

מרחב הכנון מקומי - מצוי

מחוז חיפה

תכנית בנין ערים מפורטת מס' ג/405

הנקראת תכנית מאוחדת ט ב ע ו ן

חלק א' - כללי

תכנית זו נקראת בשם "תכנית בנין ערים מפורטת מס' ג/405 הנקראת תכנית מאוחדת - טבעון" (להלן התכנית) וחלה על אותן הקרקעות הכלולות בשטח המוגבל בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט) והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

שם התכנית :

השטח הכלול בתכנית הוא 2032 דונם.

שטח התכנית :

מחוז : חיפה

מקום וחלות התכנית :

נפה : חיפה

רשות מקומית : מועצה מקומית קריה-טבעון

גושים : חלקי גושים : 10478, 10479, 10590, 10591, 10592, 10593, 10594, 10607.

הקרן הקימת לישראל בע"מ.

בעלי הקרקע :

"קרית" חברה לסכון ולמשכנתאות בע"מ.

יוזמי התכנית :

מצפון : כביש חיפה (נוה-יער) הגושים 10487, 10475-77,

גבולות התכנית :

ממזרח : רמח-הדסה בגוש 10594.

מדרום : קבוצת אלונים, בגושים 10592, 10593.

קריה-עמל, גוש 10607.

ממערב : הקו המערבי של הכביש חיפה - נצרת וחלק מהגוש 10478.

מטרת התכנית :

לאחד ולתאם את כל התכניות הקודמות שהוגשו עבור שטח התכנית, בתכנית אחת כוללת עבור טבעון ולהכניס שפורים וחקונים בתכניות אלה לפי דרישות הועדה המקומית.

חלק ב' - מובנים של מונחים

מובנו כל מבנה הגודר חלל ע"י גג או גגות קירות או עמודים.

בית :

יכול מונים בשמוש למטרה חקלאית וגננות ומשק זעיר כגון : מחסן, מטחלה, חדר כביסה, מוסך למכונית פרטית

בניני עזר :

מובנה - כל חלק מבנין המשמש או המיועד לשמוש כמקום מכירה קמעונית.

חנוח :

חדר מגורים:

מובנו - חדר שנבנה או הוחאט כדי לגור בו או חדר שבו אדם מבלה את הלילה או המטמט למגורים אטר שטח רצפתו יהיה לפחות 9 מ"ר נטו, או 8 מ"ר נטו במקרה שיוכנסו בו ארונות קיר.

שטח מותר לבניה:

ביחס לבית מובנו - השטח הגדול ביותר אטר עליו מותר להקים בית בהחאט להוראות התכנית אבל שטח זה לא יכלול את שטחם של גזוזטראות וחלונות בולטים. לצרכי התכנית יהיה מובנו זה של המונח חלון בולט, כל חלק מהבנין הבולט מעבר לקירות החיצוניים של הבית ושאיננו יכול לשמט למגורים, וגזוזטרה היא שטח בלתי סגור מקירות, לכל הפחות מצד אחד.

קו בניה:

מובנו - הקו אשר מסמן את רוחב המרוח המשתרע בינו ובין קו הרחוב ובתוך המרוח הזה אסור לבנות.

הדרך:

מובנה - כל דרך מלך, רחוב, סמטה, שביל, מבוא דרך מדרגות, דרך מעבר, דרך לכלי רכב, דרך להולכי רגל, רתבה, ככר או גשר, בין שהיא ברשות היחיד ובין שהיא רשות הרבים, בין שהיא מפולשת ובין שאינה מפולשת, בין שהיא קיימת בפועל ובין שהיא מוצעת בתכנית וכוללה שפיות העלות, הפירים בינים למי גשמים, העלות ערב (מתחת לדרכים) וכיוצא בהם, מדרכות, איי - תעבורה, עצים, משוכות שבצידי דרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.

קו דרך:

מובנו - הקו הקובע את גבולותיה הצדדיים של דרך.

תכנית חלוקה:

מובנה - כל חלוקה אשר קבלה תוקף או העומדה לקבל תוקף בהחאט לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן החוק).

