

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
04.12.2013
נתקבל
תיק מס' _____

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קרית טבעון

שינוי ת.ב.ע מפורטת מס' טב/103 - "ציפורנים" / נרקיסים

מחוז: חיפה

ישוב: קרית טבעון

המקום: גוש 10592 : חלקות: 140-172, 136-138, 115-134, 108-112, 226, 224, 221, 190-219, 173-189, 270-275, 298, 295, 277-287, 231, 354, 340-349, 339, 327-337, 300-324, 299, 443-445, 421-426, 369, 368, 360, 359, 355, 451, 450

ח. חלקות: 106, 139, 225, 338

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____

גוש 10593 : חלקות: 57, 41-55, 35-39, 29-33, 14-27, 7-12, 258, 237, 165-170, 151-152, 59-61, 296-297

ח. חלקות: 261, 147, 28

גוש 10607 : חלקות: 408-411

ח. חלקות: 412

הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 103/20
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3.2.09 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
יוזם התכנית: מועצה מקומית קרית טבעון ומנהל מקרקעי ישראל
מגיש התכנית: מועצה מקומית קרית טבעון ומנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: וייסברג-ביזנסקי אדריכלים רח' מגידו 6, חיפה.
טל. 8385716 - 04

1.11.04	להפקדה 1
15.8.05	להפקדה 2
14.12.05	עדכון 10
3.12.06	עדכון 11
15.10.07	עדכון 12
1.1.08	עדכון 13
16.4.10	עדכון 14
23.1.11	עדכון 15
28.2.11	עדכון 16
10.3.11	עדכון 17
29.5.12	עדכון 18
25.11.12	עדכון 19
23.7.13	עדכון 20
1.9.13	עדכון 21
12.9.13	עדכון 22
31.10.13	עדכון 23

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון
צ'יפורנים / נרקיסים
טב/103 תכנית נרקיסים
הומלצה / להפקדה
בישיבה מס' 40025 מיום 11/7/14
תאריך 4/11/13
מהנדס הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 103/20
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5833
מיום 21/7/07

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון
טב/103 תכנית צ'יפורנים / נרקיסים
הומלצה לאישור
בישיבה מס' 2009000 מיום 13/10/13
תאריך 4/11/13
מהנדס הועדה

בללי:

.1

1.3 שם וחלות: תכנית זו נקראת שינוי לתכנית מפורטת מס' טב/103 "צפרנים - נרקיסים" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף.

1.2 המקום: מחוז חיפה, הישוב: קרית-טבעון.
 גוש 10592: חלקות: 140-172, 136-138, 115-134, 108-112, 173-189, 226, 224, 221, 190-219, 270-275, 298, 295, 277-287, 231, 223, 299, 354, 340-349, 339, 327-337, 300-324, 443-445, 421-426, 369, 368, 360, 359, 355, 451, 450.

ח. חלקות: 106, 139, 223, 225, 338.

גוש 10593: חלקות: 57, 41-55, 35-39, 29-33, 14-27, 7-12, 238, 237, 165-170, 151-152, 59-61, 296-297.

ח. חלקות: 261, 147, 28.

גוש 10607: חלקות: 408-411.

ח. חלקות: 412.

1.3 שטח התכנית: כ- 305 דונם.

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

טב/60 א' שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3687 עמוד 3843 תאריך 13.8.89.
 ג/405 - שדבר אישורה פורסם בי.פ. 1820 מתאריך 5.5.72.
 ג/703 - שדבר אישורה פורסם בי.פ. 1813 עמוד 1389 תשל"ב.

תכנית זו כפופה לתכניות הבאות:

טב/34 - המאושרת י.פ. 4825 מיום 22.11.1999.

התכנית מאמצת הוראות תכנית טב/מק/210 (י.פ. 5545 מיום 28.6.06) במקרה של סתירה בין התכנית גוברת טב/מק/210.

1.5 גבולות התכנית:

מצפון - רח' השקדים

במזרח - רח' מרגליות

במערב - רח' האלה

בדרום - גבול אזור מגורים א' והשצ"פ שמדרומו

גבולות התכנית המדוייקים מסומנים בקו כחול עבה ע"ג התשריט

בקני"מ 1:1250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

- 1.6 מונחים והגדרות: יפורשו בהתאם לחוק התכנון והבניה תשי"ל 1970 והשינויים להם שיצאו מעת לעת.
- 1.7 מסמכי התכנית: תשריט, (ערוך בקני"מ 1:1250) – מחייב. תקנון – מחייב 25 עמודים. נספח א' (נוף ופיתוח סביבתי) – מנחה 4 עמודים. כולל הוראות 17-21 ושני תשריטים, תשריט תוכנית נוף מנחה ותשריט נספח נופי לרח' השיטים.
- 1.8 יוזם התכנית: מועצה מקומית קרית - טבעון ומנהל מקרקעי ישראל.
- 1.9 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.10 עורך התכנית: וייסברג - ביזנסקי אדריכלים רח' מגידו 6, חיפה. טל: 8385716 – 04 גרינשטיין: הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ רח' כלניות 7, חיפה טל: 04-8380407 חץ הצפון מודד: היוזמה 2, טירת הכרמל טל: 04-8580355

2. מטרות התכנית

- 2.1 מתן הוראות לאופן חלוקת מגרשים.
- 2.2 מתן הוראות והנחיות עיצוביות לבניה חדשה, לתוספות בניה, לפיתוח חצרות וחניות.
- 2.3 הקצאת מגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים, לבנייני ציבור ושטחי ספורט שכונתי.
- 2.4 הסדרת מערכת דרכי גישה לרכב, רכב חרום, להולכי רגל ולמבנים הנמצאים ללא גישה מדרך.
- 2.5 שינויי יעוד, כמפורט: משצ"פ א' לשב"צ, לדרכים ושבילים, לדרכי גישה, לשצ"פ ב', לחניה ציבורית ולשבילים. משצ"פ ב' לשב"צ, לדרכים ושבילים, לדרכי גישה, לשצ"פ א', לחניה ציבורית ולשבילים. ממסחר- למגורים א'.

3. רשימת תכליות

לא ינתן רשיון לבניה ולשימוש בקרקע באזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת בהמשך, או לתכליות התואמות למטרות התכנית.

- 3.1 אזור מגורים א'
השטח הצבוע בכתום מיועד למגורים סוג א' וישמש לבניית בתי מגורים, בני שתי קומות, שיכללו יחידות דיור לפי גודל החלקה כאמור בסעיף 9.
- 3.2 שטח ציבורי פתוח א'
השטח הצבוע בירוק בהיר מיועד לשצי"פ א' וישמש לגינון ציבורי, מגרשי משחקים שכונתיים, חורשות נוי, שבילים וכיכרות ציבוריות הפתוחות לגישת הציבור הרחב.
תותר העברת מערכות תשתית ודרכי הגישה אליהן בשצי"פ - לאחר בדיקה ואישור הועדה המקומית.
- 3.3 דרך קיימת / מאושרת
השטח הצבוע בחום בהיר משמש כדרך ציבורית קיימת או מאושרת, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה.
- 3.4 חנייה ציבורית
השטח הצבוע באדום מקווקו בפסים שחורים מיועד לחניה לשימוש הציבור הרחב, בבעלות ציבורית.
- 3.5 שביל הולכי רגל
השטח הצבוע בפסים אלכסוניים ירוקים וורודים מיועד לשביל הולכי רגל.
- 3.6 שטח לבניין ציבורי
השטח הצבוע חום כהה מיועד לבניינים ציבוריים כשרותי חינוך, בריאות, דת, תרבות, חברה ומינהל ציבורי.
- 3.7 מבנה קיים להריסה
המבנים צבועים צהוב מלא מיועדים להריסה.
- 3.8 ביטול דרך קיימת
הדרך המסומנת בקווים אלכסוניים אדומים מיועדת לביטול.
- 3.9 דרך גישה משולבת למבנים אחוריים
השטח הצבוע בורוד עם קוים אלכסוניים בירוק מיועד לדרכי גישה משולבות למבנים אחוריים.
- 3.10 שטח למתקן הנדסי
השטח הצבוע אפור ומותחם בסגול מיועד למתקנים הנדסיים.
- 3.11 דרך מוצעת
השטח הצבוע אדום בהיר מיועד להרחבת הדרך הקיימת.
- 3.12 שטח ציבורי פתוח ב'
השמוש המותר באזור שטח ציבורי פתוח ב' כמופיע בתשריט בצבע ירוק כהה והכולל: שטח שישמר בטבעיותו, יעור עפ"י תמ"א 22, בו תותר הקמת מתקנים לנופש פעיל ומחנאות שאינם מבני קבע ובתי שימוש

שטח קרקע אשר בצידי הדרך המהווה כניסה למגרשים הגובלים אליו.

