

3-2970

12

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 75/כ.א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24.4.92 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

תשכ"ה 1965
חיפה
קרית טבעון

חוק התכנון והבניה
מרחב תכנון מחוזי
מרחב תכנון מקומי

שינוי תכנית מפורטת מס. טב/75 א'

שיכון אלה

המהווה שינוי לתכניות מפורטות ג/295, ג/469, ג/417, ולתכנית מתאר 34 - מופקדת.

הודעה על אישור תכנית מס. _____

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____

הודעה על הפקדת תכנית מס. 75/כ.א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3997

מיום 23.4.92

מחוז : חיפה
 מקום : טבעון
 עורך התכנית : ערבות אדריכלים ובוני ערים בע"מ
 יובלים, ד.נ. משגב, 04-801029
 תאריך : 20.1.1993

הוראות התכנית

1. שם וחלות
1.1 תכנית זו תיקרא : שינוי תכנית מפורטת מס. טב/75 א' שיכון אלה.
1.2 התכנית תחול על השטח המותחם בקו בחול רצוף, על גבי התשריט בקנה מידה 1:1250 המצורף להוראות התכנית, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. יחס לתכניות אחרות
2.1 התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות ג/295 (פורסם למתן תוקף ב- 19.7.62), ג/469 (פורסם למתן תוקף ב- 11.1.62), ג/417 (פורסם למתן תוקף ב- 19.7.62), תכנית מתאר טב/34 (פורסם להפקדה ב- 24.10.85), ולתכנית טב/9 (פורסם למתן תוקף ב- 25.11.82).
2.2 בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל לבין הוראות תכנית זו, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
3. מקום התכנית
הקרע הכלוכה בתכנית זו נמצאת בקרית טבעון.
גוש : 10600
חלקות : 8, 68.
חלקי חלקות : 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 18, 65, 71, 72, 74.
4. גבולות התכנית
מדרום : משק זייד
ממזרח : גבול מ.מ.טבעון
מצפון : שכונת עמל
ממערב : רח' השומרים וחלקות 51, 52, 55, 62, 63, 64, 61 בגוש 10600
5. שטח התכנית : 99.34 ד'. מדוד גרפית.
6. משרות התכנית
לשנות יעוד אזור משקי עזר למגורים א', כולל תלוקת המגרשים הגדולים למגרשי בניה נוספים, להקצות שטחים לצרכי ציבור, לדרכים ולמגורים, וכשמר את הנוף הייחודי במקום, לשנות מאתר לבנין ציבורי לשצ"פ ומחניה לאתר לבנין ציבורי.
7. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
יזם התכנית : מינהל מקרקעי ישראל.

8. שימושים בקרקעות

במשטח תכנית זו לא יותר כל שימוש זכא תותר כל בניה או שימוש בבנין ו/או בקרקע שאינם בהתאם להוראות תכנית זו.

9. המשחים לפי היעודים והציונים בתשריט

האיזור	הסימון בתשריט	המשח (ד')	% משטח התכנית
אזור מגורים א'	בצבע כתום	48.71	49.1
אזור בניני צבור	חום מותחם חום כהה	1.22	1.2
אזור לאתר הנצחה	ירוק על רקע שיבוץ מקוטע בצבע התשריט	1.00	1.0
משח צבורי פתוח	בצבע ירוק	26.86	27.0
משח פרטי פתוח + קברות השומרים	ירוק מותחם ירוק כהה	10.34	10.4
בית עממין	צהוב משובץ בירוק	0.31	0.3
דרכים וחניות דרך משוכבת	אדום או חום פסים אדומים וירוקים	10.90	11.0
סה"כ		99.34	100.0

ציונים נוספים :

