

6

מחוז חיפה

3-4295

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לפינוח
 מחוז חיפה
 28-5-2002
 נתקבל
 תיק מס'

מרחב תכנון מקומי - קרית טבעון

תכנית מפורטת מס' טב-105

רח' דגניות-שושנים, רח' כלניות-רקפות

המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' טב/3, טב/4, טב/77, טב/7, טב/151,
 טב/155, ג/405 ומשפיעה על תכנית מתאר טבעון המופקדת טב/34

מינהל מקרקעי ישראל והמועצה המקומית קרית-טבעון

יוזמי התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל

בעלי הקרקע:

אילן צבי - אדריכל, מתכנן ערים
 רח' סמולנסקין 19, חיפה 34366
 טל' 04-8382166 פקס: 04-8370842

עורך התכנית:

1. כללי

- 1.1 שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' טב/105 רח' דגניות-שושנים, רח' כלניות-רקפות".
- 1.2 מסמכי התכנית: התכנית מורכבת מתקנון ותשריט בק.מ. 1:1250. התקנון - מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית. התשריט - מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית.
- 1.3 גבולות התכנית: גבולות התכנית הם כמסומן בתשריט בקנה מידה 1:1250 בקו כחול עבה.
- מצפון: לאורך ציר הוואדי שמצפון לרחוב רקפות ובהמשך לאורך גבול גוש 10479.
- ממערב: לאורך גבולה המערבי של חלקה 124 בגוש 10478.
- מדרום: לאורך ציר הוואדי שבין רחוב דגניות לרחוב אורנים, בחלקה 124 בגוש 10478, ובהמשך לאורך הגבול המערבי של חלקה 83 בגוש 10607 ולאורך השפה הדרומית של רחוב אורנים עד למפגש עם השפה המערבית של רחוב אלונים.
- ממזרח: לאורך השפה המערבית של רחוב אלונים ובהמשך לאורך גבול התכנית המפורטת טב-85'א' עד לפינה המזרחית של חלקה 322 בגוש 10607.
- 1.4 שטח התכנית: 690.438 דונם.
- 1.5 תחלת התכנית: תכנית זו תחול על כל השטחים המותחמים בקו כחול עבה בתשריט.

1.6 הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש	חלקה	חלק מחלקה
10478	,66-73 ,76-99 ,115-119 ,121 138-141 ,143-148 ,150-160	124
10479	3-21 ,25-36 ,38-45 ,48-70 ,79-86 ,88 90-110 ,112-126 ,128-157 ,159 161-166 ,168-170 ,172-190	2 ,37
10607	64 ,67-71 ,76-80 ,83 ,86-89 91 ,94 ,126-131 ,134 ,136-141 157 ,270 ,273 ,275 ,276 278-280 ,320-322 ,385 ,469 ,470 473 ,474	54 ,55 ,84 ,85 ,155 389 ,450

1.7 יוזמי התכנית: מינהל מקרקעי ישראל והמועצה המקומית קרית-טבעון.

1.8 בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

1.9 עורך התכנית: אילן צבי - אדריכל, מתכנן ערים
רח' יפה נוף 97א', חיפה 34641
טל' 04-8382166 פקס: 04-8370842

1.10 מטרת התכנית:

א. מתן אפשרות לניצול פוטנציאל הבניה של מגרשים מאורכים בקרקע משופעת ע"י חלוקתם והתווית דרכים משולבת לרוחבם, במרכזם.

ב. מתן הוראות והנחיות עיצוביות לבניה ולפיתוח מגרשים אלו.

ג. מתן הוראות והנחיות עיצוביות הנוגעות לתוספות בניה בשטח התכנית.

ד. הסדרת גישה ותניה למגרשים פנימיים ע"י התווית דרכים משולבות והסדרת תנייה במרווחים קדמיים בחזית חלקות קיימות לאורך הדרכים.

ה. הסדרת פתרונות לתנייה ציבורית באיזור בריכת השחיה "גלי טבעון".

1.11 יחס לתכניות אחרות:

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

מס' י.פ.	תאריך מתן תוקף	מס' תכנית
2704	16.4.81	ט/7
4825	22.11.99	טב/34
3543	15.3.88	טב/77
4271	1.1.95	טב/151
4472	29.12.96	טב/155
1820	5.5.72	א/405

ב. בכל מקרה של סתירה בין הוראות אחת מהתכניות הנ"ל להוראות תכנית זו, יהיו הוראותיה של תכנית זו עדיפות.

