

6

3-3161

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קרית - טבעון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית - טבעון

טב/180 - מתחם לשירות צבורי במרכז טבעון

מרחב תכנון מקומי קרית - טבעון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית - טבעון

טב/180 - מתחם לשירות צבורי במרכז טבעון

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא טב/180 - מתחם לשירות צבורי במרכז טבעון (להלן התכנית) ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט בקנ"מ 1:500 המצורף לתכנית זו והמסומן באותו השם (להלן התשריט).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת תקנון בן 6 עמ' ותשריט בקנ"מ 1:500. כל אלה מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנית זו.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מאושרת טב/85 א' אשר קיבלה תוקף בי.פ. 4335 מיום 30.11.95 ותואמת את תכנית המתאר המופקדת של ק. טבעון טב/34.

4. המקום

אתר התכנון נמצא במרכז קרית טבעון גוש 10607 חלק מחלקה 104, גוש 10592 חלק מחלקה 79, ברחוב החורש 2.

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 4,360 דונם (מדוד גרפית).

6. גבולות התכנית

כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.

7. בעל הקרקע

בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל, רח' העצמאות 13, חיפה.
טל: 04-8355411 פקס 04-8625220.

8. יזום התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית - טבעון - טל: 04-09539210
פקס: 04-8625220

9. עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - קרית טבעון.

10. מטרת התכנית

- א. לאפשר הרחבת בניה למבנה ציבורי המשמש את תחנת המשטרה, התחנה לבריאות המשפחה והמינהל ההנדסי של הרשות המקומית.
- ב. ליעד מקום להכשרת חניה תפעולית עבור המבנה הציבורי.
- ג. לקבוע הנחיות בדבר מספר קומות מירבי לבניה.

11. חלוקה לאזורים ובאור סימני התשריט.

קו כחול עבה	- גבול התכנית
קו ועגול עם מספר ירוק	- גבול ומספר חלקה קיימת
קו ועגול מרוסק עם מספר ירוק	- גבול ומספר חלקה קיימת לביטול
קו ועגול עם מספר שחור	- גבול ומספר מגרש מוצע.
שטח צבוע חום	- שטח למוסדות ציבור
שטח צבוע חום עם אלכסונים באפור	- שטח צבורי מסחרי משולב
שטח צבוע ירוק	- שטח צבורי פתוח
שטח צבוע כתום	- שטח אזור מגורים א'
שטח צבוע חום בהיר	- דרך קיימת ומאושרת
שטח צבוע אדום	- דרך מוצעת
קווים אלכסוניים שחורים	- אזור חניה
קווים אלכסוניים אדומים	- דרך לביטול
מספר ברבע עליון של העגול	- מספר דרך
מספר ברבעים הצדדים של העגול	- קו בנין קדמי
מספר ברבע התחתון של העגול	- רוחב דרך
שטח מותחם בקו שחור	- בנין קיים
קו אדום מרוסק	- קו בנין - מבנה למוסד צבורי
קו אדום עם עגולים	- קו חשמל מ"ג.

12. שמוש בקרקעית ובמבנים

לא ינתן רשיון בניה ולא תשמש קרקע או מבנה באזור המסומן בתשריט בתחום התכנית, לכל תכלית פרט לאלו המפורטות ברשימת התכליות להלן לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

13. טבלת שטחים

אזור מרכז משולב	שטח במ"ר	% משטח התכנית
אזור למבני ציבור	600	13.70
דרכים ושטח לחניה ציבורית	2,306	52.90
שטח ציבורי פתוח	604	13.90
שטח ציבורי מסחרי משולב	850	19.50
סה"כ	4,360	100%

14. רשימת תכליות

אזור מרכז משולב - ישמש למבנה שירות בתחום המסחר, בנקאות ועסקים.

אזור למבני ציבור ישמש למבנה שירות כלל עירוני בתחומי המינהל הציבורי ובריאות.

דרכים ושטח לחניה ציבורית - ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומקום להעמדת כלי רכב ציבוריים, מדרכות, ונסיעות.

שטח ציבורי פתוח - ישמש לגינון ו/או חורש טבעי.

15. הוראות בניה

טבלת שטחים

האזור	שטח המגרש במ"ר	מרחים קדמי, צידי, אחורי	גובה מקסימלי	מס' קומות	% בניה										
					עיקרי			שירות							
					תכנית	מעל	מתחת	מגל	מתחת	ח	מדרגות	אחסנה	מע' סכניות	סה"כ	
מרכז משולב	850	עפ"י התשריט	8 ✓	2	50%	21	21	2	2	8	1	6	5	5	71%
מבנה ציבור	600	עפ"י התשריט	8.5 ✓	+ 2 מדרגות בגובה מ' 2.5	38%	28	36	2	2	2		4	6	5	85%

16. מרווחי בניה

תוספות הבניה יבנו על פי קוי הבנין המסומנים בתכנית, בקו מקווקו אדום.

17. מקלטים

לא יוצא רשיון בניה בשטח בתכנית אלא אם המבנה כולל מקלט או מרחב מוגן, בהתאם לתקנות הג"א או שיתקבל פטור מבנית מקלט ו/או מרחב מוגן מהרשויות המוסמכות.

18. מערכת מיזוג

מערכת המיזוג תמוקם כך שלא תגרום מטרד רעש למבני מגורים סמוכים.

19. בניה בקרבת קווי חשמל

19.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל.

19.1.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבו עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

19.1.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן.

- מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 קו.
 - מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

19.1.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

20. הפקעות

המקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור כמפורט בסעיפים 188 ו-189 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, מיועדים להפקעה. הקרקעות יופקעו וירשמו ע"ש המועצה המקומית קרית - טבעון.

21. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

22. חניה

22.1 שטח לחניה צבורית הקיים ומאושר בתכנית ישמש המבנים לצרכי הציבור.

22.2 חניה תפעולית בתחום מגרש למבנה צבור תשמש את משתמשי המבנה בלבד.

23. שירותים

23.1 ביוב - יש להתחבר לנקודה הקרובה ביותר של רשת הביוב העירונית בהתאם לתכניות הביוב והטיפול בשפכים של המועצה העירונית ובאישור מהנדס המועצה. האישור יהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

23.2 מים - אספקת המים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.

23.3 - ניקחי מי גשם - ביצוע ניקח השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס המועצה. האישור יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

23.4 - פינוי אשפה - סידור ריכח האשפה ופינויה יאושר ע"י מהנדס המועצה ויבוצע לשביעות רצונו.