

301787

מחוז חיפה/מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי, קרית-טבעון

שינוי תכנית מפורטת הנקרא:

תכנית מס. טב/17 א' שכונת הגפן - קרית-טבעון

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא בשם תכנית מס. טב/17 א' בשכונת הגפן קרית-טבעון והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה על התשריט הערך בקני"מ 1:1250 המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה, בשטח תחולתה, שינוי לתכניות המפורטות הבאות:

ג/405 - תכנית מאוחדת טבעון, שדבר אישורה פורסם בילקוט פרסומים מס. 1820 מיום 5.5.72.

ג/412 - שיכון עולים ברחוב התבצלת, שדבר אישורה פורסם בילקוט פרסומים מס. 634 מיום 20.11.58.

ג/413 - שיכון עולים בטבעון, שדבר אישורה פורסם בילקוט פרסומים מס. 776 מיום 14.7.60.

ג/435 - שיכון עולים ברחוב הורדים, שדבר אישורה פורסם בילקוט פרסומים מס. 854 מיום 15.6.61.

טב/17 - שפור תנאי המגורים בשכונת הגפן בטבעון שדבר אישורה פורסם בילקוט פרסומים 3769 מיום 27/5/90.

3. המקום: קרית-טבעון.

4. השטחים הכלולים בתכנית:

גוש 10592 חלקות 398 עד 411 וחלק מחלקה 338, 266.

גוש 10593 חלקות 109 עד 124, 149, 154, 155, 171, 173, 179, 181 עד 219, 221 עד 235, 237, 238, 240 עד 262, 264.

עד 295, חלקי חלקות 151, 147, 172, 178.

גוש 10594 חלקות 47 עד 67, חלק מחלקה 45.

5. שטח התכנית: שטח התכנית הוא כ-16 דונם.

6. גבולות התכנית:

בצפון - ציר רחוב השקדים.

במזרח - רמת הדסה וגבול השיפוט המוצע של קרית-טבעון.

בדרום - ציר הוואדי בחלקה 147 בגוש 10593 וגבול השיפוט של קרית-טבעון.

במערב - ציר רחוב המרגניות.

7. מטרת התכנית:

7.1 לאפשר הרחבת הדירות ושיפור תנאי המגורים בשכונה ע"י תוספות בניה.

7.2 לפתור בעיות תנועה וחניה בשכונה.

7.4 לקבוע הנחיות עיצוביות לתוספות הבניה, בניה חדשה ואלמנטי פיתוח.

7.5 מתן הוראות בניה למגורים לבניה חדשה

8. מיזם התכנית:

המועצה המקומית קרית-טבעון.

9. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

10. המתכנן:

אדריכל ערן מבל.

11. הסימנים בתשריט:

11.1	קו כחול עבה	-	גבול התכנית
11.2	קו גרעין שחור	-	גבול יחידת דיור
11.3	קו כחול קל	-	גבול שטח שיפוט מיוחד
11.4	שטח צבוע כתום	-	אזור מגורים א'
11.5	שטח צבוע כתום מותחם כתום	-	אזור מגורים א' מיוחד
11.6	שטח צבוע תכלת	-	אזור מגורים ב'
11.7	שטח צבוע כתום מותחם תכלת	-	אזור מגורים ב' מיוחד
11.8	שטח צבוע בפסים אלכסוניים אדום ירוק	-	רחוב משולב
11.9	שטח צבוע חום	-	דרך קיימת
11.10	שטח צבוע אדום	-	דרך מוצעת או הרחבת דרך
11.11	שטח צבוע אדום מרושת	-	חניה ציבורית
11.12	שטח בצבע ירוק בהיר	-	שטח ציבורי פתוח א'
11.13	שטח צבוע ירוק כהה	-	שטח ציבורי פתוח ב'
11.14	שטח צבוע בחום מותחם בחום כהה	-	אתר לבנין ציבורי
11.15	שטח צבוע אפור	-	אתר לבנין מסחרי
11.16	מלבן בצבע התשריט	-	בנין קיים
11.17	מלבן צבוע צהוב	-	בנין להריסה
11.18	קו מרוסק המקיף מבנים קיימים	-	קו בנין
11.19	קו דק בצבע ירוק	-	גבול חלקה קיימת
11.20	מספר מוקף עיגול בצבע ירוק	-	מספר חלקה קיימת
11.21	קו דק בצבע התשריט	-	גבול חלקה מוצעת
11.22	קו מרוסק בצבע התשריט	-	גבול חלקה לביטול
11.23	מספר מוקף עגול מרוסק בצבע ירוק	-	מספר חלקה לביטול

