

3002722

הועדה לבניה למגורים מחוז - חיפה מרחב תכנון מקומי קרית טבעון
תכנית טב/במ/160 - המהווה שינוי לתכנית מתאר טב/50

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
והוראות החוק חלות עליה

נערכה ע"י אדריכל גו' גודלברג



הוגשה ע"י מנהל מקרקעי ישראל
חברת מבני תעשייה בע"מ.

**התכנית טעונה
אישור השר**

160/42/7	הודעה על אישור תכנית מס.
4224	מורסמה בילקוט הפרסומים
4943	מיום 1.9.94

הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה - מרחב תכנון מקומי, קרית טבעון.
שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' טב/מב/160 "רמת טבעון".

1. שם וחלות תכנית זו תיקרא בשם "שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' טב/מב/160 - רמת טבעון" להלן התכנית. תכנית זו תחול על השטח המותחם בצבע כחול על גבי התשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית התכנית כוללת את תקנות התכנית - דפים בכתב, וגליון אחד של התשריט (להלן התשריט) המהווים ביחד את התכנית בשלמותה.

3. המקום קרית טבעון - רמת טבעון

4. השטחים הכלולים בתכנית
גוש 10367 - חלק מחלקה 2, חלק מחלקה 3.
גוש 10368 - חלק מחלקה 215, חלק מחלקה 19, חלק מחלקה 20, חלק מחלקה 22, חלק מחלקה 23, חלקה 24.
גוש 10474 - חלק מחלקות 4 חלקה 9.
גוש 10477 - חלק מחלקה 6 חלק מחלקה 1.
גוש 10594 - חלק מחלקה 13, חלק מחלקה 2.

5. שטח התכנית 401.793 דונם.
מס' יחידות
דיון 260.

6. יוזם התכנית מנהל מקרקעי ישראל.
חב' מבני תעשיה בע"מ

7. עורך התכנית גו' גולדברג - ארכיטקט.

8. יועצים תחבורה - ש. קרני מהנדסים בע"מ.
מים וביוב - חג"מ מהנדסים יועצים בע"מ.
נוף - מילר בלוס.
חשמל - אינג' דן שרון - מהנדס יועץ.
ביסוס - אינג' ישראל קלר.
ניהול - שפירא מרכוס.

9. בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

10. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו מהווה שינוי לתכניות:
ג-400 - תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מחוז חיפה.
ג-405 - תכנית מאוחדת טבעון.
ג-448 - שמורת טבע טבעון צפונית.
טב/50 - רמת טבעון.
טב/56 - אגד-מתקני תחבורה בטבעון.
טב/65 - יעוד שטח לבית אבות בגוש 10477 חלק מחלקה 6.
טב/34 - תכנית מתאר ק. טבעון (שפורסמה להפקדה י.פ. 3261 מ-24.10.85).

התכנית משפיעה על: טב/43 - כפר הנוער רמת הדסה.

11. מטרת התכנית
לשנות את התכנית טב/50 על מנת ליצור מסגרת תכנונית לשכונת מגורים בת 260 יחידות מגורים תוך קביעת יעודי קרקע וקביעת אופי וצורת הבינוי של השכונה.
התכנית מיעדת שטחים למגורים, לדרכים, שטחים לצרכי ציבור כגון: חינוך, תרבות ובריאות, מסחר לשרות תושבי השכונה ובחלקם לאוכלוסיית קרית טבעון כולה.

