

3000670

תשכ"ה 1965
חיפה
קרית טבעון
חיפה
זבולון

חוק התכנון והבניה
מרחב תכנון מחוזי
מרחב תכנון מקומי
מרחב תכנון מקומי - מחוזי
מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת מס. טב/66

שטחים כלואים באלרואי

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' טב/66 - "אלרואי"

מחוז : חיפה
מקום : אלרואי
שורך התכנית : ערבות אדריכלים ובוני ערים בע"מ
יובלים, ד.נ., משגב, 04-801029
תאריך : 23.12.93
2014

הוראות התכנית

1. שם וחלות

- 1.1 תכנית זו תיקרא : תכנית מפורטת מס. טב/132 - שטחים כלואים באכרואי .
- 1.2 התכנית תחולק על השטח המותחם בקו כחול רצוף, על גבי התשריט בקנה מידה 1:1250 המצורף להוראות התכנית, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. יחס לתכניות אחרות

- 2.1 התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס. טב/66 - אכרואי . (תאריך מתן תוקף : 15.12.88).
- 2.2 בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל לבין הוראות תכנית זו, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

3. מקום התכנית

הקרע הכלולה בתכנית זו נמצאת באכרואי .
אכרואי שוכנת מערבית לקרית טבעון ומזרחית למסיכת הברזל וקו I. P. C.

הקרעות הכלולים בתכנית:

מרחב תכנון	גוש	חלקות	חלקי חלקות
מרחב תכנון מקומי קרית טבעון	11389 11388		1, 2 119
מרחב תכנון מקומי - מחוזי חיפה	11385 11389	12, 52, 53	5, 10, 54 1, 2
מרחב תכנון מקומי זבולון	11385		6

4. גבולות התכנית : כמסומן בתשריט.

5. שטח התכנית (על פי מדידה גרפית על גבי התשריט בקנה-מידה 1:1250)

במרחב תכנון מקומי קרית טבעון : 23.83 ד' .
במרחב תכנון מקומי-מחוזי חיפה : 23.89 ד' .
במרחב תכנון מקומי זבולון : 12.73 ד' .

סה"כ : 60.45 ד' .

6. מערות התכנית

לשנות יעוד של שטח חקלאי לאזור מגורים א' ולאזור מגורים ב', להקצות שטח לאזור ספורט שכונתי, לשטח ציבורי פתוח ולדרכים.

7. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

8. שימושים בקרקעות

כשטח תכנית זו לא יותר כל שימוש ולא תותר כל בניה או שימוש בבנין ו/או בקרקע שאינם בהתאם להוראות תכנית זו.

9. השטחים לפי היעודים והציונים בתשריט

גבול התכנית	- קו כחול רצוף
גבול התכנית במרחב תכנון	- קו כחול מקוטע
מקומי קרית טבעון	- קו תכלת רציף
גבול התכנית במרחב תכנון	- קו תכלת מקוטע
מקומי מחוזי חיפה	- קו משונן בצבע התשריט ומספר בן 5 ספרות
גבול התכנית במרחב תכנון	- קו בצבע ירוק ומספר בצבע ירוק
מקומי זבולון	- קו מקווקו ומס. בסוגריים בצבע ירוק.
גבול ומס. גוש	- קו בצבע התשריט ומספר מוקף בעיגול
גבול חלקה קיימת ומס.	- קו בצבע ירוק ומספר בצבע ירוק
גבול חלקה קיימת ומס. לביטול	- קו מקווקו ומס. בסוגריים בצבע ירוק.
גבול מגרש מוצע ומס.	- קו בצבע התשריט ומספר מוקף בעיגול
איזור מגורים א'	- שטח צבוע בצבע כתום
איזור מגורים ב'	- שטח צבוע בצבע תכלת
שטח ציבורי פתוח	- שטח צבוע בצבע ירוק
איזור ספורט שכונתי	- שטח צבוע ירוק מותחם חום כהה
דרך קיימת	- שטח צבוע בצבע חום
דרך מוצעת	- שטח צבוע בצבע אדום
מספר דרך	- בצבע התשריט
קו בנין מינימלי מהדרך	- בצבע אדום
רוחב הדרך	- בצבע אדום
דרך לביטול	- בקווים אלכסוניים אדומים
דרך משולכת	- בצבע אדום מטויט קווים ירוקים אלכסוניים
מס' יח' ומס' קומות מירכבי	- ספרה, קו נטוי, ספרה רומית
במגרש למגורים ב'	- קו מקווקו דק בצבע התשריט
קו בנין	- קו מקווקו דק בצבע התשריט

10. התכליות המותרות

לא תשמש כל קרקע או בנין ולא תותר כל בניה על קרקע כאמור, אלא לתכליות מותרות בהתאם לרשימת התכליות שבסעיף 11 ולהגבלות שבסעיף 12, ובהתאם לציון בתשריט החל על אותה קרקע או בנין.

