

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - קרית טבעון

תכנית מפורטת מספר טב/106 - רח' רמז, אלונים, רימונים, אורנים - קרית טבעון

המהווה שינוי לתכניות מפורטות מסי -

ג/405 ג/486 טב/134א' ג/222 טב/81א'

מחוז - חיפה.

ישוב - קרית טבעון.

המקום - גוש 10478 חלקות 1, 6, 8, 36, 38, 65, 122, 123, 125, 127, 128, 130 - 136, 161, 162.

גוש 10590 חלקות 2 - 44, 46 - 49.

גוש 10591 חלקות 59 - 61, 63 - 65, 72 - 74, 127 - 139.

גוש 10607 חלקות 1, 7, 13, 15, 17 - 39, 41 - 52, 54 - 60, 62, 63, 96 - 103, 192, 193, 195, 198 - 235, 237 - 258, 260, 262 - 268, 271, 272, 281 - 283, 287 - 318, 453 - 457, 465 - 468, 447 חלק, 477 - 480, 482 חלק

שטח התכנית - 530,895 מ"ר.

יוזמי ומגישי התכנית - מנהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה.
המועצה המקומית קרית טבעון - כיכר בן גוריון,
ק. טבעון - טל' 04-9539292.

עורך התכנית - אדריכלית ענת פיק, קק"ל 43 ק. טבעון,
טל' 04-9831992, פקס 04-9531201.

1. כללי:

1.1 שם וחלות: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מסי טב/106 "רח' רמז. רימונים, אלונים, אורנים - קרית טבעון" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול מלא בתשריט המצורף לתכנית זו.

1.2 המקום - מחוז חיפה, הישוב - קרית טבעון.

גוש 10478 חלקות 1, 6, 8, 36, 38 - 65, 122, 123, 125, 127, 128, 130, 136, 161, 162.

גוש 10590 חלקות 2 - 44, 46 - 49.

גוש 10591 חלקות 59 - 61, 63 - 65, 72 - 74, 127 - 139.

גוש 10607 חלקות 1, 7, 13, 15, 17, 39, 41 - 52, 54 - 60, 62, 63, 96 - 103, 192, 193, 195, 198 - 237, 258, 260,

262 - 268, 271, 272, 281 - 283, 287 - 318.

453 - 457, 465 - 468, 447 חלק 477 - 480, 482 חלק.

1.3 שטח התכנית - 530,895 מ"ר.

1.4 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

1820	י.פ.	5.5.72	מ.ת.	405/ג
2389	י.פ.	24.11.77	מ.ת.	486/ג
4413	י.פ.	28.5.96	מ.ת.	טב/134א'
530	י.פ.	4.4.57	מ.ת.	222/ג
4462	י.פ.	1.12.96	מ.ת.	טב/81א'

טב/34 תכנית מתאר ק. טבעון פורסמה למתן תוקף 22.11.99 י.פ. 4825. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תוכניות קודמות תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

1.5 גבולות התכנית:

מצפון - גבולות מגרשים ושטח ירוק הגובל במגרשים רחוב אורנים.

ממערב - גבולות מגרשים ושטח ירוק הגובל במגרשים רחוב רימונים.

מדרום - גבולות מגרשים ושטח ירוק הגובל במגרשים רח' רימונים, רמז.

ממזרח - גבולות מגרשים ושטח ירוק הגובל במגרשים רח' רמז.

1.6 מונחים והגדרות - שבתכנית זו פרושים הוא בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה 1965 ותקנות התכנון והבנייה חש"ל 1970 והשינויים להם שיצאו מעת לעת.

1.7 מטרת התכנית:

א. מתן הוראות והנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספת בנייה ברחובות אלונים, רימונים, אורנים ורמז - בישוב קרית טבעון.

ב. מתן הוראות לאופן חלוקת מגרשים וציפוף הבנייה באיזורי מגורים קיימים.

ג. הסדרת דרך גישה וחנייה לבית ספר יסודי רימונים.

ד. שינוי יעוד שטח האיצטדיון משטח למוסד ציבורי לשטח שיעודו ספורט שכונתי וכן הסדרת דרכי הגישה לחנייה לאיזור האיצטדיון ולמגרשים אחוריים רחוב אלונים, אורנים.

ה. הקצאת שטח פרטי פתוח לאורך הדרכים לחניית פרטיות עבור בתי המגורים הגובלים בדרכים.

ו. מתן הנחיות מיוחדות לחתך רחי אלונים המהווה ציר ראשי של הישוב וסימון להריסה של כל מבני העזר החורגים לתחום הדרך.

1.8 מסמכי התכנית - תשריט ערוך בק.מ. 1:1250, תקנון בן - 18 דפים ו-3 דפי פרטים מנחים.

1.9 יוזמי התכנית - מנהל מקרקעי ישראל והמועצה המקומית קרית - טבעון.

1.10 עורך התכנית - אדי ענת פיק, קק"ל 43 ק. טבעון, טל' 04-9837947, פקס 04-9831992.

1.11 באור סימני התכנית -

א. מצב מוצע

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| 1. גבול שטח התכנית | קו כחול עבה רצוף |
| 2. גבול מגרש מוצע ומספרו | קו עגול ומספר שחור רצוף |
| 3. גבול חלקה לביטול ומספרה | קו עגול ומספר בקו ירוק מקוטע |
| 4. גבול חלקה קיימת ומאושרת ומספרה | קו עגול ומספר ירוק רצוף |
| 5. שטח פרטי פתוח מיוחד | שטח צבוע ירוק מותחם ירוק בהיר |
| 6. איזור מגורים א. | שטח צבוע כתום |
| 7. שטח לבניני ציבור | שטח צבוע חום מותחם חום כהה |

- | | |
|---|---|
| שטח צבוע ירוק בהיר מותחם ירוק כהה | 8. שטח פרטי פתוח |
| שטח צבוע צהוב מותחם חום כהה | 9. שטח בית מלון |
| שטח צבוע אפור | 10. מגרש מסחרי |
| שטח צבוע ירוק בהיר משובץ בצבע התשריט | 11. שטח פרטי פתוח לחנייה |
| שטח ירוק מותחם חום כהה | 12. שטח ספורט שכונתי |
| שטח צבוע אדום | 13. הרחבת דרך וחנייה |
| שטח צבוע חום בהיר | 14. דרך קיימת ומאושרת |
| שטח צבוע ירוק אדום לסרוגין | 15. דרך משולבת |
| קו אדום מרוסק | 16. קו בנין |
| מספר ברביע עליון של עגול בצבע שחור | 17. מספר דרך |
| מספר ברביע צדדי של עגול בצבע שחור | 18. קו בנין |
| מספר ברביע תחתון של עגול בצבע שחור | 19. רוחב דרך |
| שטח צבוע ירוק | 20. שטח ציבורי פתוח |
| שטח צבוע ירוק חום לסרוגין | 21. שטח ציבורי פתוח משולב
בבניני ציבור |
| שטח צבוע חום צהוב לסרוגין מותחם
בחום כהה | 22. שטח למרכז אזרחי |
| שטח ירוק משובץ בירוק כהה | 23. שטח שמורת יער לשימור |
| שטח משובץ בקוים בצבע התשריט | 24. שטח לחנייה ציבורית |
| שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה | 25. שטח לתחנת דלק ושרותי דרך |
| ריבוע תחום בצבע צהוב | 26. בנין להריסה |
| שטח מפוספס בקוים אדומים | 27. דרך לביטול |
| עיגול ובתוכו משולש שחור | 28. בנין לשימור |

