

## משרד הפנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990

אישור תכנית מס' 190 מ/במ

הודעה לבניה למגורים (מס' 7-95)

ההליטה ביום 10.7.98 לאשר את התכנית.

מיוזם מייד ההודעה לבניה למגורים

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקיםשינוי תכנית מתאר מקומית הנקרא:  
"תכנית מס' ג/במ/190 - ערב אל-זבידאת 1992"

התכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן-1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

## 1. שם וחלות

התכנית תקרא: "תכנית מס' ג/במ/190 - ערב אל-זבידאת 1992" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").  
התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

## 2. מסמכי התכנית

|                                              |
|----------------------------------------------|
| הודעה על אישור תכנית מס' 190 מ/במ            |
| פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3871 מיום 30.4.91 |
| מיוזם                                        |

1. תקנון (הוראות התכנית) הכולל 11 דפים.
2. תשריט (מצב מאושר ומצב מוצע) בקנה מידה 1:5000 ו-1:1250.

## 3. יחס לתכניות אחרות

- א. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:
- |                                                                                       |   |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|
| ערב אל-זבידאת, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3871 מיום 30.4.91.        | - | תכנית מס' ג/1111* |
| רמת-טבעון, קרית-טבעון, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3798 מיום 9.9.90. | - | תכנית מס' טב/50*  |
- ב. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

## 4. המקום

תכנית זו חלה על האזור המזרחי של הישוב. שטח הנמצא צפונית לקרית-טבעון, ומערבית לבסמת-טבעון, באזור מושבם של בני שבט ערב אל-זבידאת.

## 5. שטח התכנית

שטח תכנית זו כ-249.2 דונם בקירוב (על פי מדידה גרפית וכמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

## 6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10474 חלקות: 2, 7  
חלקי חלקות: 3, 11, 16, 17, 28

גוש 10477 חלקי חלקות: 3, 6

## 7. בעלי הקרקע

מדינת ישראל (לרבות קק"ל ור"פ) ופרטיים.

8. יוזם ומגיש התכנית

מינהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה.

9. עורכי התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.

רח' בר-כוכב 5, חיפה 33126

טל: 04-8678302 פקס: 04-8621929

יעל פלק, אדריכלית ומתכננת ערים.

10. יועץ תחבורה

ברוך הרשברג, מהנדס אזרחי.

11. מטרת התכנית

תכנון מחדש של שכונת השבט ערב-אל-זבידאת בהתאם לתנאי השטח ולצרכי השכונה ומתן אפשרות לבנית כ-700 יח"ד.

12. עיקרי תכנית זו

- א. שינוי יעוד שטחים המסווגים כ: שטח למלאכה, שרותי תחבורה, שטח לתחנת תדלוק ושטח למסחר.
- ב. יעוד שטחים לבניה-(מבני מגורים, מבני ציבור, חזית מסחרית) ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. ביטול דרכים מאושרות, קביעת דרכים חדשות והרחבת דרכים מאושרות.
- ד. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.
- ה. קביעת הנחיות לחלוקת השטח למגרשים.
- ו. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בשטחים בבעלות מדינת ישראל.
- ז. קביעת שלבי ביצוע.

13. באור סימני התשריט

- |                                               |                                    |
|-----------------------------------------------|------------------------------------|
| א. קו כחול עבה                                | - גבול התכנית.                     |
| ב. קו שחור עבה                                | - גבול שטח שהתכנית אינה חלה עליו.  |
| ג. קו כחול מקווקו                             | - גבול תכנית מאושרת.               |
| ד. שטח צבוע כתום                              | - אזור מגורים א'.                  |
| ה. שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור כהה           | - שטח למסחר (במצב מאושר).          |
| ו. קו סגול                                    | - חזית מסחרית.                     |
| ז. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה             | - שטח למבני ציבור.                 |
| ח. שטח צבוע ירוק כהה                          | - שטח ציבורי פתוח.                 |
| ט. שטח צבוע ירוק בהיר                         | - שטח טבעי פתוח (במצב מאושר).      |
| י. שטח צבוע ירוק בהיר ועליו פסים שחורים לרוחב | - יער טבעי לשימור (עפ"י תמ"א 22).  |
| יא. שטח צבוע ירוק בהיר ועליו משבצות שחורות    | - יער נטע אדם קיים (עפ"י תמ"א 22). |
| יב. שטח מטויט פסים ירוקים אלכסוניים           | - שטח חקלאי.                       |
| יג. שטח צבוע סגול                             | - שטח למלאכה (במצב מאושר).         |
| יד. שטח צבוע סגול מטויט בשחור                 | - שטח לשרותי תחבורה (במצב מאושר).  |
| טו. שטח צבוע אפור מותחם בקו סגול              | - שטח לתחנת תדלוק (במצב מאושר).    |
| טז. שטח צבוע חום בהיר                         | - דרך מאושרת או חלקת דרך רשומה.    |
| יז. שטח צבוע אדום                             | - דרך מוצעת או הרחבת דרך.          |
| יח. שטח צבוע ירוק מטויט בירוק                 | - שביל הולכי רגל.                  |
| יט. שטח מטויט באדום                           | - דרך או שביל לביטול.              |