- | | |
|-----------------------|---|
| גבול תכנית | - קו כחול רצוף |
| גבול תכנית קיימת | - קו כחול מקוטע |
| גבול ומס. גוש | - קו משונן בצבע התשריט ומספר בן 5 ספרות |
| גבול חלקה קיימת ומס. | - קו רצוף בצבע ירוק ומספר בצבע ירוק |
| גבול חלקה כביטול ומס. | - קו מקווקו ומספר מוקף בעיגול מקווקו ירוק |
| גבול חלקה מוצעת ומס. | - קו בצבע התשריט ומספר מוקף בעיגול |
| דרך מוצעת | - בצבע אדום |
| דרך קיימת | - בצבע חום |
| מספר דרך | - בצבע התשריט |
| קו בנין מינימלי | - בצבע אדום |
| רוחב הדרך | - בצבע אדום |
| דרך כביטול | - בקווים אלכסוניים אדומים |
| מבנה להריסה | - בקו צהוב מרוסק בהיקף המבנה |
| קברות השומרים | - משבצות בצבע התשריט |

10. התכניות המותרות

לא תשמש כל קרקע או בנין ולא תותר כל בניה על קרקע כאמור, אלא לתכניות מותרות בהתאם לרשימת התכניות שבסעיף 11 ולהגבלות שבסעיף 12, ובהתאם לציון בתשריט החל על אותה קרקע או בנין.

11. רשימת התכניות

- 11.1. איזור מגורים א' בתי מגורים חד משפחתיים, מקלטים, מבני עזר, ומוסך לחניה, הכל בהתאם להגדרה בחוק.
- 11.2. איזור לבנייני ציבור בניינים לצרכי חינוך כגון: גני ילדים, מועדונים וכד', בניינים לצרכי בריאות וסעוד, לשירותים, לצרכי דת, או בניינים אחרים שאינם נושאים אופי מסחרי.
- 11.3. אזור לאתר הנצחה פיתוח השטח כך שישמש למפגש ולפעילויות תרבותיות שקטות הקשורות לנושא ההנצחה, להוציא כל פעילות מסחרית, וכן שטח נוי ירוק.
- 11.4. שטח ציבורי פתוח מגרשי משחק לילדים, שטחי נוי ירוקים, מקלטים ציבוריים, מבני עזר לאחזקת השטחים הנ"ל, מתקני חשמל, כיוב, מים, ניקוז ותקשורת, ושבילי גישה.
- 11.5. שטח פרטי פתוח שטח נוי ירוק, שבילים ומקומות חניה, וכן בית קברות השומרים. מבנים קיימים נועדו לשימור. כל שינוי או תוספת בניה מעבר לקיים יעשו אך ורק על פי ת.ב.ע. מאושרת שתוגש בחוק.
- 11.6. בית עמין שטחים לקבורה, שטח נוי ירוק ושבילים. ינטע פס הפרדה ברוחב 5 מ' כאמור בהוראות תמ"א 19 (סעיף ה-1).
- 11.7. דרכים דרכים לרכב מוטורי, מדרכות להולכי רגל ודרכים משוככות. לא תותר כל בניה מלבד הקמת תחנות אוטובוס ומתקנים לאספקת חשמל, מים, כיוב, ניקוז ותקשורת.

12. הוראות והגבלות לתכניות

- 12.1. שטח מגרש מינימלי למגורים שטח מגרש מינימלי לצרכי בניה יהיה 500 מ"ר.
- 12.2. שטח הבניה המותר למגורים א. שטח הבניה בעתי הקומות המותרות יהיה 44% משטח המגרש, ובתנאי ששטח

- ההיטל האופקי של הבנין לא יעלה על 22% משטח המגרש.
- ב. עבור בנין בן קומה אחת בלבד שטח ההיטל האופקי המירבי לא יעלה על 28% משטח המגרש, ובתנאי שנשמרו המרווחים על פי הוראות תכנית 13.
- ג. במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר ניתן להעביר אחוזי בניה מקומה א' לקומת קרקע, בתנאי ששטח ההיטל של הבנין לא יעלה על 28% משטח המגרש ובאישור הועדה המקומית.
- ד. כל אחד מן המגרשים הקיימים לא יחולקו ליותר מ-3 מגרשים חדשים, ובכל מקרה לא יבנו יותר מ-3 יח' מגורים חד משפחתיים על כל אחד מהמגרשים המקוריים.
- ה. שטח הבניה המותר יחושב ברוטו בהתאם להוראות תכנית ט.ב. 34. לגבי "אזור מגורים א'".
- ו. לא תותר קומת עמודים.
- ז. סה"כ שטח הבניה במגרש מס. 110 (או סה"כ הבניה במגרשים שיווצרו מחלוקתו) לא יעלה על 1091.2 מ"ר.
- ח. סה"כ שטח הבניה במגרש מס. 111 (או סה"כ הבניה במגרשים שיווצרו מחלוקתו) לא יעלה על 1056 מ"ר.