ב. מצב קיים

- | | |
|------------------------------------|--|
| קו כחול עבה רצוף | 1. גבול שטח התכנית |
| קו עגול ומספר ירוק רצוף | 2. גבול חלקה קיימת ומספרה |
| שטח צבוע חום | 3. אזור מגורים א/. |
| שטח צבוע ירוק מותחם ירוק בהיר | 4. שפ"פ מיוחד ע"פ ג/405 |
| שטח צבוע ירוק בהיר מותחם בירוק כהה | 5. שצ"פ ליער ע"פ ג/405 |
| שטח צבוע צהוב מותחם בחום כהה | 6. שטח בית מלון |
| שטח צבוע חום מותחם בחום כהה | 7. שטח לבניני ציבור |
| שטח צבוע צהוב מפוספס בצבע התשריט | 8. שטח לבניני ציבור ע"פ ג/222 |
| שטח צבוע אפור | 9. מגרש מסחרי |
| שטח צבוע סגול | 10. מגרש מסחרי ע"פ ג/222 |
| שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה | 11. שטח לתחנת דלק ושרותי דרך
עפ"י טב/81א' |
| שטח צבוע חום בהיר | 12. דרך קיימת ומאושרת |
| שטח צבוע ירוק אדום לסרוגין | 13. שביל הולכי רגל |
| קו אדום מרוסק | 14. קו בנין |
| מספר ברביע עליון של עגול בצבע שחור | 15. מספר הדרך |
| מספר ברביע צדדי של עגול בצבע שחור | 16. קו בנין |
| מספר ברביע תחתון של עגול בצבע שחור | 17. רוחב הדרך |
| שטח צבוע ירוק כהה | 18. שטח ציבורי פתוח |
| שטח צבוע ירוק חום לסרוגין | 19. שטח ציבורי פתוח משולב |
| שטח צבוע ירוק בהיר | 20. מרווח ע"פ ג/222 |
| קו כחול מרוסק | 21. קו גבול ת.ב.ע. מאושרת |

22. שטח למרכז אזרחי ע"פ טב/ 81א' שטח צבוע חום צהוב לסרוגין מותחם בחום כהה.
23. שטח פרטי פתוח ע"פ טב/ 81א' שטח צבוע ירוק בהיר מותחם ירוק כהה.
24. חניה שטח משובץ בצבע התשריט

2. רשימת תכליות

לא ישמשו שום קרקע או בנין, בתחום תכנית זו, אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו המפורטת להלן.

- 2.1 אזור מגורים א' - הצבוע בתשריט בצבע כתום, ישמש לבניית בתי מגורים בני שתי קומות שיכללו יחידת דיור אחת, שתיים או שלוש, הכל לפי גודל החלקה (כאמור בסעיף 6 להלן).
- 2.2 שטח לבניני ציבור - הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה ישמש לבניית בניני ציבור - גני ילדים, בתי ספר, ובנינים אחרים לשרות הקהילה.
- 2.3 שטח ספורט שכונתי - הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם חום ישמש למגרשי ספורט והשרותים הנלווים הנדרשים כגון: קיוסק, שרותים, מלתחות, סככות פרגולות הצלה וספסלי ישיבה.
- 2.4 שטח למרכז אזרחי - הצבוע בתשריט בצבע חום צהוב לסרוגין מותחם בחום כהה ישמש למשרדים, לבניני ציבור ומסודות ציבור בלבד. החניה למרכז האזרחי תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- 2.5 שטח לתחת דלק ושרותי דרך - הצבוע בתשריט באפור מותחם באפור כהה, ישמש לתחנת דלק והשרותים הנלווים כגון: מסעדה, חנות לאביזרי רכב, שרותים וכיו"ב. כל שינוי במערכת הדלק בתחומי התחנה, כולל החלפת מיכל, יחוייב באישור המשד לאיכות הסביבה.
- 2.6 שטח ציבורי פתוח משולב - ישמש להרחבת מרכז יום לקשיש ולשטחים ירוקים לשרות מרכז היום לקשיש ולשרות הציבור, בהתאם להוראות טב 134 א'.
- 2.7 שטח ציבורי פתוח - הצבוע בתשריט בצבע ירוק ישמש לגינון ציבורי, מגרשי משחקים שכונתיים חורשות נו", שבילים וכיכרות ציבוריות הפתוחות לגישת הציבור וכ"ד.
- 2.8 שטח שמורת יער לשימור - הצבוע בתשריט בצבע ירוק משובץ בירוק כהה. ישמש כשטח יער וחורש טבעי לשימור.

2.9 שטח מסחרי - הצבוע בתשריט בצבע אפור ישמש לבניית בנין מסחרי עפ"י השמושים המותרים המפורטים בתכנית מתאר טבעון.

שטח פרטי פתוח לחניה - הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר משובץ בצבע התשריט, ישמש כרצועה לאורך דרכים לבניית חניות מקורות פרטיות לפי פרט שיוכן ע"י המועצה המקומית ויהווה פרט מחייב. הצמדת שטח פרטי פתוח למגרשים גובלים יהיה ברחוב חזית המגרש הגובל בשטח פרטי פתוח אופן חלוקת השטח בין המגרשים יהיה בהתאם להחלטת יוזם החלוקה.

2.10 שטח בית מלון - ישמש לבניית בית מלון בהתאם להוראות ג/ 405. המגרש לבניית בית מלון כולל שני יעודים: חלקות 65 ו- 22 משמשות לבניה, חלקות 126, 125, 23 משמשות כשטח פרטי פתוח לשרותי המלון.

2.11 שטח פרטי פתוח מיוחד - שטח הצבוע ירוק בהיר מותחם ירוק כהה ישמש כשטח פרטי פתוח. לא תותר כל בניה בשטח זה והוא ישאר במצבו הטבעי או כשטח מגוון.