12. רשימת תכליות:

- 12.1 אזור מגורים א' - השמוש באזור מגורים א' המופיע בתשריט בצבע כתום יהיה לבנית בית מגורים אחד הכולל יחידת דיור אחת על מגרש בניה ששטחו לא יפחת מ-500 מ"ר ו/או לבנית בית מגורים אחד הכולל 2 יחיד על מגרש בניה ששטחו לא יפחת מ-800 מ"ר. (אזור מגורים א' כולל מגרשי בניה קיימים ומגרשי בניה חדשים).
- 12.2 אזור מגורים א' מיוחד - השמוש באזור מגורים א' מיוחד המופיע בתשריט בצבע כתום מותחם בכתום כהה יהיה להקמת בתי מגורים הכוללים יחידת דיור אחת או שתיים בבנין אחד ע"ג מגרש ששטחו לא יפחת מ-500 מ"ר (אזור מגורים א' מיוחד כולל מגרשי בניה קיימים).
- 12.3 אזור מגורים ב' - השמוש באזור מגורים ב' המופיע בתשריט בצבע תכלת יהיה לבנית בית מגורים הכולל לכל היותר 4 יחיד ע"ג מגרש ששטחו לא יפחת מ-1000 מ"ר. (אזור מגורים ב' כולל מגרשי בניה קיימים).

- 12.4 **אזור מגורים ב' מיוחד** - השמוש באזור מגורים ב' מיוחד המופיע בתשריט בצבע נתום מותחם בתכלת יהיה לבנית בית מגורים הכולל 8 יחיד ע"ג מגרש ששטחו לא יפחת מ-1000 מ"ר (אזור מגורים ב' מיוחד כולל מגרשי בניה קיימים).
- 12.5 **דרכים** - ישמש לסלילת דרכים, מדרכות ושטחי חניה ולמעבר השתיות. לא תותר כל בניה בתחום הדרכים למעט תחנות אוטובוס.
- 12.6 **חניה ציבורית** - תשמש לתצית מכוניות דיירי הבתים הסמוכים.
- 12.7 **שטח ציבורי פתוח א'** - ישמש לגינות, גני משחקים, שבילים ציבוריים ומקלטים ציבוריים.
- 12.8 **שטח ציבורי פתוח ב'** - ישמר את החורש הטבעי. לא תותר כל פעולת בניה או פיתוח למעט העברת קוי תשתית במרחק שלא יעלה על 10 מ' מגבולות החלקות.
- 12.9 **אתר לבנין ציבורי** - ישמש להקמת מבני צבור לשמוש תושבי השכונה.
- 12.10 **שטח מסחרי** - ישמש להקמת חנויות קמעוניות לשמוש תושבי השכונה.
- 12.11 **רחוב משולב** - ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל בשלוב גינון ובהקפדה על בטיחות הולכי הרגל.

