

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קריית - טבעון

"ת.ב.ע. מפורטת מס' טב/85 א'

מרכז קריית טבעון 1991"

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

היזום: מנהל מקרקעי ישראל, המועצה המקומית טבעון.

המתכנן: דרוקמן - ארכיטקטים.

1.5 מסמכי התכנית

- הוראות בכתב (להלן - הוראות התכנית).
- גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן התשריט).
- גליון אחד של נספח תחבורתי, תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן - נספח תחבורתי).
- גליון אחד של נספח נופי, תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן - נספח נופי).

1.6 היזום

מנהל מקרקעי ישראל, מועצה מקומית קריית טבעון.

1.7 בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

1.8 המתכנן

דרוקמן ארכיטקטים.

1.9 מטרות התכנית

- א. הרחבה ופיתוח של מרכז קריית טבעון.
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשמושים שונים בתחומי "התכנית".
- ג. קביעת הוראות בניה המסדירות זכויות הבניה לשמושים המותרים לפי אזורים בהתאם להוראות "התכנית".
- ד. התווית מערכת דרכים ואיתור שטחי חניה בהיקף הדרוש בהתאם לבנוי המתוכנן.
- ה. אחוד וחלוקה מחדש בהתאם ליעודי הקרקע בתכנית.

1.10 יחס לתכניות אחרות

תוכנית זו מבטלת אח טב/63 א' שפורסם להפקדה בילקוט פרסומים 3513
ג 817/

ג 639/ שפורסם להפקדה בילקוט פרסומים 4638
תאריך פרסום למתן תוקף 25/6/70
כמו כן תוכנית זו מהווה שינוי לת.ב.ע. מפורטת הנ"ל.

מספר	שם התוכנית	מס' ילקוט פרסומים	תאריך פרסום למתן תוקף
ג/405	תוכנית מפורטת	1820 חשנ"ב	5.5.72
ג/437		910	15.2.62
ג/638א		2261 עמ' 41	10.3.74
ג/638ב			7.10.76
ג/476		920 עמ' 1154	22.3.62
ג/542		1031	29.8.63
טב/7		2704 עמ' 384	16.4.81

התכנית משפיעה על תכנית המתאר טב/34 אשר הופקדה
בתאריך 24.10.85 והראותיה בתחום תחולתה עדיפות על
הוראת התכנית. התכנית אינה משנה את טב/120 שאושרה למתן
תוקף בילקוט הפרסומים 2907, עמ' 3297 מיום 28.7.91. כל
הוראות הבניה בתחום הנ"ל יהיו ע"פ תכנית טב/120.

1.11 פרוש מונחים

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות שבחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתוספותיו.

1.11.1 יעוד הקרקע

סוג השטח בהתאם לסמון בו הינו מצוי בתשריט.

1.11.2 אזור

שטח רצוף בעל יעוד קרקע מסויים.

1.11.3 גובה בנין

גובה הבנין המדוד בין המפלס של החלק הגבוה ביותר של הבנין ומפלס פני הקרקע הטבעית ליד המסד או התפורה לידו.

1.11.5 באור סמני התשריט

<u>באור</u>		<u>סמון</u>
אזור מגורים א'		שטח צבוע כחום
אזור למבני צבור		שטח צבוע בחום
אזור למסחר		שטח צבוע באפור
אזור למסחר מיוחד		צבוע לסרוגין ירוק כהה ואפור
אזור מרכז משולב		צבוע לסרוגין אפור חום

<u>באור</u>	<u>סמון</u>
	שטח צבוע ירוק כהה
אזור מעברים וככרות	
	שטח צבוע בירוק בהיר
שטח צבורי פתוח	
	קו שחור רציף
תחום תכנית כלולה	
	קו קוו ירוק אלכסוני
מעבר מקורה להולכי רגל - ארקדה	
	כתום בהיר
דרך קיימת	
	קו סגול רצוף
חזית מסחרית	
	קו אדום מרוסק
קו בנין	
	שטח צבוע אדום בהיר
דרך מוצעת	
	שטח צבוע אדום בהיר מקווקו
חניה ציבורית מוצעת	אלכסוני בגוף התשריט
	קווקו אלכסוני אדום
דרך לביטול	
	שטח מוקף בצהוב
מבנה להריסה	
	שטח מנוקד בגוף התשריט
מבנה קיים	