|                                         |   |                                      |     |
|-----------------------------------------|---|--------------------------------------|-----|
| שטח לשמוש זמני כדרך (ראה סעיף 15 להלן). | - | שטח מותחם בקו אדום                   | כ.  |
| מספר הדרך.                              | - | מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | כא. |
| מרווח קדמי במטרים.                      | - | מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך  | כב. |
| רוחב הדרך במטרים.                       | - | מספר אדום ברביע תחתון של עיגול בדרך  | כג. |
| גבול חלקה רשומה.                        | - | קו ירוק                              | כד. |
| גבול חלקה רשומה לביטול.                 | - | קו ירוק מקוטע                        | כה. |
| גבול מגרש מוצע.                         | - | קו שחור                              | כו. |
| מספר חלקה רשומה בבעלות פרטית.           | - | מספר ירוק מוקף בעיגול                | כז. |
| מספר חלקה רשומה בבעלות משותפת (מושעא).  | - | מספר ירוק מוקף בשני עיגולים          | כח. |
| מספר חלקה רשומה בבעלות המדינה.          | - | מספר ירוק מוקף בשלשה עיגולים         | כט. |
| מספר מגרש מוצע.                         | - | מספר שחור                            | ל.  |
| מבנה קיים.                              | - | שטח מותחם ומנוקד בצבע התשריט         | לא. |
| מבנה להריסה.                            | - | שטח מנוקד ומותחם בקו צהוב            | לב. |

#### 14. שמוש בקרקע ובבנינים

היתר לבניה או לשמוש בקרקע או בבנין בתחום תכנית זו, ינתן רק בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 15 להלן לגבי כל אזור.

#### 15. התכליות לפי אזורים

|                                                                                                                                                                                              |   |                 |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------|----|
| מבני מגורים, מבני עזר וחניה, מבנים ושמושים חקלאיים הקשורים בעיבוד הקרקע.                                                                                                                     | - | שטח מגורים א'   | א. |
| חלק מחלקות 2 ו-3 בגוש 10474 המותחם בקו אדום ישמש דרך ציבורית (כמוגדר בסעיף קטן ו' להלן) עד השלמת ביצוע הגשר, המוצע בתכנית זו, של דרך מס' 13 מול דרך מס' 7624 לרבות החיבור בין שתי דרכים אלו. | - |                 |    |
| עד השלמת הגשר והחיבור כאמור לעיל - לא תותר בניה במגרשים מס' 85-97.                                                                                                                           | - |                 |    |
| לאחר השלמת הגשר והחיבור כאמור לעיל - יותרו בשטח זה (המסווג כמגורים) התכליות המפורטות לעיל בשטח מגורים א'.                                                                                    | - |                 |    |
| בקומת הקרקע יותרו השימושים שלהלן:                                                                                                                                                            | - | חזית מסחרית     | ב. |
| שרותי מסחר קמעונאי, שרותי אוכל וארוח, שרותי בידור, משרדים ושרותים עסקיים.                                                                                                                    | - |                 |    |
| שרותים אישיים, מלאכת בית, מלאכה צרכנית - בתנאי שלא יהיו מטרד לסביבה על ידי רעש, עשן, ריח וזיהום.                                                                                             | - |                 |    |
| הבניה במגרשים מס' 85-86 ו-91-93 תוגבל בהתאם לאמור בסעיף קטן א' לעיל.                                                                                                                         | - |                 |    |
| שרותי ציבור, תרבות, חברה, דת, מוסדות חינוך, בריאות, סעד, גנים ומעברים ציבוריים, מגרשי חניה ציבוריים ומיקלטים ציבוריים.                                                                       | - | שטח למבני ציבור | ג. |
| מעברים להולכי רגל בלבד, שטחים פתוחים טבעיים, שטחי גן ונוי, מיקלטים ציבוריים ומיתקני ספורט ומשחק.                                                                                             | - | שטח ציבורי פתוח | ד. |
| חלק מחלקות 2 ו-3 בגוש 10474 המותחם בקו אדום ישמש דרך ציבורית (כמוגדר בסעיף קטן ו' להלן) עד השלמת ביצוע הגשר, המוצע בתכנית זו, של דרך                                                         | - |                 |    |