13. הוראות הבניה:

יעוד השטח	צבע התשריט	מס' קומות	גובה בנין	מרחק	עלית גג	אחוזי בניה		קוי בנין		הערות
						קומת קרקע	קומת אי	קדמי	אחורי	
מגורים א'	כתום	2	8.5 מ'	בבתים חדשים בלבד. בשטח 50 מ"ד בלבד.	מעל קומת קרקע בלבד	22%	22%	5	4	1. ניתן להעביר 25% מאחוזי הבניה מקומה א' לקומת הקרקע. 2. חובת קרוי המבנה ברעפים.
מגורים ב'	תכלת	2	8.5 מ'		בתנאי שהשטחי בגג יבוצע לכל בנין לפי סעיף 19.15	22%	22%	5	4	1. במגרשים 109-124 כולל קוי הבנין ע"פ המסומן בתשריט. 2. עליות גג יבנו ע"פ סעיף 19.15. שטח הרצפה בעלית הגג שגובה התקרה שמעליו יעלה על 2.2 מ' יחשב כחלק מ% הבניה של קומה א' 3. במגרשים ששטחם קטן מ-1000 מ"ר תותר הגדלת הדירות לשטח 110 מ"ר. 4. במגרשים בהם מותרת בניה עד קוי בנין לא תותר פריצת פתחים במרווח שבין 3 מ' ל-0 מגבול המגרש אלא פתחים בנויים בלבני זכוכית.
מגורים ב' מיוחד	כתום מותחם בתכלת	2	8.5 מ'		בתנאי שהשטחי בגג יבוצע לפחות לשתי דירות סמוכות			יותר להגדיל כל יחיד עד שטח 110 מ"ר במסגרת קוי הבנין	ע"פ קוי הבנין המסומנים בתשריט	1. במקרים בהם המרחק בין שני בנינים סמוכים קטן מ-6 מ' לא תורשה בנית פתחים בשטח החפיפה בין המבנים. 2. עליות גג יבנו ע"פ סעיף 19.15. שטח הרצפה בעלית הגג שגובה התקרה שמעליו יעלה על 2.2 מ' יחשב כולו כחלק מ% הבניה של קומה א'.
מגורים א' מיוחד	כתום מותחם בכתום	2	8.5 מ'	בבתים חדשים בלבד. בשטח 50 מ"ד בלבד.	בתנאי שהשטחי בגג יבוצע לכל בנין הקומות			יותר להגדיל כל יחיד עד שטח 125 מ"ר במסגרת קוי הבנין בשתי הקומות	5	1. ניתן להקטין המרווח הקדמי לגבי מבנה מקווי (בלוי תוספות) עד 4 מ'. 2. עליות גג יבנו ע"פ סעיף 19.15. שטח רצפה בעלית גג שגובה התקרה שמעליו יעלה על 2.2 מ' יחשב כולו כחלק מאחוזי הבניה של קומה א'. 3. במקרה של תוספת מבנים במקווי הבנין תורה העדה המקומית רשאית לדרוש הריסה כתנאי לתוצאת התד בניה.

יעד השטח	צבע התשריט	מס' קומות	גובה בנין	מרתף	עלית גג	אחוזי בניה		קוי בנין			הערות
						קומת קרקע	קומה א'	קדמי	צדדי	אחורי	
מסחר	אפור	2	9 מ'	מבנה חדש עד 50% מקומת הקרקע לאחסון יחושבו באחוזי הבניה		50%	50%	5	4	6	500 מ"ר
מבני ציבור	חום מותחם בחום	2	9 מ'	במבנה חדש 100% מקומת הקרקע, למחסנים, מקלט וכי	שטח המרתף	30%	30%	5	5	6	506 מ"ר

14. מבני עזר:

תותר הקמת מחסן דירתי בשטח 6.0 מ"ר ובגובה נטו שלא יעלה על 2.2 מ' בצמוד למבנה המגורים באזורי מגורים א' ואזור מגורים א' מיוחד. באזור מגורים ב' ובאזור מגורים ב' מיוחד תותר הקמת מחסנים דירתיים במרוכז לכל דיירי הבנין במרווח האחורי.

15. עליות גג:

תותר הקמת עליות גג בתנאים המצויינים בסעיף 19.15.

