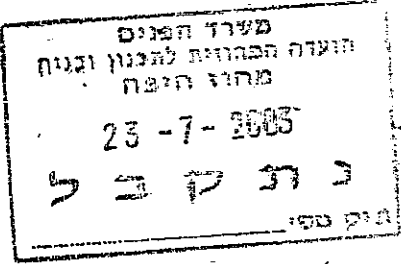


מרחב תכנון מחוזי - מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי ועדה מקומית לתכנון ובנייה - קרית טבעון
 תכנית מפורטת מס' טב - 199
 אשר תקרא
 "תוספת אחוזי בנייה במרכז טבעון והוראות עיצוביות לתוספת קומה"

Handwritten notes:
 קריית טבעון
 מס' 199/טב

המהווה שינוי לתכנית מפורטת טב/85 א
 ולתכנית מתאר מקומית - מס' טב/120



מחוז: חיפה
 נפה: חיפה

המקום: קרית טבעון.

גוש: 10607 חלקות: .451, 446, 145

ח. חלקות: .452, 450, 447, 155, 143, 85

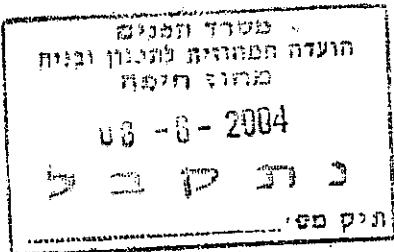
שטח התכנית: 10,650 מ"ר

ק. מ.: 1:500

יזמי התכנית: מועצה מקומית קרית טבעון.

עורך התכנית: אדריכלית ענת פיק, קק"ל 43, קרית טבעון
 מס' רשיון 38833, טל. 04-9831992, פקס. 04-9531201

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.



- תאריך: 12.04.1999
- תאריך עידכון: 4/1/2000
- תאריך עידכון: 11/10/2000
- תאריך עידכון: 20/1/2003
- תאריך עידכון: 17/3/2003

1. כללי:

1.1 שם וחלות: תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' טב199/ הנקראת " תוספת אחוזי בנייה במרכז טבעון והוראות עיצוביות לתוספת קומה" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו.

1.2 המקום: מחוז-חיפה, ישוב קרית טבעון גוש - 10607 חלקות 145, 446, 451, ח. חלקות: 85, 143, 155, 447, 450, 452.

1.3 שטח התכנית: 10,650 מ"ר.

1.4 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכניות:

א. טב/85 - תאריך מתן תוקף 30.11.95 ילקוט פרסומים 4355
ב. טב/120 - תאריך מתן תוקף 28.7.91 ילקוט פרסומים 3907

1.5 גבולות התכנית: מצפון - רח' אמנון ותמר.
מדרום - רח' כלניות.
ממזרח - רח' השקדים - אלונים.

1.6 מונחים והגדרות: שבתכנית זו פירושים הוא בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה 1965 ותקנות התכנון והבנייה תש"ל 1970 והשינויים להם שיצאו מעת לעת.

1.7 מטרת התכנית:
א. מתן הוראות והנחיות עזוביות לתוספת הקומה השלישית מעל בניני המרכז הקיימים ותוספת אחוזי בנייה.
ב. מתן הוראות והנחיות עזוביות להרחבת שטחי מסחר בקומת קרקע ותוספת מעברים מקורים פרגולות הצללה, ומבנה מעלית.
ג. הסדרת המערכת התחבורתית הקיימת במרכז טבעון.
ד. התאמת שטחי מגרשים ע"פ מדידה עדכנית.

1.8 מסמכי התכנית:

1. תשריט ערוך בק.מ. 1:500
2. תקנון בן 10 דפים.
3. נספח בינוי הכולל גליון אחד ערוך בק.מ. 1:500 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ומסמך מחייב.
4. נספח ייעודים באזור מסחרי אזרחי משולב- מסמך מחייב.

1.9 יחס התכנית: המועצה המקומית קרית טבעון - ככר בן-גוריון, טבעון
טלפון: 9539292-04

1.10 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

1.11 עורך התכנית: אד' ענת פיק, קק"ל 43 ק. טבעון
מס' רשיון 38833, טל. 9831992-04 פקס: 9531201-04

1.12 באור סימני התכנית.