12. סימונים בתשריט

- | | | | |
|---|----------------------------|---|--------------------------------------------------|
| - | גבול התכנית | - | קו כחול |
| - | גבול מרחב מקומי קרית טבעון | - | קו כחול מקוטע |
| - | גבול חלקה לביטול | - | נקודות בירוק עם קו שחור |
| - | גבול מגרש לביטול לפי טב/50 | - | קו מקוטע עם X בצבע התשריט |
| - | גבול מגרש מוצע | - | קו דק שחור |
| - | נקודת טריאנגולציה | - | נקודה שזרחה עוברים קוים ישרים |
| - | מספר חלקה רשומה | - | עגול ירוק שבתוכו ספרה |
| - | מספר מגרש קיים לפי טב/50 | - | עגול מקוטע עם ספרה בצבע התשריט |
| - | מספר מגרש מוצע | - | ספרה שחורה בתוך עיגול |
| - | בניין קיים | - | שטח התחום בקו צבע התשריט ומנוקד |
| - | מבנה להריסה | - | שטח צבוע צהוב |
| - | אזור מגורים א' | - | שטח הצבוע כתום |
| - | אזור מגורים ב' | - | שטח הצבוע תכלת |
| - | מרכז מסחרי שכונתי | - | שטח אפור ומותחם אפור כהה |
| - | אתר לבניין ציבורי | - | שטח הצבוע חום ומוקף חום כהה |
| - | שטח ציבורי פתוח | - | שטח הצבוע ירוק בהיר |
| - | שביל להולכי רגל | - | פסים ירוקים ואדומים לסרוגין |
| - | אזור חקלאי | - | שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים על רקע צבע התשריט |
| - | שטח למתקנים הנדסיים | - | שטח הצבוע כחול במסגרת אפורה |
| - | דרך קיימת או מאושרת | - | שטח צבוע חום |
| - | שטח ציבורי פתוח משולב | - | פסים חום אלכסון על רקע צבע ירוק |
| - | דרך מוצעת או הרחבה | - | שטח צבוע אדום |
| - | שטח תכנון בעתיד | - | שטח צבוע צהוב ולבן לסרוגין |
| - | מעבר עילי להולכי רגל | - | 2 קוים מקבילים ע"ר חום ומטויטים |
| - | דרך לביטול | - | באלכסון בצבע חום כהה |
| - | מס' דרך/שביל | - | קוים אדומים חוצים באלכסון |
| - | קו בנין קדמי | - | ספרה ברבע עליון של עגול/מעויין |
| - | רוחב דרך/שביל | - | ספרה ברבע הצדדי של עגול/מעויין |
| - | גבול חלקות משנה בקו בנין | - | ספרה ברבע התחתון של עגול/מעויין |
| - | אפס במגרש דו משפחתי | - | קו מקוטע בצבע אדום |
| - | גבול מגרש רשום | - | קו בצבע התשריט עם משולשים עיליים ותחתיים |
| - | חשמל מתח גבוה. | - | קו שני נקודות בצבע אדום |

13. שימוש בקרקע ובבנינים
לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי "תכנית ז" לכל תכלית שהיא אלא לתכליות המפורטות ב"תכנית ז" לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

14.1 רשימת התכליות עפ"י האיזורים
אתרים לבנינים ציבוריים

מיועד ל:

אתר א'

- שרותי דת בתי כנסת
- שרותי חינוך ותרבות, חברה ומועדוני נוער ומבוגרים.
- מתנ"ס שכונתי כולל אולם ספורט, מועדון, חדרי חוגים.
- גני ילדים ומעונות יום.

אתר ב'

ישמש למבני חינוך הכוללים בין השאר ביה"ס יסודי וביה"ס על יסודי ושימושים נוספים משלימים, עפ"י דרישות משרד החינוך.

הועדה המקומית רשאית לאשר יותר מבנין ציבורי אחד על חלקה (מגרש) אחד, בתנאי שהמרווחים בין הבנינים לא יהיו קטנים מ-6.0 מ'.

כתנאי להוצאת היתר בניה לאתר לבנין ציבורי יוגשו דו"ח אקוסטי ותכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

14.2 שטחים ציבוריים פתוחים

- גני משחק לילדים ומתקניהם. גנים ציבוריים וגני ירק, כיכרות ופסי ירק, מקלט ציבורי ושרותים ציבוריים.

- יותקנו מתקנים טכניים הקשורים לתשתיות, אליהם תשמר דרך גישה. למתקנים אלו תוגש תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

14.2.1 מתקנים הנדסיים

מגדל מים בגובה ובנפח עפ"י תכנית בינוי כפי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

14.3 שטח ציבורי פתוח משולב

תותר הקמת מבני ציבור בתכנית של עד 50% מהשטח ושטחים ציבוריים פתוחים.

14.4 שטח חקלאי

יתרו שימושים הקשורים בעיבוד הקרקע בלבד. לא תותר הקמת מבנה כלשהוא כגון: מחסנים, חממות, לולים, רפתות וכד', למעט משאבה ומתקנים לניקוז מים וביוב עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י איגוד ערים לאיכות סביבה קרית טבעון.

14.5 אזור לתכנון בעתיד

השטח המסומן כמיועד לתכנון בעתיד שימש במשך שנים רבות כאתר לשפיכת פסולת ואשפה ביתית. יעודו מצריך בדיקת קרקע ו/או בדיקות אחרות בטרם תכנון מפורט לשימוש קרקע כלשהו. תוגש תכנית מפורטת לשטח בהתאם לממצאים לאזור זה.

