

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - קרית טבעון שינוי תכנית מפורטת מס' טב / 99

רחובות קק"ל - העמק - זבולון - אלכסנדר זייד
המהווה שינוי לתכניות מפורטת מס'
ג / 84 , טב / 10 , טב / 49 א' , טב / 13 , טב / 29

מחוז: חיפה

ישוב: קרית טבעון

המקום:

| ח. חלקה | חלקה | גוש |
|-----------|---|-------|
| 30 | 48-63 , 39-46 , 38, 36 , 33 , 23,10-15 , 1-8 | 11392 |
| | 112 , 111 , 105-108 , 99-102 , 79-89 , 68-77 , 66 | |
| 86 | 48-52 , 38-46 , 29-35 , 23-27 , 21 , 20 , 18 , 17 , 8 , 7 , 2-5 | 11393 |
| | 92-112 , 89 , 85 , 74-77 , 71-73 , 69 , 68 , 58-66 | |
| 322 , 308 | 39 , 37 , 35 , 33 , 7-18 | 11394 |
| | 351 , 350 , 338-340 , 307 , 296 | |

שטח התכנית: 344.68 דונם.

יזמי ומגישי התכנית: מנהל מקרקעי ישראל והמועצה המקומית קרית טבעון

עורכי התוכנית: ויקי בן-ציוני, אוהד בקין - אדריכלים

ת.ד. 200 קרית טבעון טל/פקס - 04-9835625 , 04-9835755

תאריך: 1.10.98

עדכון 1: 16.3.99

2: 15.11.00

3: 20.4.01

4: 16.5.01

1. כללי

1.1 שם וחלות: תכנית זו תקרא

שינוי תוכנית מפורטת מסי טב / 99 רח' קק"ל, העמק, זבולון, א. זייד
והיא תחול על שטח המותחם בקו כחול מלא בתשריט המצורף.

1.2 המקום: מחוז חיפה, הישוב - קרית טבעון.

| ח. חלקה | חלקה | גוש |
|----------|---|-------|
| 30 | 48-63, 39-46, 38, 36, 33, 23, 10-15, 1-8 | 11392 |
| | 112, 111, 105-108, 99-102, 79-89, 68-77, 66 | |
| 86 | 48-52, 38-46, 29-35, 23-27, 21, 20, 18, 17, 8, 7, 2-5 | 11393 |
| | 92-112, 89, 85, 74-77, 71-73, 69, 68, 58-66 | |
| 322, 308 | 39, 37, 35, 33, 7-18 | 11394 |
| | 351, 350, 338-340, 307, 296 | |

1.3 שטח התוכנית: 344.68 דונם.

1.4 יחס לתוכניות אחרות: תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות הבאות:

טב/29 - י.פ. 2646 מיום 24.7.80

טב/13 - י.פ. 2919 מיום 12.5.83

טב/49 - א.י.פ. 2919 מיום 15.5.83

ג/84 - מ.ת. 21.3.46 י.פ. 1483

תכנית זו מתייחסת ל:

טב / 34 תכנית מתאר קרית טבעון - י.פ. 4825 מיום 22.11.99

- 1.5 **גבולות התכנית:-**
 מצפון - רח' יגאל אלון מרכז הכביש רח' קק"ל שפת הכביש דרומית - מול
 רח' הכרמל רח' זבולון גבול חלקת מגורים והואדי מצפון.
 במזרח - מרכז קרית עמל רח' בן-צבי.
 ממערב - כביש עוקף א. זייד, גבול חלקות מגורים ברח' העמק רח' יגאל
 אלון במרכז הכביש.
 מדרום - רח' כצנלסון, גבול חלקות מגורים - רח' קק"ל, רח' העמק.
- 1.6 **מונחים והגדרות:** שבתוכנית זו פירושים הוא בהתאם לחוק התכנון והבנייה
 תשנ"ה 1965 ותקנות התכנון והבנייה תש"ל 1970
 והשינויים להם שיצאו מעת לעת.
- 1.7 **מטרות התכנית:**
 א. מתן הוראות לאופן חלוקת מגרשים.
 ב. מתן הוראות והנחיות עיצוביות לבנייה חדשה ולתוספות בנייה
 ופיתוח-חצרות.
 ג. הקצאת מגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים, לבנייני ציבור ושטחי
 מסחר.
 ד. מתן פתרונות גישה לרכב ולהולכי רגל לחלק מחלוקות המגורים.
- 1.8 **מסמכי התוכנית:** תשריט, ערוך בק. מ. 1:1250 ותקנון (הוראות התוכנית)
- 1.9 **יוזמי התוכנית:** מנהל מקרקעי ישראל והמועצה המקומית קרית טבעון.
- 1.10 **עורכי התוכנית:** ויקי בן-ציוני אוחד בקין - אדריכלים
 ת.ד. 200 ק.טבעון 36000
 טל/פקס - 04-9835625, טל - 049835755

1.11 באור סימני התשריט :

| הסימון | הבאור |
|-------------------------------------|----------------------------|
| קו כחול עבה רצוף | 1. גבול שטח התוכנית |
| קו, ועגול שחור רצוף | 2. גבול מגרש מוצע ומספרו |
| קו ועגול ירוק מקוטע | 3. גבול חלקה לביטול ומספרה |
| קו, ועגול ירוק רצוף | 4. גבול חלקה קיימת ומספרה |
| שטח צבוע כתום | 5. אזור מגורים א' |
| שטח צבוע תכלת | 6. אזור מגורים ב' |
| שטח צבוע צהוב | 7. אזור מגורים ג' |
| שטח צבוע חום | 8. שטח לבנייני ציבור |
| מותחם בחום כהה | 9. שטח ציבורי פתוח |
| צבע צבוע ירוק | 10. שטח פרטי פתוח |
| שטח צבוע ירוק בהיר | 11. דרך קיימת ומאושרת |
| שטח צבוע חום בהיר | 12. שטח חנייה |
| שטח משובץ בקווים | 13. דרך משולבת |
| בצבע התשריט | 14. שטח למוסד ציבורי |
| שטח צבוע אדום ירוק לסרוגין | 15. שביל להולכי רגל |
| שטח כתום מותחם חום כהה | 16. מספר דרך/דרך משולבת |
| שטח ירוק מותחם בירוק כהה | |
| מספר ברביע עליון של עיגול/ ריבוע | 17. קו בניין |
| מספר ברביע צדדי של עיגול/ ריבוע | |
| מספר ברביע תחתון של עיגול/ ריבוע | 18. רוחב דרך/ דרך משולבת |
| קו מרוסק שחור, מודגש בצהוב | 19. מבנה להריסה |
| קוים ותרשימים בצבע אדום | 20. קוי ומתקני מתח גבוה |

1.12 טבלת שטחים:

| מצב מוצע | | מצב קיים | | יעוד |
|---------------------|-----------|---------------------|-----------|-------------------|
| % מסה"כ שטח התוכנית | שטח בדונם | % מסה"כ שטח התוכנית | שטח בדונם | יעוד |
| 79.59% | 274.32 | 79.59% | 274.32 | אזור מגורים א' |
| 0.13% | 0.44 | ----- | ----- | אזור מגורים ב' |
| 3.45% | 11.89 | 3.34% | 11.50 | אזור מגורים ג' |
| 1.60% | 5.53 | ----- | ----- | דרך משולבת |
| 4.99% | 17.21 | 6.27% | 21.61 | שטח ציבורי פתוח |
| 0.01% | 0.05 | ----- | ----- | שטח פרטי פתוח |
| 5.61% | 19.35 | 5.61% | 19.35 | דרך קיימת ומאושרת |
| 4.10% | 14.12 | 4.19% | 14.45 | שטח לבנייני ציבור |
| 0.35% | 1.18 | ----- | ----- | אזור למוסד ציבורי |
| ----- | ----- | 1.00% | 3.45 | אזור מסחרי |
| 0.17% | 0.59 | ----- | ----- | שביל להולכי רגל |
| 100% | 344.68 | 100% | 344.68 | סה"כ שטח התוכנית |