11. רשימת התכניות

- 11.1. איזור מגורים א' בתי מגורים חד משפחתיים על מגרשי בניה ששטחם המזערי 500 מ"ר, בתי מגורים דו משפחתיים על מגרשי בניה ששטחם המזערי 800 מ"ר, מקלטים, מבני עזר ומוסך לחניה, הכל בהתאם להגדרה בחוק.
- 11.2. איזור מגורים ב' מגורים בני 3 יח' דיור ומעקה, בני קומה אחת או שתיים, ובכבד שהצפיפות לא תעלה על 4 יח'/ד' ושטח המגרש המזערי יהיה 1200 מ"ר.
- 11.3. שטח ציבורי פתוח שטחי נוי ירוקים, מגרשי משחק ליכדים, מקלטים ציבוריים, מבני עזר לאחזקת השטחים הנ"ל, מתקני חשמל, ביוב, מיים, ניקוז ותקשורת, ושביכי גישה.
- 11.4. איזור ספורט מגרשים ומתקני ספורט, אולם ספורט, מלתחה, שרותים, בריכת שחיה, מבני עזר הנחוצים להפעלת הנ"ל, מקלטים, שביכים ומקומות חניה.
- 11.5. דרכים דרכים לרכב מוטורי, מדרכות להולכי רגל ודרכים משולכות. לא תותר כל בניה מכבד הקמת תחנות אוטובוס ומתקנים לאספקת חשמל, מיים, ביוב, ניקוז ותקשורת.

12. הוראות והגבלות לתכניות

12.1. טבלת הוראות

מגורים א'	מגורים ב'	ספורט
חד משפחתי 500 מ"ר דו משפחתי 800 מ"ר	1200 מ"ר	
2	4	
2	2	1
44%	50%	
22%	25%	
27%	15%	
5 מ' 5	5 מ' 5	6 מ' 6
4 מ' 4	4 מ' 4	6 מ' 6
5 מ' 5	5 מ' 5	6 מ' 6

שטח מגרש מינימלי
יחידות דיור לדונם נטו
מספר קומות מירבי
בניה מותרת ב 2 קומות : סה"כ היטל אופקי
בניה מותרת בבנין בן קומה אחת בכבד
קדמי
צידי
אחורי
מרווחים :

12.2 . חלוקת מגרשים

- א. תותר חלוקת משנה של המגרשים ובכבד משטח כל מגרש לאחר החלוקה
לא יפחת משטח המגרש המינימלי המותר באיזור.
ב. לכל מגרש שיווצר תהיה דרך גישה ברוחב של 3 מ' לפחות מדרך
ציבורית.
ג. רוחב חזית במגרש שיווצר לא יפחת מ 17 מ'.

12.3 . העברת אחוזי בניה מקומה א' לקומת קרקע

כאיזור מגורים א' ניתן להעביר אחוזי בניה מקומה א' לקומת קרקע,
ובתנאי משטח ההיטל של הבנין לא יעלה על 28% משטח המגרש ובאיזור
הועדה המקומית.

12.4 . מרווחים

- א. בכל אזורי המגורים הכלולים בתכנית יהיו המרווחים כדלהלן:
מרווח קדמי ומרווח אחורי - 5 מ'.
מרווחים צדדיים - 4 מ'.
ב. באזור הספורט יהיו כל המרווחים 6 מ'.

12.5 . מספר המבנים במגרש למגורים

- א. לא יבנה יותר ממבנה אחד במגרש. כל מבני העזר, המוסכים וכד'
יוצמדו לבית המגורים.
ב. תותר הקמתו של מבנה מגורים שני על מגרש ששטחו 1000 מ"ר לפחות.
מרחק בין שני מבנים על אותו מגרש לא יפחת מ 8 מ'.

12.6 . קרוי המבנים

כל המבנים להוציא את אולם הספורט יהיו בעלי גגות משופעים, מכוסים
ברעפים. הגג המשופע יכסה לפחות 75% מהיטל המבנה. כוון השפוע יהיה
במישור המקביל או הניצב לדרך הקרובה. אחוז השפוע לא יקטן מ 40% ולא
יעלה על 100%.

12.7 . גובה מבנים

- א. מבני מגורים:
גובה מבנה בן שתי קומות כולל גג רעפים לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס פני
הקרקע הטבעית או החפורה (הנמוכה מבין השתיים) בכל נקודה שהיא בהיטל
האופקי של הבנין.
גובה מבנה בן קומה אחת לא יעלה על 5.5 מ' ממפלס פני הקרקע הטבעית
או החפורה בכל נקודה שהיא בהיטל האופקי של הבנין.
חלקים אשר יווצרו בין מפלס ± 0.00 לבין פני הקרקע ייסגרו כמסד או
כמרתף.
גובה חלקי הבנין בעלי גגות שטוחים לא יעלה על 7 מ' מפני קרקע
טבעיים או חפירה למבנה בן שתי קומות ו-4 מ' למבנה בן קומה אחת.
לא תותר הקמת קומת עמודים.

- ב. אולם ספורט:
גובה אולם ספורט לא יעלה על 12 מ' מפני קרקע טבעיים או חפירה.

12. 8 . אופן חישוב שטח הבניה

- א. שטח הבניה יחושב באחוזים משטחו של המגרש.
- ב. בחישוב שטח הבנין יכללו כל השטחים של רצפות הבנין ושל החתכים האופקיים של קירותיו.
- ג. בנוסף תותר הקמת מקום חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר לכל מקום חניה כפי שנדרש בתקן החניה.