12.3. מרווחים

מרווח קדמי ומרווח אחורי יהיו 5 מ', המרווחים הצדדיים יהיו 4 מ', פרט למקרים הבאים:

מרווח כלפי דרך גישה למגרש פנימי יהיה 3 מ'.

מרווח קדמי כלפי רחוב אלה (דרך מס. 1) יהיה 6 מ'.

במגרשים מס' 102 ומס' 103 המרווח האחורי יהיה 10 מ'.

במגרשים 110-111 ובכל חלוקה שבהם קו הבנין לכוון דרום-מזרח יהיה גבול מ.מ. טבעון (ט.ב. 34).

12.4. מספר המבנים במגרש למגורים

לא יבנה יותר ממבנה אחד במגרש. כל מבני העזר, המוסכים וכד' יוצמדו לבית המגורים.

ניתן לבנות סככת חניה בפינת המגרש הקדמית ובגבול ס לשכונ, ובכלד ששפוע הגג יהיה לכוון המגרש עליו ניצבת החניה.

12.5. קרוי המבנים

יותר קרוי המבנים בגגות משופעים, מכוסים ברעפים. הגג המשופע יכסה לפחות 75% מהיטל המבנה. כוון השפוע יהיה במישור המקביל או הניצב לדרך הקרובה. אחוז השפוע לא יקטן מ 40% ולא יעלה על 100%.

12.6. גובה המבנים

גובה מבנה בן שתי קומות לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס פני הקרקע הטבעית או החפורה (הנמוכה מבין השתיים), בכל נקודה שהיא בהיטל האופקי של הבנין.

גובה מבנה בן קומה אחת לא יעלה על 5.5 מ' ממפלס פני הקרקע הטבעית או החפורה (הנמוכה מבין השתיים), בכל נקודה שהיא בהיטל האופקי של הבנין.

חלקים אשר יווצרו בין מפלס ± 0.00 לבין פני הקרקע ייסגרו כמסד או כמרתף, בכפוף להוראות התכנית ט.ב. 34. לגבי "אזור מגורים א'".

12.7. נפת מבני מגורים

לאורך דרך מס. 1 ודרך מס. 2 ניתן יהיה לבנות בנין או חלק של בנין אשר גובהו עולה על 5.5 מ' רק במרחק העולה על 5 מ' מן המרווח הקדמי.