14.6 מרכז מסחרי שכונתי
מיועד ל: בתי מסחר לשרות קמעונאי כגון: מספרות, קוסמטיקה, בתי מרקחת, חנויות לסחר קמעונאי, משרדים פרטיים וציבוריים ומשרדי חברות, בנק, משמר אזרחי, הג"א, בתי קפה, מסעדה, מזנונים, מרפאות, מעונות יום וכו'.
שטח לחניה יוקצה בתחום המגרש בחלק המסומן באות ג'.
באזור המרכז המסחרי השכונתי:
היתרי הבניה לשטח זה יוצאו ע"ס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

14.7 אזור מגורים
הגדרת השימושים באזורי המגורים, השימושים המותרים
דירות מגורים, משרדים פרטיים לבעלי מקצועות חופשיים
בדירות מגורים המהווים חלק מבית המגורים והמיועדים לשימוש
בעלי הדירה.

14.8 אזור מגורים א'
מיועד למבני מגורים חד או דו משפחתיים בני קומה אחת או
שתיים.
תותר הקמת שתי יחידות מגורים במבנה אחד עם קיר משותף בשטח
המיועד למגרש דו משפחתי.

14.9 אזור מגורים ב'
מיועד להקמת בנינים מדורגים למגורים, בצפיפות מגורים שלא
תעלה על 4 יח' לדונם.
הבניה באזור זה תהיה צמודה לקרקע, למעט יחידות הדיוור
הקיצוניות שמתחתן תתאפשר חניה בקומת העמודים.
במגרשים מס' 432 עד 436 תותרנה 12 יחידות דיוור על מגרש.
במגרש מס' 437 תותר בניית 20 יח"ד.
תותר הקמת שני בנינים נפרדים על כל מגרש בתנאי שיהיו
ניצבים לדרכים הגובלות ובמרחק שלא יקטן מ-6 מ' ביניהם.
התרי הבניה לשטח זה יוצאו ע"ס תכנית בינוי כוללת שתאושר
ע"י הועדה המקומית.

15. הפקעה ורישום
כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור: דרכים, שבילים, אתרים
לבניני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, יופקעו בהתאם לסעיף 188, 189
לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, וירשמו על שם המועצה המקומית קרית
טבעון.

16. איחוד וחלוקה
- גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים וכן מגרשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים כמתואר בתשריט.
- על יוזם התכנית ו/או בעלי הקרקע להגיש תכנית חלוקה לצורכי רישום לאישור רשויות התכנון, כתנאי להוצאת היתרי הבניה.

17. תנאים להגשת בקשות להיתר בניה
17.1 הבקשות להיתר בניה יוגשו בהתאם לאמור בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר, תנאיו ואגרות תש"ל-1970.
הבקשה להיתר בניה תוגש על רקע תכנית מזיזה ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול טופוגרפיה ותהיה ערוכה ומעודכנת לתאריך של לא יותר מחצי שנה.
17.2 הוצאת היתרי בניה לשטח המסחרי ולשטחי מגורים א' ו-ב' ולבניני ציבור, תותנה בהגשת תכנית פיתוח מפורטת, לאישור הועדה המקומית, בהתאם להוראות בניה לפי טב/34.
תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לתכנון הפיתוח, אשר תחייבנה את כל מגישי הבקשה להיתרי הבניה כדלקמן:
1. סימון גבהי הקרקע ומפלסי המבנים.
2. סימון, כניסות למגרש, לרכב ולהולכי רגל.
3. סימון תוואי הכניסות לביוב, מים, חשמל ותקשורת וכל שאר שרותי התשתית הנדרשים.
4. סימון גדרות וקירות תומכים ומפלסיהם.
5. סימון דרכי גישה לקבלנים לביצוע העבודה באתר.
17.3 לא יוצאו היתרי בניה בטרם תאושרנה תכניות הביוב והניקוז.

18. הוראות הבניה באזורים
18.1 אזור מגורים א'
18.1.1 שטח הבניה המותר
שטח מגרש לבנין חד משפחתי לא יקטן מ-500 מ"ר.
שטח מגרש לבנין דו משפחתי לא יקטן מ-800 מ"ר.
שטח הבניה המותר למטרה העיקרית לא יעלה על 44% משטח המגרש ויכלול את כל השטחים המקורים בבנין להוציא שטחי שרות שיפורטו להלן:

א. בטחון ובטיחות
מקלט או מרחב מוגן דירתי לפי השטח המינימלי הנדרש על ידי הג"א.

ב. מערכות טכניות ומתקני שרות
חדר לשרותים לבנין לרבות הסקה, אוורור-קרור, מיכל גז, בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר ליחידת דיור.

ג. אחסנה
מחסן אחד לדירה ובתנאי שיהיה בקומת עמודים או בקומת חניה או במסד, גובהו לא יעלה על 2.2 מ' מרצפה לתקרה, שטחו לא יעלה על 6 מ"ר.