12. 9 . גדרות

תותר בנית גדר בגובה שאינו עולה על 40 ס"מ מהמדרכה ומעליה גדר חיה.

12. 10 . תנאים מוקדמים להוצאת היתר בניה למגורים - איחוד וחלוקה.
ככל חלקה קיימת או חלק של חלקה קיימת הכלולה בתכנית זו תיערך תכנית מדידה ע"י מודד מוסמך. תכנית המדידה תיושם בשטח.
כל תכנית מדידה תכלול את המגרשים הקיימים.
כל תכנית איחוד וחלוקה תוגש ותאושר ע"י מוסדות התכנון.

12. 11 . מכסות חניה

יוקצו מקומות חניה על פי תקן חניה ארצי מאושר.
כל מקומות החניה יהיו בתוך המגרשים.

12. 12 . קירות תומכים ומסכנות

קיר תומך ו/או מסכנה של דרך יהיו בתחום שטח המגרש הגובל בה.

12. 13 . כריתת עצים

לא תותר כריתת עצים אלא על פי היתר של הועדה המקומית.

12. 14 . ביוב, מיים וניקוז

כתנאי כמתן היתר בניה, יובטח חיבור לרשת הביוב, חיבור לרשת אספקת מיים, וניקוז של הקרקע במגרש שלגביו מוגשת בקשה להיתר בניה.

12. 15 . עתיקות

הבניה בשטח תהיה בהתאם לחוק העתיקות 1978.

12. 16 . הרחפת אשפה

סידורי ריכוז אשפה והרחקתה יקבעו בתאום עם מהנדס המועצה וכשביעות רצונו.

12. 17 . הפקעות

השטחים המיועדים לדרכים, שטח צבורי פתוח ובנייני ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 189, 188 לחוק התכנון והבניה, וירשמו על שם הרשות המקומית.

12. 18 . הידרנטים

הידרנטים יבוצעו בדגם ובמקום כפי שיקבע ע"י ראשויות כיבוי אש.

12.19 . דודי שמש

היתרי בניה יהיו מותנים כפירוט מיקום מתקנים סוכריים לחימום מיים, כך שיהיו דודי המיים מוצנעים תחת גגות הרעפים.

12.20 . היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

12.21 . בניה בקירבת קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת ו/או בקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה ינתן רק במידה והמבנה יהיה במרחק המפורט להלן, בקו אנכי משיק אל הקרקע בין התייל הקיצוני ביותר של קווי החשמל ובין החלק הבולט ו/או בקרוב ביותר של המבנה:

- ברשת מתח נמוך - 2 מ' .
- בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ' .
- בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 8 מ' .
- בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 10 מ' .

אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלו. אין להפור מעל או בקרבת תילי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

תאריך:

חתימות:

. 13

בעל הקרקע התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת.

היוסנתנו היא לזכותו התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית על ידי מי שזו אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוצעה השטח והתקבלה על ידי המוסד המוסמך. ואין התנגדותנו זו באה בטקום הפסקת כל זעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הנהג וזכרון כל דין.

יוזם התכנית שכן מוצגו בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח המסווג בתכנית, אין בולטותנו על התכנית הכרה או תראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן התנגדותנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

[Handwritten signature]
מינהל סקראיני ישראל
גבעתי גומחה

מגיש התכנית 10/1/94

ערבות

אדריכלים רבוני ערים בע"מ
יבנלים 20142 משנב 20142
טל. 04-801029

עורך התכנית

23.12.93

ערבות

אדריכלים רבוני ערים בע"מ
יבנלים 20142 משנב 20142
טל. 04-801029

הועדה הסקומית לתכנון ולבניה קריית טבעון	
טב / 132	תכנית מס' 186
הומלצה להפקדה	
בישיבה מס' 18-94	מיום 20.11.94
<i>[Signature]</i> 20.11.94	
משרד	יו"ר הוועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריה טבעון

תכנית מס' 132/76

הוסלצה לאישור

בשינה מס' 78-90 מיום 20/11/90

19/10/94

מנהל הועדה

מס' התכנון והבנייה תשכ"ה-1965

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

זכרון

מס' 98/75

תאריך 10/2/94

50

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עם המלצה

יושב ראש הועדה

מנהל הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 132/76

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4635

מיום 20.8.92

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 132/76 - 98/75

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 12.11.92 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 132/76

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4239

מיום 11.8.94

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התיימטנו הינה לצדדי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליזום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגובה ואין התיימטנו זוכה במקום התכנית כל בעל זכות בשטח הגדול ו/או כל רשות מוסמכת, למי כל היתה ועל פי כל דין.

לפיכך הסר ספק מיותר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנל בתכנית, אין בהתיימטנו על התכנית הכרה או הרחבה בקיום הסכם הממון ו/או ויתור על זכותנו לשלו בגלל הפרתו ע"י מי שרמש מיתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת הנוגעת לנו ממה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התיימטנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מנהל הועדה

9.6.94

מנהל הועדה