1.12 הגדרות:

המונחים וההגדרות שבתכנית זו פירושם בהתאם לחוק התכנון והבניה. תשכ"ה-1965 ותקנות התכנון והבניה תש"ל-1979 והשינויים להם מעת לעת.

2. תכליות ושימושים, מגבלות והוראות בניה באיזורים

2.1 ביאור סימוני המקרא:

מגורים א'	-	כתום
מגורים ב'	-	תכלת
שטח לבניני ציבור	-	חום מותחם בחום כהה
שטח למוסד ציבורי	-	חום מותחם בכתום
שטח ציבורי פתוח א'	-	ירוק בהיר
שטח שמורת יער מקומית	-	ירוק כהה
שטח פרטי פתוח	-	ירוק בהיר מותחם בירוק כהה
שטח ספורט	-	ירוק מותחם בחום
דרך מאושרת	-	חום בהיר
דרך לביטול	-	קווים חוצים אדומים אלכסוניים
דרך משולבת מוצעת	-	פסים ירוק אדום לסירוגין
שביל אש	-	פסים ירוק כתום לסירוגין
חניה מוצעת	-	אדום על רקע מפוספס
גבול התכנית	-	קו כחול עבה
גבול תכנית מפורטת ומאושרת	-	קו כחול מרוסק
מיתחם לאיחוד וחלוקה מחדש	-	קו כחול מרוסק ומקווקו
גבול ומספר חלקה מוצעת	-	קו ועיגול שחור
גבול ומספר חלקה רשומה	-	קו ועיגול ירוק
גבול ומספר חלקה לביטול	-	קו ועיגול ירוק מקוטע
גבול ומספר מגרש רשום	-	קו ועיגול ירוק וספרה רומית בעיגול
מספר דרך	-	מספר ברביע העליון של עיגול הדרך
מרווח קדמי מינימאלי	-	מספר ברביע הצדדי של עיגול הדרך
רוחב הדרך	-	מספר ברביע התחתון של עיגול הדרך
מבנה או קיר להריסה	-	קו צהוב
קו מתח גבוה	-	קו אדום מקוטע

2.2 שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן חיתר בניה ולא ישמשו כל קרקע או מבנה בשטח התכנית לשום תכלית למעט התכלית המוגדרת בסעיף 2.3 להלן ברשימת התכליות המותרות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או המבנה.

2.3 רשימת התכליות

- א. אזור מגורים א':
ישמש לבניית בתי מגורים בני שתי קומות אשר יכללו אחת או שתיים או שלוש יחידות דיור בהתאם לגודל החלקה עפ"י המפורט בסעיף 2.4 לעיל.
- ב. אזור מגורים ב':
ישמש לבניי המגורים הקיימים בלבד. לא תותר כל תוספת בניה הכרוכה בתוספת יחידות דיור. תוספת שטח תותר אך ורק להרחבת דירות קיימות בהתאם לזכויות הבניה אשר מפורטות בסעיף 2.4 לעיל.
- ג. שטח לבניני ציבור:
ישמש לבניני ציבור - גני ילדים, מועדונים ומבנים אחרים לשירות הקהילה.
- ד. שטח למוסד ציבורי:
ישמש למוסדות לרווחת הציבור.
- ה. שטח ספורט.
ישמש לבריכת שחיה פתוחה או מקורה, מגרשי ספורט פתוחים, מועדון ספורט, ומתקני נופש פעיל.
- ו. שטח ציבורי פתוח א':
ישמש לגינון ציבורי, מגרשי משחקים שכונתיים, חורשות נוי, שבילים וכיכרות ציבוריות וכדומה. כל בניה בשטח אסורה. אחזקתם תבוצע ע"י המועצה המקומית.
- ז. שטח שמורת יער מקומית:
ישמש כשטח יער וחורש טבעי לשימור. כל בניה בשטח אסורה.
- ח. שטח פרטי פתוח:
רצועת הקרקע הוגבלת בדרך מאושרת תשמש לגינון. כל בניה בשטח זה אסורה למעט הקמת מבנה חניה עפ"י הוראות הבניה המפורטות סעיף 5.9 לעיל.

