

מחוז חיפה - מרחב תכנון גלילי.

תכנית בנין עיר מפורטת מס. טב/ 124

שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מסחרי משולב

המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג - 437, ג - 405, ג - 549.

בקריית טבעון.

יוזם התכנית: אילן פישר.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

עורך התכנית: ויקי בן ציוני ארכיטקטית.

ק. טבעון רח' הכרמל 19 טל. 834586

1. השם והתחולה.

תכנית זו תקרא "תכנית בנין עיר מפורטת מס. טב / 124, שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מסחרי משולב." שינוי סיווג חלקה 451, חלקה 143, חלקה 145, וחלק מחלקה 155 בגוש 10607 בקרית טבעון, ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו וסומן באותו שם. התכנית והתשריט מהווים חלקים בלתי ניפרדים מכל הנוגע לתכנון זה.

2. היחס לתכניות אחרות.

תכנית זו מהווה שינוי לתב"ע ג\437 אשר פורסמה למתן תוקף בי. פ. מס. 776 מיום 14.7.1960 והופקדה מחדש ופורסמה בהתאם בי. פ. מס 910 מיום 15.2.1962. כמו כן מהווה שינוי לתב"ע ג - 405 ולתב"ע ג - 549.

3. המקום.

השטח עליו חלה תכנית זו נמצא בחלק הידוע כמרכז טבעון וגובל ברח' רקפות ואלונים. השטח כולל את החלקה 451, חלקה 143 (דרך) וחלקה 145 וחלק מחלקה 155 (דרך) וכולו בגוש 10607.

4. שטח התכנית.

3.708 דונם.

5. מטרת התכנית.

א. מתן הוראות בניה בשטח התכנית לשינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מסחרי משולב.

ב. אפשרות תוספת קומה א' על בנין קיים. (ג' בתשריט).

ג. הסדרת השימוש בדרכים ובשטחים פתוחים לצרכי ציבור (חניות מדרחוב)

6. גבולות התכנית.

במזרח: דרך וגן ציבורי חלקה 155.

בדרום: חלקות 450 : 446 (שטח ציבורי פתוח בגוש 10607).

בצפון: רח' הרקפות (חלקה 145).

במערב: חלקה 142.

7. בעלי הקרקע.

מינהל מקרקעי ישראל בחכירה לפרטנים והמועצה המקומית.

8. יוזמי התכנית.

אילן פישר.

9. חלוקה לאזורים ובאור ציוני התסריט.

הסמון :

הבאור.

שטח צבוע אפור,	אזור מסחרי ראשי.
שטח צבוע אפור עם פסים חומים בהירים,	אזור מסחרי משולב.
שטח צבוע חום,	דרך מאושרת קיימת.
שטח צבוע חום עם קווים שתי וערב,	חניה עבור בניה מוצעת.
שטח צבוע אדום,	דרך מוצעת, או הרחבת דרך מאושרת או קיימת.
שטח צבוע ירוק,	שטח ציבורי פתוח.
מספר ברבע העליון של העיגול,	מספר הדרך.
ספרות ברבעים הצדדים של העיגול,	מרווח צדדי מינימלי. (קו בנין).
מספר וקו בצבע ירוק,	מספר חלקה רשומה וגבולה
ספרה רומית,	מספר קומות בבנין.
אות עברית בתוך עיגול,	סיווג בנין או חלקי בנין
קבוצת מספרים בצבע התסריט,	נקודת גובה.
קו רצוף בצבע התסריט,	גבול חלקה מוצעת.
קו מרוסק בצבע ירוק,	גבול חלקה לביטול.
עיגול ירוק מרוסק סביב מספר,	מספר חלקה לביטול.
קו מרוסק אדום,	גבול סטונים קיים.
קו מרוסק סגול,	גבול סטונים מוצע.
קו כחול עבה,	גבול התכנית.

10. שמוש בקרקעות ובנינים.