הסימון	הבאור	
קו כחול עבה רצוף	גבול שטח התכנית	1.
קו עגול ומספר בצבע ירוק רצוף	גבול חלקה קיימת ומספרה	2.
קו עגול ומספר בצבע ירוק מקוטע	גבול חלקה לביטול ומספרה	3.
קו עגול ומספר בצבע התשריט	גבול מגרש מוצע ומספרו	4.
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת	5.
שטח צבוע באדום	דרך מוצעת	6.
שטח צבוע חום אפור לסירוגין	מרכז מסחרי אזרחי משולב	7.
שטח צבוע אפור ירוק לסירוגין	אזור למסחר	8.
שטח צבוע אפור ירוק לסירוגין	אזור למסחר מיוחד	9.
קו בצבע סגול	חזית מסחרית	10.
שטח צבוע ירוק כהה	אזור מעברים וככרות	11.
שטח מפוספס בקווים ירוקים	מעבר מקורה להולכי רגל	12.
שטח צבוע ירוק בהיר	שטח פרטי פתוח	13.
שטח מפוספס בקווים אדומים	דרך לביטול	14.
רצוע מנוקד בצבע התשריט	בנין קיים	15.
מספר ברביע עליון של עגול	מספר דרך	16.
מספר ברביע צדדי של עגול	קו בנין קדמי	17.
מספר ברביע תחתון של עגול	רוחב דרך	18.

2. רשימת תכליות:

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

2.1 אזור מסחרי אזרחי משולב: הצבוע בתשריט בצבע חום אפור לסירוגין, מגרשים מס' 1 - 5 המסומנים ב- ש/ 2 ו- ש/ 3. ישמש לכל אחד מהשימושים המפורטים להלן:

- א. שירותי מסחר קמעוני מכל הסוגים.
- ב. שירותים עסקיים ואישיים.
- ג. שירותי אוכל ואירוח.
- ד. שירותי צבור כלל עירוניים בתחומי המנהל הציבורי, תרבות וחברה, דת וסעד, בריאות ותחבורה.
- ה. מגורים בקומות מעל קומות קרקע בלבד.
- ו. מעברים מקורים להולכי רגל.
- ז. חנייה ומשטחי פריקה וטעינה (בחצרות פנימיות).

2.2 אזור מסחרי: הצבוע בתשריט בצבע אפור, מגרש מס' 3. ישמש לשירותי מסחר קמעוני מכל הסוגים ושירותי אוכל ואירוח - בתי קפה.

2.3 אזור מעברים וככרות: הצבוע בצבע התשריט בצבע ירוק כהה מגרש מס' 1, ישמש לכל אחד מהשימושים הבאים: מעברים מרוצפים, שטחי גינון ציבורי, פרגולות ופינות ישיבה, מקום להצבת ריהוט בתי קפה כולל סיכוד קל להגנה מפני פגעי הטבע, הניתן לפירוק.

2.4 מעבר מקורה להולכי רגל: הצבוע בתשריט כשטח מפוספס בקווים ירוקים, ישמש כמעבר מקורה להולכי רגל, סטווין וארקדות, שיבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה המסחרי ותינתן בו זכות מעבר חופשי לצמיתות לציבור, אשר תרשם בספרי האחווה.

2.5 שטח פרטי פתוח: הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר, מגרש מס' 2, ישמש כשטח ככרות ומעברים שהשימושים המותרים בו הם כמפורט בסעיף 2.3 לעיל. שטח זה ישמש את ציבור הולכי הרגל ותינתן בו זכות מעבר חופשי לצמיתות לציבור אשר תרשם בספרי האחווה.

3. הוראות בנייה:

3.1 הוראות לבניה בשטח מסחרי אזרחי משולב:

3.1.1 הבנייה באזור זה תהיה בהתאם להוראות נספח הבינוי המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ובהתאם לטבלת הוראות בנייה סעיף 4 להלן.

3.1.2 הרחבת שטחי מסחר בקומת קרקע תותנה בבניית המעבר המקורה כמופיע בנספח הבינוי, אשר ייבנה בהמשך למעבר הקיים ומאותם חומרים.

3.1.3 היתרי בנייה להרחבת חנויות בק. קרקע, כמפורט בנספח הבינוי, יינתנו רק לחזית מסחרית שלמה ולא לחנויות בודדות.