ד. חדר מדרגות 12 מ"ר

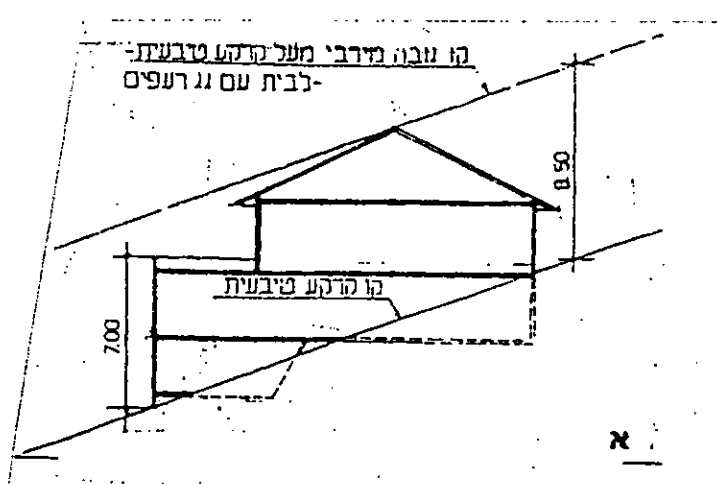
ה. חניה מקורה
בשיעור של עד 2 מקומות חניה ליחידת דיוור*32 מ"ר כולל דנכי גישה, גובה קומת החניה לא יעלה על 2.2 מ' מרצפה לתקרה.

ו. חדרי שרות
תותר בניית חדרי שרות, לכל יח' מגורים, בגובה מקס' 2.20 מ' (נטו) כדלקמן:
מקלט או מרחב מוגן - 7 מ"ר (5 מ"ר שטח מינימלי).
מערכות טכניות ומתקני שרות - 5 מ"ר
אחסנה - 6 מ"ר
חניה מקורה - 32 מ"ר
חדר מדרגות - 12 מ"ר
סה"כ 62 מ"ר

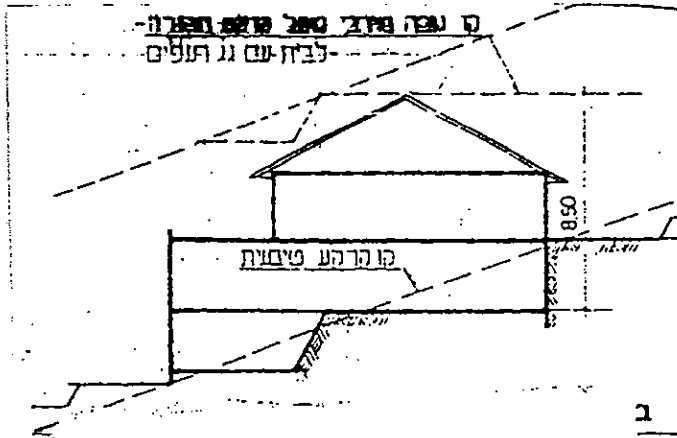
18.1.2 תכסית
לא תעלה על 22% משטח המגרש.
ניתן להעביר 6% בניה מקומה א' לקומת קרקע באישור הועדה המקומית.

18.1.3 מרווחים
קידמי = 5 מ', אחורי = 6 מ', צדדיים = 4 מ'.
יותר מבנה עזר לחניה מקורה או למחסן במרווחים הקדמי ו/או הצדדיים של הבניינים.

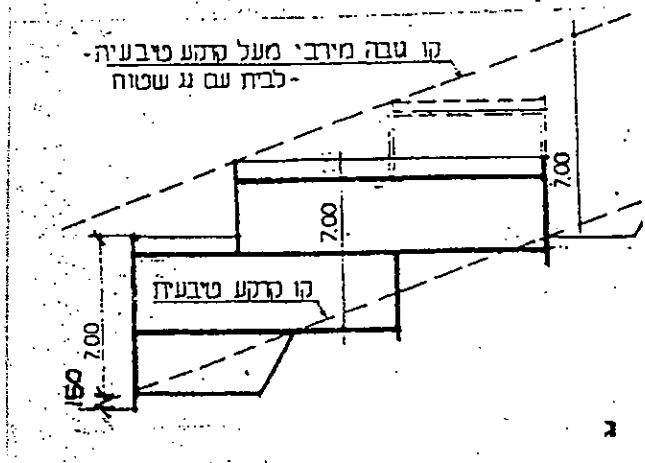
18.1.4 גובה הבניין בגג רעפים
בחלקות הנמצאות במפלס נמוך מפני הכביש, יהיה גובה הבניין 2 קומות בלבד, ובכל מקרה לא יותר מ-8.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית, או חפורה, בכל נקודה שהיא מדוד באמצע חזית הבניין, כמוראה בחתך א'.