16. מרתפים:

תותר הקמת מרתפים בתנאים המצויינים בסעיף 13 - הוראות הבניה. הנחיות לבנית המרתף ע"פ סעיף 19.2

17. גדרות:

תותר הקמת גדרות רשת או אבן עד גובה 1.2 מ' - בגבולות החלקות בלבד, באשור הועדה המקומית.

18. חניה מקורה:

תותר חנית רכב והתקנת משטח וגגון לצורך זה במרווח קדמי ו/או צדדי, באשור הועדה המקומית ע"פ פרט סטנדרטי, שפע גג החניה יופנה לתחום חצר המבקש.

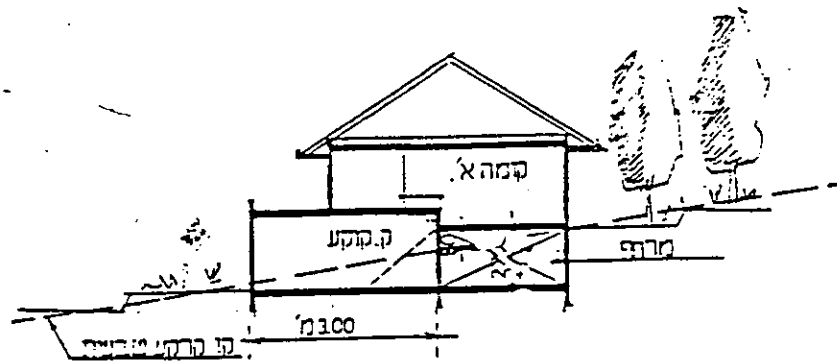
19. אופן חישוב שטחי הבניה:

19.1 **שטח הבניה המותר** יחושב באחוזים משטחו של מגרש הבניה. בחישוב שטח הבניה יכללו שטחי רצפות הבנין ושל החתכים האופקיים של הקירות החיצוניים והפנימיים בכל קירותיו פרט לשטחים הנזכרים להלן:

19.2 **מרתף** - חלק מבנין החצוב בקרקע שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת לפני הקרקע המקיפה אותו, שאין מעליו קומת עמודים וממוקם במרחק של לפחות 3 מ' מקו חזית הבנין הפונה למדרון. גובה תקרת קומת המרתף לא יעלה על 0.80 מ' מפני הקרקע הטבעית או החפורה וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.

השימושים המותרים בו: מחסן והמדרגות המובילות אליו (ראה שרטוט).

מקלט



19.3 **השטח הפנוי של קומת עמודים מפולשת** - אשר תווצר אך ורק כתוצאה מהתאמת הבנין לשיפוע הקרקע הטבעית וגובהה לא יעלה על 2.20 מ' מדד מפני הרצפה עד תחתית תקרת קומת העמודים. ניתן לנצל קומת העמודים לשימושים הבאים: חדר מדרגות, מקלט, מחסן בשטח 3% משטח החלקה ושטח חניה.

19.4 **מקלט** - תיקני מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.

19.5 **חניה מקורה שיתקיימו בה התנאים הבאים:** השטח הפטור לא יעלה על השטח המינימלי הדרוש למקום חנייה אחד מוכפל במספר מקומות החנייה הנדרש לפי שעורי החנייה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. באזור מגורים בקומות לא יעלה שטח הפטור על 25 מ"ר ברוטו למקום חנייה. גובה מבנה החנייה לא יעלה על 2.20 מ' מדד מפני הרצפה לתחתית התקרה.

19.6 **מסד** - חלל אשר ייוצר כתוצאה מהתאמת הבנין לשיפוע הטבעי של הקרקע מתחת לקומה התחתונה של הבנין. חלל המסד יסגר מכל צדדיו בקירות. קירות המסד יבנו בניה קשה בהמשך לקירות הבנין שמעליו, או בנסיגה מהם שלא תעלה על 1.50 מ' מכל צד (זיז). גובה המסד, מדד ממישור פני הקרקע הטבעית או החפורה, מהנקודה הנמוכה ביותר ועד תחתית תקרתו, לא יעלה על 1.50 מ'.