א. לא ינתן רשיון ולא תשמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

ב. לא ינתן רשיון בניה אלא אם כן תשא התכנית את חתימת בעל הקרקע.

11. רשימת התכליות.

התכלית:

להקמת מבנים בגובה 2 קומות
(ב, ג, א חלקי בתשריט)
ובגובה 3 קומות (א חלקי בתשריט)

ובהם חנויות, בתי קפה,

משרדים ומגורים, הכל בעצוב

ארכיטקטוני אחיד.

הדרכים וחנויות מיועדים לתנועת

כלי רכב ומדרכות להולכי רגל.

האזור:

א. מבנה מסחרי משולב

(א, ב, ג)

ב. הרחבת דרכים וחנויות ושביל

12. שימושים חורגים:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית-טבעון תפרסם רשימת שימושים חורגים לפי פרק ז' לחוק.

13. הנראות בניה

א. שטח הבניה המותר יאפשר בניה של 50% בקומת קרקע (בנוי בפועל 47%)
ללא סטוין. בקומה א' 60% (בנוי בפועל 56%) ובקומה ב' 14%
(בנוי בפועל).

ב. אופן חישוב שטח הבניה: כל שטחי הבנין (כולל מרפסות) פרט לסטוין
יכללו בחישוב אחוזי הבניה.

14. גובה הבנינים.

א. גובה הבנינים בשטח התכנית הזו יהיה כפי שקיים: 10 מ'.
כולל הקרניז. למעט בנין ג' גובה מכסימלי 5.20 מ' מהכביש העליון.

ב. לא יותרו מגדלי גג, חדרי מדרגות או כל מבנה אחר בולט מעל לכרכוב העליון של הבנינים פרט לצינורות אורור, מעשנות ואנטנות שתותרנה לפי הדוגמא האחידה לכל הבנינים, מבנים עליונים עבור מעליות (במידה והותקנה) או פנסים לתאורת חדרי מדרגות.

15. קו בנין.

א. כל הבנינים בשטח התכנית יבנו בגבולות קו בנין קדמי 0. המרווחים הצדדי ואחורי כפי שקיים. קו בנין יעקוב אחרי תואי הדרך כולל חניות. ב. תוספת הקומה בבנין המסומן ג' בתשריט, יהיה במרחק 6 מ' לפחות מהבנין הקיים (ללא בליטת המרפסות), המסומן א' בתשריט.

16. התניית השינויים מסביב לבנינים.

א. לא תותר הקמת מבני עזר בשטחים הפנויים מסביב לבנינים בגבולות תכנית זו. ב. יוזמי התכנית יהיו חייבים להתקין משטחים לריכוז פחי אשפה, שבילי גישה, מקומות לתלות כביסה מוסתרים בבנין הכל בהתאם לתכנית מעובדת ע"י היוזמים והמאושרת ע"י משרד מהנדס המועצה. ג. בעלי הבתים והדירות יהיו אחראים לאחזקה תקינה של המתקנים הכלולים בשטחים הפנויים סביב הבנינים לשביעת רצונו של מהנדס המועצה.

17. שבילי גישה.

על יוזמי התכנית להתקין שבילי גישה לכל הבנינים.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.

א. העצוב הארכיטקטוני של חזיתות הבנינים יעשה לשביעת רצונו של מהנדס המועצה. ב. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים ומיכלי הגז יושמו על המרפסות בלבד או בתוך חלל במסד הבנין שהותקן במיוחד לכך או בשקע ליד המסד כשהם מוסתרים ע"י קיר נמוך שנבנה במיוחד לשם כך. ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים.