תעודת חלוקה:

מובנה - תעודה הנחנת על גבי התסריט המראה חלוקה קרקע הכלולה בשטח התכנית לשתים או יותר חלקות הדרושה למטרות רישום בלבד.

ועדה מחוזית:

מובנה - הועדה המחוזית לבנין ותכנון ערים מחוז חיפה, בהחאט לת.ק.

ועדה מקומית:

מובנה - הועדה המקומית לבנין ותכנון ערים שבאזור שפוטת נמצאת התכנית.

שטח כניסה:

פרושו - שטח קרקע אשר בצדי הדרך המהוה כניסה למגורים הגובלים אליו.

מונחים אחרים:

כל יתר המונחים יהיה להם אותו המובן כפי שהוגדרו בתכנית המתאר הגלילית במחוז חיפה ובחוק.

חלק ג' - סמונים על גבי התסריט

הסמונים על גבי התסריט יהיו להם המובנים הקבועים כדלהלן:-

<u>מובנו:</u>	<u>סמן הצבעים על התסריט</u>
גבול התכנית	קו כחול עבה
איזור מגורים	צבע כחום
איזור מלאכה ותעשיה זעירה	צבע סגול מוחחם כהה
מגרש מסחרי	צבע אפור מוחחם כהה
חזית חנויות	קו סגול
מגרש לבנינים צבוריים	צבע חום מוחחם חום כהה
מגרש למרכז אזרחי	צבע כחום עם פסים חומים
מגרש לבתי מלון	צבע צהוב מוחחם חום

סמון על התסריט

מובנו

צבע אדום עם קוים שחורים באלכסון	שטח חניה
צבע ירוק	שטח צבורי פתוח
צבע ירוק בהיר מוחחס כהה	שטח פרטי פתוח ליעור
צבע ירוק/מוחחס ירוק בהיר	שטח פרטי פתוח מיוחד
צבע חום	דרך קיימת
ירוק ואדום כחילופין	שביל להולכי רגל
צבע אדום	שטח כניסה למגרש
קו עם מטולשים לסירוגין	גבול הגוש
קו מרוסק	גבול החלקה
בספרות ערביות	מספר החלקה
צבע חום מוחחס אפור	מגרש לבנין צבורי בעל אופי מסחרי
צבע אדום	דרך חדשה או הרחבת דרך
פסים צהובים אלכסוניים על רקע בלתי	שטח המרכז האזרחי לחכנון
צבוע מחחס חום	מחדש

חלק ד' - דרכים

- | | |
|--|----------------------------|
| 1. מקום הדרכים ורוחבם המכסימלי יהיה כמסומן על התסריט בתנאי שברשות הועדה המחוזית יהיה להקצות מקומות נוספים לדרכים בתכניות החלוקה. | <u>מקום הדרכים ורוחבם:</u> |
| 2. יהיה מסמכותה של המועצה המקומית קריית-טבעון לסלול כל דרך ולהוציא לפועל כל עבודה הקשורה עם סלילת דרך בהחאם לתכנית. | <u>סלילת דרכים:</u> |
| 3. כל הדרכים כולל גישות למגרשים ושבילים יירשמו על שם הרשות המקומית בלי כל תמורה מיד לאחר בצוע החלוקה. | <u>רשום הדרכים:</u> |