19.7 **יציע** - חלל המשתרע בחלק העליון של החדר בין תקרתו לבין רצפת יציע, העומד בתנאים הבאים: יהיה מוקף קירות בחלקו ושטח רצפתו לא יעלה על $\frac{1}{3}$ משטח החדר שבו יבנה. וגובהו המירבי יהיה 2.20 מ'. (שטח יציע שגובהו עולה על 2.20 מ', יחושב כשטח בניה ויחשב כקומה לכל דבר באזור זה).

19.8 שטח חדרי המדרגות - מדרגות בדירות בנות למעלה ממפלס אחד למעט חדר המדרגות בקומת הכניסה לדירה.

19.9 שטח חדר מדרגות המשמש יציאה לגג - בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' בשום נקודה ובישיפוע מקביל למהלך המדרגות.

19.10 חדר מדרגות משותף - בבנין בין יותר מקומה אחת בין שתי דירות או יותר יופחת מסה"כ שטחי הבניה 12 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות.

19.11 חדר מדרגות בקומת עמדים או מרתף.

19.12 ארובה או פיר - בתנאי שהם פתוחים מעל גג הבנין.

19.13 מדרגות חוץ - מערכת מדרגות ללא כיסוי גג הנמצאות מחוץ לבנין והמובילות אליו, שמפֿלס שטח העליון אינו עולה על מפֿלס רצפת קומה א' מעל פני הקרקע.

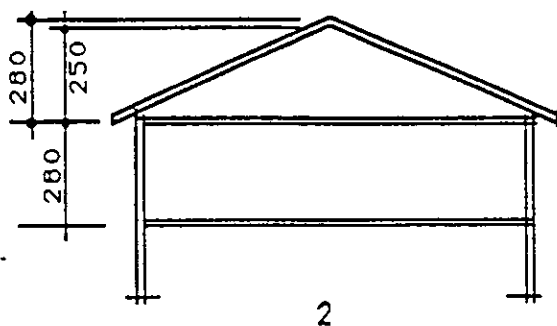
19.14 חצר פנימית בלתי מקורה (פטיו).

19.15 עלית גג שלא למגורים - יכולה להיות מותקנת בחלל גג משופע כולו כאשר בסיס השיפוע מתחיל במפלס הקומה אותה מקרה הגג וההתייחסות אל עלית הגג מבחינות גובה ושטח תהיה כמפורט להלן:

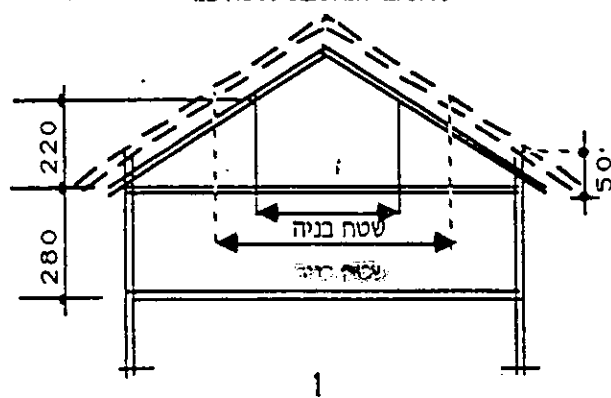
א. שטח עלית הגג לא יכלל בחישוב שטח הבניה והיא לא תהווה קומה, אם הגובה (ממפלס רצפת עלית הגג עד שיא קדקוד הגג) לא יעלה על 2.80 מ' ברוטו או 2.50 מ' נטו, וכן בתנאי שגובה הקומה מתחת לגג לא יעלה על 2.80 מ', כמפורט בתרשים המצורף, חתך מס' 2.