2. רשימת תכליות:
- לא ישמשו שום קרקע או בניין, בתחום התוכנית, אלה לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו המפורטים להלן:
- 2.1 אזור מגורים א' - הצבוע בתשריט בצבע כתום, ישמש לבניית בתי מגורים בני שתי קומות, שיכללו יחידת דיור אחת או שתיים או שלוש הכל לפי גודל החלקה (כאמור בסעיף 6 להלן).
- 2.2 אזור מגורים ב' - הצבוע בתשריט בצבע תכלת, ישמש לבניית בתי מגורים בני שתי קומות, בצפיפות של עד 4 יח' לדונם.
- 2.3 אזור מגורים ג' - הצבוע בתשריט בצבע צהוב, ישמש לבניית המגורים הקיימים בלבד. עם אפשרויות הרחבה ע"פ טבלת ההגבלות וע"פ תכנית הנתבת אתידה שתאושר ע"י הועדת המקומית.
- 2.4 שטח לבניית ציבור - הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה, ישמש לבניית ציבור - גני ילדים, מעונות ובניינים לשירות הקהילה.
- 2.5 שטח ציבורי פתוח - הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר, ישמש לגינון ציבורי, מגרשי משחקים שכונתיים חורשות נוי, שבילים וכיכרות ציבוריות הפתוחות לגישת הציבור וכד'. תתאפשר הסדרת דרכי גישה ברכב בחלקות מגורים דרך השצ"פ במקומות בהם הדרך אינה נשקת לחלקות. ע"פ תוכנית פיתוח שתיערך ע"י אדריכל נוף ובאישור הועדה המקומית.
- 2.6 שטח פרטי פתוח - הצבוע בתשריט בצבע ירוק, ישמש לגינון פרטי ומעבר לרכב.
- 2.7 שטח דרכים - הצבוע בתשריט בצבע תום (קיים) בהיר או אדום (מוצע), ישמש למעבר וחניית רכב ותשתיות.
- 2.9 שטח דרך משולבת - הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים ירוק ואדום, ישמש למעבר רכב לבעלי החלקות המשורתות ולמעבר הולכי רגל וגינון במשולב (רחוב הולנדי), תוך שמירה על עצים קיימים, ע"פ תכנית פיתוח שתיערך ע"י אדריכל נוף, ותאושר ע"י הועדה המקומית. בעבודות הפיתוח והסלילה

לא יאושרו קירות תומכים או מסלעות בגובה שמעל 0.8 מ' מפני קרקע טבעית.

סלילת הדרך המשולבת בחלקה 307 בגוש 11394 תהא בתיאום עם התושבים ובהתאם לתנאים הקיימים במקום.

2.10 שטח למוסד ציבורי – הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בחום – ישמש למוסדות ציבוריים שאינם בבעלות המועצה המקומית קרית טבעון.

2.11 שביל להולכי רגל – הצבוע בתשריט ירוק מותחם בירוק כהה, ישמש למעבר הולכי רגל, בשילוב גינון ותשתית.

3. הפקעה ורישום:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה וירשמו כשטחי המועצה המקומית קרית-טבעון.

4. הוראות לחלוקה מחדש של חלקות רשומות:

4.1 באזור מגורים א' תותר חלוקת חלקה רשומה ששטחה לפני חלוקה לא עולה על 2.5 דונם בתנאי שלכל אחד מהמגרשים שיווצרו תהיה גישה ברחוב מינימלי של 3 מ' מדרך ציבורית מאושרת. למעט מיקרים המפורטים בסעיפים 4.2, 4.3, להלן.

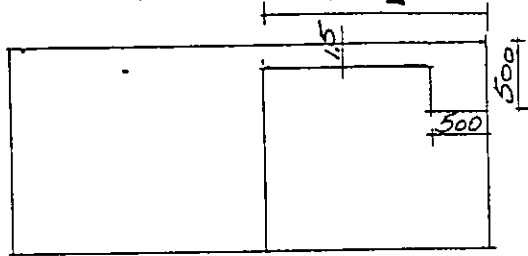
4.2 דרכים ושבילים להולכי רגל הגובלים בחלקות מגורים יחשבו כדרך לכל דבר לצורך חלוקת החלקה ויחשבו כחיבור מדרך ציבורית בתנאי שפיתוח השביל הציבורי יתוכנן במתכונת דרך משולבת (דרך הולנדית) ויבוצע ע"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה ק. טבעון.