2.12 דרך משולבת - שטח צבוע ירוק אדום לסרוגין ישמש לדרכים משולבות להולכי רגל ורכב (דרך הולנדית) וישמש כדרכי גישה למגרשי מגורים ולמבני ציבור לאזורי חניה. לא יותרו חניות בתחום הדרכים המשולבות.

2.13 שטח דרכים - הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר או אדום ישמש למעבר כלי רכב ותשתיות.

2.14 שטח חניות - שטח משובץ בצבע התשריט ישמש כחניה ציבורית.

3. הפקעה ורישום:

3.1 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשותה מקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה סעיפים 188 ו- 189 יכפוף לכל דין.

3.2 מגרשים 100, 101 אינם מיועדים להפקעה ויוחכרו ע"י מ.מ.י.

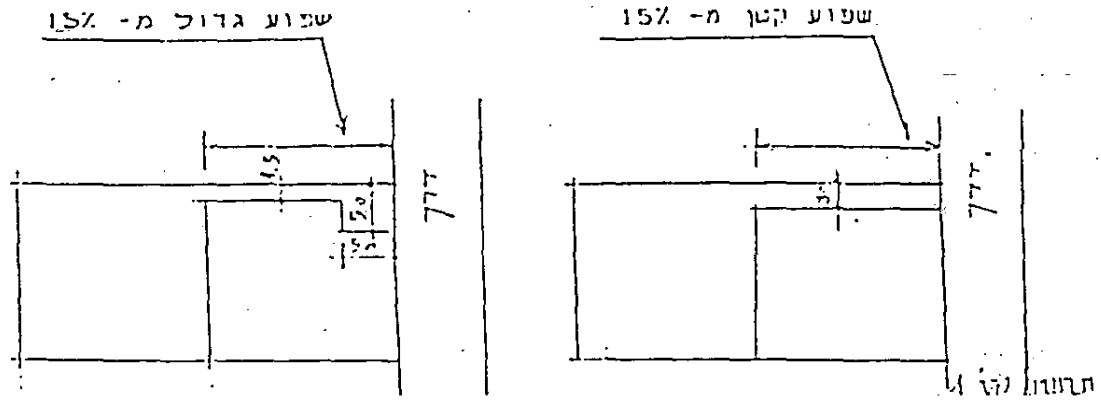
4. הוראות לחלוקה ואיחוד מחדש של חלקות רשומות:

4.1 באזור מגורים א', תותר חלוקת חלקה רשומה ששטחה לפני חלוקה לא יעלה על 2.5 דונם בתנאי שלכל אחד מהמגרשים שיווצרו, תהיה גישה ברוחב מינימלי של 3 מ' מדרך ציבורית מאושרת, למעט מקרים 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) ויבצע ע"ח המבקש עפ"י תכנית שתאושר בועדה המקומית לתכנון ובניה ק. טבעון ולשביעות רצונו של מהנדס המועצה.

4.3 כאשר התנאים הטופוגרפיים לא יאפשרו גישה ברכב אל המגרש האחורי, במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 15%, תאפשר הוועדה קביעת מקום חנייה למגרש הנ"ל בחזית החלקה הקדמית כמוראה בתרשים מס' 1.

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



4.4 במקרים בהם מוצע שרוול גישה משותף לצורך חלוקת שתי חלקות סמוכות רוחבו הכולל של שרוול הגישה יהיה 4.0 מ' ובתנאי שתינתן זיקת הנאה הדדית בין הגובלים למעבר על הדרך שתורשם במרשם המקרקעין.

4.5 לא תותר חלוקת חלקה רשומה המשוררת מדרך ציבורית אחת ליותר משלש חלקות, ובתנאים הבאים:

א. חלוקת חלקה רשומה לשתי חלקות: שרוול הגישה לחלקה אחורית ירשם כחלקה שלישית נפרדת שיעודה דרך פרטית או שיצורף לחלקה אחורית, ושטחו יכלל בשטח החלק אליה הוצמד, לצורך חישוב אחוזי בנין ומספר יחיד מותרות.

ב. חלוקת חלקה רשומה ל- 3 חלקות: שרוול הגישה לחלקה אמצעית ואחורית יהווה חלקה רביעית נפרדת שיעודה דרך פרטית, בנוסף לשלש החלקות למגורים והוא ירשם כחלקה משותפת לשתי החלקות שאינן גובלות בדרך, שטח כל אחת משלש החלקות המוצעות לא יקטן מ- 500 מ"ר.

ג. שרוול הגישה יסתיים בגבולה הקדמי של חלקה האחורית והוא יוביל אך ורק לחנייה שתמוקם בפנינת המגרש בתחום מרווח קדמי וצדדי.

4.6 רוחב חזית המגרש לאחר חלוקה לא יפחת מ- 15.0 מ' למעט חלקות רשומות עפ"י חלוקה קיימת.

4.7 איחוד חלקות: לא יותר איחוד חלקות באיזור מגורים א'.

4.8 חלקות ששטחן עולה על 2.5 יחויבו בהכנת תכנית בנין עיר מפורטת, לצורך בקשת חלוקה, שתאושר בהתאם להוראות החוק.

5. מספר מבנים על מגרש:

5.1 על מגרש תותר בניית בית מגורים אחד בלבד.

5.2 במקרים בהם קיימת מניעה לחלוקת חלקה רשומה הנובעת מסיבות טכנוניות כגון: טופוגרפיה, צמחיה, מיקום בית מגורים קיים או דרישה לשימור בית מגורים קיים, רשאית הוועדה המקומית לאשר שני בנינים על חלקה ובתנאי ששטח החלקה לא יקטן מ- 1000 מ"ר והמרחק בין שני המבנים לא יקטן מ- 8.0 מ' ויוקצה מקום הנייה לכל אחד מהבתים בתחומי המגרש עם גישה מדרך ציבורית מאושרת.

5.3 על חלקה מקורית המשורתת מדרך אחת, שחלוקה, או המוצעת לחלוקה, לא תותר בכל מקרה הקמת יותר משלשה בתי מגורים.

6. תנאי מינימום למגרש בנייה:

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

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

6.3 לא תותר הקמת בית מגורים תלת משפחתי הכולל 3 יחיד בלבד על מגרש ששטחו קטן מ- 1200 מ"ר.

7. הוראות בנייה:

7.1 היתרי בנייה בשטח התכנית ינתנו רק על סמך תכנית מדידה עדכנית של המגרש שתוכן ע"י מודד מוסמך ותכלול טופוגרפיה וסימון כל העצים הקיימים בשטח.

7.2 אופן חישוב אחוזי בנין.