חלק ה' - נקוז וסניפיציה

- | | |
|---|--|
| 1. השטח המסומן כואדי, קו נקוז או קו ביוב, על כל חכנית נקוז או ביוב אשר תעשה בהתאם לתכנית יהיה שמור למעברים של מי סטפונות, תעלות משקאה, קו ביוב ו/או נקוז ו/או בורות סקוע ו/או בורות ספיגה ואין להקים כל בנין על אדמת שמורה זו. | <u>מי סטפונות וביוב:</u> |
| 2. כל מגרשי הבנין הכלולים בתכנית ינוקזו כדבעי לפני התחלת פעולות הבנין עליהם. בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש מאת כל חוכרי המגרשים ו/או מחזיקי המגרשים המיועדים לבניה, לספל באופן מיוחד במגרשים לפני התחלת פעולות הבניה עליהם, כולל קירות מגן לאורך החזית. | <u>תפול מיוחד לפני התחלת פעולות הבניה:</u> |
| 3. כל יחידת דיור תצויד בסדורים סניטריים אשר יכללו: מטבח, בית כסא, מקלחות, שיתוקנו כדבעי בעזרת בור רקב ובור סופג. לפחות בור רקב אחד ובור סופג אחד כנ"ל יבנו לכל בית לשביעה רצונו של מנהל משרד הבריאות או נציגו ויחברו לבית באמצעות צנורות מחאימים, תאי בקורת ומחסומי - גולי. | <u>סדורים סניטריים:</u> |
| 4. בעלי הקרקע או המועצה המקומית, באסור משרד הבריאות והועדה המקומית יהיו רסאים להכין חכנית נקוז וביוב עבור כל שטח הכלול בתכנית או כל חלק ממנה. חכנית הביוב והנקוז תכנס לתקפה אחר פרסום הודעה ממשרד המועצה המקומית קריית - טבעון בדבר אפשרות עיון בתכנית המוצעת. | <u>חכנית נקוז:</u> |

חודש ימים אחרי פרסום ההודעה ושאינה המועצה המקומית קרית - סבועון או בעלי הקרקע, לאחר סידונו בהערות שיתקבלו להוציא לפועל חכנית זו, אחרי שהתכנית האושר סופית על ידי משרד הבריאות והועדה המקומית.

5. הועדה המקומית ושאינה לסרב להוציא רשיון בניה לטינוי או להגדלת בית קיים באם בית זה לא יצויד בסדורים סניטריים המניחים את דעתה.

סידורים סניטריים:

חלק ו' - אזורים

1. אין להשתמש בכל קרקע הנמצאת באחד האזורים המסומנים על החסריס אלא בהתאם לנקבע בטבלת השמושים עבור אותו איזור.

שמוש בקרקע:

2. בנין אחד יוקם על מגרש אחד. אך הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, תחיר את הקמתם של שני בנינים על מגרש אחד אחרי חלוקה מהאימה, בתנאי שהשטח הכללי הבנוי לא יעלה על המותר באותו איזור ושהחלוקה תרשם במסרד ספרי האחוזה. כל זה רק לאחר שהתכנית חותאם למטרה זו על ידי תוספת דרכי גישה ושרותים צבוריים מהאימים כגון: מסחר, בניני צבור ומגרשי ירק, כל זה על ידי הגשת חכנית בנין ערים מפורטת.

מספר בנינים על מגרש אחד

3. הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית יכולה להתיר את חלוקתו של מגרש בניה לשני חלקים בכל מקרה שקיימים 2 בתים על מגרש אחד שנבנו לפי רשיון בנין חוקי.

חלוקה נוספת של מגרש בנין:

4. אין לפתוח חנות או בית מלאכה ואין לעשות כל מלאכה או תעסיה אלא במקום שאושר באופן מיוחד למטרה זו בתכנית.

חנויות בתי מלאכה מלאכות ותעסיות:

5. בכל מקום שמסומנת חזית חנויות עבור התכנית מותר לבנות חנויות בעת הקמת הבנין. הועדה המקומית ושאינה לדרוש הקמת חנות במקום כזה כחנאי לבנית הבית. יש לדאוג שצרוף החנות לבנין לא יפגום בבנין במראהו הארכיטקטוני.

חזית חנויות:

6. רשאים בעלי הקרקע להגיש חכנית שחלול מספר מגרשים לבטל פרצלציה קיימת, לסדר פרצלציה חדשה ולהקים גושי בנינים בהתאם לחכנית שחאושר על ידי הועדה המחוזית.

חכנית מאורגנת:

טבלת השמושים:

- (1) בתי מגורים
- (2) גרג'ים למכוניות פרטיות בלבד.
- (3) מועדונים פרטיים באשור מיוחד של הועדה המקומית
- (4) מוסדות חנוך בהסכמת השכנים.
- (5) פנסיונים (ראה סעיף חלק ז' 9,10)
- (6) משתלות, גני ירקוח, מחסני כלים ומחסני זרעים.
- (7) בנינים לאינסטלציה הדרושים להספקת מים וחשמל.