<u>סמון</u>	<u>באור</u>
שטח מוקף בירוק/מס' מוקף בירוק	גבול חלקה קיימת/מס' חלקה קיימת
קווקו ירוק/מס' מקווקו בירוק	גבול/מס' חלקה לביטול
קו כחול מלא	גבול תוכנית
פסים אדום ירוק לסרוגין	דרך משולבת
שטח צבוע בכתום בהיר ומקווקו בגוף התשריט	חניה ציבורית קיימת
שטח צבוע בירוק בהיר ותחום בקו ירוק כהה	שטח פרטי פתוח+זכות מעבר לציבור

תשתיות 1.12

דרכים 1.12.1

תואי הדרכים, רוחבם והרחבתם יהיו כמצויין בתשריט.

חניה 1.12.2

שמושים מותרים א.

- מגרשים לחניה צבורית.
- דרכים צבוריות כולל מדרכות.

- גנון צבורי.

- מתקנים הנדסיים לפי אשור הועדה המקומית.

ב. החניה בעת הוצאת ההיתר תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה, התשמ"ג 1983 והשינויים להם נעטת לעת.

ג. קיבולת אזורי חניה

קיבולת אזורי החניה, אשר חושבה על פי היקפי הבניה המותרים ועפ"י סטנדרטים של משרד התחבורה, תהיה כדלקמן בהתאם למספור אזורי החניה המסומן בתשריט:

<u>מס' מקומות</u>		
<u>שטח במ"ר</u>	<u>למכוניות פרטיות</u>	
1,550	49	אזור חניה מס' 1
1,100	37	אזור חניה מס' 2
640	30	אזור חניה מס' 4
1890	75	אזור חניה מס' 5
-----	-----	
5,190	191	סה"כ

1.12.3 חשמל

א. בכל תחומי החכנית תותקן מערכת חשמל חת קרקעית בחאום עם חברת חשמל.

ב. - חל אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין הפתול הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2.0 מ'

ברשת מתח עד 22 ק"ו 5.0 מ'

ברשת מתח עליון עד 110 ק"ו 8.0 מ'

ברשת מתח עליון עד 150 ק"ו 10.0 מ' -
אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק
הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו.

תחנות טרנספורמציה ג.

תחנות טרנספורמציה תמוקמנה במבנים סגורים, בתוך חדר
שיוקצב להן במבנים צבוריים או בחדרי טרנספורמציה
מיוחדים, לפי הוראות חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
ד. הסתעפויות וחלוקות משנה תעשנה מתוך פילרים סגורים
שיוקמו בצידו הכביש.

תקשורת 1.12.4

בכל תחומי התכנית, תותקן מערכת תקשורת תת-קרקעית לפי
הוראות משרד התקשורת.

ניקוז 1.12.5

כל השטחים הכלולים בתחומי התכנית ינוקזו ממי נגר עיליים
לשביעות רשות הניקוז ומהנדס הועדה המקומית, ולפי התנאים
הבאים:

- א. בכבישים מכל הסוגים תותקן מערכת נקוז תת קרקעית
משולב עם מדרכות הכביש עצמו.
- ב. בשטחים למעברים וככרות ובשטחים צבוריים פתוחים,
הניקוז יבוצע לפי הוראות תכנית עצוב נוף.

מים 1.12.6

אספקת המים בתחומי התכנית תהיה מרשת המים העירונית, לפי
דרישות משרד הבריאות ועל דעת מהנדס הועדה המקומית.

ביוב 1.12.7

סלוק שפכים בתחומי התכנית יעשה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולפי שביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

1.12.8 כבוי אש

באזורים בנויים המיועדים לשהיית הצבור ולאורך הדרכים, יותקנו הידרנטים בכפיפות להוראות משרד הפנים (מכבי אש).

1.13 הוראות כלליות

1.13.1 הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיף 188-189 לחוק, וירשמו ע"ש המועצה המקומית קרית טבעון.

1.13.2 אחוד וחלוקה

תכנית אחוד וחלוקה תערך עפ"י היעודים הקבועים בתכנית זו ותוגש לאישור מוסדות התכנון.

1.13.3 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

פרק 2 - הוראות והנחיות בניה חוץ קביעת תנאים למתן היתר

2.1 כללי.

2.2 אזור מרכז משולב.

2.3 אזור למבני צבור.

2.4 אזור מגורים א'.