7.2.1 שטח הבנייה העיקרי יחושב באחוזים משטח החלקה נטו, לאחר שהופרשו ממנה שטחים לצרכי ציבור, הכל ע"פ תכנית זו.
בחישוב שטח הבנין, יכללו שטחי כל רצפותיו המקורות וחתכי קירותיו החיצוניים והפנימיים בכל הקומות, בין אם שטחים אלו נמצאים מעל פני הקרקע או תחתיה למעט השטחים הנזכרים להלן:

א. שטח ההיטל האופקי של עלית הגג שגובהה קטן.

ב. בליטות החורגות מהקיר החיצוני יותר מ- 0.5 מ' יכלל השטח העודף במנזן השטחים המותרים לבנייה למטרה עיקרית.

ג. מבואת כניסה מקורה בקרוי כלשהו, לצורך הגנה מפני גשם ושמש ואשר אינה סגורה ביותר משני קירות, ושטחה אינו עולה על 4 מ"ר.

ד. שטח של פתח ברצפה העולה על 0.5 מ"ר.

ה. גזוזטרה - שאינה מקורה - זיז, הפתוחה משלשת צדדיה ובתנאי שרוחבה הממוצע בחזית הבית אינו עולה על 1.5 מ' ושטחה אינו עולה על 12 מ"ר או 10% משטח הדירה שהיא מהווה חלק ממנה, הנמוך מבין שניהם.
שטח הגזוזטרה העולה על השטח הנ"ל יכלול בשטח הבנייה העיקרי בין אם היא מקורה ובין אם לא.

ו. שטח עובי קיר חיצוני העולה על 0.25 מ'.

ז. שטח גג מרוצף בלתי מקורה של קומה בבית מדורג שאליו גישה ישירה מהדירה, בתנאי שלפחות 50% מהיקפן פתוח ללא קירות, או מוקף במעקה שגובהו לא עולה על 1.2 מ'.

ח. מרפסת גן - מרפסת ללא גג המהווה שטח גן ובנויה על קרקע טבעית או מילוי ואשר מפלט רצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני קרקע טבעית בכל צד.

ט. מדרגות גן - מערכת מדרגות ללא גג הבנויות על קרקע או מילוי.

י. מסד - חלל אשר יוצר כתוצאה מהתאמת הבנין לשיפוע הטבעי של הקרקע מתחת לקומה התחתונה של הבנין.
חלל המסד יסגר מכל צדדיו בקירות. קירות המסד יבנו בנייה קשה בהמשך לקירות הבנין שמעליו או בנסיגה מהם שלא תעלה על 1.5 מ' מכל צד (זיז) גובה המסד מדוד ממישור פני הקרקע הטבעית או החפורה בנקודה הנמוכה ביותר ועד תחתית תקרתו לא יעלה על 1.5 מ'.

7.2.2 שטחי שדות ומבני עזר יכללו את כל השטחים של חלקי הבנין המפורטים להלן והם יבנו בצמוד לבנין המגורים ומאותם חומרים.

א. מקלט או חדר מוגן - יהיה בשטח המינמלי הנדרש ע"י הג"א ובהתאם להוראות הג"א שיצאו מעת לעת, והוא יבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים.

ב. מחסן בשטח עד 6 מ"ר שיבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים או בצמוד למבנה החניה ומאותם חומרים. גובה המחסן מתחתית רצפתו ועד קצה התקרה לא יעלה על 2.20 מ'.

ג. חניה מקורה - שטחה של חניה מקורה לא יעלה על 30 מ"ר. גובה החניה לא יעלה על 2.20 מ'.

ד. קומת עמודים מפולשת שנוצרה אך ורק לצורך התאמת הבנין לשיפוע קרקע טבעית ובתנאי שגובהה מדוד מתחתית רצפתה או קרקע טבעית בנקודה הנמוכה ביותר ועד תקרה לא יעלה על 2.20 מ' ושטחה לא יעלה על 20% משטח הקומה שמעליה או 50 מ"ר הנמוך מבין שניהם. קומת העמודים תחשב בכל מקרה כקומה לצורך מנין הקומות המותרות כמפורט בסעיף 7.6 להלן.

7.3 גובה בנין באיזור 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.
- 7.3.3 על אף האמור בסעיפים 7.3.1 ו-7.3.2 לעיל, גובה בנין של מגרשים הגובלים בכביש בחלקו הנמוך לא יעלה בכל מקרה על 4.0 מ' ממפלס המדרכה הגובלת במגרש.
- 7.3.4 גובה בנינים לאורך רחוב אלונים - מגרשים עליונים, במרווח של עד 8.0 מ' מהגבול הקדמי לא יעלה על 5.0 מ'.

7.4 אופן קביעת מפלס קומה ראשונה.

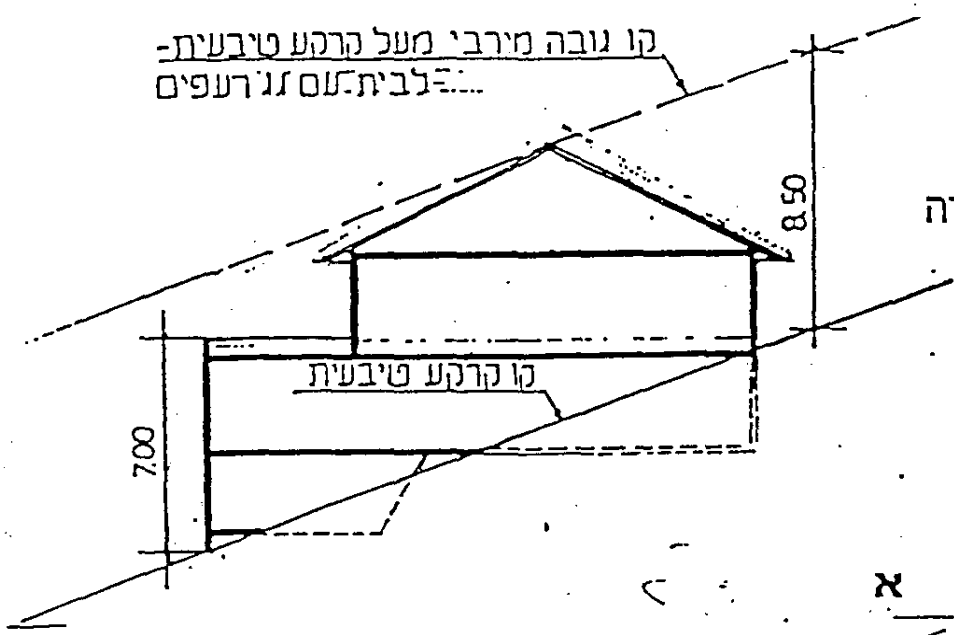
- 7.4.1 מפלס קומה ראשונה יהיה כמפלס קו הטופוגרפיה העובר במרכז חתך לאורך של המגרש ובניצב לקווי הטופוגרפיה $0.5 \pm$ מ'.
- 7.4.2 הפרשי מפלסים בקומות ראשיות בין שני מגרשים גובלים לא יעלה על 0.8 מ'.