- 12.8 . גדרות
- לא תותר הקמת גדרות במרווחים קדמיים כלפי דרכים מס. 1 ו-2. בכל מקום אחר תותר בנית גדר בגובה שאינו עולה על 40 ס"מ מהמדרכה ומעליה גדר חיה
- 12.9 . דרכי גישה למגרשים אחוריים פנימיים
- לצורך חלוקה המגדירה מגרש אחורי תידרש דרך ברוחב 3 מ'. ניתן יהיה לאשר דרך משותפת (1.5 מ' בכל מגרש) בתנאי שתושג הסכמת בעלי המגרשים השכנים לאותה דרך.
- 12.10 . בניינים קיימים
- בניינים שהקמתם נסתיימה עד ליום אישור תכנית זו יאושרו ע"י הוועדה. כל תוספת או שינוי לבנין קיים יהיו על פי הוראות תכנית זו.
- 12.11 . במגרש שיעודו אתר הנצחה יהיו תכניות הפיתוח כפופות לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 12.12 . מבני ציבור
- בשטח למבני ציבור תותר בניה בשטח של 60% משטח המגרש ובגובה של שתי קומות, אך לא יותר מ 40% בקומת הקרקע. מרווח אחורי יהיה 3 מ'.
- 12.13 . תנאים מוקדמים להוצאת היתר בניה למגורים
- א. ככל מגרש עפ"י תכנית זו תיערך תכנית מדידה ע"י מודד מוסמך. תכנית המדידה תיושם בשטח.
כל תכנית מדידה תכלול את המגרשים הקיימים ו/או תציע חלוקתם ל-2 או ל-3 מגרשי משנה.
כל חלוקה תותנה: 1. בהסכמת כל החוכרים
2. ביצירת דרך גישה ברוחב מינימלי של 3 מ' מדרך ציבורית אל כל אחד מן המגרשים המוצעים.
תשריט החלוקה יוחתם ע"י כל בעלי הנכס ויאושר כחוק. כל זה בארם תדון הוועדה בהיתר בניה בשטח זה.
- ב. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית מדידה מעודכנת של המגרש נשוא הבקשה (מפה מצבית) הערוכה בידי מודד מוסמך והתואמת את תשריט החלוקה כאמור בסעיף 12.13 א', בהתאם לתקנות.
- 12.14 . מכסות חניה
- א. החניה תהיה בהתאם לתקנות החניה ובתחום המגרש.
ב. חניות לאורך רח' אלה ימוקמו כך שלא תידרש כל כריתת עצים.
- 12.15 . קירות תומכים
- קיר תומך של דרך יהיה בתחום שטח המגרש הגובל בה.
- 12.16 . כריתת עצים
- לא תותר כריתת עצים אלא על פי היתר של הוועדה המקומית.

12. 17 . ביוב, מיים וניקוז

יובמה חיבור לרשת הביוב, חיבור לרשת אספקת מיים, וניקוז של הפרקע במגרש שלגביו מוגשת בקשה להיתר בניה.

12. 18 . עתיקות

הבניה בשטח תהיה בהתאם לחוק העתיקות 1978.

12. 19 . הרחפת אשפה

סידורי ריכוז אשפה והרחפתה יקבעו בתאום עם מהנדס המועצה ולשביעות רצונו.

12. 20 . הפקעות

השטחים המיועדים לדרכים, שטח צבורי פתוח ובנייני ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 189, 188 לחוק התכנון והבניה, וירשמו על שם הרשות המקומית.

12. 21 . הידרנטים

הידרנטים יבוצעו בדגם ובמקום כפי שיקבע ע"י ראשויות כיבוי אש.

12. 22 . דודי שמעו

היתרי בניה יהיו מותנים בפירוט מיקום מתקנים סולריים לחימום מיים, כך שיהיו דודי המיים מוצנעים תחת גגות הרעפים.

12. 23 . היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

12. 24 . בניה בקירבת קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת ו/או בקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה ינתן רק במידה והמבנה יהיה במרחק המפורט להלן, בקו אנכי משיק אל הפרקע בין התיילת הקיצוני ביותר של קווי החשמל ובין החלק הבולט ו/או בקרוב ביותר של המבנה:

- ברשת מתח נמוך - 2 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'.
- בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 8 מ'.
- בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 10 מ'.

אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל או בקרבת תילי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

יוזם התכנית

מגיש התכנית

עורך התכנית

20.1.93

ערבות
 אדריכלים ובוני ערים בע"מ
 יובלים 14
 סל. 801629-94

בעל הקבעו וני לר ומועדות הקבעו להגישו ערו העדו למועדות עם
 תאריך 20.1.93

המועדות והתכנית להגישו ערו העדו למועדות עם תאריך 20.1.93
 תאריך 20.1.93

מכאן שיש להגיש ערו העדו למועדות עם תאריך 20.1.93
 תאריך 20.1.93

מחוז חיפה תאריך 20/1/93

הועדה החקומית לתכנון ולבניה קריה סבעון

תכנית 251/92

הזמלעה לתפקדה

נישונה מס 54-90 מיום 29.3.90

4.2.93

תאריך