- מס' 13 מעל דרך מס' 7624 לרבות החיבור בין שתי דרכים אלו.
- לאחר השלמת הגשר והחיבור כאמור לעיל - יותרו בשטח זה (המסווג כשטח ציבורי פתוח) התכליות המפורטות לעיל בשטח ציבורי פתוח.
- על אף האמור לעיל, יותרו עיבודים חקלאיים לפני פיתוח השטח לצרכי הציבור, כפוף לאישור הועדה המקומית.
- ה. שטח חקלאי
- שטחים פתוחים טבעיים ועיבודים חקלאיים.
- מבנים חקלאיים באישור מיוחד של הועדה המקומית וכפוף להנחיות המקצועיות למרחקי הצבה של משרד החקלאות.
- ו. דרכים
- מעברים ציבוריים לכלי-רכב, להולכי-רגל ומיתקנים כמפורט בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, מדרכות, פסי ירק ושטחי גן, מיתקני ריהוט רחוב ושילטי הכוונה והדרכה.
- מפגש דרכים מס' 13 ו-7624 יהיה בשני מפלסים כאשר דרך (מוצעת) מס' 13 תורם מעל דרך (מאושרת) מס' 7624. בשטחים שיתפנו, מתחת לדרך מס' 13 ובסמוך לדרך מס' 7624, יותרו השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח (ראה גם סעיף 20 - ה להלן).
- ז. שבילים הולכי-רגל
- מעברים להולכי-רגל בלבד, מיתקנים כמפורט בהגדרת דרך מסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, מדרכות, פסי ירק ומיתקני ריהוט רחוב.
- על אף האמור לעיל, יותר מעבר רכב-חקלאי אל השטחים הטבעיים הפתוחים שאינם גובלים בדרך.
- ח. יער טבעי לשימור
- שטח ובו חורש, יער, בוסתנים, בתה ותצורות צומח טבעי אחרות, בעלי ערכיות גבוהה המורכבים ממיני הצומח של א"י.
- ט. יער נטע אדם קיים
- שטח יער הנטוע עצי יער נטע אדם כמוגדר בתמ"א 22.
16. הפקעה ורישום
- א. השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יהיו נתונים להפקעה בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ולרישום על-שם הרשות המקומית.
- ב. חלק מאזור המגורים המותחם בקו אדום (בתחום חלקות 2 ו-3 בגוש 10474) ומיועד לשימוש זמני כדרך ציבורית - אינו מיועד להפקעה.
17. חלוקה
- א. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים המסומנים בתשריט. גבולות חלקות שאינם תואמים לגבולות האזורים המוצעים בתכנית - יבוטלו כמסומן בתשריט.
- ב. גבולות חלקות רשומות בשטחים בבעלות מדינת ישראל - יבוטלו בהתאם למסומן בתשריט.

- ג. שטחי המגורים יחולקו לחלקות בהתאם לחלוקה המוצעת בתשריט.  
 בשטחי המגורים ניתן לשנות את החלוקה המוצעת בתכנית זו ואז לחלק לחלקות משנה, בתנאי שתובטח גישה ברכב לכל חלקה מוצעת ובתנאי ששטח חלקה מוצעת לא יקטן מ-450 מ"ר ותתאפשר בניה בהתאם להוראות תכנית זו.
- ד. תותר חלוקת משנה של השטחים הציבוריים בהתאם לתכנית חלוקה שתאושר על-ידי הועדה המקומית כפוף לכל הוראות תכנית זו.
- ה. היתרי בניה יוצאו רק לאחר אישור תשריט חלוקה על-ידי רשויות התכנון בהתאם לחוק.