2.5 אזור מעברים וככרות.

2.6 שטח צבורי פתוח.

2.7 אזור לחנייה.

2.8 אזור למסחר.

2.9 אזור למסחר מיוחד.

2.10 שמוש חורג.

2.1 כללי

2.1.1 כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט בהתאם ליעודו, ישמש רק לאותם השמושים המותרים באותו אזור.

2.2 אזור מרכז משולב

2.2.1 השטח הצבוע פסים בצבע אפור וחום לסרוגין הוא אזור מרכז משולב.

2.2.2 שמושים מותרים

- א. שרותי מסחר קמעונאי מכל הסוגים.
- ב. שרותים עסקיים ואישיים.
- ג. שרותי בדור, כולל בתי קולנוע.
- ד. שרותי אוכל וארוח.
- ה. שרותי ציבור כלל עירוניים בתחומי המנהל הצבורי, תרבות וחברה, דת וסעד, בריאות ותחבורה.
- ו. מגורים בקומות מעל קומות הקרקע בלבד.
- ז. מעברים להולכי רגל.
- ח. מקומות חניה - ניתן למקם גם מתחת לבנין. מעברים לרכב ומשטחי טעינה ופריקה בחצרות פנימיות בלבד.

2.2.3 אזור מרכז משולב - טבלת זכויות בניה

מס' אזור	שטח המגרש במ"ר	מס' קומות מירבי	אחוז בניה מירבי	קו בנין		הערות
				קדמי	צדדי אחורי	
ש 1	900	+3 עלית גג	130%	עפ"י התשריט		
ש 2	2,940	+3 עלית גג	130%	עפ"י התשריט		
ש 3	2,750	+3 עלית גג	130%	עפ"י התשריט		
ש 4	2,125	2	60%	עפ"י התשריט		
ש 5	675	2	71%	עפ"י התשריט		
ש 6	1,560	2	50%	עפ"י התשריט		

2.2.4 הערות

1. החניה הדרושה במגרש ש-4 ע"פ התקן תהיה בתחומי המגרש.
2. חלק מאזור חניה מס' 5 מצורף למגרש ש5 מעבר לשטח שהוחכר לבנק לאומי בכדי לספק מקומות חניה הדרושים באזור זה.

2.2.5 עצוב ארכיטקטוני - ראה פרק 3.

2.3 אזור למכני צבור

- 2.3.1 השטח הצבוע בחשריט בצבע חום ומותחם בחום כהה הוא השטח לבנין צבורי או מוסד צבורי.
- 2.3.2 שמושים מותרים
שרותי צבור כלל עירוניים בתחומי המנהל הצבורי, תרכות וחברה, דת וסעד, בריאות, תחבורה ותקשורת.
- 2.3.3 המבנים יתוכננו או יורחבו בהתאם לתכנית בינוי אשר תאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

2.3.4 אזור למבני צבור - טבלת זכויות בניה

שם הפונקציה	מס' שטח המגרש	מס' קומות	אחוז בניה	קו בנין
מגרש	במ"ר	מירבי	עברי	
בית דואר	1 צ	1,050	1	עפ"י החשריט
	2 צ	600	2	או כפי שקיים

2.4 אזור מגורים א'

- 2.4.1 השטח הצבוע בתשריט בכתום הוא אזור מגורים א'.
- 2.4.2 על כל אזור המגורים שכתחום התכנית יחולו ההוראות של ת.ב.ע. בחוקף החלות על אותו אזור למעט מרווחים קדמיים ואחוריים עפ"י תוכנית זו.

2.5 אזור מעברים וככרות

- 2.5.1 השטח הצבוע בירוק כהה הוא שטח למעברים וככרות.
- 2.5.2 שמושים מותרים:
- מעברים מרוצפים.
 - שטחי גנון צבורי.
 - פרגולות, פינות ישיבה,
 - ארקדות - סטוין - השטחים המסומנים כסטוין ישמשו להולכי רגל זכות מעבר חופשי לצמיתות לציבור ירשם בסיפרי האחוזה.

2.5.3 תנאים והוראות מיוחדים

- לגבי כל האזור למעברים וככרות תוכן תכנית עצוב נוף שתכלול את האזור כולו ותקבע:
- עצוב הטופוגרפיה ופני השטח.
 - מיקום וסוג נטיעות להצללה ולנוי.
 - חומר ודגם הריצוף.