7.5 עליית גג שלא למגורים:

יכולה להיות מותקנת בחלל גג משופע כולו (ללא גמלונים) כאשר בסיס השיפוע מתחיל במפלס הקומה אותה מקבה הגג. ההתייחסות אל עליית הגג מבחינת גובה ושטח תהיה כמפורט להלן:

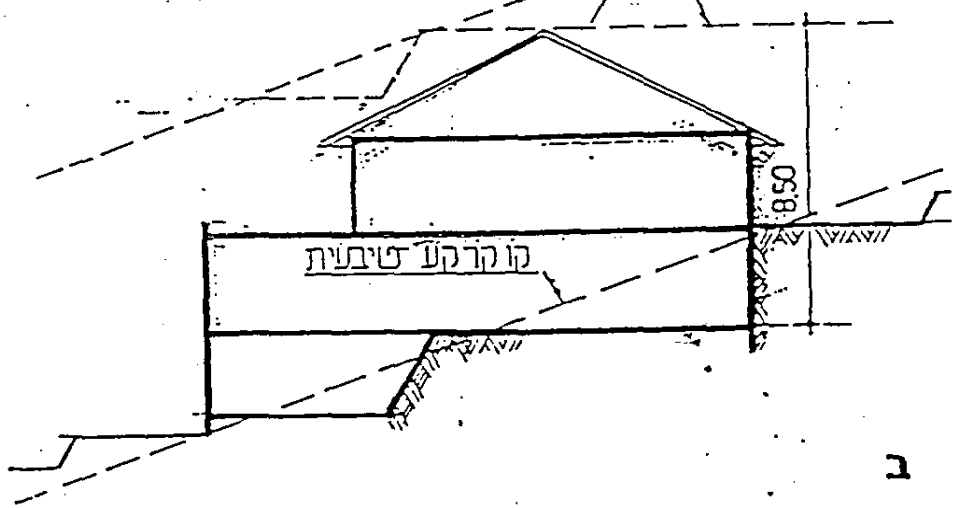
- א. שטח עליית הגג לא יכלל בחישוב אחוזי הבנין והיא לא תהווה קומה אם היא מקורה בגג משופע בכל צדדיו, ואם הגובה (ממפלס רצפת עליית הגג עד שיא קודקוד הגג) לא יעלה על 2.50 נטו ו-2.80 ברזוט. זכן בתנאי שגובה הקומה מתחת לגג לא יעלה על 2.80 מ' כמוראה בתרשים המצורף, בחתך מסי' 2.
- ב. במידה וגובה עליית הגג עולה על הגובה המפורט בסעיף א' או שהיא מותקנת בין שני גמלונים או שאינה 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 העיקרית - כמוראה בחתך מסי' 1.

קו גובה מירבי מעל קרקע טיבעית-
לבית עם גרעפים

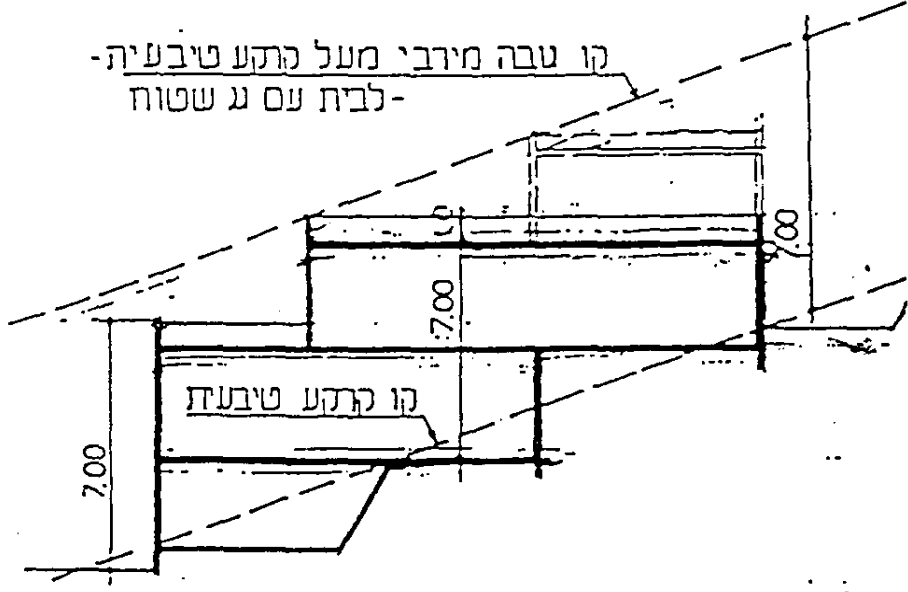


תרשים מס' 1:
אופן מדידת גובה בנין
מעל קרקע טבעית או חפורה

קו גובה מירבי מעל קרקע חפורה-
לבית עם גרעפים

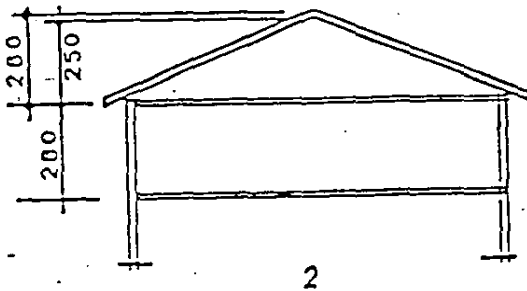


קו גובה מירבי מעל קרקע טיבעית-
לבית עם ג שטוח

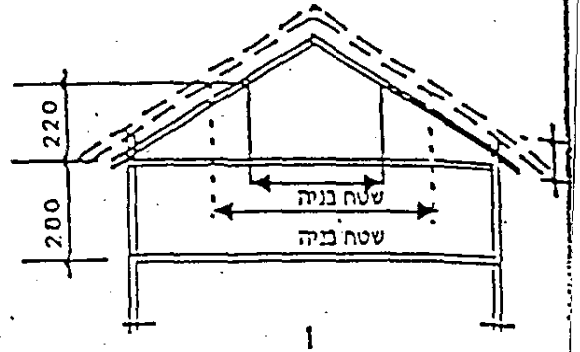


תרשים מס' 2:
עליית גג - אופן התייחסות לשטח עליית גג
לצורך חישוב אחוזי בנין למטרה עיקרית
ומספר הקומות המותרות.

עלית גג שלא נחשבת לשטח בנין



עליית גג שאינה נחשבת כקומה
ושטחה אינו נכלל במנין האחוזים
למטרה עיקרית



עליית גג הנחשבת כקומה
ושטחה נכלל במנין האחוזים
למטרה עיקרית

טבלת הוראות בנייה 7.6

מיוחדים		גובה הבניה		מספר קומות	אחוזי בנייה		מס' יחיד' במנוש	גודל מנוש מיינמלי	האזור							
אחוזי	צדדי	גג שטוח	גג רעפים		שטחי שדות	מטרה עיקרית										
5 מ'	כאמור בסעיף 7.7	לפי תשריט קו בנין ימדי מגבול רצועות חדר	7	8.5	2 כולל קומות עמודים	תכנית	28% שטחי שדות	ק.ע מורים 50 מ"ר או 20% משטח הקומה שמעל הנמור מבין שניים	מחסן 6 מ"ר	מב"ד 7 מ"ר	חניה 30 מ"ר	ק"א' 22% **	קרקע 22% **	1 500	2 800	מגורים א'
4	4	4	7	8.5	2	בהתאם להוראות טב/ 81/א'		אחוזי הבניה לקבוע בהכניית מתאר טב/ 39 ז'		אחוזי הבניה בהתאם לקבוע בהכניית מתאר טב/ 39 ז'		--		--	בהתאם למסופיק בתשריט	בנייני ציבור
בהתאם להוראות טב/ 81/א'										בהתאם להוראות טב/ 81/א'		--		--	400	שטח מוכו
בהתאם להוראות טב/ 81/א'										בהתאם להוראות טב/ 81/א'		--		--	2500	שטח בית מלוך*
4	4	4	5	7	1	בהתאם להוראות טב/ 81/א'		300 מ"ר על יעלה לא יעלה על 300 מ"ר		סל"כ שטח כולל מותר לננייץ מנייץ ושרוחים נלווים לא יעלה על 300 מ"ר		--		4,000	שטח שבונותי	
5	4	1.5	5	6.5	1 + על יית גג	45%	--	5%	מחודש כנודש	מחוקן	מחודש	40%	--	500	שטח מסחר	

* תוגש תכנית בינוי מפורטת לאישור הועדה המקומית כותני להוצאת היתר
 ** ניתן להעביר 6% מק"א' לק. קרקע
 *** קו בנין קדמי יימדד מגבול רצועת הדרך

7.7 מרווחי בניה:

7.7.1 מרווח קדמי יהיה בהתאם לקבוע בתשריט, זימדד מגבול רצועת הדרך.

7.7.2 אופן קביעת מרווח צדדי.

א. בתוספת לבנינים קיימים בקרקע יהיה מרווח הבניה כקבוע בתכנית שחלה על המקום טרם אושרה תכנית זו.

ב. בבניה חדשה: יהיה מרווח צידי 4.0 מ' פרט לחלקות שרוחב מינימלי בחלק הצר של המגרש יהיה קטן מ- 15 מ'. בחלקות אלו מרווח צידי יהיה 3.5 מ'.

ג. קו בנין צידי הגובל בשרחול גישה יהיה 3 מ' לגבי חלקות שרוחב חזיתן גדול או שווה ל- 17 מ' או 2 מ', לגבי חלקות שרוחב חזיתן קטן מ- 17 מ'.

ד. בחלקות שחולקו, תוך הקצאת שוורל גישה, כאשר על המגרש קיים בית מגורים ימדד קו הבנין הצדדי הגובל בשרחול הגישה באופן המפורט להלן:

1. לגבי חלק בנין קיים, לרבות תוספת קומה עליו בגבולות הבנין הקיים, ימדד קו הבנין מגבולה המקורי של החלקה טרם חולקה.

2. לגבי תוספת לבנין קיים יהיה קו הבנין הצדדי הגובל בשרחול גישה 2.0 מ'.

7.8 תכסית בניה:

סה"כ השטח הבנוי, הכולל את שטח ההיטל האופקי של הבנין, שטח חניות, מרפסות, רחבות ושבילים מרופפים לא יעלה על 44% משטח המגרש. שארית השטח יגונן וינטע או ישומר במצבו הטבעי.

7.9 גגות רעפים:

שפוע גגות הרעפים לא יקטן מ- 35% ולא יעלה על 75%. לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים, קישוטי רעפים וכד'.

7.10 הוראות לבנית חניה מקורה ומיקומה במגרש:

7.10.1 חניה מקורה תבנה בתחום מרווחי הבניה המותרים כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים.

לכל יח"ד תבוצע חניה בתחום המגרש עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התשל"ג 1983 והשינויים להם מעת לעת.

7.10.2 ניתן למקם את החנייה בפנינת המגרש הגובל בדרך סטטוטורית או בשרוול גישה במרווח קדמי וצדדי 0. ובתנאי שקיר החנייה הפונה למגרש שכן יהיה אטום לכול אורכו ופיתרון ניקוז מי הגשם יהיה לתחום השטח אותו משרתת החנייה. ניתן להצמיד למבנה החנייה מחסן כמפורט בסעיף 7.2.2 לעיל. במקרה זה תותר בניית המחסן במרווח קדמי וצדדי 0 בתנאי שהמחסן גבנה בהמשך לחנייה וכחלק בלתי נפרד ממנה.

7.10.3 במגרשים הגובלים בשטח פרטי פתוח לחנייה ניתן למקם חנייה בתחום שטח זה. הצמדת השטח הפרטי פתוח למגרשים הגובלים תקבע בהתאמה לאורך חזית המגרש הגובלת בשטח הפרטי פתוח (המשך קווי המגרש הצדדיים).

7.10.4 גובה חנייה לא יעלה על 2.20 מ'.

7.10.5 בסמכות הוועדה המקומית לדרוש, כי חניות שייבנו בתחום שטח פרטי פתוח לחנייה, או בפנינת המגרש בתחום מרווח צדדי וקדמי, ייבנו עפ"י פרט מחייב שיוכן על ידה.

7.10.6 חניות צמודות לשתי חלקות סמוכות יתוכננו כמכלול תכנוני אחד ויחויבו באותם פתרונות קרוי והן יבנו מאותם חומרים.

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

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

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ' מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' מ'
אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-1.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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

7.10.10 הריסה - הריסת מבנים: לא יוצא היתר בניה במגרשים בהם קיים מבנה המיועד להריסה בהתאם למסומן בתשריט אלא רק לאחר הריסת מבנה זה.

7.10.11 בניית שמוש "מעון" כמשמעותו בסעיף 63 א' לחוק תותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

8. הוראות מיוחדות:

8.1 בתים לשימור:

8.1.1 הבניינים המסומנים בעיגול ובתוכו משולש, מוכרזים כבתים לשימור.

8.1.2 במגרשים בהם הוכרז בית לשימור, תותר בניית בית שני על חלקה רשומה, בחלקה האתורי, מאחורי הבית לשימור בתנאים הבאים:

א. גודל החלקה לא יקטן מ- 800 מ"ר.

ב. המרחק בין שני הבניינים לא יקטן מ- 4.0 מ'.

ג. תותר העברת אחוזי בנייה מקומה א' לקומת קרקע בשיעור של 10% (32% בק. קרקע, 12% בק. א').

8.2 צמחיה:

8.2.1 הוועדה המקומית דשאית לחייב את חוכרי הקרקעות לאורך דרכים, לנטוע עצים או צמחיה אחרת לאורך גבולות נכסיהם ובתחום נכסיהם הגובלים בדרכים הנ"ל.

8.2.2 עקירת עצים מוגנים או פגיעה בחורש טבעי שאינם בתחום קווי הבנין אסורה. עקירת עצים מוגנים הנמצאים בתחום קווי הבנין, טעונה היתר מיוחד מהרשות המקומית ומק"ל. בסמכות הוועדה לדרוש שמור ושילוב עצים וחורש טבעי בתכנון הבית והחצר.

8.3 גדרות וקירות תומכים:

8.3.1 הוראות לפיתוח מגרשים ובניית קירות תומכים לאורך כביש מס' 1 "רחוב אלונים".

8.3.2 התכנית שמה לה כאחת ממטרותיה, לשמור על אופיו המיוחד של רחוב אלונים, המהווה ציר ראשי של הישוב.

מאפייניו העיצוביים של הרחוב הם:

א. גינות המשתפלות אל הרחוב ללא חיץ של גדרות וקירות תומכים בצידו הגבוה של הרחוב (הצפון מערבי).

ב. קיר תומך בגבול המגרשים היורדים. ראש הקיר בולט בכ- 30 ס"מ מעל מפלס הכביש ויוצר את הדופן המזרחית של הרחוב. מעל קיר זה מותקנת גדר ביטחון מסורג מתכת.

ג. צמחייה עשירה של עצי חורש טבעי ועצי נוי אחרים מלווה את הרחוב לאורכו.

8.3.3 גובה קירות תומכים או מסלעות לאורך גבולו הצפון מערבי של הרחוב (מגרשים עולים) לא יעלה על 50 ס"מ. המרווח בין בית המגורים לגבול המגרש הקדמי יגוון בשיפוע.

8.3.4 במידה ושיפוע הקרקע דורש דרוג נוסף הוא יבוצע במרחק שלא יקטן מ- 1.80 ברוטו מהדרוג הראשון וגובהו לא יעלה על 50 ס"מ.

8.3.5 קירות תומכים יבוצעו בגמר אבן לקט כדוגמת האבן המקומית (גוון לבן אפור). לא יותר שמוש באבן לקט גלילת, אדומה ומחוררת, או באבן בטון טרומית מכל סוג שהוא או באבן טבעית מסותתת. מסלעות יבוצעו באבן ממקור גירי כדוגמת האבן הקיימת באיזור.

8.3.6 בצידו הדרום מזרחי של הרחוב יבוצע קיר תומך מאבן לקט מקומית כמפורט בסעיף 8.3.5. ראש הקיר יבלוט כ- 30 ס"מ מעל מפלס הכביש. ראש הקיר יבוצע באבן ראש קיר ישרה. מול ראש הקיר תוצב גדר סורג לביטחון בגובה 105 ס"מ. עפ"י פרט אחיד שיאושר ע"י הוועדה המקומית, לא יותר שמוש בגדר רשת או גדר תיל קוצני.

8.3.7 חניזת הגובלות בדרך בתחום השטח המוגדר כשטח פרטי פתוח לחנייה יבוצעו ע"ג קיר תומך שיבנה בהמשך לקיר תומך של הרחוב ומאותם חומרים.

8.4 הוראות לפיתוח מגרשים וקירות תומכים לאורך רחובות רמז, אורנים, רימונים.

8.4.1 גובה ממוצע של קיר תומך הגובל בדרך בצידו הגבוה של הכביש, לא יעלה על 1.5 מ'. במידה ושיפוע הקרקע יצריך דירוג נוסף, הוא יבוצע בקיר או מסלעה נוסף במרחק שלא יקטן מ- 1.5 מ' נטו מהקיר הגובל בדרך.

8.4.2 גובה קירות תומכים הגובלים בדרך בצידו היורד של הכביש, לא יעלה על 2.00 מ'. מעל הקיר יותקן מעקה ביטחון מסורג מתכת עפ"י פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית. לא יותר שימוש בגדר רשת או גדר תיל קוצני לאורך גבול הקדמי של המגרש.

8.4.3 קירות תומכים הנבנים לצורך יצירת משטח חנייה בתחום השטח הפרטי פתוח לחנייה, ייבנו בהמשך לקיר תומך הגובל ברחוב ובאותם החומרים.

8.4.4 גובה ראש קיר תומך מעל מפלס הרחוב כמפורט בסעיפים 8.4.3 ו-8.4.2 לא יעלה על 30 ס"מ מעל מפלס הרחוב.

8.4.5 גובה ממוצע של קיר תומך לאורך גבולות צדיים של המגרש לא יעלה על 1.20 מ'.

8.4.6 לאורך גבולו האחורי של המגרש הגובל בחורש טבעי בלבד, תותר הקמת קיר תומך בגובה שלא יעלה על 2.00 מ'. במידה ושיפוע הקרקע דורש הגבהה נוספת ייבנה קיר מדורג או מסלעה מדורגת עם מרווחים של 1.5 מ' לפחות בין הקירות או המסלעות המדורגות.

8.4.7 גמר קירות תומכים בתחום תכנית זו יהיה באבן לקט כדוגמת האבן המקומית עפ"י פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית. לא יותר שמוש באבן גלילית אדומה ומחוררת או לבני בטון טרומיות או אבן מסותת.

8.5 פיתוח לאורך שרוולי גישה:

א. תכנית פיתוח שרוול גישה למגרש אחורי ערוכה בק.מ. 1:100 והכוללת פריסת קירות תומכים, חתך לאורך ולרוחב, מיקום פח אשפה וארון חשמל ופרטים כגון ריצוף תאורה וגדרות תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.