- ד. הכניסות לדירות מגורים תהיינה נפרדות מהכניסות לפונקציות אחרות.
- ה. התקנת סוככים בבנין תורשה אך ורק לפי תכנית אחידה לאותו הבנין. כמו כן תריסים מתגוללים או אחרים יותקנו לפי תכנית וצבע אחידים.
- ו. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית מפורטת מאושרת ע"י מהנדס המועצה.
- ז. השטח העליון של גגות הבנינים יוחזק ע"י בעלי הבתים והדירות בצורה נקיה ולא תורשה החסנה או הנחת חפצים או חומרים כל שהם על גגות אלה.
- ח. חלק הגג בבנין המסומן ג' בתשריט, שלא תותר עליו תוספת בניה, ישאר פנוי וללא שימוש.
- ט. ישמר עץ התאנה המצוי בשטח החניה הצפונית.

19. הפקעה

השטחים המיועדים להרחבות הדרכים והחניות יופקעו על ידי הרשות המקומית על פי סעיפים 188 ו- 189 לחוק.

20. אסור בניה בקרבת קוי חשמל.

- לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליונים. בקרבת קוי חשמל עליונים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך - 2 מטר.
- בקו מטח גבוה - 22 ק"ו - 5 מטר.
- בקו מטח עליון 110 ק"ו - 9.5 מטר.
- בקו מטח עליון 150 ק"ו - 10.0 מטר.
- אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלו.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא ורק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

21. סלילת דרכים ושטחי חניה.

שטחי הדרכים הכלולות בתכנית זו ביחד עם המדרכות, שטחי החניה על כל התשתיות הכלולות בדרך יותקנו ע"י יזמי התכנית בהתאם למפרטים המאושרים ע"י מהנדס המועצה ולשביעת רצונו.

22. שירותים.

א. ניקוז מי גשמים.

מי הגשמים ינוקזו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימה עלית או ע"י מערכת תיעול מאושרת על ידי המנדס המועצה.

ב. ביוב.

סדורי הביוב במקום יעשו לשביעת רצונו המלאה של מהנדס המועצה ובא כח משרד הבריאות במקום.

ג. אספקת מים.

תהיה מרשת אספקת המים של המועצה, או כל רשת אחרת מאושרת על ידה.

ד. מקלטים.

יוזמי התכנית ידאגו להתקנת מקלטים לשעת חרום מתוך הבנינים בהתאם לדרישות המוסדות המוסמכים ולשביעת רצונם.

23. היטל השבחה.

היטל השבחה יגבה כחוק.

24. חניה

כפי שסומנו בתשריט.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית סבע	
לשכת ק.מ.א. -	טב/124....
תכנית 100/124	
הומלצה להפקדה	
12.7.91	בישיבה מס' 11/12.91
מיום	תאריך
מקדס הועדה	יורד הועדה

חתימות:

1. היוזם:

2. בעל הקרקע:

3. עורך התכנית:

הודעה על חקירת תכנית מס.

הודעה על חקירת תכנית מס. מס. 124/65. תאריך: 20.12.74.

הודעה על חקירת תכנית מס.

הודעה על חקירת תכנית מס.

הודעה על חקירת תכנית מס. מס. 124/65. תאריך: 20.12.74.

הודעה על חקירת תכנית מס. מס. 124/65. תאריך: 20.12.74.

הודעה על חקירת תכנית מס.

הודעה על חקירת תכנית מס. מס. 124/65. תאריך: 20.12.74.

הודעה על חקירת תכנית מס.

הודעה על חקירת תכנית מס.

הודעה על חקירת תכנית מס.

הודעה על חקירת תכנית מס.

הודעה על חקירת תכנית מס.

הודעה על חקירת תכנית מס.

הודעה על חקירת תכנית מס.

הודעה על חקירת תכנית מס.

הודעה על חקירת תכנית מס.

הודעה על חקירת תכנית מס.

הודעה על חקירת תכנית מס.

הודעה על חקירת תכנית מס.

הודעה על חקירת תכנית מס.

השירות הפנימי מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

124/65. תכנית מס.

ועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.10.92 לאשר את התכנית.

יו"ר הוועדה הפנימי

124/65
3957
יום 20.12.74

הודעה על חקירת תכנית מס.

רשמה בילקוט חפז. יום מס. 3957

124/65
4166
17.11.93

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4166

מיום 17.11.93