# 18. תנאי בניה לפי אזורים

## א. שטח מגורים א'

- |                |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| צפיפות         | - | עד 8 יחידות דיור לדונם.<br>במגרש של 450 מ"ר יותרו 4 יח"ד.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| שטח מגרש       | - | לא פחות מ-450 מ"ר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| שטח בניה       | - | עד 144% משטח המגרש בכל הקומות, מהם: 120% למטרות עיקריות, 24% לשטחי שירות.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| תכסית          | - | 36% משטח המגרש.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| גובה בנין      | - | עד 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל קומת מסד.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| מרווחי בניה    | - | קדמי - 5 מ' לפחות או 0 לסטווין במגרש בו מותרת חזית מסחרית.<br>צדדי - 3 מ' לפחות<br>אחורי - 4 מ' לפחות.<br>בין מבני מגורים - 6 מ' לפחות.<br>מגבול שטח ציבורי פתוח או מגבול שביל הולכי-רגל 3 מ' לפחות.<br>מגבול צדדי הגובל במעבר פרטי למגרש אחורי - 1 מ' לפחות.                                                                   |
| אורך חזית מגרש | - | לא פחות מ-16 מ'.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| קיר משותף      | - | תותר בניה בקיר משותף לאורך גבול צדדי של מגרש, אם תושג הסכמת בעלי הזכויות בקרקע משני צידי הגבול, ובתנאי שיערך תכנון משותף לשני הבנינים והוא יאושר על-ידי הועדה המקומית.                                                                                                                                                          |
| מבנה עזר       | - | יותר בצמוד למבנה העיקרי או במרווח האחורי בתנאים הבאים:<br>1. שטח המבנה לא יעלה על 15 מ"ר. (מהווה חלק משטחי השרות).<br>2. גובה המבנה לא יעלה על 2.20 מ', מרצפה עד תיקרה.<br>3. בקיר המבנה הסמוך לגבול המגרש לא יהיו פתחים.<br>4. ניקוז גג המבנה יהיה בתחום המגרש.<br>5. הצורה הארכיטקטונית של המבנה תשתלב עם מבנה המגורים במגרש. |

- מבנה חניה - יותר בצמוד למבנה העיקרי או במרווחים הקדמי והצדדי בתנאים הבאים:
1. שטח המבנה לא יעלה על 15 מ"ר ליחידת דיור. (מהווה חלק משטחי השרות).
  2. ראה תנאים 2-5 בסעיף מבנה עזר לעיל.
- מבנים חקלאיים - יותרו בחלק האחורי של המגרש באישור הועדה המקומית וכפוף להנחיות המקצועיות למרחקי הצבה של משרד החקלאות.
- ב. שטח למבני ציבור
- שטח מגרש - לא פחות מ-500 מ"ר.
- שטח בניה - עד 80% משטח המגרש לשימוש עיקרי. עד 20% משטח המגרש יהיה לשטחי שירות.
- תכנית - עד 40% משטח המגרש.
- גובה בנין - עד 3 קומות (כולל קומת עמודים) מעל קומת מסד.
- מרווחי בניה - קדמי - 5 מ' לפחות.  
צדדי - 4 מ' לפחות.  
אחורי - 5 מ' לפחות.  
בין מבנים במגרש - 8 מ' לפחות.  
מגבול שטח ציבורי פתוח או מגבול שביל הולכי-רגל - 4 מ' לפחות.
- תכנית בינוי - היתר בניה בכל אתר יוצא רק לאחר אישור תכנית בינוי לכל האתר על-ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי חייבת בלווי אדריכל נוף.

# 19. עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

- א. חומרי גמר - בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות, הגגות וגווני החומרים.
- ב. גגות
1. התקנת מיתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
  2. אפשרות להקמת גג משופע או דרישה להקמת גג משופע נתונים לשיקול מהנדס הועדה המקומית.
- ג. גובה
1. גובה קומת מסד לא יעלה על 1.75 מ' מפני הקרקע הטבעית.
  2. גובה מבנה או חלק מבנה עם גג משופע לא יעלה על 12 מ' (מדוד מקצה קומת המסד או פני הקרקע הטבעית עד הקצה העליון של הגג).
  3. גובה מבנה או חלק מבנה עם גג שטוח לא יעלה על 11 מ' (מדוד מקצה קומת המסד או פני הקרקע הטבעית עד החלק העליון של מעקה הגג).
  4. על אף האמור לעיל, יותר גם מבנה יציאה לגג שטוח בתנאים הבאים:
    - א. בניה קשה בלבד.
    - ב. גובה פנימי לא יעלה על 2.20 מ'.
    - ג. שטח המבנה לא יעלה על 15 מ"ר.

- ד. צנרת  
התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג-אוויר וארובות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על-ידי מהנדס הועדה המקומית.
- ה. מזגנים  
תותר התקנת מזגנים רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבנין שתהווה חלק מהבקשה להיתר שבמסגרתה יקבע מיקום המזגנים ו/או המעבים.
- ו. מתלי כביסה  
מיתקן לתליית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהתכנון העיצובי של הבנין ויתואר בבקשה להיתר בניה.
- ז. מכלי גז ודלק  
מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.
- ח. שלטי פרסומת  
שלטי פרסומת יותרו רק בהתאם לתכנית עיצוב חזיתות שתכלול בבקשה להיתר בניה.
- ט. חזית לדרכים מס' 762 ו-7624  
הבקשה להיתר בניה במגרש שחזיתו האחורית או הצדדית נראית מדרך מס' 762 ו/או 7624, תכלול בין השאר, תאור החזיתות הפונות לדרכים אלו, של הבנין המתוכנן והבנינים (הקיימים ו/או המתוכננים) במגרשים הסמוכים לו, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
20. פיתוח שטחים פתוחים
- א. חצרות  
הבקשה להיתר בניה תכלול, בין השאר, תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מיתקני אשפה וגינון.
- ב. גדרות  
על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.  
מעל גדר האבן תותר הוספת גדר מתכת או עץ.  
תאור הגדר יכלול בבקשה להיתר בניה, והקמת הגדר תהווה תנאי לשימוש בבנין. במקרה של חזית מסחרית תהא הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת הקמת גדר.
- ג. מיתקן אשפה  
מיתקן לאיסוף אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.
- ד. שטחים ציבוריים פתוחים  
פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה בהתאם לתכניות גינון ופיתוח לכל אתר שיאושר על-ידי הועדה המקומית.
- ה. דרכים
- עד השלמת ביצוע הגשר, המוצע בתכנית זו, של דרך מס' 13 מעל דרך מס' 7624 לרבות החיבור בין שתי דרכים אלו - ישמש השטח המותחם בקו אדום (בתחום חלקה 3 בגוש 10474) כדרך ציבורית בהסכמת הבעלים.  
לאחר השלמת ביצוע הגשר והחיבור כאמור לעיל - יותרו בשטח האמור התכליות המותרות על פי הסווג המוצע של השטח בתכנית זו (ראה גם סעיף 15 לעיל).
  - בצוע כל הדרכים יהיה על פי תכניות שיאושרו על-ידי מהנדס הועדה המקומית, במסגרתם יובטח שילוב שטחי גינון ושטחים מרוצפים בתחום השטח המיועד לדרך (ראה גם סעיפים 22 ו-26 להלן).

3. לא תותר גישה ברכב מדרכים מס' 7624 ו-13 אל השטחים הגובלים בהן המסווגים כשטח ציבורי פתוח או שטח טבעי פתוח. (ראה גם סעיף 15 - ז לעיל).

#### קירות תומכים

- ו. קיר תומך שגובהו יעלה על 2.50 מ' מעל פני הקרקע הטבעית יבוצע במדרגות ברווח אופקי מתאים לגינון.

#### 21. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ועל פי התקן למקומות חניה המפורט בתוספת לתקנות אלו.

#### 22. דרכים

- א. בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת תעול מי-גשם כדרוש לניקוז הדרך.
- ב. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קוי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים כדי להבטיח שדה ראייה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.
- ג. הרדיוס של קשת במפגש קוי רחוב בצומת לא יפחת מ-8 מטרים.
- ד. לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה, אלא כמפורט בהמשך. בסמכותה של הועדה המקומית לאשר בשטח דרך התקנת רהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- ה. התקנתם של שרותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד') בשטחי דרכים תותר בכפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושמוש הטעונים היתר) התשכ"ז-1967. יחד עם זאת, לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית בכורח הדבר.
- ו. הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על פי חוק לגבי קוי שרות תת-קרקעיים, תעלות, גדרות או מיתקנים אחרים, הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המיתקנים ולהכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.
- ז. עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על ידי הועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך 60 יום מראש לבעלי הזכויות בקרקע, העלולים להפגע מהעבודות האמורות.