3.1.4 היתר לבניית קומה שלישית באזורים המותרים כמפורט בנספח הבינוי, יינתן רק כמכלול תכנוני אחד לקומה שלמה. לא תותר בניית קומה שלישית על חלק מגג הבניין.

3.1.5 שטח הבנייה המותר יהיה כמפורט בטבלת הוראות בנייה סעיף 4 להלן וכמפורט בנספח הבינוי המצורף.

3.1.6 גובה בנין וחתך הבניין ייבנה בהתאם להוראות נספח הבינוי וכמצוין בחתכים, תרשים 1 ותרשים 2 להלן.

3.1.7 חומרי הבנייה לקומה שלישית יכללו: אבן, קונסטרוקציה מתכת, לוחות ציפוי מתכתיים כגון נירוסטה, פח צבוע בתנור, אלומיניום וכ"ד וזכוכית.

3.1.8 גגות משופעים: יחופו ברעפי חרס או חומר אחר שיאושר ע"י משרד מהנדס המועצה.

3.1.9 כל חומרי הבנייה יחויבו באישור משרד מהנדס המועצה וייבחרו בתאגיד איתנו ולשביעות רצונו.

3.1.10 חומרי הבנייה והגוונים שנבחרו לקומה החדשה שתבנה בשלב ראשון יחייב את מבקשי ההיתר במבנה שני במטרה להשיג חזות אחידה בבנייני המרכז המסחרי.

3.1.11 בניית קומה שלישית תותנה בשיפוץ חיצוני של המבנה הקיים עליו היא נבנית.

השיפוץ כולל: צביעת שטחים מטויחים והסדרת השילוט בבניין.

3.2 הוראות לבנייה באזור מסחרי:

3.2.1 הבנייה באזור המסחרי תעשה בהתאם למפורט בנספח הבינוי המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ובהתאם לטבלת הוראות בניה סעיף 4 להלן.

3.2.2 לא תותר בנייה חדשה באזור זה למעט בניית בית קפה על גג המבנה הקיים, הגישה לבית הקפה תהיה מרחוב הדס בלבד.

3.2.3 בנייה חדשה כמפורט בסעיף 3.2.2 לעיל, תעשה מקונסטרוקציה קלה המשולבת בפרגולות להצללה, זכוכית עץ ואבן. חומרי הבנייה יתואמו ויאושרו במשרד מהנדס הוועדה ולשביעות רצונו.