4.3 כאשר התנאים הטופוגרפיים לא יאפשרו גישה ברכב אל המגרש האחורי, במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 15%, תאפשר הועדה קביעת מקום החנייה למגרש הנ"ל בחזית החלקה הקדמית הגובלת בדרך ודרך גישה ברוחב 1.5 מ', כמוראה בתרשים מס' 1.

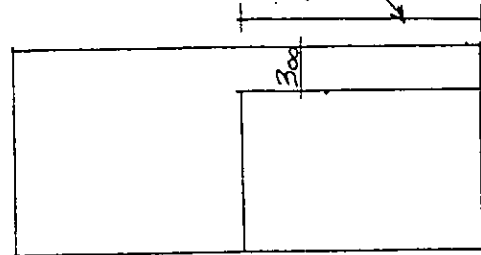
שיפוע המגרש ימדד משפת הדרך הגובלת בחלקה הקדמית ועד גבולה
האחורי של החלקה הקדמית המוצעת.

תרשים מס' 1

שיפוע הקרקע עולה על 15%.



שיפוע הקרקע קטן מ- 15%.



4.4 במקרים בהם מוצע שרוול גישה משותף לצורך חלוקת שתי חלקות סמוכות רוחבו הכולל של שרוול הגישה יהיה 4.0 מ', בתנאי שתינתן זיקת הנאה הדדית בין הבעלים למעבר על השביל שתרשם במרשם מקרקעין.

4.5 לא תותר חלוקת חלקה רשומה המשורתת מדרך ציבורית אחת ליותר משלוש חלקות אלא בתנאים הבאים:

א. חלוקת חלקה לשתי חלקות:

שרוול הגישה לחלקה אחורית ירשם כחלקה שלישית נפרדת שיעודה דרך או שיצורף לחלקה אחורית, ושטחו יכלל בשטח החלקה אליה הוצמד, לצורך חישוב אחוזי בנין ומספר יח"ד מותרות.

ב. חלוקת חלקה רשומה ל- 3 חלקות - שרוול הגישה לחלקה אמצעית ואחורית יהווה חלקה רביעית נפרדת שיעודה דרך, בנוסף לשלוש החלקות למגורים והוא ירשם כחלקה משותפת לשתי החלקות הנ"ל. שטח כל אחת משלוש החלקות המוצעות לא יקטן מ- 500 מ"ר.

ג. לא יותר המשך שרוול הגישה לאורך גבולו הצדדי של המגרש האחורי והוא יוביל אך ורק לחנייה שתמוקם בפינת המגרש במרווח הקדמי 0.

4.6 רוחב חזית המגרש לאחר חלוקה לא יפחת מ- 15.0 מ' למעט חלוקות רשומות ע"פ חלוקה קיימת.

5. מספר מבנים על המגרש:

5.1 על חלקה רשומה תותר הקמתו של מבנה מגורים אחד בלבד כפוף להוראות סעיפים 6.1, 6.2, 6.3 להלן.

5.2 במקרים בהם קיימת מניעה לחלוקת חלקה רשומה הנובעת מסיבות תכנוניות כגון: טופוגרפיה, צמחיה, מיקום בית מגורים קיים או דרישה לשימור בית מגורים קיים, רשאת הועדה המקומית לאשר שני בניינים על חלקה ובתנאי שהמרחק ביניהם לא יקטן מ- 8.0 מ' ויקצה מקום חנייה לכל אחד מהבתיב בתחומי המגרש עם גישה מדרך ציבורית מאושרת.

5.3 על חלקה מקורית המשורתת מדרך אחת שחולקה או המוצעת לחלוקה לא תותר בכל מקרה הקמה של יותר משלושה בתי מגורים.

6. מינימום למגרש בנייה:

6.1 לא תותר הקמת בית מגורים חד משפחתי הכולל יח"ד אחת על מגרש הקטן מ- 500 מ"ר.

