

3005600



תכנית מפורטת מס' טב / מק / 210 תכנית בינוי למגורים ברחבי הקריה

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' טב/34

תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (5) (9)

יחם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית טבעון
טל: 04-9539292 ת.ד. 1060 קרית טבעון

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
בעלים פרטיים
מועצה מקומית קרית טבעון

עורך התכנית: אדרי' עליזה אוקר
טל. 04-6540668 תימרת 23840

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי קרית טבעון

תכנית מס' טב/מק/210

תכנית בינוי לבניה למגורים ברחבי הקריה

1. שם וחלות: תכנית זו תקרא טב/מק/210 - תכנית בינוי למגורים ברחבי הקריה. התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר ותחול על השטח המותחם קו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת הוראות התכנית 17 עמודים, הכוללים תרשימים ותשריט בקני"מ 1:10,000.
3. מקום התכנית: מחוז חיפה, תחום שיפוט מועצה מקומית קרית טבעון.
4. שטח התכנית: כ- 8000 דונם.
5. גושים וחלקות:

גושים בשלמות: 10479, 10590, 10591, 10594, 10607, 11387, 11388, 11391, 11392, 11393, 11394, 11396, 11397, 11398, 11399, 11400, 11410, 11923.

גוש: 10367

חלק מחלקות 2, 3 כמסומן במפה.

גוש: 10368

חלקה בשלמות: 24

חלק מחלקות: 19, 20, 22, 23, 215 כמסומן במפה.

גוש: 10474

חלקות בשלמות: 4, 9.

גוש: 10477

חלקות בשלמות: 1, 2.

חלק מחלקה: 6 כמסומן במפה.

גוש: 10478

פרט לחלק מחלקה 169 כמסומן במפה.

גוש: 10592

פרט לחלק מחלקות 218, 329, 330, 441 כמסומן במפה.

גוש: 10593

פרט לחלקות: 5, 60.

חלק מחלקות: 61, 147, 171, 172, 178, 301 כמסומן במפה.

גוש: 10600

פרט לחלקה בשלמות: 11.

חלק מחלקות: 1, 6, 7, 10, 14, 15, 16, 18, 83 כמסומן במפה.

- גוש : 11385
 חלקות בשלמות 16 עד 47, 65.
 חלק מחלקות 58, 61, 63 כמסומן במפה.
 גוש : 11389
 חלק מחלקה 7 כמסומן במפה.
 גוש : 11390
 פרט לחלק מחלקה 23 כמסומן במפה.
 גוש : 11395
 חלק מחלקה 1 כמסומן במפה.
 גוש : 11402
 פרט לחלקות בשלמות : 3 עד 7.
 גוש : 12193
 חלק מחלקות 3, 5, 10 כמסומן במפה.
 גוש : 12194
 חלק מחלקה 4, 5, 6, 14 כמסומן במפה.
 גוש : 12293
 חלק מחלקות 6, 15 כמסומן במפה.
 גוש : 12312
 חלק מחלקות 12, 16, 47 כמסומן במפה.

6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
 בעלים פרטיים.
 מ.מ. קרית טבעון.

7. יוזם ומגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה.
 קרית טבעון, ככר בן גוריון ת.ד. 1060.

8. עורך התכנית : אדר' עליזה אוקו, תמרת 23840 טל : 04-6540668.

9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות :

תכנית המתאר טב/34	תאריך
טב17/ א'	י.פ. 4825 מיום 2.11.99
טב50/ - שכונת הגפן ק. טבעון	י.פ. 4084 מיום 11.2.93
טב62/ - רמת טבעון	י.פ. 3390 מיום 9.9.90
טב66/ - תכנית מתאר קרית חרושת	י.פ. 3582 מיום 11.9.88
טב71/ - אלרואי (תכנית מתאר)	י.פ. 3674 מיום 29.6.89
טב75/ א' - רח' המגדל	י.פ. 4248 מיום 22.9.94
טב92/ - שכון אלה	י.פ. 4103 מיום 22.4.93
טב93/ - גבעת הבריכות	י.פ. 4259 מיום 6.11.94
טב97/ - רח' אמנון ותמר	י.פ. 4471 מיום 26.12.96
טב108/ - רח' הכרמל	י.פ. 4409 מיום 16.5.96
טב132/ - שיקום והרחבת דירות	י.פ. 4047 מיום 8.10.92
טב160/ - ברח' מרדכי	י.פ. 4239 מיום 11.8.94
טב50/ - שטחים כלואים באלרואי	י.פ. 4244 מיום 1.9.94
טב99/ - שינוי לתכנית מתאר	י.פ. 5018 מיום 13.9.01
טב123/	י.פ. 4783 מיום 11.7.99
טב105/	י.פ. 4723 מיום 15.7.02
טב106/	י.פ. 5077 מיום 8.5.02
ג405/	י.פ. 1820 מיום 5.5.72
ג222/	י.פ. 530 מיום 4.4.57

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות קודמות תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

הוראות תכנית טב/מק/233 מאושרת גוברות על הוראות תכניות.

10. התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62 א (א) (5) (9).

11. מטרת התכנית: התכנית באה לקבוע הנחיות בנוי ופתוח שטח, עם דגש מיוחד על חזות הרחוב, במטרה לשמר את אופיה המיוחד של קרית – טבעון ולטפח את חזות המקום. הנחיות אלה נועדו לתת מענה מעודכן לשינויים באורח החיים, בצפיפות הבניה ובהתפתחות הטכנולוגית.

התכנית משמשת שלד מנחה, במטרה לקבל תוצר תכנוני בעל מאפיינים אדריכליים עקביים, לכל בקשה או יזמה לקבלת היתר בניה המוגשת לועדה. בהכנת התכנית נשקלו כל מרכיבי התכנון הנוגעים להתאמת המבנה לאופי הבנוי הקיים בקריה, לאופייה הטופוגרפי, למארג הכבישים והתשתיות הציבוריות הקיימות ולשטחי היער והחורש הטבעי העוטפים את הישוב.

הנחיות אלה חלות על יעודי בניה למגורים א' וא' מיוחד בלבד. בסמכות הועדה המקומית להחיל מרכיבים מתוכה, אשר יש להם השלכה על אזורי מגורים ב', גם על אזורים אלו.

12. הנושאים המטופלים במסגרת תכנית זו:

פרק א. המבנה

- גגות רעפים.
- מסתורים בגגות שטוחים.
- שטחי שרות תת"ק.

פרק ב. פתוח השטח ועצוב חזית הרחוב.

- פתוח השטח.
- עצוב חזית הרחוב.
- תכסית מבונה.

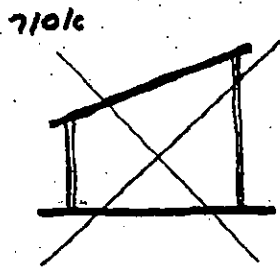
פרק ג. חניות ומחסנים.

- חניה בנויה.
- סככת חניה.
- מחסן חיצוני.

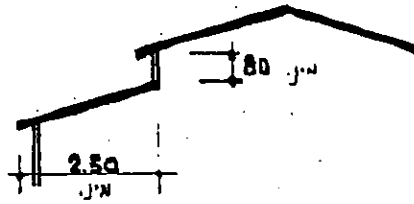
פרק א. המבנה

גגות משופעים

שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 30%.
 חפוי הגג יהיה רעפים או חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס המועצה.
 גגות מקבילים, באותו כיוון, יהיו בעלי שיפוע אחיד והמרחק האנכי ביניהם יהיה לפחות 80 ס"מ.
 אורך הגג יהיה לפחות 2.50 מ' (ראה תרשים).
 לא יותרו גגות בעלי שיפוע אחד (ראה תרשים 2).

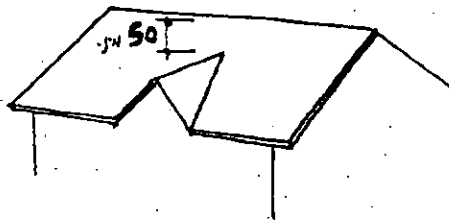


תרשים 2

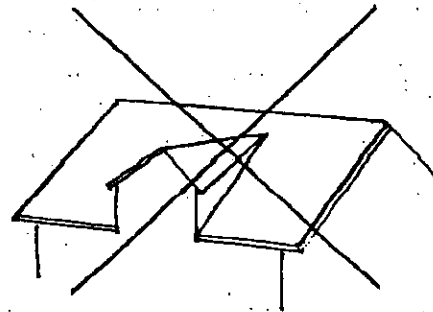


תרשים 1

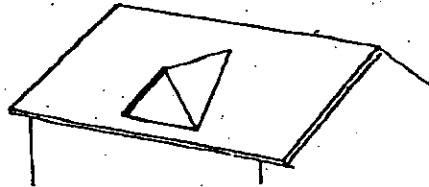
מותרות קוקיות, בתנאים הבאים: לא יהיו לקוקיה דפנות אנכיים וקודקודה יהיה לפחות 50 ס"מ מתחת לקו הרכס של הגג הראשי (ראה תרשימים).