מתן היתר להקמת מבנה חנייה כאמור מותנה בחכירת השטח מבעל הקרקע. גם לאחר חכירתו לא ייכלל שטח זה בשטח החלקה לצורך חישוב אחוזי בניה.
 בין אם יוחכר השטח ובין אם לאו, רוחבו ייחשב כחלק מהמרווח הקדמי של החלקה בה הוא גובל.

ט. דרך:

תשמש למעבר וחניית כלי רכב, למדרכות ולמעבר הולכי רגל ולחנחת מערכות תשתית.

י. דרך משולבת:

תשמש למעבר ולחניית כלי רכב, למעבר הולכי רגל. כל בניה בה אסורה למעט מתקני תשתית, תאורת, שילוט, ריחוט, רחוב וגינון.

יא. שביל אש:

ישמש לצורך גישת הירום לקו ביוב וכן כשביל אש. לא יותר שימוש בשביל האש, אלא לצרכים המפורטים לעיל בלבד.

2.4 טבלת חוראות בניה

ס' יז	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	רוחב חזית מגרש מינימלי (מ')	סה"כ שטחים למטרות עיקריות ***	מס' קומות או מקסימלי גובה בנין מקסימלי (מ')	מרווחים (מ')			מס' יחידות דיוור מקסימלי מותר במגרש
					קדמי	צדדי	אחורי	
י"ג	500 800	17	44% *	2 קומות או 8.5 מ' עבוך 2 רעפים 7.0 מ' עבוך 22 שטוח	5	**4	5	1 2 3
י"ד	750 או כפי שקיים ביום אישור התכנית	17	60%	2 קומות או 7.0 מ' מפני ריצוף קומת קרקע	5	**4	5	5
י"ה	750 או כפי שקיים ביום אישור התכנית	18	60%	2 קומות ****	5	4	5	-
זד	בהתאם לתכנית מפורטת							
ז	בהתאם לתכנית מפורטת							

על ג' יזוי לפי למורה
 הנוסחה החדשה
 תהיה רק קנייה חנייה
 ולא קנייה חנייה
 הנוסחה החדשה
 היא למ"ק 2 הקומות
 החנייה

* שטח הבניה למטרות עיקריות ואזור מגורים אי יהיה 22% משטח המגרש בכל אחת משתי הקומות המותרות. ניתן להעביר עד 6% משטח הבניה מקומה א' לקומת הקרקע בלבד.
 ** 3.5 מ' בחלקות ברוחב חזית קטן או שווה ל- 15 מ'.
 *** שטחי שירות אינם נכללים במנין שטחים עיקריים (ראה סעיף להלן).
 **** הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע גובה הבנין מעל 2 קומות לאולמי ספורט ומבני ציבור מיוחדים המחייבים חלל גבוה יותר בתנאי שגובה הבנינים לא יעלה על 12 מ'.

3. הוראות כלליות

3.1 הפקעה ורישום

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור, לפי התכנון והבנייה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, המיועדים לצורכי ציבור, על פי חוק התכנון והבנייה, יופקעו על פי האמור בחוק.

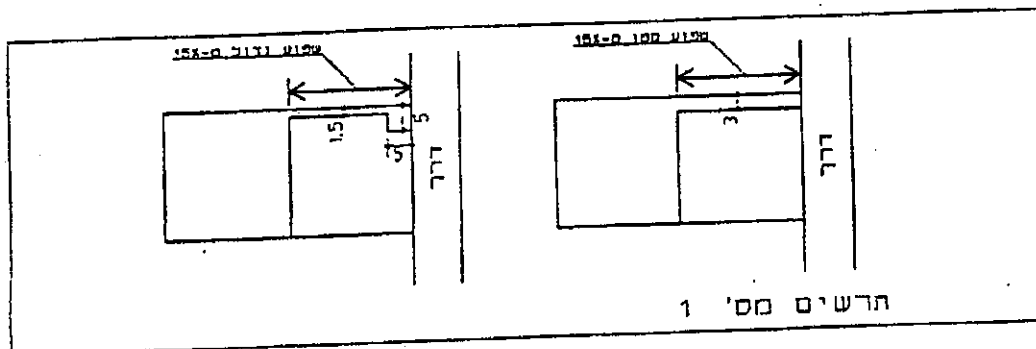
3.2 איחוד וחלוקה

א. באזור מגורים א' תותר חלוקת חלקה רשומה אשר שטחה לפני החלוקה אינו עולה על 2.5 דונם בתנאי שלכל אחד מן המגרשים שיווצרו תהיה גישה ברוחב מינימלי של 3 מ' מדרך ציבורית מאושרת.