6.2 לא תותר הקמת בית מגורים דו-משפחתי הכולל שתי יח"ד בלבד על מגרש ששטחו קטן מ- 800 מ"ר.

6.3 לא תותר הקמת בית מגורים תלת משפחתי הכולל שלוש יח"ד בלבד, על מגרש ששטחו קטן מ- 1200 מ"ר.

7. הנראות בנייה:

7.1 היתרי בנייה בשטח התכנית יינתנו רק על סמך תוכנית מדידה עדכנית של המגרש שתוכנן ע"י מודד מוסמך ותכלול טופוגרפיה וסימון כל העצים המסומנים בשטח.

7.2 אופן חישוב אחוזי בנין

7.2.1 שטח הבנייה העיקרי יחושב באחוזים משטחו של מגרש הבניה שהוא השטח כפי שתוחם בתכנית או בתשריט חלוקה או איחוד, לפי העניין, לאחר שהופרשו ממנה שטחים לצרכי ציבור, הכל ע"פ תוכנית זו.

בחישוב שטח הבניין, יכללו שטחי כל רצפותיו המקורות וחתכי קירותיו החיצוניים והפנימיים בכל הקומות, בין אם שטחים אלו נמצאים מעל פני הקרקע או תחתיה הכל בכפוף לתקנות התכנון והבניה – "חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים".

7.2.2 שטחי שרות ומבני עזר יכללו את כל השטחים של חלקי הבניין המפורטים להלן

והם יבנו בצמוד לבנין המגורים ומאותם חומרים: (למעט חנייה מקורה, ע"פ סעיף 3.8.7), ובהתאם להוראות טב \ 34 .

א. מרתף – חלק מִבְּנִין החצוב בקרקע שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא רובו או כולו מתחת לפני הקרקע המקיפה אותו (בתחום קוי הבנין), שאין מעליו קומת עמודים והוא ממוקם במרחק של לפחות 3 מטר מקו חזית הבניין הפונה למדרון. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מפני הקרקע הטבעית או החפורה וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר. השימושים המותרים במרתף: מחסן, מקלט ומדרגות המוליכות אליו.

ב. מקלט או חדר מוגן – יהיה בשטח המינימלי וע"פ דרישות הג"א.

ג. השטח הפנוי של קומת עמודים מפולשת ש- 60% לפחות משטחה מפולש, והיא מותרת ע"פ תכנית החלה על המקום.

ד. מחסן - בשטח עד 6 מ"ר שיבנה בצמוד למבנה המגורים ומאותם חומרים. ובתוך קווי הבניין. גובה המחסן מתחתית רצפתו ועד התקרה לא יעלה על 2.20 מ'.

ה. חנייה מקורה – שטחה של חנייה מקורה לא יעלה על 15 מ"ר ליחידת חנייה.

7.2.3 . ראה טבלת זכויות והגבלות בניה :

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה - טב 99 - רח' קק"ל, העמק, א. זייד, זבולון-ק. טבעון

| תערוכת | מס' יחיד סח"י | צפיפות נטו - מס' יחיד למגורש | גובה בניה מקסימלי | | סח"י | כיסוי קרקע | סח"י חשט המותר לבניה ככל הקומות | | קני בניה | | גודל מגורש מינימלי (כמ"ר) | שם החומר ושמונים עיקריים | |
|--|---------------|-------------------------------|-----------------------|-----------|------|-----------------|---------------------------------|---|----------|-------|---------------------------|--------------------------|--------------|
| | | | במטרים | מס' קומות | | | שימושים עיקריים | שטחי שירות | קדמי | אחורי | | | צדדי |
| * ע"פ סעיף 7.6.1 בהוראות הבניה בתקנון | | 1 ליחיד בודדת 2 לדו משפחתי | 8.5 מ' לגג | 2 | 44% | 28% | 44% או כפי שקיים | תחת קומת הכניסה | מ"ר 15 | 5 | 5 | 500 מ"ר לחדר בודדת | מגורים א' .. |
| | | | 7.0 מ' לגג שטוח חשיבו | | | | | | | | | | |
| ** מגורש מגורים 63, חלק מחלקה בגוש 11392 (ר"ח העמק) ייעודו אזור מגורים ב' זכויות הבניה ע"פ טב-92 | | 3 לתלת-משפחתי | מפורה | 3 | 50% | סח"י 40% | סח"י 60% | תחת קומת הכניסה | מ"ר 6 | 5 | 5 | 1200 מ"ר לתלת-משפחתי | מגורים ב' |
| | | | | | | | | | | | | | |
| *** ע"פ תכנית הרחבת ארזה שתאושר ע"י הועדה המקומית | | ע"פ תקנים | *** | 3 | 60% | ע"פ תכנית הרחבת | סח"י 50% | ע"פ שטח הבניה הקיים כפועל + 20 מ"ר ליחיד ולא יותר מ-100% ככל סח"י הקומות. | 5 | 5 | 5 | מסיד ציבורי | |