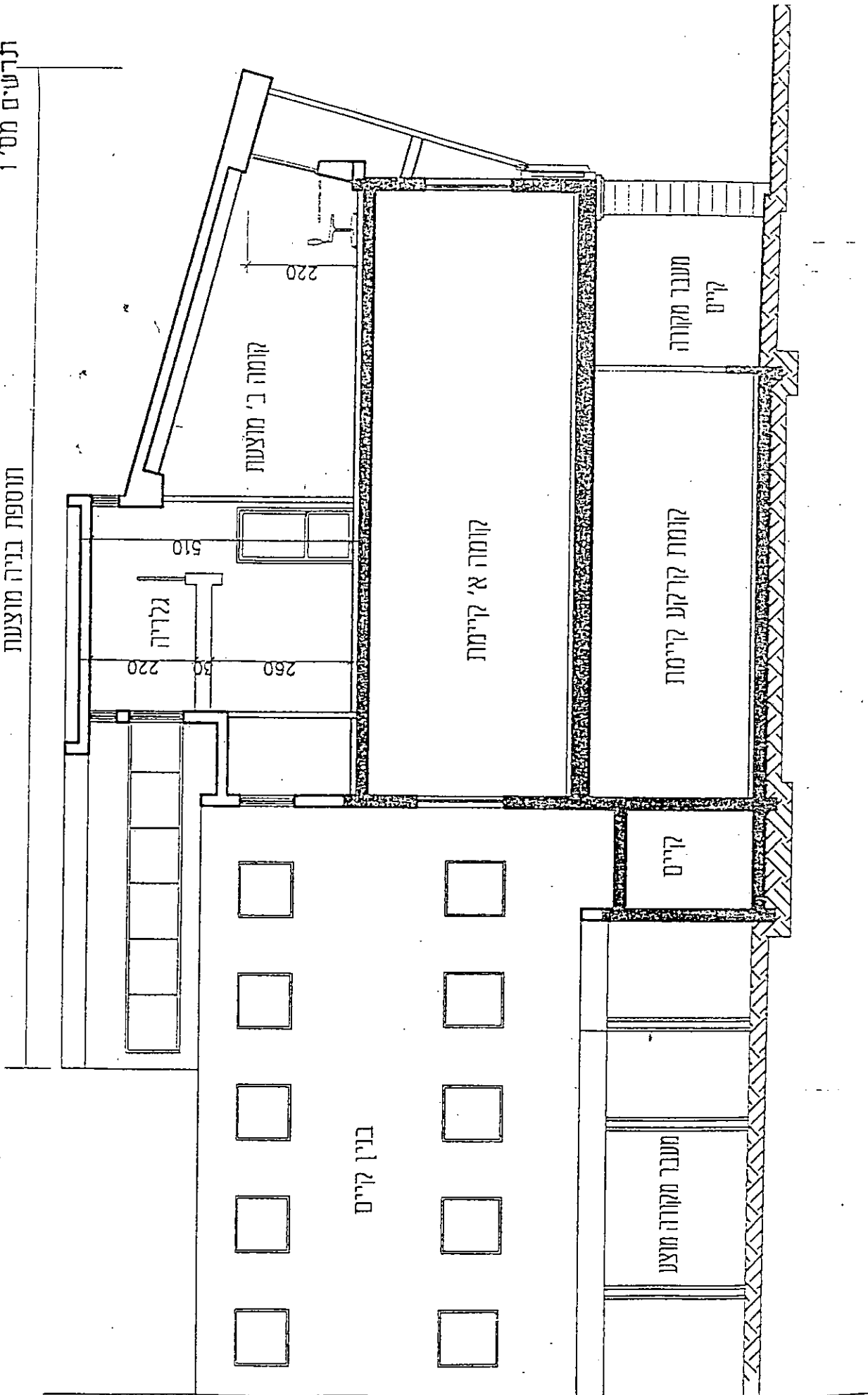
3.2.4 היתר בנייה יותנה בטיפול וריצוף הגג כולו ובגיננון.

מרכז סבתון - נספח גברים

(הגברים נשן ללא עובי תקרות)