באור הסימנים בתשריט:

4

קו כחול כהה	גבול התכנית
קו מקווקו כחול	גבול ת.ב.ע מאושרת
קו ירוק דק	גבול חלקה קיימת
קו שחור דק	גבול חלקה מוצעת (מגרש)
מסי ירוק מוקף עיגול רציף	מספר חלקה קיימת
מספר שחור מוקף עיגול	מספר חלקה מוצעת
מספר מוקף עיגול ירוק מקווקו	ביטול מספר חלקה קיימת
קו ירוק מקווקו	ביטול גבול חלקה קיימת
חום חרדל	דרך קיימת מאושרת
אוקר וקוים אלכסוניים בירוק	דרך גישה משולבת
ורוד וקוים אלכסוניים בירוק	דרך גישה משולבת למבנים אחוריים
אדום	חניה
אדום עם משבצות	חנייה ציבורית
אדום מקווקו	חניה ציבורית מצב מוצע
ירוק מטוייט ורוד	שביל הולכי רגל
כתום	אזור מגורים א'
כתום מותחם אדום	אזור מגורים א' מיוחד
תכלת	אזור מגורים ב'
כתום מוחתם בתכלת	אזור מגורים ב' מיוחד
כחול מותחם באדום	אזור מגורים מיוחד
חום בהיר	שטח כניסה
חום כהה	שטח לבניין ציבורי
ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח א'
ירוק כהה	שטח ציבורי פתוח ב'
פסים אלכסוניים אדומים	ביטול דרך קיימת
אפור	שטח מסחרי
אפור מותחם סגול	מתקנים הנדסיים
קו שחור	בניין קיים
שטח צהוב	מבנה קיים להריסה
שטח צבוע אדום בהיר	דרך מוצעת
ספרה שחורה רביע עליון	מספר דרך
ספרה אדומה רביע צידי	קו בנין
ספרה אדומה רביע תחתון	רוחב דרך
ספרה ברביע צידי במעויין	מרווח משביל
ספרה תחתונה ברביע מעויין	רוחב השביל

.5

הפקעה ורישום:
השטחים המיועדים ע"פ התכנית לצורכי ציבור ומיועדים להפקעה. יופקעו לפי סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה וינהגו בהם על פי החוק.

.6

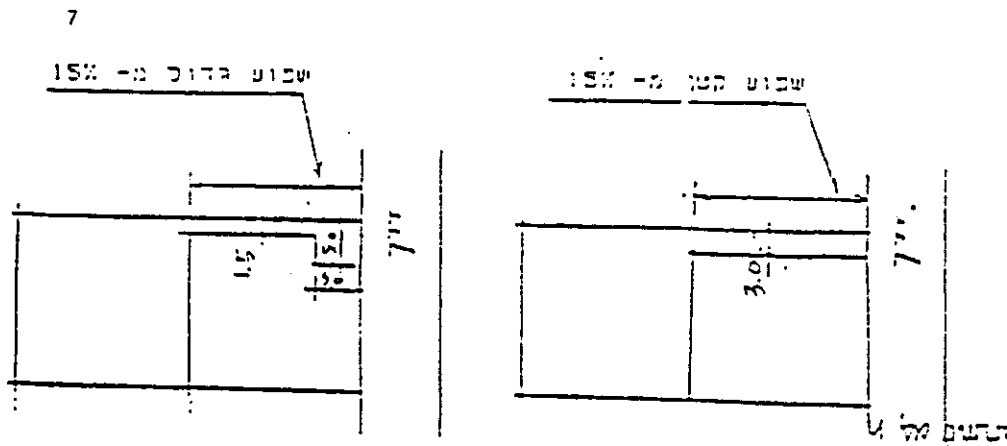
טבלת התפלגות שטחים:

מוצע		קיים		ייעוד
%	דונם	%	דונם	
53.2	162.2	52.1	159.0	אזור מגורים א'
5.4	16.7	5.9	18.1	שטח ציבורי פתוח א'
21.9	66.7	23.8	72.4	שטח ציבורי פתוח ב'
5.25	16.05	5.2	15.8	שטח לבנין ציבורי
---	---	0.72	2.2	שטח מסחרי
8.33	25.4	9.5	29.0	דרך קיימת/מאושרת
2.50	7.6	---	---	דרך גישה משולבת
0.03	0.1	----	---	דרך מוצעת
0.9	2.75	0.58	1.8	חניה ציבורית
2.5	7.5	2.2	6.7	שביל להולכי רגל
0.007	0.22	0.0007	0.22	מתקנים הנדסיים
100	305	100	305	סה"כ:

.7

הוראות לחלוקה ואיחוד מחדש של חלקות רשומות:

- 7.1 באזור מגורים א', תותר חלוקת חלקה רשומה ששטחה לפני חלוקה לא עולה על 2.5 דונם בתנאי שלכל אחד מהמגרשים שיוצרו תהיה גישה ברוחב מינימאלי של 3 מ' מדרך ציבורית מאושרת למעט מקרים המפורטים בסעיפים 7.2, 7.3 להלן.
- 7.2 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"ח המבקש ע"פ תכנית שתאושר בועדה המקומית לתכנון ובניה ק. טבעון.
- 7.3 כאשר התנאים הטופוגרפיים לא יאפשרו גישה ברכב אל המגרש האחורי. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 15%, תאפשר הועדה קביעת מקום החניה 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)



7.4 במקרים בהם מוצע שרוול גישה משותף לצורך חלוקת שתי חלקות סמוכות, רוחבו הכולל של שרוול הגישה יהיה 4.0 מ' ובתנאי שתנתן זיקת הנאה הדדית בין הבעלים למעבר על השביל שתרשם במרשם המקרקעין.

7.5 לא תותר חלוקת חלקה רשומה המשורתת מדרך ציבורית אחת ליותר משלוש חלקות ובתנאים הבאים:

חלוקת חלקה רשומה לשתי חלקות:
 שרוול הגישה לחלקה אחורית ירשם כחלקה שלישית נפרדת שיעודה דרך או שתצורף לחלקה אחורית, ושטחו לצורך חישוב אחוזי בנין ומספר יח"ד מותרות יכלל בשטח החלקה אליה הוצמד.
 לצורך חישוב אחוזי בנין ומספר יח"ד מותרות.

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

שרוול הגישה יסתיים בגבולה הקדמי של חלקה אחורית והוא יוביל אך ורק לחניה שתמוקם בפינת המגרש, בתחום מרווח קדמי וצדדי.

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

8. מספר מבנים על מגרש:

- 8.1 על מגרש תותר הקמתו של מבנה מגורים אחד בלבד כפוף להוראות סעיפים 9.1, 9.2, 9.3 להלן.
- 8.2 במקרים בהם קיימת מניעה לחלוקת מגרש הנובעת מסיבות תכנוניות כגון: טופוגרפיה, צמחיה, מיקום בית מגורים קיים או דרישה לשימור בית מגורים קיים, רשאית הועדה המקומית לאשר שני בנינים על מגרש ובתנאי ששטח המגרש לא יקטן מ- 1000 מ"ר והמרחק בין שני המבנים לא יקטן מ- 8.00 מ' ויוקצה מקום חניה לכל אחד מהבתים בתחומי המגרש עם גישה מדרך ציבורית מאושרת.

9. תנאי מינימום למגרש בניה:

- 9.1 לא תותר הקמת בית מגורים חד משפחתי הכולל יח"ד אחת על מגרש הקטן מ- 500 מ"ר.
- 9.2 לא תותר הקמת בית מגורים דו משפחתי הכולל שתי יח"ד בלבד על מגרש ששטחו קטן מ- 800 מ"ר.
- 9.3 תותר הקמת בית מגורים תלת משפחתי הכולל 3 יח"ד על מגרש ששטחו לפחות 1200 מ"ר

10. הוראות בניה:

- 10.1 היתרי בניה בשטח התכנית ינתנו רק על סמך תכנית מדידה עדכנית של המגרש שתוכן ע"י מודד מוסמך ותכלול טופוגרפיה וסימון כל העצים הקיימים בשטח.
- 10.2 אופן חישוב אחוזי בנין
- 10.2.1 שטח הבניה המותר (עקרי+שרות) 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 תכנית זו. חישוב שטח הבנין כמפורט בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).
- 10.2.2 שטחי שרות ומבני עזר יכללו את כל השטחים של חלקי הבנין המפורטים להלן והם יבנו בצמוד לבנין המגורים או בתוכו ומאותם חומרים.
- א. מקלט או חדר מוגן - יהיה בשטח המינימלי 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 אפשרי שיבנה בצמוד למבנה החניה ומאותם חומרים, גובה המחסן מתחתית רצפתו ועד קצה התקרה לא יעלה על 2.20 מ'.

ג. חנייה מקורה - שטחה של חניה מקורה לא יעלה על 15 מ"ר לכל מקום חניה נדרש ע"פ שעורי החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. גובה החניה לא יעלה על 2.20 מ'.

ד. סה"כ שטח בליטות דקורטיביות הבולטות יותר מ- 0.5 מ' מקיר חיצוני של הבנין לא יעלו על 4.0 מ"ר.

ה. קומת עמודים מפולשת שנוצרה אך ורק לצורך התאמת הבנין לשיפוע קרקע טבעית ובתנאי שגובהה מדוד מתחתית רצפתה או קרקע טבעית בנקודה הנמוכה ביותר ועד תקרתה לא יעלה על 2.20 מ' ושטחה לא יעלה על 20% משטח הקומה שמעליה או על 50 מ"ר (הנמוך מבין שניהם). ניתן לנצל חלקים מקומת העמודים למיקו חנייה, מקלט או חדר מוגן והמדרגות המובילות אליהם. קומת עמודים שלא נוצרה לצורך התאמת הבנין לקרקע טבעית אלא נוצרה עקב חפירה או הגבהת מפלס הקומה שמעליה, או קומת עמודים מפולשת שנסגרה, יכלל שטחה בשטח הבניה למטרה עיקרית והיא תחשב כקומה לכל דבר.

ו. מרתף - חלק מבנין החצוב בקרקע שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו, נמצא כולו או רובו מתחת לפני הקרקע המקיפה אותו (בתחום קוי הבנין), שאין מעליו קומת עמודים והוא ממוקם במרחק של לפחות 3 מ' מקו חזית הבנין 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.

ז. מבואת כניסה מקורה בקירווי כלשהו, לצורך הגנה מפני גשם ושמש ואשר אינה סגורה ביותר משני קירות ושטחה אינו עולה על 4.0 מטר.

10.3 חריגת מבנים מגבול מגרש

10.3.1 ניתן להוציא היתר בניה לתוספת בניה במבנה קיים החורג מקו בנין בתנאי שהתוספת עצמה לא תהיה בחריגה.

10.3.2 לא ניתן להוציא היתר בניה לתוספת בניה במבנה קיים החורג מגבול המגרש. תנאי למתן היתר בניה כל שהוא בחלקה בה כלול מבנה החורג מגבולות החלקה, יהיה הריסת המבנה תחילה (או חלקו הנמצא בחריגה).

10.4 גובה בנין באזור מגורים א'

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

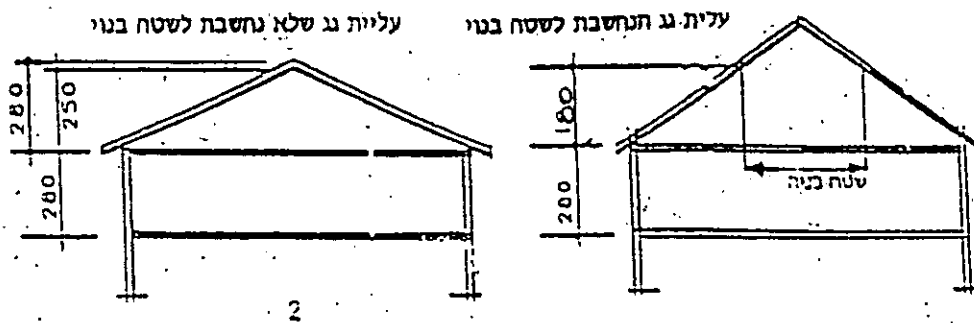
10.4.2 גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 7.0 מ' מקרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא.

10.5 אופן קביעת מפלס קומת קרקע:

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

10.6 עליית גג שלא למגורים:

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



א. שטח עליית הגג לא ייכלל בחישוב אחוזי הבניין 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 ברוטו. וכן 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 אינה עומדת באחד מהתנאים המפורטים בסעיף זה, היא תחשב כקומה לכל דבר ושטחה, פרט לשטח ההיטל האופקי של חלקיה הנמוכים מ- 1.8 מ', ייכלל באחוזי הבניה המותרים למטרה העיקרית כמוראה בחתך לעיל.

10.7 קו בניין צדדי הגובל בשרוול גישה:

א. קו בניין משרוול גישה לחלקות שרוחב חזיתן קטן מ- 20 מ', יהיה 3 מ' ולחלקות שרוחב חזיתן קטן או שווה ל- 17 מ', יהיה 2 מ'.

ב. בחלקות שחולקו תוך הקצאת שרוול גישה, כאשר על המגרש קיים בית מגורים, ימדד קו הבנין הצדדי הגובל בשרוול הגישה באופן המפורט להלן:

1. לגבי חלקי בניין הקיימים ימדד קו הבניין מגבולה המקורי של החלקה טרם חולקה.
2. לגבי תוספת לבנין קיים יהיה קו הבניין הצדדי הגובל בשרוול הגישה 2.0 מ'.