ד. מקום אלמנטים של תאורה, ישיבה ושרותים ברחוב, צורתם וחומר הבניה.

2.6 שטח ציבורי פתוח

2.6.1 השטח הצבוע כחשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

2.6.2 שמושים מותרים:

- א. שטחים פתוחים טבעיים ושטחי יער.
- ב. גינות צבוריות.
- ג. שבילים להולכי רגל.
- ד. מתקני משחקים, פנות ישיבה, פרגולות.
- ה. לא יותרו מקלטים ומתקנים הנדסיים בשטח הציבורי הפתוח הגובל באיזור המסחרי המיוחד בחלקה הדרום-מזרחי של התכנית. בשאר השטחים הציבוריים הפתוחים יעוצבו המקלטים והמתקנים ההנדסיים על פי נספח פתוח ונוף.
- ו. מקלטים צבוריים ומתקנים הנדסיים לפי אשור הועדה המקומית.

2.6.3 תנאים והוראות מיוחדים

- לגבי האזור לשטח צבורי פתוח דרומית לכביש מס' 2 (גן אנדרטת המייסדים) תוכן תכנית עצוב נוף כוללת, אשר תקבע:
- א. עצוב הטופוגרפיה ופני השטח.
 - ב. מקום וסוגי נטיעות להצללה ונוי.
 - ג. התווית שבילים ומעברים ואופן ריצופם.
 - ד. מיקום אלמנטים של תאורה, ישיבה ושרותים, צורתם וחומר הבניה.
 - ה. פתוח השטח, בהתאם לנספח פתוח ונוף, יעשה ככל הניתן תוך שמור פני השטח הטבעיים.

2.6.4 באזורים אלה לא תותר תנועה מוטורית (אף לרכב חרום ושרותים).

2.7 אזור לחניה

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום ויסומן ברבוע ומספר הוא אזור חניה. פרוט בפרק "מערכות תשתית".

במגרשי החניה הציבוריים תותר חניה במפלסים.

ביצוע מגרשי החניה הציבוריים יהיו תנאי להוצאת היתרי בניה.

הוראות לשלבי ביצוע מגרשי חניה צבוריים יהיו תנאי להוצאת היתר.

2.8 שטח למסחר

2.8.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח למסחר.

2.8.2 אזור זה יאושר רק על סמך תוכנית בנוי מפורטת.

2.8.3 שמושים מותרים

א. שרותי מסחר קמעונאי מכל הסוגים.

ב. שרותים עסקיים ואישיים.

ג. שרותי אוכל וארוח (כגון בית קפה).

2.8.4 תנאים והוראות מיוחדים

על השטח התחום בגבול חכנית טב/120 יחולו הוראות חכנית זו.

2.8.5 אזור למסחר - טבלת זכויות בניה

מס' מגרש	שטח	מס' קומות	אחוז בניה	קוי בנין
מגרש	מגרש	מירבי	מירבי	
511	150	2	130%	עפ"י התשריט
2	150	2	130%	עפ"י התשריט

2.9 אזור למסחר מיוחד

- 2.9.1 השטח הצבוע בתשריט בירוק כהה ומפוספס בפסים אלכסוניים בצבע אפור הוא אזור למסחר מיוחד.
- 2.9.2 שמושים מותרים:
- 2.9.3 הוראות מיוחדות שרותי אוכל וארוח כגון בית קפה וכו' (לא מסעדה).
- 2.9.4 שטח המגרש ושטח הבניה באזור זה יהיו בהתאם לנספח הנופי. באזור תתוכנן קונסטרוקצית על שבתוכה ימוקמו פונקציות המסחר המיוחד. הקונסטרוקציה תבנה את חזית הככר.
- 2.9.5 לא יינתן היתר בניה אלא במסגרת פיתוח של כל האזור למעברים וככרות שבין מבני המרכז, ולאחר אישור תכנית בנוי לאזור במסגרת הועדה המקומית. נפח הבניה לא יעלה על 165 מ"ר, מהם 40 מ"ר כשטחי שרות.
- 2.9.6 לא תותר כריחת עצים באזור זה לחלוטין. הבניה תעשה בשילוב ובהתחשבות מלאה עם העצים. אחוז בניה מקסימלי הוא 30%, כולל מפלסי ביניים וגלריות.
- 2.9.7 באזור שבין המרכז הישן לבנין הקולנוע "יובל אור" יתוכננו 2 קיוסקים שימשיכו את הרצף הארכיטקטוני לאורך הככר.