תכנית מס' 1

תוספת בניה מוצעת

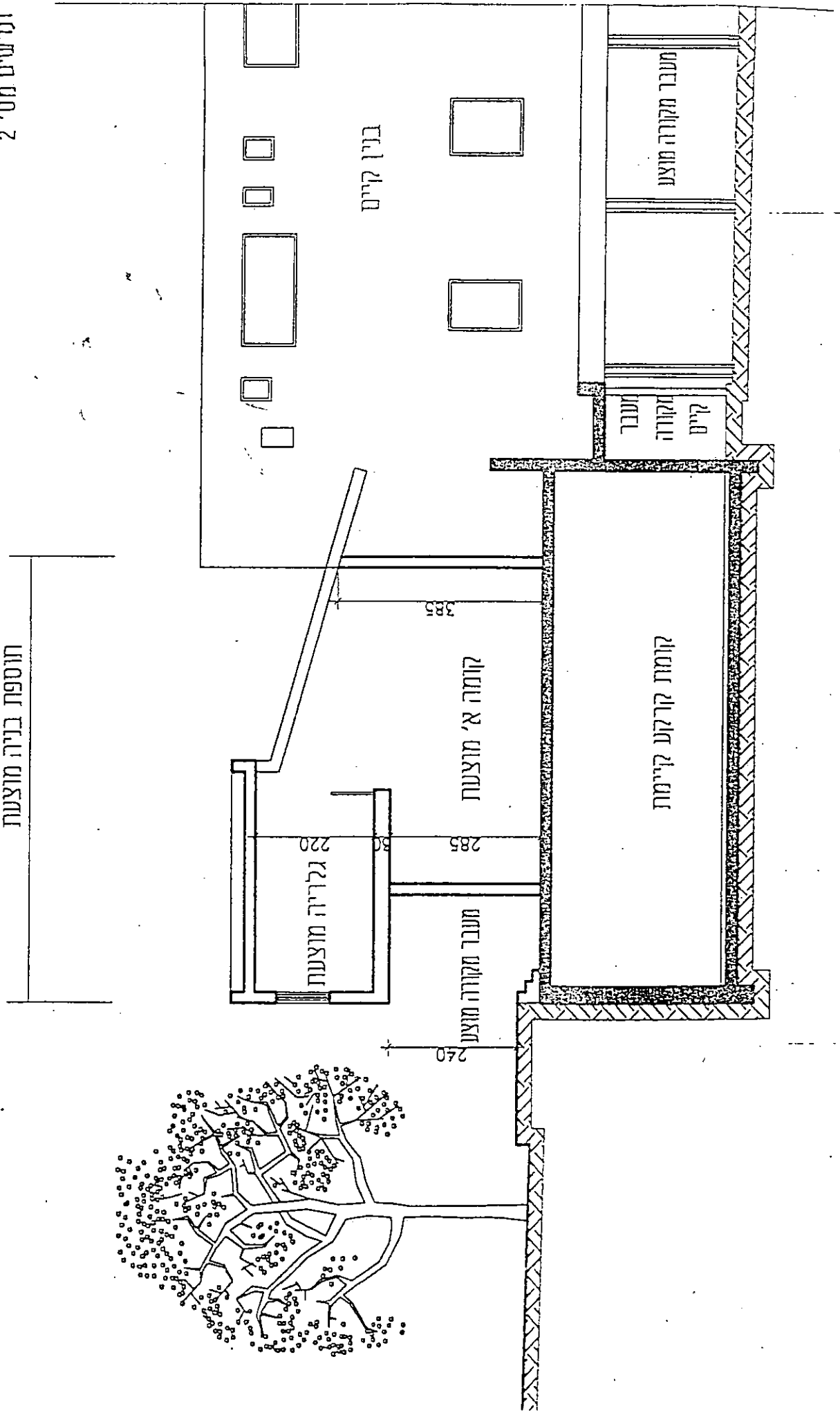
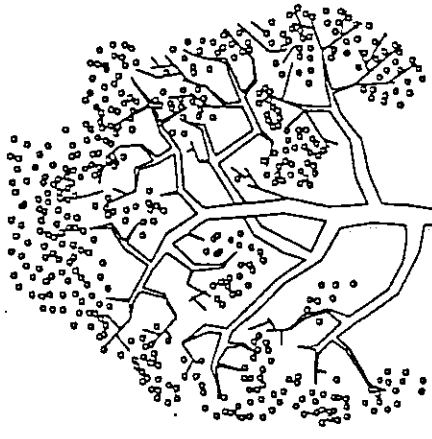


מרכז ספרים וזכרון - נספח גברים

(הגברים וטו אלא עובי תקרות)

2, סט. ס. מ. מ. תרשימים

חוספת בניה מוצעת



טו טו טו

4. טבלת שטחים והכונות בניה

שטח בנייה באחוזים		שרות כולל מעברים מקוויים		מטרה עיקרית		תכנית במ"ר	מספר קומות מיזבי	גובה מלסימלי כמפורט בנספח הבינוי ובחוקים תרשים מס' 1:2	מרווחים	שטח היעוד במ"ר	מס' מגרשים	היעוד
		מתחת כניסה	מעל כניסה	מתחת כניסה	מעל כניסה							
176%	--	20%	--	156%	3,565	3		כמפורט בנספח הבינוי ובחוקים תרשים מס' 1:2	כמפורט בנספח הבינוי	4,260	5 : 4 ש/ש ; 2/3	מסחרי אזורי משולב
130%	--	10%	--	120%	206	2		4 מ' מעל גג קיים	כמפורט בנספח הבינוי	206	3	שטח מסחרי

הערה: שטחי גלריות כמופיע בתרשים 1 ; 2 לא יכללו במניין אחוזי הבנייה המותרים למטרה עיקרית אלא כשטחי שרות.

השטח במ"ר במצב קיים	השטח במ"ר במצב מוצע	השטח ב- % במצב קיים	השטח ב- % במצב מוצע	האזור
3090.00	3034.00	29.01	28.48	דרך קיימת
-	410.00	-	3.85	דרך מוצעת
4680.00	4260.00	43.95	40.00	מרכז מסחרי אזורי משולב
206.00	206.00	1.93	1.93	אזור למסחר
130.00	-	1.22	-	אזור למסחר מיוחד
1680.00	1438.00	15.77	13.50	אזור מעברים וככרות
624.00	1085.00	5.85	10.19	מעבר מקורה להלכי רגל
240.00	217.00	2.27	2.05	שטח פרטי פתוח
10650.00	10650.00	100.00	100.00	סה"כ

6. הוראות כלליות.

