזור.
- 16.7 קומת עמודים - קומת עמודים היא קומה מפולשת בבנין אשר תיזוור אך ורק לצורך התאמת הבנין לשפוע הקרקע הטבעית, וגובהה לא יעלה על 2.20 מטר.
- חלל קומת העמודים לא ישמש למגורים. השמושים המותרים בקומת העמודים יהיו :- הדרי מדרגות, מקלטים מחסנים ושטח לחניה. השטח המנוצל בקומת העמודים לא יעלה על 40% משטחה.
- 16.8 קומת מסד - חלל אסוס ללא שמוש עם או בלי מילוי, שמתחת לקומה התחתונה ביותר של הבנין, שגובהו המדוד ממישור פני הקרקע הטבעית או החפירה מהנקודה הנמוכה ביותר ועד תחתיתו לא יעלה על 1.50 מטר.

17. גדרות וקירות תומכים

17.1 במידה והמבנה הטופוגרפי מחייב קירות תומכים שגובהם עולה על 2 מ', יבוצע הקיר כמסלעה מדורגת אשר תבטיח שלא יהיה קטע של קיר בקו אחד רציף שאורכו עולה על 8 מ'. בין קטעי הקיר יבוצעו הפסקות שינוצלו ככניסות למגרשי הבניה, גומחות לצמחיה ורהוט רחוב. כל קיר יצופה באבן לשביעות רצונה של הועדה המקומית ובו ישולבו מתקני האשפה.

18. חניה - בכל האזורים שהיה החניה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות.

19. בניה לאורך רצועת הרכבת -

כל בניה בתחום 50 מ' ממרכז רצועת הרכבת תבוצע עפ"י פקודת דרכים ומסילות ברזל (הגנה ופיתוח 1943).
לכל היתר בניה בתחום הנ"ל ידרש אישור מיוחד ממהנדס המועצה המקומית.

20. אספקת המים - תהיה מרשת אספקת המים של המועצה המקומית קרית טבעון.

21. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים ובקרבת קוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים כמפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך - 2 מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'

בקו מתח עליון 110 ק"ו - 8 מ'

בקו מתח עליון 150 ק"ו - 10 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים לא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו.
אין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

22. הפקעה ורישום - השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי צבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לפי סעיפים 188 ו- 189.

23. מס השבחה - מס השבחה יגבה כחוק.

אין לנו התנגדות וקדומות לתכנית, בהתאם שמו היום מיושמת גם
 דבר זה לטובת הדיירים.
 הדיירים יוכלו להימנע מכל סכסוך וזו גם נדל, ויכולו להימנע מכל סכסוך
 המיושמת על ידי הדיירים, וזו גם נדל, ויכולו להימנע מכל סכסוך
 יתחבטו הדיירים, וזו גם נדל, ויכולו להימנע מכל סכסוך
 המסכנת כל בעל זכות בתוכן המבנה, וזו גם נדל, ויכולו להימנע מכל סכסוך
 נזקקו ונפיקו כל דין.

לפניו המר ספק מתחדר מה כי אם נעשה או משהו על ידינו הסכנה
 בעד הטוב המכלול בדיכוי, אין בהתנגדותנו על המבנה המבנה או החדות
 בקיום הסכם המבנה ו/או וועד על המבנה למעלה בקול המבנה ציו
 נני כיום מתחנן על כך נעשה מלידתו בעקבות המבנה על כל זכות
 המבנה המבנה לא יבנה הדיכוי המבנה המבנה על דין המבנה המבנה
 המבנה וזו המבנה מבט המבנה.

מנהל משרד הדיור
 משה דיכוי

8/2/88

המבנה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז מ.ר.כ.
 מרחב תכנון מקומי זבולון ק.ב.צ.ן, אהל.י.
 תכנית ש.נ.י. אקא. אקא.י. מס' 66/26
 והועדה המחוזית בשיבתה ה' 81
 ימים 15.12.88 החליטה לעית הוקו
 להכניס המבנה לעיל.
 מנהל כללי לתכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית טבעון
 תכנית ש.נ.י. אקא. אקא.י. מס' 66/26
הומלצה לאישור
 בשיבתה מס' 3-88 מיום 1.3.88
 יו"ר הועדה 13.2.89 מנהל הועדה
 תאריך

תכנית מס' 66/26 פורסמה להפקדה בילקוט
 הפרסומים מס' 3504 מיום 30.11.87 עמוד 369

16 באב תשמ"ה

תכנית מס' 66/26 פורסמה למתן חוקף בילקוט
 הפרסומים מס' 3674 מיום 29.6.89 עמוד 3462

13 בסיון תשמ"ח

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז המ"מ
 מרחב תכנון מקומי זבולון ק.ב.צ.ן, אהל.י.
 תכנית ש.נ.י. אקא. אקא.י. מס' 66/26
 והועדה המחוזית בשיבתה ה' 31
 ימים 5.11.85 החליטה לעית הוקו
 להכניס המבנה לעיל.
 מנהל כללי לתכנון