2.10 שמוש חורג

- 2.10.1 ייחשבו כשמוש חורג המקרים הכאים:
- א. מבנים הנמצאים באזור בו אסורה כל בניה, והסותרים את הוראות התוכנית בעצם קיומם.
- ב. מבנים החורגים מהמרחק המינימאלי לקו בנין מכביש או מעבר להולכי רגל שנקבע ע"י התוכנית.

ג. בנין או קרקע שבהם קיים שמוש שאינו כלול ברשימת
השמושים המותרים באזור בו הוא נמצא, לפי הוראות
סעיף 2.4.

2.10.2 לאחר אישור התוכנית תכין הועדה המקומית רשימת בניינים
שהם בניינים חורגים או שיש בהם שמוש חורג. הכל בהתאם
לפרק ז' לחוק.

2.10.3 מבנים להריסה

מבנים המסומנים בתשריט התכנית כמבנים להריסה, עד מועד
הריסתם לא יותרו בהם שינויים או תוספות כלשהם.
יקבעו שלבי ביצוע להריסת המבנים המסומנים להריסה.

% בניה			
שרות		עיקרי	
מתחת	מעל	מתחת	מעל
-	10%	-	120%
-	10%	-	120%
-	10%	-	120%
-	10%	-	120%
-	10%	-	120%
-	10%	-	120%
8%	10%	-	22%
8%	12%	-	40%
18%	32%	-	
-	50%	-	80%

פרק 3 - הוראות בדבר עיצוב ארכיטקטוני -

גמר ושמירה על צורה חיצונית של הבתים

* יש להתייחס בעיצוב הבנין גם לעיצוב הרחוב והככר.

לרחוב ולככר יש ליצור רצף ארכיטקטוני.

* חזיתות המבנים כולל חוספת הקומות בעתיד, ישתלבו בחזיתות הבנינים השכנים.

גגות רעפים *

שפועי גגות רעפים לא יעלו על 35%. הגמלונים של גג הרעפים יהיו מחומר הקיר עצמו. לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפישה תכנונית שלמה.

חזית מסחרית *

כל המבנים הפונים לככר ולרח' השקדים, יש להם קומת קרקע מסחרית. חזית זו תהיה מלווה בסטו (ארקדה) ברוחב של 3.5 מ'. חזית בנין הקולנוע (בשטח המסחרי הצבוע באפור/חום) תשתלב בחזית הככר, והכניסה לבנין תודגש - ראה נספח ...

חומרי גמר *

חומרים עמידים, בהירים, גרנוליט, שיש, טמגלס, סופרקוורץ, סילקט ודומיהם.

קולטי שמש על הגג *

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטי השמש על שפועי הגגות. הדודים יוסתרו בחלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.

חבורי צנרת

*

כל בנין יבנה עם כניסות מתאימות מראש לחבורים של כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, מים, ביוב, גאז, טלוויזיה בכבלים.

השלמת בנינים

*

יש לשוות לכל בנין מראה גמור ומושלם גם במקרה שהבנין לא ייבנה במלוא היקף זכויות הבניה.

מרפסות וזיזים

*

במרפסות לא מקורות תותר פרגולה ללא כסוי קבוע. יותרו זיזים ואדניות בתנאי שלא יעלו על 1.0 מ' מקו הבנין.

מזגנים

*

יש לדאוג לפתרון ארכיטקטוני למיקום חלון ומזגנים מפוצלים.

כניסות, ארונות וארגזים של חשמל, תקשורת וגאז

*

מקום מיכלי גז וכניסות של חשתיות אחרות בעתיד, ימוקמו בתוך שטח המגרשים וישולכו בפיתוח המגרש. כל הנ"ל דורשים בקרה תקופתית וימוקמו בצורה מרוכזת על גבול המגרש בתוך גומחות בקיר בצורה שתאפשר בקרה חיצונית.

מיכלי אגירת אשפה יוסתרו בעזרת קירות מ-3 צדדים בתחום המגרש או מחוץ לו לפי הנחיות מהנדס המועצה.

יש לשמור על גישה נפרדת למגורים המתוכננים בקומה שהמעל לקומות המסחר.