איזור מגורים:

שטח צבורי פתוח:

- (1) גנים צבוריים
- (2) מגרשי ספורט ונופש
- (3) בנינים הקטורים לנ"ל באישור הועדה המחוזית
- (4) אין לפחות חנות או בית מלאכה, אין לעסוק בכל מלאכה ותעסוקה בשטח צבורי פתוח.

שטח פרטי ויעור:

- (1) סחחי יעור
- (2) מגרשי ספורט ונופש
- (3) לא תורשה כל בניה בשטח זה.

שטח פרטי פתוח מיוחד:

לא תורשה בניה אלא באסור הועדה המחוזית.

מגרש מסחרי:

- (1) לפי המוגדר באזור מגורים, אולם מגורים רק מעל קומת החנויות
- (2) מסרדים
- (3) חנויות מכל הסוגים
- (4) עסקים אחרים באסור מיוחד של הועדה המחוזית
- (5) מסרדי בנקים
- (6) מסרדים ארגוניים

הועדה המקומית לא חאטר רשיון בנין באזור זה כל עוד לא הוכנה ואושרה על ידי הועדה המחוזית תכנית בנוי מפורטת לאזור, המראה בין היתר את פתרון בעית החניה.

אזור מלאכה:

- (1) כל המלאכות והתעשיות הזעירות המותרות באזור מגורים ומגרש מסחרי.
- (2) תעשיות זעירות המשתמשות בהנעה מכנית אשר אינה עולה על 5 כ"ס.
- (3) מחסנים לחנויות המותרות במגרש מסחרי.
- (4) מאפרות וקונדיטוריות
- (5) מחסנים לחמרי בנין.
- (6) מחסנים לקרור
- (7) בתי מלאכה לכלי קדר
- (8) בתי מלאכה אחרים ברשות הועדה המחוזית.

שטח כניסה:

- (1) שבילים צבוריים להולכי רגל
- (2) גנים צבוריים.

מגרשים לבנינים צבוריים:

- (1) בתי ספר
- (2) גני ילדים
- (3) בתי כנסת
- (4) מוסדות צדקה ובריאות
- (5) מרפאות
- (6) מועדונים
- (7) בנינים לאסיפות צבוריות
- (8) אולמי התעמלות ובריכות שחיה
- (9) אמפיחאטרון
- (10) בריכות מים.

מגרש למרכז אזרחי:

- (1) בנינים למסדות שלטון מקומיים וממשלתיים.
- (2) אולמות לקונצרטים לתערוכות וספריות
- (3) בתי תיאטרון וקולנוע
- (4) בנינים צבוריים של מוסדות כספיים וחברתיים
- (5) בניני מוסדות ארגוניים ומפלגות
- (6) משרדים ומשרדי בנק
- (7) תחנת אוטובוסים.
- (8) מוסדות צדקה
- (9) מרפאות
- (10) מועדונים
- (11) בריכות מים.

הועדה המקומית לא תאשר רשיון בנין באיזור זה כל עוד לא הוכנה תכנית בינוי מפורטת לאזור המראה בין היתר את פתרון בעית החניה.

מגרש לבית מלון:

- (1) בתי מלון
- (2) פנטיונים
- (3) מסתלות, גני ירקות, מחסני כלים, בנינים ואינסטלציה הדורקים הספקת מים וחשמל.
- (4) בנינים אחרים הקשורים בבית מלון

- (1) שטח לחניית כלי רכב מכל הסוגים
- (2) מבנים לחניית כלי רכב באשור הועדה המחוזית ובהתאם לתכנית בנוי מיוחדת.

מגרש חניה צבורי:

הועדה המקומית לא תאשר כל בנייה חדשה, או תוספת לבנין קיים, כל עוד לא תוכננו על המגרש מקומות חנייה מספיקים (לפי מכסה מינימלית של 15 מ"ר) לכל דירה המותרת בבנייה, ובתנאי ובעל המגרש יתחייב לבצע הכנת מקום חנייה - למעשה - לכל יחידת דיור שברשותה מכונית.