18.1.5 בחלקות הנמצאות במפלס גבוה מפני הכביש, יהיה גובה הבניין 2 קומות בלבד ובכל מקרה לא יעלה על 8.5 מ' מעל הקרקע הטבעית, או חפורה בכל, נקודה שהיא מדוד באמצע חזית הבניין בקו המרווח הקדמי, על מסד בגובה מקסימלי של 1.50 מ' מהקרקע הטבעית או חפורה במקום הנמוך ביותר, כמוראה בחתך ב'.
תותר קומת מסד אשר תשמש לחנייה, מחסן וכו' בתנאי שגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' מהקרקע הטבעית במקום הנמוך ביותר.



18.1.6 במקרה של גג בטון שטוח יהיה גובה הבניין 7 מ'. גובה הבניין ימדד בחלקות הנמצאות במפלס נמוך מפני הכביש-מקרקע טבעית ועד למפלס העליון של מעקה הגג. בחלקות הנמצאות במפלס גבוה מפני הכביש ימדד גובה בניין מעל מסד (בגובה מקסימלי של 1.50 מ' מקרקע טבעית או חפורה) ועד למפלס העליון של מעקה הגג כמוראה בחתך ג'.



אזור מגורים ב'

18.2.1 שטח הבניה המותר

שטח הבניה המותר למטרה העיקרית לא יעלה על 120 מ"ר ליחידה ויכלול את כל השטחים המקורים בבנין להוציא שטחי שדות שיפורטו להלן.

א. בטחון ובטיחות

מקלט או מרחב מוגן דירתי לפי השטח המינימלי הנדרש על ידי הג"א 7 מ"ר.

ב. מערכות טכניות ומתקני שרות

חדר לשרותים לבנין לדבות הסקה, אוורור-קרור, מיכל גז, שטח שלא יעלה על 5 מ"ר ליחידת דיור.

ג. אחסנה

מחסן אחד לדירה ובתנאי שיהיה בקומת עמודים או בקומת חניה או במסד, גובהו לא יעלה על 2.2 מ' מרצפה לתקרה, שטחו לא יעלה על 6 מ"ר.

ד. חניה מקורה

בשיעור של 2 מקומות חניה ליחידת דיור בסך של 32 מ"ר ליח"ד כולל דרכי גישה, גובה קומת החניה לא יעלה על 2.2 מ' מרצפה לתקרה לכל מבנה תותר כניסה אחת אשר תשמש את כל החניות.

ה. חדרי מדרגות

בשיעור של עד 12 מ"ר ליחידת דיור.

ו. קומת עמודים

כמוגדרת בתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים התשנ"ב 1992 אשר ההיקף החיצוני לא יחרוג מהיקף הקומה הבנויה מעליה ובתנאי ש:

- היא שייכת לכל הדירות בבנין ותושם כך בלשכת רשם המקרקעין.
- לכל דיורי הבנין יש גישה לכל שטחה.
- גובהה אינו עולה על 2.2 מ' נטו מרצפה עד לתקרה.
- יותר בה שימוש של חניה.

שטחי השרות יוכלו להיות מעל או מתחת לקומת הכניסה הקובעת בבנין.

18.2.2 מרווחים
קדמי = 5 מ', אחורי = 5 מ', צדדי = 4 מ', מרווח בין הבניינים על אותו מגרש יהיה 6 מ'.

18.2.3 גגות הבניינים
גג אגף הבניין הבולט מעל פני הכביש הגובל, במגרשים שמתחת למפלס הדרך, יכוסה ברעפים.

18.2.4 גובה הבניין
גובה אגף הבניין הבולט מעל פני הכביש הגובל, במגרשים שמתחת למפלס הדרך לא יעלה על קומת מגורים אחת מעל קומת עמודים שתשמש בחלקה לחנייה. סה"כ הגובה המותר לא יעלה על 5.7 מ' מדוד מגובה פני הכביש עד כרכוב גג הבניין.
גובהם של האגפים המדורגים לא יעלה על 2 הקומות בגובה מירבי של 8.5 מ' מדוד מפני קרקע טבעית עד המפלס העליון של מעקה הגג.
גובה אגף הבניין הגובל במגרשים שמעל הדרך לא יעלה על קומת מגורים אחת מעל קומת עמודים שתשמש בחלקה לחנייה. סה"כ הגובה לא יעלה על 5.7 מ' מדוד מפני הקרקע הטבעית עד המפלס העליון של מעקה הגג.
בנוסף, במגרש 437 בלבד, תותר בניית 2 קומות מעל קומת עמודים בגובה 8.70 מ' לגג שטוח, מדוד מפני קרקע טבעית ועד המפלס העליון של מעקה הגג ו-9.50 מ' לגג רעפים משופע מדוד מפני קרקע טבעית עד נקודת שיא גג הרעפים.