*

פרק 4 - פיתוח ונוף

4.1 כללי

א. על היזמים לדאוג לבצוע של כל עבודות הפיתוח והשרותים בתחום אדמותיהם בתכנית עד להשלמת פעולות הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות הנוגעות בדבר ולשביעות רצון משרד מהנדס המועצה.

תכנית פיתוח השטח בקנ"מ 1:100 או 1:250 הכוללת את כל עבודות פיתוח השטח, החניה, השרותים ופירוט מערכת ההשקיה והצמחיה, תוגש כתנאי למתן היתר בניה.

ב. תכנון ופיתוח המגרש

לבקשת היתר בניה תצורף תכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100 או 1:250. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות ופתרונות ניקוז. יסומנו קוי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וכיוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. כמו כן ינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.

כחלק מתכנית פיתוח השטח, יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל "הרחוב" ואל כל שטחי הצבור המרוצפים או המגוננים וכן את עיצוב הכניסה אל המגרש. בבקשות המתייחסות לבניה המיועדת לשימוש צבורי או לבניה המיועדת למגורים הכוללים 5 יחידות דיור ומעלה, יעשה תכנון הפיתוח ע"י אדריכל נוף רישוי.

4.2 מערכות חשחית ופיתוח שטח

להלן יובא פרוט של כל אחת מעבודות פיתוח השטח ואספקת שרותים ושל סמכויות הועדה המקומית לפקח על בצועו.

4.2.1 סלילת דרכים, חניות, דרכים משולבות ושכילי הולכי רגל

- א. סלילת דרכים הכלולות בתכנית זו כולל ביצוע מדרכות וככרות, תאורת רחובות, ניקוז מי-גשם, מערכות השקיה, גינון ונטיעות יבוצעו ע"י הגורמים המוסמכים בהתאם לחוקי העזר העירוניים ולדרישות מהנדס המועצה.
- ב. תכניות מפורטות לדרכים הכלולות בתכנית זו טעונות אישור מהנדס המועצה לפני הוצאת היתר בניה בשטח תכנית זו.
- ג. הדרכים והכבישים ישמשו כצירי תנועה עירוניים, שכונתיים ולחניית מכוניות, צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון. שפכים וחציבות בצידי הדרכים, הכבישים והחניות, ישוקמו על פי תכניות לשיקום נופי. שכיל הולכי רגל מהווה המשך טבעי של שטח צבורי פתוח וישמש לתנועת הולכי רגל בלבד. חובטח מניעת אפשרות של כניסת רכב לתחומיו, אך יתאפשר מעבר לרכב חרום. שכיל הולכי הרגל יהיה מרוצף תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון. מעברי חציה להולכי רגל יבוצעו מאבן ריצוף דוגמת ריצוף המדרכות. במעברי החציה תבוע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.

תכניות הפיתוח והגיגון ותכנית השיקום הנופי למדרונות שפכים (מילוי) ולחציבות, יוכנו ויוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים והחניות. הפיתוח, הגיגון והשיקום הנופי למדרונות השפכים ולחציבות בצידי הכבישים והדרכים, כולל חיפוי באדמה ושיקום צמחי, יבוצעו בד בבד עם בצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.

חניות

מיקום כל החניות הפרטיות יפתר בתחום המגרשים וכחלק בלתי נפרד מהמבנה. בין החניה לבין גבול המגרש הגובל בשטח ציבורי תישמר רצועת גיגון ברוחב של לפחות 1.5 מ'. לחניות פרטיות תותר כניסה ויציאה משותפת אחת בכל מגרש וברוחב מקסימלי של 5 מ'.

חניות המאותרות לאורך הדרכים יבוצעו ברצפים מירביים של 5 מקומות בחניה מקבילה ו-7 מקומות בחניה ניצבת. הרצפים יופרדו ע"י אי מגונן שרוחבו לא יפול מ-1.2 מ'. קירות המסלעות התומכים חניות יבנו לפי סעיף קירות ומסלעות בתקנון זה.

נטיעות 4.2.2

א. נטיעות בשטח המגרש יבוצעו עפ"י תכנית נטיעות שתכלול בחשויט שיצורף לבקשה להיתר בניה (קנ"מ - 1:100). כל מזמין חייב לטעת על חשבונו עצים בסוג וכמות שיאושרו ע"י מח' הגנון בעירייה בגובה התחלתי של 3 מ' לפחות מפני המדרכה שליד המגרש ולאורך כל ההיקף.