ב. במידה וגובה עלית הגג עולה על הגובה המפורט בסעיף אחד יחושב שטח עלית הגג שגובהו בין רצפת עלית הגג לבין תחתית שיפוע הגג עולה על 2.20 מ' כשטח בניה ויחשב כקומה לכל דבר כמפורט בתרשים המצורף, חתך מס' 1 ובהתחשב עם מספר הקומות המותר באזור.

עלית גג שלא נחשבת לשטח בנוי



עלית גג הנחשבת לשטח בנוי



19.16 מרבסת לא מקורה - שלפחות 50% מהיקפה פתוח ללא קירות כלל או מוגבלת במעקה שגובהו אינו עולה על 120 מ"מ.

19.17 גזוזטרה (זיז) - הפתוחה משלושה צדדים בתנאי שרוחבה (הממוצע מחזית הבית) לא יעלה על 1.5 מ' ושטחה לא יעלה על 3.0 מ"ר ואינה מסורה.

19.18 מרפסת גן - מרפסת ללא גג המהווה שטח גן, הבנויה על קרקע או מילוי אשר מפלס שטחה העליון אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע מכל צד.

19.19 מדרגות גן - מערכת מדרגות ללא גג מעליה, הבנויה על קרקע או מילוי אשר מפלס שטחה העליון אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע מכל צד.

20. שירותים:

מיס: אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של המועצה המקומית קרית טבעון.
ביוב: כל הבניינים בשטח התכנית יחוברו לרשת הביוב המרכזי של קרית טבעון בהתאם לחוק הביוב.
ניקוז: בהתאם לחוק העזר העירוני.

21. מבנים חורגים:

- 21.1 צווי הריסה יוצאו ע"י הועדה המקומית
- א. למבנים החורגים מגבולות החלקה הרשומה
- ב. למבני עזר הבנויים בשטחים צבוריים
- ג. למבני עזר במרווחים קדמיים.
- 21.2 לגבי כל אחד ממבני המגורים ומבני הציבור החורגים מקוי הבנין המותרים בתכנית מפורטת זאת תקבע הועדה המקומית ע"פ המלצת מהנדס המועצה תקופת חריגה מכסימלית ובלבד שלא תעלה על 10 שנים מיום אשור תכנית זאת.
- 21.3 לא ינתן כל היתר בניה להרחבת יחיד החורגת מקוי הבנין אלא לאחר הריסת החלק החורג.

22. מבנים מסוכנים:

תוך ששה חודשים מיום אשור תכנית מפורטת זאת תוכן ע"י הועדה המקומית רשימת מבנים מסוכנים בשכונה וינקטו הפעולות הקבועות בחוק לטיפול במבנים.

23. מקלטים:

לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו אלא לאחר קבלת אשור רשויות הג"א למקלט תקני או לפטור מבנית מקלט.

24. בניה בקרבת קוי חשמל:

- א. לא ינתן היתר לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה בקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל ובין החלק הבולט ו/או 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' |

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלא.

25. הפקעה ורישום:

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לשטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ציבוריים, שבילים, הרחבת דרכים וחניה ציבורית יהיו נתונים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965. / יושב ראש הרשות המקומית

27. חתימות:

היחזם: מועצה מקומית קרית טבעון

המתכנן:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

תאריך:

המנועצה המנהלית
שרית - סכנה

החברה הכלכלית (חברות) ירדניה קריית מנחם
חברות "מ"מ" חברה
137/7
החברה הכלכלית
126-92
26.1.92
חברה הכלכלית
8.7.92
חברה הכלכלית
חברה הכלכלית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית מנחם

תקנים 1000-1010

1/17 / 1960

לדפוס

15190 1790

15190 1790

2591

משרד המושבות

משרד המושבות

משרד המושבות

217/10
3932
17. 10. 91

הודעה על אישור הכנסות מס. 217/80
 זרעמח בולקוט הפרסומים מס. 284/80
 מינים 11. 2. 93

[illegible]