18.2.5 כניסות לחנייות
החניה תהיה בתחומי המגרשים ביחידות הדיוור הקיצוניות המקבילות לכביש מס' 4 וכביש מס' 10 - תותר חניה בקומת העמודים.

18.2.6 צפיפות המגורים באזור לא תעלה על 4 יח"ד לדונם ושטח בניה עיקרי לא יעלה על 120 מ"ר ליחידת דיוור למעט מחסנים ותוספת מ.מ.ד תיקני מינימלי וחניה.

18.2.7 קומת עמודים תותר רק לצורך התאמת הבניין לקו הקרקע הטבעית. קומה שנוצרה עקב הגבהת הקומה שמעליה או עקב חפירה תיחשב כקומה לכל דבר ושטחה יכלל במנין אחוזי הבניין ובמנין הקומות המותרות.

18.3

אתרים לבניני ציבור

18.3.1 שטח הבניה המותר
תותר הקמת מבני ציבור בתכסית של עד 50% משטח המגרש.

שטח הבניה המותר למטרה העיקרית לא יעלה על 60% משטח המגרש ויכלול את כל השטחים המקורים בבנין להוציא שטחי שדות שיפורטו להלן: כפוף לסעיף 9, בתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה, בתכניות ובהתרים) התשנ"ב 1992. תוגש תכנית בינוי כתנאי להוצאת היתרי בניה לאישור הועדה המקומית.

א. בטחון ובטיחות
השטח המזערי הנדרש למקלט או מרחב מוגן קומתי עפ"י המפורט בטבלת הוראות הבניה.

ב. מערכות טכניות ומתקני שרות
חדר או חלל למכונות או למתקנים טכניים למתן שרותים לבנין כגון: הסקה וקרור, גנרטור, שנאים, מכונות מעלית, אצירת אשפה, צנרת וכו'.
ע"פ מפרט טכני של מהנדס מוסמך, גובה החללים למטרות הנ"ל לא יעלה על 2.2 מ' מרצפה לתקרה עפ"י המפורט בטבלת הוראות הבניה.

ג. חנייה
שטח לחנייה בתחום המגרש הנדרש על פי תקן החנייה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה לרבות דרכי גישה וכבישים.
שטח לחנייה בנוסף לנדרש בתקן, ינתן בהתאם לצרכי האזור בקומת המסד.
גובה קומת החנייה מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.2 מ'.

18.4 גובה הבנין - מרווחים
יקבעו בתכניות בינוי אשר יאושרו ע"י הועדה המקומית ובתנאי שגובהו של הבנין לא יעלה על 2 קומות.
תכנית הבינוי תכלול גם את פתרון החנייה הדרושה בתחום המגרש.

18.5 שטח ציבורי משולב
ייועד לשטחי ציבור פתוחים.
ייועד להקמת מבני ציבור.
הוראות הבניה למבני הציבור באתר המשולב תהיינה תואמות להוראות הבניה בסעיף 18.3.1.

18.6 מרכז מסחרי שכונתי
הגובה המקסימלי של המבנים יהיה 2 קומות.
שטח הבניה המותר למטרה העיקרית לא יעלה על 50% משטח המגרש ללא השטח המסומן באות ג' ויכלול את כל השטחים המקורים בבנין להוציא שטחי שרות שלא יעלו על 20% משטח המגרש העיקרי ויוכלו להיות מעל או מתחת לקומת הכניסה הקובעת לבנין כפוף לסעיף 9, בתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים התשנ"ג - 1992. בשטח במגרש המסומן באות ג' תותר חנייה בתחומי המגרש עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 והשינויים החלים בהם מעת לעת.
קוי הבנין יהיו 4.0 מ' מסביב.

19. בניני עזר
מבני העזר יהיו צמודים לבנין המגורים העיקרי ובנויים מאותם חומרים. המחסן יהיה צמוד למבנה המגורים. במקרה שתוקם בתחום המגרש חנייה מקורה נפרדת ניתן יהיה להצמיד את המחסן למבנה החנייה. בכל מקרה לא תותר הקמת יותר מ-2 מבנים על מגרש: בנין מגורים ומבנה עזר אחד.

20. מתקנים על הגגות
1. לא תותר הקמת כל מתקן על גג בנין מגורים פרט לקולטי שמש ואנטנה לטלביזיה.

2. על כל קולט שיותקן על גג הבנין להשתלב בגג ועל כל מיכל מים שיותקן על גג שטוח להיות מוסתר על ידי מעקה ולבנותו בתוך חלל הגג אם הגג הוא משופע.