ב. שמירה על עצים בשטח המגרש

הועדה המקומית רשאית לצוות על בעל הקרקע לנקוט צעדים כפי שתמצא לנחוץ על מנת לשמור עץ נדיר או מיוחד במינו הנמצא על אדמתו.

זו יכול לדרוש מהבעלים לזמור, לדלל, לתמוך, לכסות שורשים מגודלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים או שיחים נדירים או מיוחדים בלבד.

בתכנית ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית ותצויין כוונת התכנית לגביהם. יעשה נסיון לשלב את כל האלונים בתכנון המפורט. לא יינתן היחר לכריחת עצי חורש טבעי ללא אישור אדריכל/מהנדס המועצה והקק"ל.

ג. אם לא קיים בעל הנכסים את הצווים הנ"ל תוך התקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית לבצע הנטיעות ואת שאר העבודות הקשורות למטרה זו על חשבון בעל הנכסים.

גדרות וקירות תומכים ומסלעות 4.2.3

א. במגרשים הפונים לרשות הצבור תבנה גדר לאורך כל החזית למעט פתח לבנין ו/או חניה, חומר, גובה ועיצוב הגדרות ו/או הקירות התומכים יהיה בהתאם לנספח.

ב. כל הגדרות והקירות התומכים, יהיו בגמר אבן לקט גלילית כולל כרכובים (בעובי 20 ס"מ לפחות) בשילוב אפשרי עם סורגים מגולוונים וצבועים לגדרות הגבוהות.

ג. קירות וגדרות למינהם יבוצעו עם ראשי קיר אפקיים
בכוון אורך הקיר. גובהם לא יעלה על 1.2 מ'. בכל
מקרה של הפרש גובה העולה על 1.2 מ', ידורג הקיר
למספר קירות כך שהמרווח האפקי ביניהם לא יקטן מ-
1.5 מ'.

ד. מסלעות

יותר לבנות מסלעות בגבולות בין מגרשים שכנים
ובגבול בין מגרש לבין שטח צבורי ירוק (קו מגרש
צדדי או אחורי).
וכן בשקום צידי דרכים וחניות פרטיות וציבוריות
הגדרת הגובה המירבי וחלוקת הגובה לפי סעיף קירות
בתקנון זה.

ה. ריצוף

לפחות 20% מריצוף השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה
מאבן טבעית, לפי הנחיות בנספח.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון	
.....תכנית	טב/
הומלצה <u>לאישור</u>	
.....	בישיבה מס'
.....	מיום
.....	תאריך יו"ר הועדה
.....	מהנדס הועדה

אין לנו התנגדות עקובנית לזכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התיאור 25-לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם חתומית או לכל בעל ענין אחר בשטח התחנית כל עוד לא חקצת השטח ונחתם עמנו חסכם מתאים בגינן, ואין חתימתנו זו באה בסקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מסמכת, לפי כל רצת ועפיי כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו חסכם בגין חסיטה חלול בתכנית, אין בחתימתנו על חתכנית הכרה או הוראה בקיום חסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו עיי מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מפל חסכם כאמור ועפיי כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מסודת מבט תכנונית.

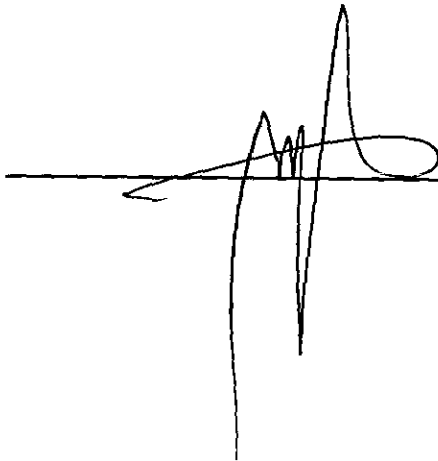
חתימת בעל הקרקע

י"ל ז'ורדי
מינהל סקרעי ישראל
מחוז חיפה

תאריך 1.3.95

המועצה המקומית
קרית - טבעון

חתימת היוזם



חתימת העורך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון
טב"מ 85/95
תכנית מנכ"ג 4028
הומלצה לאישור
בישיבה מס' 110-9 מיום 11.9.95
תאריך י"ד הועדה מהנדס הועדה 23.1.95

הודיעה על הפקדת תכנית מס. 488/95
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4028
מיום 92-95

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 285/95
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14.10.93 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום