

3 - 3462

AS

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קרית - טבעון

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית - טבעון

טב/162 מרכז קרית עמל - אזור הקיוסקים

עדכון להפקדה: נובמבר 1996  
עודכן לתוקף: אפריל 1998

מרחב תכנון מקומי קרית - טבעון  
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית - טבעון  
טב/162 מרכז קרית עמל - אזור הקיוסקים

1. שם תחולה

תכנית זו תקרא טב/162 - מרכז קרית עמל - אזור הקיוסקים (להלן התכנית), ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט בקני"מ 1:250 המצורף לתכנית זו והמסומן באותו השם (להלן התשריט).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת תקנון בן 7 עמ', תשריט בקני"מ 1:250 ונספח בנוי מחייב, כל אלה מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנית זו.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מאושרת ג/84 ולתכנית ג/406 שאושרה לתוקף בי.פ. 945, מיום 19.7.62. ותואמת את תכנית המתאר המופקדת של קרית טבעון טב/34.

4. המקום

אתר התכנון נמצא בקרית טבעון מדרום לכביש חיפה-נצרת, במרכז קרית עמל. גוש: 11393 חלק מחלקות 81, 82, 86, 87.

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 2.30 דונם (מדוד גרפית).

6. גבולות התכנית

כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.

7. בעל הקרקע

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

8. יוזם התכנית

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית - טבעון. טל': 04-9539210, פקס: 04-9931496.

9. עורך התכנית

אדריכל ערן מבל, רחי הבונים 19, ק. טבעון. טל': 04-9835146, פקס: 04-9833704.

10. מטרת התכנית

- א. קביעת עקרונות בנוי מחייבים לתוספות בניה ושפוץ מבנה מסחרי קיים.
- ב. קביעת שימושים ואחרים במבנים, על פי המתחמים.

11. חלוקה לאזורים ובאור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו מרוסק בצבע אדום	קו בנין (קונטור) מבנה לשמוש מסחרי/צבורי
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע אדום עם אלכסונים בירוק	שביל הולכי רגל
שטח צבוע ירוק בהיר/אפור לסרוגין	שטח ציבורי פתוח מיוחד
שטח צבוע כתום	שטח למגורים
שטח צבוע אפור	שטח מסחרי
קו מרוסק בצבע צהוב	מבנה להריסה
מספר ברבע עליון של העגול	מספר דרך
מספר ברבעים צדדיים של עגול	קו בנין מציר הדרך
מספר ברבע תחתון של עגול	רוחב הדרך
קו ועגול עם מספר בירוק	גבול ומספר חלקה רשומה
שטח מסומן באות ה'	בינוי מוצע (במצב מאושר)
שטח מנוקד בצבע התשריט	מבנה קיים

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. רשימת תכליות

- 13.1 דרך - השטח בצבע חום בהיר בתכנית, ישמש לתנועה מוטורית ולהולכי רגל כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה.
- 13.2 שטח צבורי פתוח מיוחד - השטח בצבע ירוק בהיר ואפור לסרוגין ישמש לבניה ציבורית הכוללת שטחים מרוצפים ושטחי גינון ונטיעות יהווה לפחות 40% מהשטח. ע"ג השטח המרוצף תותר העמדת שולחנות כסאות ושמשיות.
- 13.3 שטח מסחרי - השטח בצבע אפור בתכנית - ישמש כאזור למסחר קימעונאי, קיוסקים ומסעדות. הבניה בשטח זה תותר בתחום המוגדר בקו מרוסק אדום. בשטח המוגדר לכך לפי סעיף 14.4 תותר הקמת שרותים ציבוריים.
- 13.4 שטח למגורים - בכתום, חלק המגרש הכלול בתכנית לצורך הריסת מבנה מתקיימות בו תכליות אזור מגורים עפ"י המתחייב מהתכנית החלה על השטח, ג/84.