ב. במתחם הכולל את המגרשים המוצעים שמשפרם: 366-373, 270-273, 206-211 טרם הוצאת היתר בניה למתחם הנייל, תאשר המועצה המקומית תשריט חלוקה תואם התכנית הנוכחית.

ג. דרכים ושבילים להולכי רגל הגובלים בחלקות מגורים ייחשבו כדרך ציבורית בתנאי שפיתוחם יתוכנן כדרך משולבת ויבוצע על חשבון המבקש עפ"י תכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

ד. במידה והתנאים הטופוגרפיים לא יאפשרו גישה ברכב למגרש האחורי, במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 15%, תתיר הוועדה המקומית התקנת מקום חניה עבור המגרש הנ"ל בחזית המגרש הקדמי הגובל בדרך. במקרה זה יהיה רוחב דרך הגישה לחלקה האחורית 1.5 מ' בלבד. ראה תרשים מס' 1. שיפוע המגרש לצורך סעיף זה, יימדד משפת הדרך הגובלת בחלקה הקדמית ועד גבולה האחורי של החלקה הקדמית המוצעת.



ה. במקרים בהם מוצע שביל גישה משותף לצורך חלוקת שתי חלקות סמוכות יהיה רוחבו של שרוול הגישה 4.0 מ' ובתנאי שתירשם, בהסכמת בעלי החלקות הגובלות, זיקת הנאה הדדית למעבר על השביל אצל רשם המקרקעין.

ו. לא תותר חלוקת חלקה רשומה המשורתת מדרך ציבורית אחת ליותר משלוש חלקות.

ז. חלוקת חלקה רשומה המשורתת מדרך ציבורית אחת לשתי חלקות: שביל הגישה לחלקה האחורית יירשם כחלקה שלישית שייעודה דרך או שיצורף לחלקה האחורית ושטחו יכלל בשטח החלקה אליה הוצמד לצורך תישוב אחוזי הבניה ומספר יחידות דיוור מותרות.

ח. חלוקת חלקה רשומה המשורתת מדרך ציבורית אחת לשלוש חלקות: שביל הגישה לחלקה אמצעית ואחורית יירשם כחלקה רביעית נפרדת שייעודה הוא דרך משותפת לשתי החלקות הנ"ל. בכל מקרה שטח כל אחת משלוש החלקות המוצעות לא יפחת מ-500 מ"ר.

ט. שביל הגישה לחלקה אחורית יסתיים בגבולה הקדמי והוא יוביל אך ורק לחניה אשר תמוקם בפינת המגרש במרווח קדמי וצדדי.

י. רוחב הזית המגרש לאחר חלוקה לא יפחת מ-15.0 מטר למעט חלקות רשומות עפ"י חלוקה מאושרת.

3.3 מספר מבנים על מגרש

א. על חלקה רשומה תותר הקמתו של מבנה מגורים אחד בלבד למעט במקרים הנזכרים בס"ק ב' לעיל, ולמעט מצב נתון באזור מגורים ב'.

ב. במקרים בהם קיימת מניעה לחלוקת חלקה רשומה מסיבות תכנוניות כגון: טופוגרפיה, צמחיה, מיקום בית מגורים קיים או דרישה לשימור בית מגורים קיים, רשאית הוועדה המקומית לאשר הקמת שני מבנים על החלקה ובתנאי ששטחה לא יפחת מ-1,000 מ"ר והמרחק בין שני המבנים לא יפחת מ-8 מ' ויוקצה מקום חנייה לכל אחד משני המבנים בתחומי המגרש עם גישה מדרך ציבורית מאושרת.

3.4 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

4. הוראות בנייה

4.1 תוכנית מדידה

היתרי בנייה בשטח התוכנית יינתנו רק על סמך תוכנית מדידה עדכנית של המגרש שתוכן על ידי מודד מוסמך ותכלול טופוגרפיה וסימון כל העצים הקיימים במגרש.