#### 23. תשתיות

##### ביוב

- א. היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה יוצאו רק לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורה על ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

##### מים

- ב. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית קרית טבעון או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.



ג.

ניקוז

הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד.

הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה.

תקשורת

מערכת קוי התקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ו.

מיקלטים

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז.

חשמל

1. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה בתחום האתרים למבני ציבור, בהתאם לתכנית פיתוח לכל האתר שתאושר על ידי הועדה המקומית. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחום תכנית זו.
2. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומול כבלי חשמל תת-קרקעיים, במרחקים הקטנים מ-2.5 מ' מציר כבל במתח עליון 150 ק"ו, ובמרחקים קטנים מ-2 מ' מציר כבל במתח עד 33 ק"ו.
3. לא יאושרו מיתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מול כבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנים כבילים) התשכ"ז-1966, וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.
4. לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

מרחב מתיל קיצוני של קו קיים

2.0 מ'  
5.0 מ'  
8-9.0 מ'

מתח הקו

מתח נמוך  
מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מתח עליון 110-150 ק"ו

24.

מבנים להריסה

- א. כל המבנים המצויים בשטחים המיועדים לצרכי ציבור ניתנים להריסה. ההריסה תבוצע רק לאחר הפקעת השטחים כחוק ולאחר מתן הודעה לבעל ולמחזיק המבנה לפחות 60 יום לפני מועד ההריסה.
- ב. כל המבנים שלא נבנו כחוק ואינם ניתנים לאישור על פי הוראות תכנית זו מיועדים להריסה. הוצאת היתר בניה בתחום מגרש בו מצוי מבנה לא חוקי כאמור תותנה בהריסת המבנה.

25.

בנינים ושמושים חורגים

- א. בנינים ו/או שימושים שנהיו חורגים עקב אישור תכנית זו, ינהגו בהם בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
- ב. בניני מגורים שנבנו כחוק ונמצאים באזורים המיועדים למגורים אך חורגים למרווחי הבניה המותרים לא יחשבו כבנינים חורגים וכל תוספת למבנים אלו תותר רק בהתאם להוראות תכנית זו.

26. שלבי ביצוע

היתר להרחבת דרך מס' 7624 לארבעה נתיבי תנועה ינתן רק לאחר הקמת הגשר, המוצע בתכנית זו, של דרך מס' 13 מעל דרך מס' 7624 לרבות החיבורים הנלווים.

27. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה וישולם כחוק.

28. ביצוע התכנית

בתוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה סיום 20% מיסודות הבניה למגורים וכל התשתיות (מערכת דרכים, מים, ביוב).

יוזם ומגיש התכנית

מינהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה.

עורכי התכנית

יצחק פרוינד  
 יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.  
 יעל פלק, אדריכלית ומתכננת ערים.

יועץ תחבורה

ברוך הרשברג, מהנדס אזרחי.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 חתימתנו על הצרכי תכנון בלבד, אינה כרוכה להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בוטח התכנית. עליו להשטח תחתם עמית הסכמי מוסדס המינוח ואם יתקיימו במקום הסכמתו של בעל זכויות בניה נדרון וקאו כל וישות מוסמכת לפי כל חוקה ונהלים.  
 למען הסר ספק ויציאה מהאזהרה כי איננו שותפים או יוצגים על ידינו חסכם בגין השקיעה או אישור או אישור על התכנית הדרה או הודאה בקיום רשמי ויציאה מהאזהרה כי איננו שותפים או יוצגים על ידינו חסכם מי שרכש נדלונם או זכויות כלשהן בנדלון, וקאו על כל זכות אחרת העומדת לו בידי זיה ואמר ע"פ כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 15.9.98 מינהל מקרקעי ישראל  
 מלוג חיפה

מספרנו: 33/ד/18 (11/ד/36)

תאריך: 17.1.95

תאריך עידכון למן תוקף: 27.7.95

עידכון תאריך: 13.11.1997