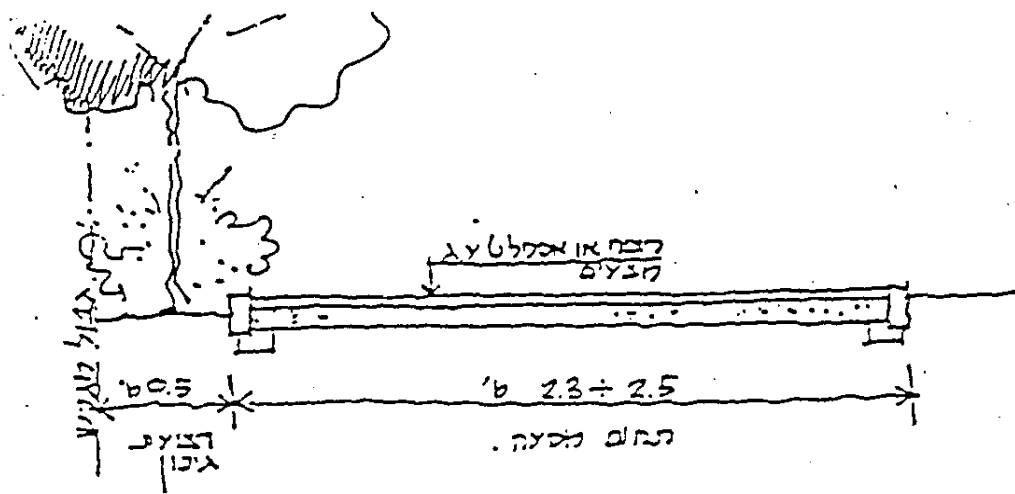
ב. לאורך גבולו הצדדי של שרוול הגישה, הגובל במגרש שכן יוקצה פס גינון ברוחב 0.5 מ' לפחות לצורך גינון ונטיעה. רשאית הוועדה המקומית לדרוש ביצוע נטיעות לאורך שרוול הגישה כתנאי למתן טופס גמר בנייה. (ראה תרשים מסי 3).

ג. במקרים בהם דרך הגישה חפורה או מוגבהת ונתמכת על ידי קיר תומך יחוייבו בעליו בהתקנת מעקה ביטחון על פי פרט שיאושר במשרד מהנדס המועצה.

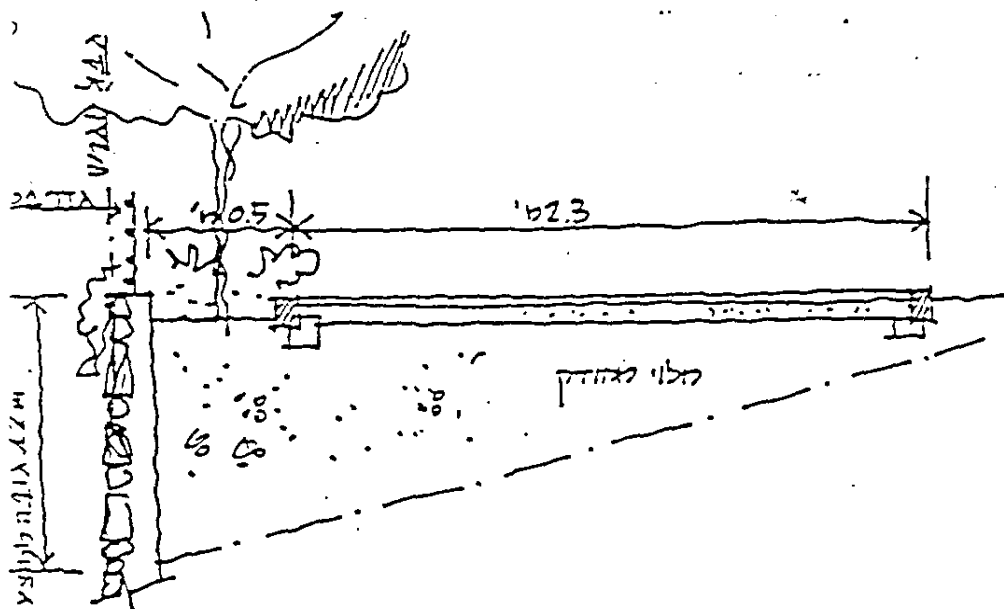
8.6 פחי אשפה - יהיה זה מסמכתה של הוועדה המקומית לחייב את בעלי הבתים להתקין פחי אשפה במיקום באופן, במספר ובדגם שייקבע על ידה.

8.7 ארונות חשמל - ארונות חשמל ותקשורת יותקנו בקירות החנייה או ישולבו בקירות תומכים עפ"י תכנית פיתוח מפורטת שתוגש במסגרת הבקשה להיתר בנייה.

8.8 בקשה להיתר בניה ותכנית פיתוח השטח יכללו פרוט האמצעים למניעת דרדרת מהגבולות האחוריים של המגרש.



תבנית סט 3
חתך לאורך שטח גישה



תבנית סט 4
חתך לאורך שטח גישה
עג. מלוי וקצת יותר

9. היטל השבחה -

היטל השבחה יגבה כחוק.

10. תתימות:

ענת פיק - אדריכלית
רח' קק"ל 43 ק. טבעון
טל. 04-9831992 פקס. 04-9531201
מס רשיון 38833

Handwritten signature

הועדה המסלית לתכנון ולבניה קרית טבעון	
מס. 106/10	תכנית א"ר, ג.א.ג.מ.
הומלצה לאישור	
בישיבה מס' 990024	מיום 29.11.98
29.7.01	X
תאריך	י"ד הועדה
מנהל הועדה	מנהל הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון	
מס. 106/10	תכנית א"ר, ג.א.ג.מ.
הומלצה להפקדה	
בישיבה מס' 960025	מיום 12.11.98
29.7.01	X
תאריך	י"ד הועדה
מנהל הועדה	מנהל הועדה

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מנוממת עם רשויות התכנון המוסמכות. מתמנתו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר ב טח התכנית כי יניח יחידה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים ענייני יאן הלישור המוצע במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח דיון ואין להצטרף ל ההצעה. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נשעה ארשיה המפורזת יו הסכם בגין השטח הכפול בתכנית, אין כחתימתנו על התכנית להשפיע על הליך בקיום הסכם יאמני יאן ויחיד על זכותנו לבטל בע"פ הפגתו ע"י מי שרכש מאתנו על מני זכויות כלשהן בשטח, ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו מכר הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

תאריך 9.12.01

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 106/10
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.12.99 לאשר את התכנית
י"ד הועדה המחוזית

106/10
תודעה על הפקדת תכנית מס.
4770
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
22.6.99
מיום

106/10
הודעה על אישור תכנית מס.
5077
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
8.5.02
מיום