4.2 חישוב שטחי הבנייה

שטח הבנייה המותר יחושב באחוזים משטחו של מגרש הבנייה שהוא השטח כפי שתחום בתוכנית או בתשריט חלוקה או איחוד, לפי העניין, לאחר שנוכה ממנו החלק המיועד בתוכנית לצורכי ציבור.

השטח הכולל המותר לבנייה הוא הסכום במטרים רבועים של השטחים המקורים בכל הקומות, בין אם שטחים אלה נמצאים מעל פני הקרקע ובין אם מתחתיה, הכל בכפוף לתקנות התכנון והבנייה.

4.3 שטחי שירות

בשטחי השירות ייכללו השטחים כלהלן:

- א. מרתף – חלק מבניין החצוב בקרקע שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו, נמצא כולו או רובו מתחת לפני הקרקע המקיפה אותו (בתחום קווי הבניין), שאין מעליו קומת עמודים והוא ממוקם במרחק של לפחות 3 מ' מקו חזית הבניין הפונה למדרון. גובה תקרת קומת 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 המובילות אליו.

ב. השטח הפנוי של קומת העמודים בתנאי שלפחות 60% משטחה מפולש והיא מותרת עפ"י תכנית החלה על המקום.

ג. מקלט מינימלי או מרחב מוגן דירתי או קומתי בהתאם לדרישות הג"א.

ד. חניה מקורה עד שטח של 20 מ"ר ברוטו לכל מקום חניה נדרש. במקום שאין צורך בשטח תימרון, שטח החניה לא יעלה על 15 מ"ר לכל מקום חניה, בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' מרצפה עד תקרה ובמסגרת קוי הבנין הקבועים בתכנית החלה על השטח, זאת בתנאי שהמספר הכולל של מקומות החניה במגרש יהיה בהתאם לשיעורי החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

ה. מחסן בשטח של עד 6 מ"ר ליחידת דיור - כל שטח נוסף ייכלל ב"שטח עיקרי".

מיקום שטחי שירות

חניה עד 15 מ"ר ליחידה ממ"ד לפי תקנות הג"א. מחסן 6 מ"ר ליחידה.

מעל קומת כניסה

מתחת קומת כניסה

מרתף בשטח עד 40% משטח קומת עמודים מפולשת בגובה שלא יעלה על 2.20 מ'. ניתן לכלול פונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

כל שטח נוסף ייכלל בשטח עיקרי.

4.4 חלל מתחת לגג משופע

שטח החלל הנוצר מתחת לגג משופע, ואשר גובהו הממוצע עולה על 2.50 מ' יותר למגורים ויחשב כקומה לכל דבר.

4.5 תכנית הבניה

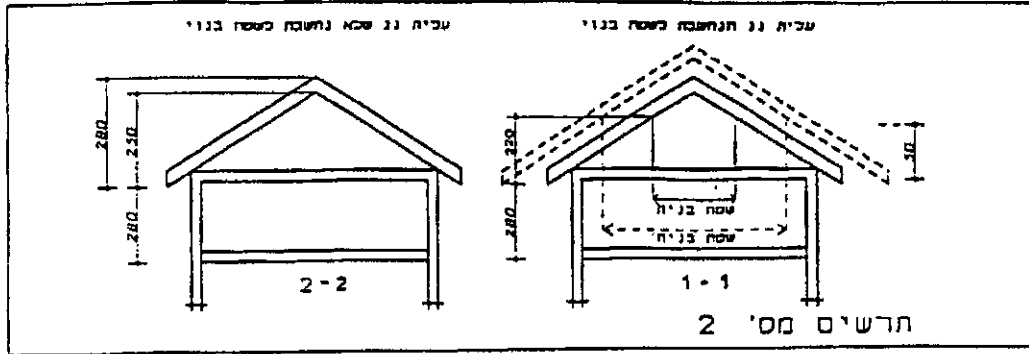
סה"כ השטח הבנוי הכולל את שטח ההיטל האופקי של הבנין, שטח חניות, מרפסות, רחבות ושבילים מרוצפים לא יעלה על 44% משטח המגרש. שארית השטח תגונן ותינטע או תישאר במצבה הטבעי.

4.6 גובה בנייה

- א. גובה בנין בעל גג רעפים לא יעלה על 8.5 מ' מדוד מפני קרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא.
- ב. גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 7.0 מ' מדוד מפני קרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא.
- ג. גובה גג הרעפים של תוספת קומה באזור מגורים ב', לא יעלה על 7.0 מ' מפני ריצוף קומת קרקע קיימת.

4.7 גגות רעפים ועליות גג שלא למגורים

- א. שיפוע גגות הרעפים לא ייקטן מ-35% ולא יעלה על 75%. לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא כחלק מתפיסה תכנונית שלימה. באזור מגורים ב' לא יעלה שיפוע הגג על 50%.
- ב. עליית גג שלא למטרות מגורים ניתן להתקין בחלל גג המשופע לכל הכיוונים (ללא גמלוניים) כאשר בסיס השיפוע מתחיל במפלס הרצפה אותה מקרה הגג. ההתייחסות לגובהה ושטחה של עליית גג כמתואר לעיל תהיה עפ"י המפורט בס"ק ג' ו-ד' לעיל.
- ג. שטח עליית הגג לא יכלל בחישוב אחוזי הבניה והיא לא תהווה קומה נוספת במידה והיא מקורה בגג משופע מכל צדדיו וגובהה (ממפלס רצפתה ועד שיא הגג) לא יעלה על 2.50 מ' נטו ו-2.80 מ' ברוטו. וכן בתנאי שגובה הקומה שמתחת לגג לא יעלה על 2.80 מ' כמוראה בחתך 1-1 בתרשים מס' 2 המצורף.
- ד. במידה וגובה עליית הגג עולה על המפורט בס"ק ג' לעיל, או שהיא אינה עומדת באחד מהתנאים המפורטים בסעיף זה, תיתשב עליית הגג כקומה לכל דבר ושיטחה, פרט להיטל האופקי של חלקיה הנמוכים מ-1.8 מ', ייכלל באחוזי הבנייה המותרים למטרה עיקרית, כמוראה בחתך 2-2 בתרשים מס' 2 המצורף.

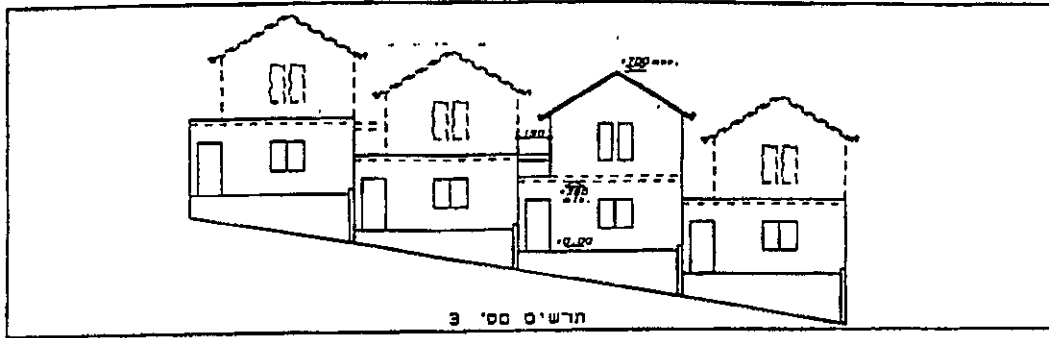


תרשים מס' 2'

4.8 תרחבת יחידות דיור באזור מגורים ב'

יחידות דיור באזור מגורים ב' ניתן יהיה להרחיב לגובה בלבד ע"י תוספת קומה ומבלי לחרוג מקוי המעטפת של הקומה הקיימת. דפוס הבניה הקיים באזור זה הוא טורי מדורג. על מנת לאפשר תוספת בניה בכל יחידות הדיור במגרש תוך מתן תנאי אור, אוורור ופרטיות נאותים, יתוכננו תוספות הבניה עפ"י מתכונת אחידה כמתואר בתרשים מס' 3 לעיל, תוך שמירה על העקרונות הבאים:

- א. הקיר הצפוני של התוספת ייסוג לפחות 1.30 מ' מחקיר הדרומי של יחידת הדיור הצמודה מלמעלה.
- ב. פתחים בקירות אלו יתוכננו כך שתימנע, ככל האפשר, פגיעה בפרטיות יחידות הדיור השכנות.
- ג. גג התוספת יהיה גג רעפים דו-שיפועי בכיוונים צפון-דרום בשיפוע שלא יעלה על 50%. גובה שיא הגג מדוד מבחוץ לא יעלה על 7.0 מ' מפני רצפת קומת קרקע קיימת.
- ד. ניקוז מי גשם מגג התוספת יבוצע ע"י תעלות איסוף ומרזבים שהמוצא שלהם יהיה לחצר יחידת הדיור ובשום אופן לא לגג יחידות הדיור השכנות.