7.3 גובה בנין באזור מגורים א'

7.3.1 גובה בנין בעל גג רעפים לא יעלה על 8.5 מ' מקרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא.

7.3.2 גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 7.0 מ' מקרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא.

7.4 אופן קביעת מפלס קומת קרקע:

מפלס קומת קרקע יהיה כמפלס קו הטופוגרפיה העובר במרכז חתך לאורך המגרש ובניצב לקווי הטופוגרפיה $+ 0.5$ מ'.

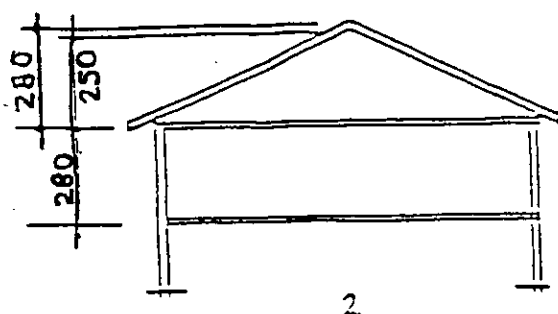
7.5 עליית גג שלא למגורים:

יכולה להיות מותקנת בחלל גג משופע כאשר בסיס השיפוע מתחיל במפלס הקומה אותה מקרה הגג.

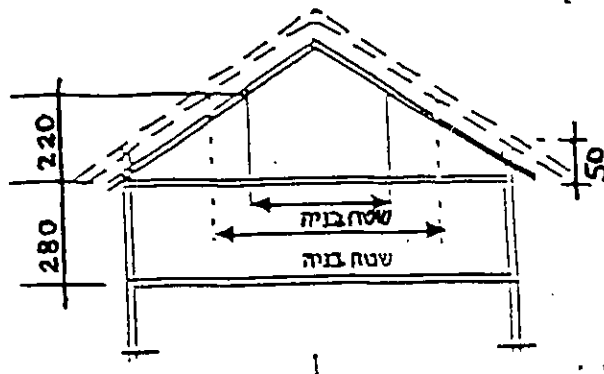
א. שטח עליית הגג לא יכלל בחישוב אחוזי הבניין והיא לא תהווה קומה אם היא מקורה בגג משופע בכל צדדיו, ואם גובה (ממפלס רצפת עליית הגג עד שהיא קודקוד הגג) לא יעלה על 2.5 נטו ו- 2.80 ברוטו וכן בתנאי שגובה הקומה מתחת לא יעלה על 2.80 מ' כמוראה בתרשים המצורף חתך 2.

ב. במידה וגובה עליית הגג עולה על גובה המפורט בסעיף א' או אינה עומדת באחד מהתנאים המפורטים בסעיף זה היא תחשב כקומה לכל דבר ושטחה, פרט לשטח ההיטל האופקי של חלקיה הנמוכים מ- 1.8 מ' יכלל באחוזי הבנייה המותרים למטרה עיקרית - כמוראה בחתך מס' 1.

עלית גג שלא נחשבת לשטח בנין



עלית גג הנחשבת לשטח בנין



7.6 קו צדדי הגובל בשרוול גישה:

- א. קו בנין משרוול גישה לחלקות שרוחב חזיתן קטן מ- 20 מ', יהיה 3 מ' ולחלקות שרוחב חזיתן קטן ושווה ל- 17 מ', 2 מ'.
- ב. בחלקות שחולקו תוך הקצאת שרוול גישה, קיים על המגרש קיים בית מגורים, ימדד קו הבניין הצדדי הגובל בשרוול הגישה באופן המפורט להלן:
1. לגבי חלקי בנין הקיימים ימדד קו הבניין מגבולת המקורי של החלקה טרם חולקה.
 2. לגבי לתוספת לבנין קיים יהיה קו הבניין הצדדי הגובל בשרוול הגישה 5.0 מ' מגבולה המקורי של החלקה טרם חולקה.

7.6.1 בחלקות שרוחבן קטן או שווה ל- 15 מ' קו בנין צדדי יהיה 3.5 מ'.

7.6.2 העברת אחוזי בנין מקומה לקומה ניתן להעביר עד 6 אחוזי בנייה מקומה א' לקומת קרקע.

7.7 כיסוי קרקע:

סה"כ השטח הבנוי הכולל את שטח ההיטל האופקי של הבניין, שטח חנויות, מרפסות, רחבות ושבילים מרוצפים, לא יעלה על 40% משטח המגרש. שארית השטח יגונן ויינטע או ישמר במצבו הטבעי.

7.8 הוראות לבניית חנייה מקורה ולמיקומה במגרש:

7.8.1 החנייה תבנה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובתחומי מרווח הבנייה המותרים כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים או ע"פ סעיף 7.8.3.

7.8.2 גובה החנייה לא יעלה על 2.20 מ' מתחתית רצפתה ועד התקרה.

7.8.3 ניתן למקם את החנייה בפינת המגרש הגובל בדרך סטטוטורית או בשרוול גישה, במרווח צדדי וקדמי 0. ובתנאי שהקיר הפונה למגרש שכן יהיה אטום לכל אורכו ופתרון ניקוז מי הגשם יהיה לתחום השטח המוצמד ליחידת הדיור לה שייכת החנייה.

7.8.4 בסמכות הוועדה המקומית לדרוש כי החנייה שתבנה בפינת המגרש תבנה ע"פ פרט המחייב שיוכן על ידה.

7.8.5 חניות צמודות לחלקות סמוכות יתוכננו במכלול תכנוני אחד ויחוייבו באותם פתרונות קרוי ובאותם חומרים.

7.9 **ביוב** - כל בנין יחובר לרשת הביוב והמים המרכזית של המועצה המקומית. היתר בנייה יכלול פתרון ביוב מלא של החלקה הרשומה המקורית טרם חולקה.

7.10 חשמל :

1. לא תותר הקמת קווי מתח חדשים עיליים. במקומות בהם התנאים הפיזיים יחייבו זאת, תותר הקמת קווי מתח חדשים עיליים בתיאום עם הוועדה המקומית.
2. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי השמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

| | |
|--|--------|
| ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים | 2.0 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אווריים | 1.5 מ' |
| ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 11 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 21 מ' |

הערה :

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המותרים.

3. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ:

3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מהסכמה מחברת החשמל.

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

7. 11 ניקוז - כל היתר בנייה יכלול פתרונות ניקוז מלאים עד גבולות החלקה הרשומה המקורית טרם חולקה.

8. הוראות מיוחדות:

8.1 צמחייה

8.1.1 הוועדה המקומית רשאית לחייב את חוכרי הקרקעות לאורך דרכים, לנטוע עצים או צמחייה אחרת לאורך גבולות נכסיהם ובתחום נכסיהם הגובלים בדרכים הנ"ל.

8.1.2 עקירת עצים מוגנים או פגיעה בהורש טבעי שאינם בתחום קוני הבניין אסורה. עקירת עצים מוגנים הנמצאים בתחום קווי הבניין, טעונה היתר מיוחד מהרשות המקומית ומק"ל. בסמכות הוועדה לדרוש שימור ושילוב עצים וחורש בתכנון הבית והחצר.

8.2 גדרות וקירות תומכים והנחיות לפיתוח חצרות

8.2.1 לאורך חזיתות מגרשים הגובלים בדרכים תותר הקמת גדר קיר אבן לקט בגובה שלא יעלה על 40 ס"מ ובכל מקרה לא יותר מגובה 1.20 ס"מ מעל מפלס מדרכה ומעליו גדר חייה או סרג מתכת בלבד. לא תותר התקנת גדר תייל קוצני. הקירות יבנו באבן לקט מקומית ע"פ פרט שיאושר ע"י הוועדה.

8.2.2 גובה מקורי של קיר תומך לאורך גבולות המגרש הצדדיים לא יעלה על 1.20 מ' ובתנאי שלא יעלה בנקודת הגבוהה על 1.5 מ'. הקיר יבנה באבן לקט מקומית ע"פ פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

8.2.3 פיתוח חצרות במרווחים צדיים הכרוך בהגבהת השטח יותר רק על גבי מילוי מהודק הנתמך בקיר תומך.

8.2.4 לאורך גבולו האחורי של מגרש הגובל בחורש טבעי תותר הקמת קיר תומך בגובה שלא עולה על 2.0 מ'. במידה והטופוגרפיה דורשת הגבהה נוספת יבנה קיר מדורג או מסלעה מדורגת עם מרווחים של 1.5 מ' לפחות בין הקירות או המסלעות המדורגות. גמר הקיר התומך יהיה באבן לקט מקומית ע"פ פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית. במרווח צידי לא יותרו רחבות מרוצפות. במרחק של פחות מ-1.5 מ' מגבול המגרש.

8.2.5 פיתוח לאורך שרוול גישה

- א. תכנית פיתוח שרוול גישה למגרש אחורי ערוכה בק.מ. 1:100 והכוללות פריסת קירות תומכים, חתך לאורך ולרוחב, מיקום פח אשפה וארון חשמל ופרטים כגון ריצוף תאורה וגדרות תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
- ב. לאורך גבולו הצדדי של שרוול הגישה, הגובל במגרש שכך יוקצה פס גיטון ברוחב 0.5 מ' לפחות לצורך גיטון ונטיעה.
- רשאית הוועדה המקומית לדרוש ביצוע נטיעות לאורך שרוול הגישה כתנאי למתן טופס גמר בנייה.
- ג. במקרים בהם דרך הגישה חפירה או מוגבהת ונתמכת ע"י קיר תומך יחויבו בעליו בהתקנת מעקה ביטחון ע"פ פרט שיאושר במשרד מהנדס המועצה.

8.2.6. לא תתאפשר גישה מרחוב רבין לרחוב קק"ל.

9. הטל השבחה יגבה כחוק.

10. לאחר אישור התוכנית תפורסם רשימת מבנים חורגים ע"פ סעיף 178 לחוק.

11. חתימות : **אוהד בקין**
אדריכלות ותכנון ערים
16.5.2001

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית טבעון

כ"ה זקן, ה-88
תכנית צב"ל/99

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 940033 מיום 9.11.94

24.6.01

תאריך י"ד הועדה מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית טבעון

כ"ה זקן, ה-88
תכנית צב"ל/99

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 940033 מיום 9.11.94

24.6.01

תאריך י"ד הועדה מהנדס הועדה

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשימת התכנון המוסמכות. התכנית אינה לצרכי תכנון בלבד, אלא כדאי להקנות כל זכות ליוזם ונחתם לבנין או לכל פיתוח אחר על גבי נדל"ד ע"פ עיקרי לא הוקצה השטח הסכמה כללית מנגד מ... ואם תהיה זו זכות במקום חוזה נכד... תכנית כדן ואם... מוסמכת לפי כל למען ה... בני השטח... תכנית או... על... מקרקעין... מ... זכות... אחרת היוגדה לני... באמור וע"פ... שכן החליפתו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

תאריך 15.7.01

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

אישור תכנית מס' 99/60

הועדה המהוויית לתכנון ולבניה החליטה ביום 28.12.99 לאשר את התכנית.

י"ד הועדה המחית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 99/60

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4755

מיום 19.5.99

הודעה על אישור תכנית מס' 99/60

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5018

מיום 13.9.01