חניות פרטיות :

כמו כן יש להבטיח מקום חנייה מספיק - להלכה ולמעשה בתוך שטח המגרש או במקום מחאים אחר למכוניות מסא, במכסה מתאימה שתיקבע ע"י המוסדות המוסמכים לכך (משרד התחבורה, הרשות המקומית וכו').

במקרה שהטופוגרפיה של המגרש אינה מאפשרת את קיום התקנה, רשאית הועדה המקומית להציע פתרון אחר.

שטח מגרשים לבנינים צבוריים:

מגרשים לבנינים צבוריים המיועדים לבנינים צבוריים שאינם מכניסים רוחים כגון בנינים המשמשים לצרכי בריאות, דת וחנוך, יוחזרו לרשות המקומית במחיר הכירה ~~מלא~~ ~~טמלי~~ א.

טבלת האזורים והבניה

מרווחים מינימליים	מרווחים		חזית מינימלית של מגרש	גובה פנימי של בנין		גובה מכסימלי של בנינים	שטח מכסימלי לבניני		שטח מכסימלי לגזוזטרה ומרפסת	שטח מכסימלי מותר לבניה בכל קומה	שטח מינמי על מגרש ממ"ר	הערות
	צד	חזית %		קומה א	קרקע		עזר	גרג'				
+ 6	4	4	18 מ'	2.8 מ'	2.8	2 קומ'	7	3%	5%	18%	500	צדדים
+ 6	X	X	20 מ'	2.8 מ'	4.0 מ'	2 קומ.	X	X	X	18% קומה מגורים 30% קומה חנויות	500	צדדים
+ 6	3	5	בהתאם להכנית	X	X	2,5 קו.	X	X	-	40%	500	צדדים
+ 8	5	10	25	2.6 מ'	2.8 מ'	X	7%	3%	X	20%	2500	צדדים
0	5	5	בהתאם להכנית	3	3	X	-	-	-	20%	1000	צדדים
בהתאם להכנית בינוני מיוחדת										20%	1000	צדדים
לא תורשה בניה אלא באסור הועדה המחוזית												
רק למבנים הקטורים בהחזקה ובטרות האזור ולפי אסור הועדה המחוזית.												
לא תורשה כל בניה בשטח זה.												

חזית לגרג' במקרה של טופוגרפיה לא מתאימה או סבות אחרות יט רשות למ.מ. להחיר בניה הגרג' בקו הרחוב, בהתאמה עם הגדר.

סימן + פירושו: בהתאם לאסור הועדה המקומית הועדה המקומית באסור הועדה המחוזית יכולה לתת הקלות
 סימן X פירושו: בהתאם למצב הטופוגרפי של כל מגרש.

חלק ז' - שונות

מקום על בניה:

(1) לא ינתן רשיון לבניה בגבול התכנית אלא אם כן אושרו התכניות תחילה על ידי בעלי הקרקע דהיינו, הקק"ל.

מלגות:

(2) בסמכותה של הועדה המחוזית להקל הגבלות הצמודות לתכנית לטוהי הקרקעות הגובלים או הגבלות אחרות הקשורות לתכנית אחרי שתקח בחשבון את השפעות ההקלות האלה על נכסים הגובלים ברכוש הנדון.

מלגות העתיקות:

(3) אין הוצאת רשיונות בנין כאחד האזורים הנזכרים בתכנית פוגעת באיזה צורה שהיא בהוראות סעיף 18 לפקודת העתיקות.

מדיה בקרב קני השמל:

(4) אין להרשות כל בניה מתחת לקוי השמל קיימים ואין להרשות כל בניה או בליטה בבנין ממרחק קטן מ-3 מטרים מקו מאונך הנמשך מקו הנמשך מקו השמל הקרוב ביותר לקרקע במקרה זהקו הוא בן 22 ק"ו מתח גבוה, או 5 מ" מקו מתח גבוה בן 66 ק"ו או במרחק של 2 מ" אם הקו הוא במתח נמוך.

מלגות עצים:

(5) עקירת עץ אלון, אורן וחרוב אסורה מלבד בשטחים המיועדים לדרכים ולמקום שהבית אושר עליו ורק באסור הרשות המוסמכת.

עמודי השמל:

(6) לא יוקמו עמודי השמל בגבול התכנית אלא אם כן אושרו תחילה מקומות הנחתם על ידי בעלי הקרקע והמועצה המקומית קריה-טבעון.

קני מיט:

(7) לא יונחו קני מיט בגבול התכנית אלא אם כן אושרו תחילה מקומות הקמתם על ידי בעלי הקרקע והמועצה המקומית קריה - טבעון.

לולים ביתיים:

(8) החזקת עופות חורשה אך ורק לפי רשיון להקמת לולים, באסור מסרד הבריאות והועדה המחוזית ומספר העופות לא יעלה על 30.

פתוח פנסיונים:

(9) לפנסיונים הקיימים בזמן אסור התכנית יהיו לא פחות מ-3 חדרים בעלי שתי מיטות כל אחד להסברה ושרותים מספיקים, (כולל חדר אוכל של לפחות 20 מ"ר).

(10) מתאריך אסור התכנית מותר יהיה לפתוח פנסיונים בהתאם לתכנית בתנאי שלרשות הפנסיון לפחות 5 חדרים בעלי 2 מיטות כל אחד להסברה ושרותים מספיקים, (כולל חדר אוכל של לפחות 25 מ"ר) באסור מסרד הבריאות.

פתוח מלגות:

(11) מותר יהיה לבנות בחי מלון באזור מגורים אך שטח המגרש לא יהיה פחות מ- 2,5 דונם.

מח שפוחים:

(12) במגרס שנמצא מתחת לכביש מותר לבנות בית בן 2 קומות עם קומת שרותים מתחת שתי הקומות למחסנים ולחדרי כביסה. גובה מינימלי של קומת השרותים 2.20 מ" מהרצוף.

(13) באסור מיוחד של הועדה המחוזית מותר במקום קומת השרותים לבנות קומת דיור בתנאי שהגובה המינימלי מהרצוף יהיה 2,80 מ" או שיוקמו עמודים בגובה זה לסם בניה בעמיד של קומת דיור מאושרת.

9.

(14) אסור להקים גדרות (להבדיל מקירות חומכים לטרסות) לאורך חזית המגרש ולאורך הגבולות הצדדיים של המגרש בין חזית המגרש וקווי הבניין.

רפת גדרות :

(15) בנייני עזר מותר להצמידם לבניין המגורים או לבנותם לחוד. במקרה השני יהיה המרחק מהבניין לפחות 5 מ' ואפשר יהיה להקימו על גבול המגרש לצד השכך רק בהסכמת השכך ובתנאי שלא יהיו כל פתחים ולא להטות את מי הגשמים לצד השכך.

בנייני עזר :

(16) אין להקים כל מבנים אשר ישמשו לדיר, לול, רפת וכדומה בשטח המגורים.

אסור בניין דיר :

(17) על המועצה המקומית להתחייב להכין תכנית ביוב לשטח התכנית תוך תקופה של 3 חודשים מיום אשור תכנית זו או תוך תקופה אחרת לשביעה רצון משרד הבריאות.

התפת הכנה תכנית בטוב :

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה
3 - JAN 1972

חתימה בעלי הקרקע :

Handwritten signature and stamp area.

מס' תכנית	405/ג	מס' פרטים	630
מס' חלקה	242	מס' חלקה	23-10-58

891 (604) (2378) מל"ג י"ג א"ש 910 אי"ש 15-2-62 א"י 891

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה חש"ה-1965	
מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	ASIM
תכנית	מס' 405/ג
הועדה המחוזית בישיבתה	321
מיום	25-1-66
לתכנית הנוכחית לעיל	
סגן מנהל כללי לתכנון	יחב ראש הועדה

מס' 1581

מס' תכנית	405/ג	מס' פרטים	1820
מס' חלקה	1581	מס' חלקה	5-5-72