תרשים מס' 3

4.9 מקלטים או מרחבים מוגנים:

לפי דרישות חג"א ובאישורו.

4.10 חניה

חניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג (1983).

א. חניה מקורה תיבנה בתחומי מרווחי הבנייה המותרים כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרי גמר.

ב. גובה החניה לא יעלה על 2.20 מ' מפני רצפתה ועד מפלס תחתית הגג.

ג. ניתן למקם את החנייה בפינת המגרש הגובל בדרך מאושרת או בשביל גישה, במרווח קדמי וצידי 0, בתנאי שהקיר הפונה למגרש השכן יהיה אטום לכל אורכו ופתרון ניקוז מי הגשם יהיה לתחום השטח המוצמד ליחידת הדיור לה שייכת החניה.

ד. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש כי החנייה אשר תיבנה בפינת המגרש, תיבנה עפ"י פרט מחייב אשר יוכן על ידה.

ה. חניות צמודות של חלקות סמוכות יתוכננו כמכלול אחד ויחויבו בפתרון קירוי ובחומרי גימור אחידים.

4.11 ניקוז

בכל בקשה לחיתר יהיה כלול פתרון מלא לניקוז החלקה בגבולותיה המקוריים בטרם חולקה.

4.12 קו בנין צידי הגובל בשרוול גישה

א. קו בנין צידי משרוול גישה לחלקות ברוחב חזית קטן מ-20 מ' יהיה 3.0 מ'. בחלקות ברוחב חזית שאינו עולה על 17 מ' יהיה קו הבנין הצידי 2.0 מ'.

ב. בחלקות אשר חולקו תוך הקצאת שרוול גישה כאשר על המגרש קיים בית מגורים, יימדד קו הבנין הצידי הגובל בשרוול הגישה כמפורט לעיל: עבור חלקי בנין קיימים - יימדד קו הבנין הצידי מגבולה המקורי של החלקה טרם חולקה. עבור תוספת לבנין קיים - יהיה קו הבנין הצידי הגובל בשרוול הגישה 2.0 מ'.

4.13 הנחיות פיתוח גדרות, קירות תומכים, חצרות ושרוולי גישה

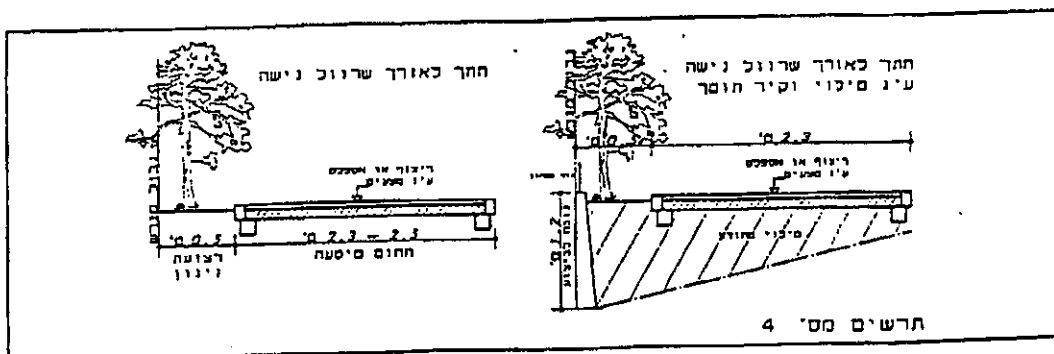
כללי: תכנית פיתוח שטח ערוכה בק.מ. 1:100 ובה פירוט שבילים, רחבות מרוצפות, שרוול גישה, גדרות, מיקום פח אשפה, תיבת השמל, תאורה, פריסת קירות תומכים וחתכים לאורך ולרוחב תהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

א. לאורך חזית הפונה לדרך תותר הקמת קיר בגובה אשר לא יעלה על 40 ס"מ מעל מפלס המדרכה ומעליו גדר חיה או סורג מתכת בלבד. לא תותר התקנת גדר תייל קוצני. הקירות ייבנו מאבן לקט מקומית עפ"י פרט אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית.