10.8 בחלקות שרוחבן קטן או שווה ל- 15 מ' קו בניין צדדי יהיה 3.5 מ'.

10.9 העברת אחוזי בניין מקומה לקומה

ניתן להעביר עד 6 אחוזי בנייה מקומה א' לקומת קרקע:

10.10 תכסית המגרש:

א. התכסית המירבית המותרת הינה 65% משטח המגרש. בתכסית נכללים: מרכיבי המבנה השונים כולל שטחי השירות, שבילים ומשטחים מרוצפים, מדרגות ושטחי שהיית חוץ.

ב. 35% הנותרים ישארו לצרכי גינון או יושארו במאפייני הקרקע שלפני הפיתוח. השטחים יתוכננו תוך הקפדה על שמיחת עצים מוגנים וערכי טבע ונוף. חיפוי קרקע באגריגטים קשיחים אינו נכלל בשטח גינון.

ג. בסמכות הועדה לאשר תוספת בתכסית המרבית עבור שבילי גישה למגרשים ערפיים.

10.11 גגות רעפים:

שפוע גגות הרעפים לא יקטן מ- 35% ולא יעלה על 75%. לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה.

10.12 הוראות לבניית חנייה מקורה ולמיקומה במגרש:

10.12.1 החנייה תבנה בתחום המגרש ובתחומי מרווחי החנייה המותרים כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים.

10.12.2 גובה החנייה לא יעלה על 2.20 מ' מתחתית רצפתה ועד קצה מפלס הגג.

10.12.3 ניתן למקם את החנייה בפינת המגרש הגובל מדרך סטטוטורית או בשרוול גישה, במרווח צדדי וקדמי 0, בתנאי שהקיר הפונה למגרש שכן יהיה אטום לכל אורכו עד גובה 1.80 מ' ופתרון ניקוז מי הגשם יהיה לתחום השטח המוצמד ליחידת הדיור לה שייכת החנייה.

10.12.4 בסמכות הועדה המקומית לדרוש כי החנייה שתיבנה בפינת המגרש תבנה ע"פ פרט מחייב שיוכן על ידה.

10.12.5 חניית צמודות של חלקות סמוכות יתוכננו כמכלול תכנוני אחד ויחויבו באותם פתרונות קרוי ובאותם חומרים.

10.13 איחוד מגרשים

א. במגרשים להם יצורף שטח כמפורט בתכנית – יותנה מתן היתר בניה באישור תכנית איחוד לצרכי רישום.

ב. במגרש 1202 התכנית היא מתארית, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית.

10.14 מבנים חורגים

תנאי למתן כל היתר בכל חלקה הינו הריסת המבנים החורגים מגבולות החלקה לתחומי השטחים הציבוריים או הפרטיים.

10.15 תנאים למתן היתר

א. בתכניות לשטח לפיתוח חדש: תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.

ב. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.

10.16 עיצוב ארכיטקטוני

הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.

מתקנים טכניים

1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני-מיזוג אוויר והאורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.

2. המתקנים הטכניים ומתקני האורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אוויר ורחיצים.

חזית חמישית

בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם.

המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.

כמו כן יותקן קירווי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרווי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.

הערה: במפעלי תעשייה למשל, יכולה להיות בעיה לקרות את המתקנים, ויש לבחון כל מקרה בנפרד ולתת לו פתרון ספציפי.

צנרת

לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.

כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.

חצרות שרות

הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה. חצרות השרות יוקפו בקירות ויכוסו בגג. (הערה: נדרש לבחון אם לצורך זה נדרש קו בנין מיוחד).

דודים

בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.

בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

11. טבלת זכויות והגבלות בניה

מס' יחיד מקס' מותר במגרש	מרווחים (מ')			מס' קומות מקס' או גובה בנין מקסימלי (מ')	סה"כ שטחים למטרות עיקריות ***	רוחב חזית מגרש מינימלי (מ')	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	האזור
	אחורי	צדדי	קדמי					
1	5	**4	5	2 קומות או 8.5 מ' עברו גג רעפים 7.0 מ' עברו גג שטוח	* 44%	17 או כפי שקיים ביום אישור תכנית זו	500 800 1200	מגורים א'
2								
3								
---	5	4	5	2 קומות ****	60%	18	750 או כפי שקיים ביום אישור תכנית זו	בנייני ציבור

הערות:

* שטח הבניה למטרות עיקריות באזור 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 שרות אינם נכללים במנין שטחים עיקריים.

**** הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע גובה הבנין מעל 2 קומות למבני ציבור מיוחדים המחייבים חלל גבוה יותר בתנאי שגובה הבנינים לא יעלה על 12 מ'.

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

ביוב

מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב.
העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.
היתר בניה יכלול פתרון ביוב מלא לכל חלקה רשומה מקורית טרם חלוקתה.

מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.

הידרנטים

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

תיקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל.

מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג"להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3 מ' מי	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
	2 מ' מי	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5.00 מ' מי	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ' מי	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ' מי	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
35.00 מ' מי	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ' מי	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ' מי	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ' מי	י. ארון רשת
	3 מ' מי	יא. שנאי על עמוד

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

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו בבנינים, באישור מהנדס העיר. לא יוקמו תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים. על מבקשי ההיתר להקצות, אם יידרשו לכך על ידי חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנת טרנספורמציה. לא תותר בניית חדרי טרנספורמציה במרווחים.

בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

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

הריסה - לא יינתן היתר בניה במגרש אשר בו מבנים המיועדים להריסה, אלא לאחר ביצוע ההריסה בפועל.

13. הנחיות סביבתיות

13.1 שימור: תכניות הבינוי, הפיתוח והשבילים תתחשבה במיקום עצים מוגנים ופינות חמד קיימות, ותשלבנה אותם במצבם הטבעי בפיתוח השטח. בסמכות הועדה לדרוש שימור ושילוב עצים וחורש טבעי בתכנון הבית והחצר.

13.2 עצים בוגרים:

א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

ב. עצים לשימור:

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה
בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

13.3 הועדה המקומית רשאית לחייב את חוכרי הקרקעות לאורך דרכים לנטוע עצים או צמחייה אחרת לאורך גבולות נכסיהם ובתחום נכסיהם הגובלים בדרכים.

13.4 דרכים ושבילים:

על מנת לשמור על אופי המקום לא יסללו דרכים בשטחי השצ"פ למעט דרכים העונות להגדרה "דרך גישה משולבת למבנים אחוריים".

הגדרה: "דרך גישה משולבת למבנים אחוריים" – דרך גישה משולבת ברוחב של עד 10 מ', המיועדת לתנועת הולכי רגל ורכב חרום. הדרך לא תאפשר תנועה עוברת או מעבר כלי רכב כבדים. הדרך תכלול בחוק העזר העירוני ותאפשר לרשות המקומית לבצע את עבודות ההקמה והפתוח של השביל על חשבון בעלי המגרשים הגובלים בה באמצעות "חיוב בעלים".

תכנון דרך הגישה המשולבת יבוצע במגמה למנוע ככל הניתן פגיעה בחורש הטבעי, ולכן:

13.4.1 קביעת תנאי הדרך תעשה תוך פגיעה מינימאלית בעצים ושיחים קיימים, גם אם יפגע הדבר בנוחיות הנהיגה.

13.4.2 עבודות החפירה / חציבה לא ייצרו פגיעה נופית, וזאת ע"י התאמת ציר הדרך לפני הקרקע הטבעית.

13.4.3 התוואי המופיע בתשריט הנו תוואי קיים ברובו. התוואי הסופי יקבע באתר לאחר ביצוע תכניות עבודה אשר תיעננה לכל הדרישות הנ"ל.

13.4.4 הרוחב הסטטוטורי של "דרך הגישה המשולבת למבנים אחוריים" יהיה 10 מ'. בפועל תיסלל ה"דרך" ע"פ הנדרש ורוחבה יהיה 4-10 מ'. כל כ- 50 מ' תתוכנן הרחבה מקומית לצורך מעבר שני כלי רכב.

13.4.5 השיפוע בציר השביל לא יעלה על 15%, למעט בקטעים קצרים, שמטרתם למנוע חפירה / חציבה הפוגעת בנוף.

14. חניה

לפי תקן חניה ארצי, בשטח מגרשי המגורים. במידה ואין אפשרות גישה ברכב למגרש או כאשר גישה שכזו יוצרת פגיעה נופית קשה תותר חניה מחוץ לשטח המגרש במגרשי החניה הציבוריים ו/או בשטחי הדרכים הכל בהתאם לשיקול הועדה המקומית לתכנון ובניה.

לפני הוצאת היתרי בניה יוגשו תכניות הסדרי התנועה לכבישים וצמתים חדשים לבדיקה ואישור המפקח על התעבורה במשרד התחבורה מחוז חיפה.

15. גדרות וקירות תומכים והנחיות לפיתוח חצרות

- 15.1 לאורך חזיתות מגרשים הגובלים ברחובות תותר הקמת קיר בגובה שלא יעלה על 40 ס"מ מעל מפלס מדרכה ומעליו גדר חיה או סורג מתכת בלבד. לא תותר התקנת גדר תיל קוצני. הקירות יבנו באבן לקט מקומית ע"פ פרט שיאושר ע"י הועדה.
- 15.2 גובה ממוצע של קיר תומך לאורך גבולות המגרש הצדדים לא יעלה על 1.20 מ' ובתנאי שלא יעלה בנקודה הגבוהה על 1.5 מ'. הקיר יבנה באבן לקט מקומית ע"פ פרט שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- 15.3 פיתוח חצרות במרווחים צידיים, הכרוך בהגבהת השטח, יותר רק על גבי מלוי מהודק הנתמך בקיר תומך.
- 15.4 לאורך גבולו האחורי של מגרש הגובל בחורש טבעי בלבד 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 הועדה המקומית.
- 15.5 תכניות פיתוח בקני"מ 1:100 תוגשנה לאישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה.

15.6 פיתוח לאורך שרוול גישה

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.

א. לאורך הגבול הצדדי של שרוול הגישה, הגובל במגרש שכן יוקצה פס גינון ברוחב 0.5 מ' לפחות לצורך גינון ונטיעה. רשאת הועדה המקומית לדרוש בצוע נטיעות לאורך שרוול הגישה כתנאי למתן טופס גמר בנייה.

ב. במקרים בהם דרך הגישה חפורה או מוגבהת ונתמכת ע"י קיר תומך יחוייבו בעליו בהתקנת מעקה ביטחון ע"פ פרט שיאושר במשרד מהנדס המועצה.

16. הפקעות

השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.

17. **היטל השבחה**
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

18. **חיזוק מבנים**
(בתכניות הכוללות תוספת בניה במבנים קיימים, ע"פ הנחיות מנהל התכנון לאור תמ"א 38).

- א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

19. **ניצול מיטבי של מי נגר עילי והגנה על מי תהום (תמ"א 4/ב/34)**

בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

20. **עתיקות**

- המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:
- א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
 - ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
 - ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 - ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
 - ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

21. הוראות ניקוז

באזור תעסוקה ומסחר - תכנון השטחים המיועדים לפיתוח - לפי סעיף 6.4 ו' לעיל.

ביעודים אחרים: לפרט לפי תמ"א 4/ב/34 לפי סוג האזור

שטחים פתוחים

תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

דרכים וחניות/מגרשי חניה

בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

22. סילוק פסולת עפר ובניה

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:

1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

3. חציבה ומילוי

3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

3.2 בהעדר איזון

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

4. עבודות שאינן טעונות היתר
נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה
ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

23. גביית הוצאות תכנית

הועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה
וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 69 (12) לחוק התכנון
והבניה התשכ"ה- 1965.

תצהיר עורך התוכנית

- אני החתום מטה אלי וייסברג (שם), מספר זהות 008996910, מצהיר בזאת כדלקמן:
1. אני ערכתי את תוכנית מס' טב/103 ששמה שינוי ת.ב.ע מפורטת מס' טב/103 (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 20755.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי.
 4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
 5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 6. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
- אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

א. וייסברג מ. ביזנס
אצ"ל כלים
רח' המידות 8, תל אביב
טל. 04-8385716

חתימת המצהיר

23.7.13
תאריך

הצהרת מודד

מספר התוכנית: טב/103

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 23-8-2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

עמי עטור
מהנדס גיאומטר ומודד מוסמך
מ.ר. 710
חתימה

710
מספר רשיון

W
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון-המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

חתימות

א. יוסברג מ. ביזוס
א. ג. לוי
רח' המלך 8, תל אביב
טל. 04.8385716

_____ תאריך

_____ עורך התכנית

4/11/13 תאריך

מועצה מקומית
קרית טבעון

_____ רשות מקומית

_____ תאריך

_____ בעל הקרקע ויוזם התכנית

דקטור פילרסקי
מתכנן מרחב עסקי חיפה
רשות מקומית ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שהיא תתקבל על
רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו
באה במקום הסכמת כל בעל זכות כשטח הנדון ו/או כל רשות
מוסמכת, למי כל חוות ועפ"י כל דין.
כמען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרח או
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על
כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן
חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
תאריך: 1.12.13 רשות מקרקעי ישראל - מדחב חיפה