- 6.1 **הפקעה ורישום:** מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 6.2 בבניין C שבמגרש ש/ 3 תיועד הקומה השלישית (הנוספת) לצורכי ציבור עבור משרדי הרשות המקומית עפ"י סעיף 188 ב' לחוק ותוכר לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 6.3 **אחוד וחלוקה:** תכנית אחוד וחלוקה תיערך ע"פ היעודים הקבועים בתכנית זו ותוגש ע"י יוזם התכנית לאישור במוסדות התכנון.
- 6.4 **היטל השבחה:** ייגבה כחוק.

7. **תשתיות**

לא יוצא היתר בנייה ללא הוצאת תכנית תשתיות וחיבורי מבנה למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור מהנדס המועצה המקומית קרית טבעון.

7.1 **חנייה:**

- א. קבולת החנייה עבור שטחי הבנייה הנוספים תהיה בהתאם לדרישת התקן. חנייה זו תשולב במסגרת שטחי החניות הציבוריות במתחם המרכזי ובהתאם לקבולת החנייה שנקבעה בתכנית טב / 85 א.
- ב. רשאית המועצה המקומית לדרוש תשלום כופר חנייה עבור ביצוע החניות הנדרשות בשטחים ציבוריים כמפורט בסעיף 7.1 לעיל ועבור השימוש בהן ממבקשי ההיתר ובעלי העסקים הנהנים מתוספת הבנייה.

7.2 מים וביוב - כל בנין יחובר לרשת הביוב והמים המרכזית של המועצה המקומית קרית טבעון.

7.3 ניקוז - כל היתר בנייה יכלול פתרון ניקוז מלא עד גבולות המגרש שיאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית קרית טבעון.

7.4 חשמל, תקשורת וטלויזיה -

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה.

מ' 2.0	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
מ' 1.5	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
מ' 5.0	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ' 11.0	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
מ' 21.0	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי 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 גבוה עד 33 ק"ו
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

ד. שינויים במערכות חשמל שהעתקתן תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התוכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

ה. קווי חשמל

כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.

7.5 אשפה - יותקנו בתחום המגרש מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ובאישור מחלקת התברואה במועצה המקומית קרית טבעון.

7.6 כיבוי אש - בהתאם להנחיות רשות הכבאות.

7.7 מיקלוט - בהתאם לתקנות הג"א והעדכונים להם שיצאו מעת לעת.

7.8 פיתוח - תכנית פיתוח וגינון מפורטת תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעו

טב/199 .. תכנית 199/26
 הומלצה **להפקדה**

בשיבה מס' 990087 מיום 6.99
 28.4.03 תאריך י"ז בתמוז

מזכ"ל הוע

ענת פיק - אדריכלית
 רח' קק"ל 43 ק. טבעון
 טל. 9831992-04 בקס. 9531201-02
 מס דליון 38833

ענת פיק

תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית נ

טב/199 תכנית 199/26

הומלצה **לאישור**

בשיבה מס' 2001028 מיום 10.01
 28.4.03 תאריך י"ז בתמוז

מזכ"ל הוע

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 199/26
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5012
 מיום 16.8.01

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

אישור תכנית מס' 199/26

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 4.2.03 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

מינהל מקרקעי ישראל
מנהל מחוז חיפה

לזין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתאריך שזו תהיה מתואמת רשויות התכנון המוסמכות. התוכנית הינה לצרכי תכנון בלבד, ומתאמה לשיעור זכויות ו תכנית או לכל בעל ענין אחר ב טו"מ. ההקצה ה ונהגם עמנו הסכם מתאים בגובה מינהל מקרקעי ישראל לטו"מ. ההסכמת כל בעל זכות בעטח הנתון והאיות הנוספת ל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק בוצעה בזה כתיבת נגשה א בניה השטח הכלול בתוכנית, אשר ייחזקו עלו בקיום הסכמי טאמ"מ ו/או ייתכנו זכות מי שרכש מאתנו על פניו ב לשבח ב אחרת העומדת לנו מכי הלצת אמונתנו ינתנת אך ורק מנקודת מבט תכננית.

תאריך 21.7.03 מינהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה

הודעה על אישור תכנית מס' 199/26
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5384
 מיום 29.3.05