ב. גובה ממוצע של קיר תומך לאורך הגבולות הצידיים של המגרש לא יעלה על 1.20 מ' ובנקודה הגבוהה ביותר לא יעלה על 1.50 מ'. גמר הקיר עפ"י המתואר בס"ק א' לעיל.

ג. פיתוח חצרות במרווחים צידיים, הכרוך בהגבהת השטח, יותר רק על גבי מילוי מהודק הנתמך בקיר תומך.

- ד. לאורך גבולו האחורי של מגרש הגובל בחורש טבעי בלבד, תותר הקמת קיר תומך בגובה שלא יעלה על 2.0 מ'. במידה ועקב הטופוגרפיה תידרש הגבהה נוספת, היא תבוצע ע"י קיר מדורג או מסלעה מדורגת עם מרווחים של 1.5 מ' לפחות בין הקירות או המסלעות המדורגות. גמר הקיר עפ"י המתואר בס"ק א' לעיל.
- ה. בין רחבה מרוצפת במרווח הצידי לבין גבול המגרש יש להותיר רצועת גינון ברוחב של 1.5 מ' לפחות.
- ו. לאורך גבולו הצידי של שרול גישה הגובל במגרש שכן, יוקצה פס גינון ברוחב של 0.5 מ' לפחות לצורך גינון ונטיעה. בסמכות הוועדה המקומית יהיה לדרוש ביצוע נטיעות לאורך שרול הגישה כתנאי למתן טופס גמר בניה. (ראה תרשים מס' 4).
- ז. במקרים בהם דרך הגישה חפורה או מוגבהת ונתמכת ע"י קיר תומך, יחויבו בעלי המגרש בהתקנת מעקה בטיחות עפ"י פרט שיאושר ע"י משרד מהנדס המועצה המקומית.
- ח. בתכנית פיתוח השטח יפורטו במידת הצורך פתרונות למניעת זרדרת מהגבולות האחוריים של המגרש.



תרשים מס' 4

4.14 צמחיה

- א. הוועדה המקומית רשאית לחייב את חוכרי הקרקעות הגובלות בדרכים בנטיעת עצים או צמחיה לאורך גבולות נכסיהם או בתחומי נכסיהם הגובלים בדרכים הנ"ל.
- ב. עקירת עצים או פגיעה בחורש טבעי שאינם בתחום קווי הבנין אסורה.
- עקירת עצים מוגנים בתחום קווי הבנין טעונה היתר מיוחד מהמועצה המקומית ומק"ל.
- בסמכות הוועדה המקומית לדרוש שימור ושילוב עצים וחורש טבעי בתכנון הבית והחצר.

פ"מ

5. אספקת שירותים

5.1 אספקת מים

תהיה מרשת "מקורות".

5.2 ביוב וסילוק שפכים

כל בנין בתחום התכנית יחובר לרשת הביוב המרכזית של המועצה המקומית.

5.3 חשמל

איסור בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל:

א. לא יינתן 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 חקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'	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 הבנייה ישנם קוי 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 עליון עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

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

5.4 קווי טלפון

כל קווי הטלפון ומתקניהם יהיו תת-קרקעיים. כל תכנית תאושר ע"י "בזק".

6. התימות ואישורים

התימת הוועדה המקומית.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון
 רח' דאניל, 2012, טבריה
 תכנית 105/105
להפקדה
 בישיבה מס' 9500/6 מיום 5.7.99
 תאריך: 24.2.02
 מוגדס הוועדה


התימת הוועדה המחוזית:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון
 תכנית 105/105
להפקדה
 בישיבה מס' 9900/4 מיום 28.6.99
 תאריך: 24.2.02
 מוגדס הוועדה

התימת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה קרית טבעון
 בישיבה מס' 9500/6 מיום 5.7.99
 תאריך: 24.2.02

התימות יוזמי התכנית:

התימת עורך התכנית:


 אילון צבי - אדריכל
 מ.ד. 26249

משרד הפנים מהוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 105/26
 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28.6.99 לאשר את התכנית.
 יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 105/105
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4723
 סיום 20.1.99

הודעה על אישור תכנית מס' 105/105
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5094
 מיום 15.7.02