#### 14. הוראות בניה

##### 14.1 מבנה מסחרי המסומן באותיות א+ב

הרחבת המבנה הקיים תותר במסגרת הגבולות המסומנים בקו מרוסק אדום. הרחבת המבנה תבוצע בקומה אחת בלבד לשמוש מסחרי ובעלית גג ע"פ הפרוט המצורף לתכנית לשמוש כשטח שרות. המבנה יקורה בגג רעפים עד הגבול המסומן בתכנית, חלק המבנה המסומן באות ב' ומזפנה לכוון צפון יהיה בגג שטוח ע"פ הפרוט הרצ"ב. פתרון הגג יכלול מרזבים שימנעו שפיכת מי גשם למגרש שכן ולשטחים הסובבים. המבנה יבנה מחומרי גמר עמידים כגון לוחות אבן נסורה או אבן טיבעית. שלוט למבנה יותר רק במקום המוגדר ע"פ נספח הבינוי הרצ"ב. לא תותר פתיחת כל פתח לכוון דרום מהמבנה. גובה המבנה לא יעלה על 7 מ' בכל נקודה מעל פני הפתוח הנמוכים ביותר. שפוץ והרחבת המבנה ע"פ נספח הבינוי הרצ"ב.

##### 14.2 השטח המסומן באות ג'

ישמש להקמת פרגולה בלבד. הפרגולה תבוצע כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה הסמוך ומחומרי בניה שישתלבו בו.

##### 14.3 השטח המסומן באות ד'

ישמש להקמת מבנה דו קומתי לשמוש צבורי כגון תחנת מידע לצבור או לשמוש מסחרי. עיצוב המבנה יותאם לעיצוב וחומרי הגמר במבנה המסומן באותיות א+ב. לא תותר הקמת מבנה ד' כיחידה עצמאית. בניית המבנה תבוצע כחלק ממבנה ג' ומבנה ה'. גובה המבנה לא יעלה על 7 מ' מפני הפתוח הסובב, לגבי מבנה בקרוי גג רעפים ו - 6 מ' לגבי מבנה בגג שטוח.

##### 14.4 השטח המסומן באות ה'

ישמש להקמת בתי שמוש צבוריים במפלס הכיכר. גג המבנה ישמש כרחבה להקמת תחנת אוטובוסים. בשטח זה ייבנו אך ורק מבני שירות עפ"י הוראות תכנית מתאר ארצית לדרכים, תמ"א 3.

#### 15. מרווחי בניה

תוספות הבניה יבנו ע"פ קוי הבנין (קונטורים) המסומנים בתכנית, בקו מקוקו אדום.

##### 16. הריסת מבנים לא חוקיים

חלק המבנה החורג לחלקה 81 והמבנה הקיים בשצ"פ המיוחד. יהרסו לפני תחילת בצוע עבודות השפוץ וההרחבה של מבנה א'.

##### 17. מקלטים

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

18. בניה בקרבת קווי חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

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

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

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.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן -  
מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
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.

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

19. הפקעות

מקרקעין 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.

20. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

21. חניה

שטח לחניה צבורית קיים ומאושר במגרש חניה צבורית הגובל בתכנית ממזרח.

22. שירותים

22.1 ביוב - על היזם 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.

22.2 מים - אספקת המים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של הרשות העירונית.

22.3 ניקוזי מי גשם - ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס המועצה. האישור יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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

23. חתימות

ערן מבל  
ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ  
51-226190-0  
רח' הבונים 19 ק. טבעון  
טל 04-9835144

תאריך: \_\_\_\_\_

מתכנן \_\_\_\_\_

מועצה מקומית  
קרית סבעון

תאריך: \_\_\_\_\_

רשות מקומית \_\_\_\_\_

הועדה המקומית לתכנון ובניה

תאריך: \_\_\_\_\_

קרית סבעון יזמי התכנית \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

בעלי הקרקע \_\_\_\_\_

ההחלטות לתכנון ובניה קרית סבעון

תבנית ק.ט.ג. ק.ט.ג. 1621

הומלצה לאישור

בשינוי מס' 930001 מיום 14.12.93

תאריך יציאת ההחלטה מהנדס הועדה 7.6.98

ועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית סבעון

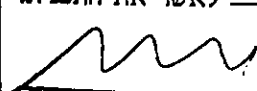
ק.ט.ג. ק.ט.ג. תכנית ק.ט.ג. 1621

הומלצה להפקדה

14.12.93 930001

7.6.98

עודכן להפקדה: נובמבר 1996  
עודכן לתוקף: אפריל 1998

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס. 162/20**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 4.2.98 לאשר את התכנית.  
  
 יו"ר הועדה המחוזית      סגן כ"ל לתכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס. 162/20  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4471  
 מיום 26.12.96

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