21. גדרות
תותר הקמת גדרות לאורך כל גבולות המגרש באישור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 1.8 מ'.
בחזית המגרש הגובלת ברחוב לא תותר הקמת גדר רשת.

22. קירות תומכים
הקירות התומכים במגרשים הפונים לכיוון הואדי ייבנו בשלב פריצת התשתיות ועבודות החפירה ולא בעת בניית שלד הבנין.
קירות תומכים יבנו מאבן מקומית.
במקרה שמבנה הטופורגפי מחייב קירות תומכים שגובהם עולה על 1.5 מ' מעל פני המדרכה תוקם במקום הקיר מסלעה מדורגת שתשולב בצמחיה. הקירות התומכים בתוך המגרש ועד גבולותיו יהוו חלק מהבקשה להיתר הבניה ויופיעו בתכנית פיתוח המגרש. כן תכלול תכנית הפיתוח התייחסות למגרשים הגובלים.

23. שרותים הנדסיים ותשתית
1. על כל בעל קרקע או מחזיק קרקע, לתת זכות מעבר ולאפשר הנחת צנרת של רשת אספקת מים ציבורית, קוי ביוב ותיעול בהתאם לתכנית מאושרת כחוק בתנאי, שלא תהווה פגיעה בזכויות הבניה המוקנות לו בהתאם לתכנית זו.

2. אין לחבר כל חלקה לדרך ציבורית, עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשם לשביעות רצון הועדה המקומית.

3. הספקת המים תהיה מרשת המים של המועצה המקומית קרית טבעון, ובאישור משרד הבריאות.

4. הדלוחים והצואים מכל מבנה יורחקו בצנרות ביוב אל מתקן סילוק קבוע לביוב מרכזי קיים.
כל פתרון אחר, זמני, והנחת קווי ביוב חדשים, טעונים אישור מהנדס הועדה המקומית טבעון, ומהנדס תברואה.

5. צנרת וכבלים - לא תותר התקנת צנרת (למעט ניקוזי מי גשם ומדי מים) ולא התקנת כבלים גלויים, או חלק מהם, בחזיתות הבנין ועל גבי קירות תומכים.

24. צמחיה
1. בתכניות המצורפות לבקשה להיתר בניה יש לסמן על תכנית המגרש את העצים הקיימים. הועדה המקומית רשאית להחליט, כתנאי לאישור הבקשה על העצים שאין לכרות.
 2. הועדה המקומית רשאית לחייב את חוכרי הקרקעות לנטוע עצים או צמחיה אחרת בתוך מגרשיהם, בהתאם לתכנית פיתוח, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 3. נטיעת עצים ושיחים וצמחיה אחרת לאורך הדרכים ובשצ"פ היא באחריות המועצה המקומית.
 4. עקירת העצים המוגנים טעונה היתר מיוחד מאת הרשות המוסמכת.
 5. מתן היתר לעקירת אלון התבור יותנה בהעברת העץ העקור ונטיעתו מחדש בשטח ציבורי סמוך, על חשבון המבקש.
 6. בתחומי הדרכים תותר שתילת צמחיה נמוכה בלבד למניעת הסתרת תנועת כלי הרכב.
25. עבודות פיתוח ונטיעות
1. כל חוכר מגרש יחוייב להראות בתכנית להיתר בניה את גובה מפלס הכניסה לבית ואת הפיתוח הגנני הקשור במגרש.
 2. כל חוכר יחוייב בתנאי היתר הבניה, להשלים את עבודות הפיתוח והנטיעות הקשורות במגרש כאמור בסעיף 26 עם השלמת הבנין.
 3. ביצוע קירות תומכים ומסלעות בקצוות המגרש ייעשה יחד עם השלמת שלד המבנה.
26. הרחקת פסולת
1. יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לחייב כל בעל קרקע או חוכר קרקע או בנין בתחומי "תכנית זו" להתקין פחי אשפה במקום, באופן ובמספר ומדגם שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית טבעון.
 2. לא ינתנו היתרים להקמת בנין כלשהו בתחום "תכנית זו", אלא אם יסומן איתור פחי אשפה בתכנית שצורפה לבקשה להיתר הבניה.
 3. במקרה שהמבנה הטופוגרפי מחייב קירות תומכים לצד הרחוב או שביל גישה ישולבו פחי האשפה בקיר התומך.

27. בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל
1. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה בקו אנכי משוך על פני הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

-	בשטח מתח נמוך	-	2.0 מטרים.
-	בקו מתח גבוה 22 ק"ו	-	5.0 מטרים.
-	בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	-	9.0 מטרים.
 2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מאת חברת חשמל.
 3. כל קו חשמל מתח גבוה, מתח נמוך וחיבורים לבתים - יהיו תת קרקעיים.
 4. תחנות טרנספורמציה פנימיות תיבנה בשטח למבני ציבור, מרכז מסחרי, בשטח מגורים ב' ובשטח ציבורי פתוח משולב, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. כפוף להוראות הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 5. על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חב' חשמל בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנות טרנס' בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חב' החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חב' החשמל אל תחנת הטרנס'.
 6. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חב' החשמל לפני התחלת התכנון. בקשר לתכנון תחנת טרנס' הדרושה בבנין או במגרש לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנס' פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.
 6. כל קוי הטלפון בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

28. זרכים, שבילים וחניות ציבוריות
1. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום מהווים זרכים חדשות.
 2. בתחום הזרכים המוצעות נכללים פסי ירק, מדרכות וחניות ציבוריות.
 3. שבילים להולכי רגל - ירוצפו באבנים משתלבות.
 4. גשר להולכי רגל-מעבר עילי יבנה מעל דרך מס' 1. הגשר יהיה בגובה של לפחות 6.0 מ' מעל הדרך וברוחב של 2 מ' לפחות.
- 29.1 כניסות וחניות
1. לא ינתן היתר בניה בשטח "תכנית זו" אלא אם הבקשה להיתר תכלול פירוט החניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לאמור להלן.

2. החניה באיזורי המגורים תהיה בשיעור של שני מקומות לכל יחידת מגורים בתחום המגרש.

3. בכל יתר המגרשים תהיה החניה בתוך תחומי המגרש.

4. במרכז מסחרי שכונתי ובאתרים לבנייני ציבור יוקצו מקומות חניה בתחום המגרש עפ"י שיעורי החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

29. היטל השבחה
היטל השבחה יגבה כחוק.

30. ביצוע התכנית
30.1 תחילת ביצוע התכנית עפ"י חוק הוראת שעה תש"ן 1990 תיחשב: השלמה 20% מעבודות התשתית, בשטח התכנית (כבישים, ניקוז וביוב).

30.2 המועצה המקומית תציב בשעות 6.00 - 17.00 שוטר בשכר או פקח לפי המצוי ולפי שיקול דעת המועצה המקומית אשר ידאג לאכיפת התמרון שיוצב במקום במשך תקופת הבניה.

30.3 פיתוח השכונה יותנה בסלילת חיבור כביש עוקף זביידאת לכביש האיזורי 762.

איזור מגורים ב'		דו משפחתי		איזור מגורים א'		דו משפחתי	
מס' מגרש	מס' יח"ד	מס' מגרש בתשריט	מס' מגרש בתשריט	מס' מגרש בתשריט	מס' מגרש בתשריט	מס' מגרש בתשריט	מס' מגרש בתשריט
432	12	520	401	531	487	406	
433	12	521	402	532	488	407	
434	12	522	403	533	489	408	
435	12	523	404	534	490	409	
436	12	524	405	535	491	410	
437	20	525	413	536	492	411	
		526	414	537	493	412	
			454			415	
		527	455	538	494	416	
		528	456		495	417	
		529	457		496	418	
		539	458		497	419	
		540	459	543	498	420	
		542	460	544	499	421	
			461	545	502	422	
			462	546	503	423	
			463	547	504	444	
			464	548	505	445	
			465	549	506	446	
			466	550	507	447	
			467	551	508	448	
			476	552	509	449	
			477	553	510	450	
			478	554	511	451	
			479	555	512	452	
			480	556	513	453	
			481	557	514	468	
			482	558	515	469	
			484	559	516	470	
			485	560		471	
			486	561		472	
			500	562		473	
						474	
						475	
260	80	90		90			סה"כ יח"ד

עברת לכוון העשייה מע"מ

13.6.94

תאריך

יוזמי התכנית

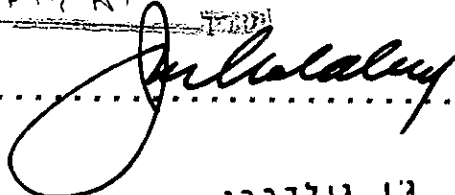
ראוי לם התנגדות בקדננות לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקמה התאמת ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינה, ואין התוכנית זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לשיי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתחייבותנו על התכנית להשפיע או להגביל את ההסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל במלואו את כל או חלק מן שרכש מאחזיו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או לא כל זכויות אחרות המוקדות לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התחייבותנו ניתנת רק ורק במקרים ממש חבונות.

19.6.94

מנהל מוקדנות ירושלים

מנהל מוקדנות ירושלים



ג'ו גולדברג ארכיטקט
JOE GOLDBERG ARCHT

10.6.94

תאריך

המתכנן