אין

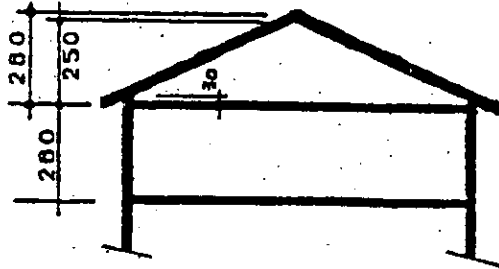


אסור



עליית גג שלא למגורים

שטח עליית הגג לא יכלל בחישוב אחוזי הבניין. והיא לא תהווה קומה אם היא מקורה בגג משופע בכל צדדיה ואם הגובה בכל נקודה שהיא לא יעלה על 2.50 מ' נטו ו- 2.80 מ' ברוטו וכן בתנאי שגובה הקומה מתחת לרצפת עליית הגג לא יעלה על 2.80 מ', כמוראה בחתך. המרחק בין תחתית קרניז הגג לבין רצפת עליית הגג לא יעלה על 30 ס"מ.

הגבלת גובה מבנה

הגבלת גובה המבנה לפי סוג הגג (רעפים או שטוח), על פי תכנית טב/34, ו/או תכנית מפורטת אחרת, תחול על כל חלק מחלקי המבנה עפ"י סוג הגג שמעליו, בהתאמה, למעט:

א. גגות שטוחים.

תותר הקמת קיר בגובה עד 1.50 מ', להסתרת קולטי שמש ומדחסי מזגנים. הקיר לא יכלל במגבלת הגובה המותר למבנה. מיקום המסתור בצד האחורי של המבנה, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר. בגגות שטוחים מותר שיפוע עד 5% לנקוז.

ב. שטחי שרות תת"ק.

על אף מגבלות גובה במבנה לפי טב/34 או תכנית מפורטת אחרת, תותר בנית שטחי שרות ממניין השטחים המותרים על פי תכנית מאושרת, הנמוכים מגובה רצפת המבנה הצמודה לקרקע, (אם ע"י מעלית, או חדר מדרגות, או מרתף) או עבור פיר מעלית, ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים לחלוטין, חפורים או מכוסים באדמה בכל צידיהם ולכל גובהם. אישור שטחי השירות החורגים ממגבלת הגובה כאמור יתאפשר רק בכפוף לסעיף 7.1, (2) (א). בתכנית המתאר טב/34 לעניין שטחי שירות ואחוזי בניה.

חיבור בין יחידות במבנה אחד

חיבור מינימלי בין יחידות בבית דו-משפחתי או תלת משפחתי יחייב חיבור ע"י פינת מבנה משותפת.

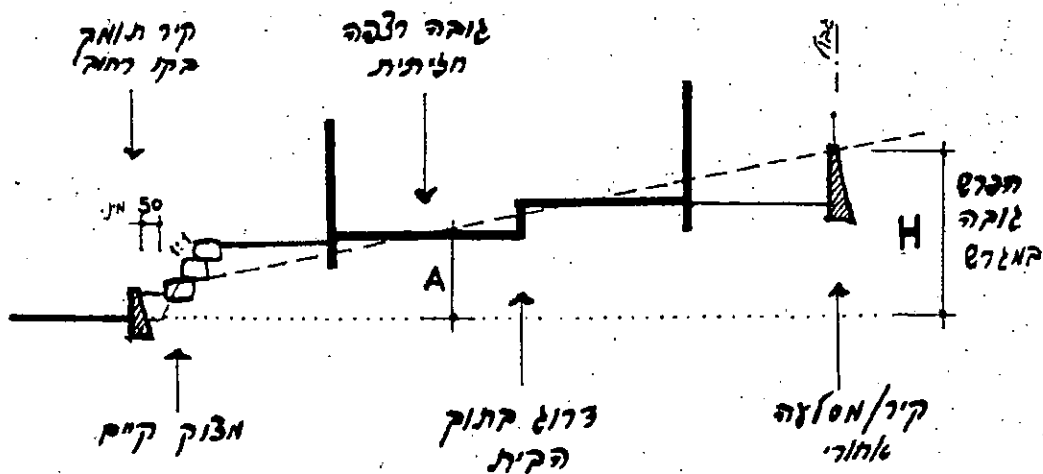
חתך מתוכנן של המגרש

הגורם הקובע בקביעת גובה רצפות הנוגעות בקרקע ואופי הפיתוח (מסלעות, קירות תמך וגובהם המותר) הוא הפרש הגובה H שבין גובה הרחוב לבין גובה קיים בקצה האחורי של המגרש, במרכז המגרש. גובה זה יתחלק, עפ"י גודלו, בין תמיכה קדמית בקו רחוב, תמיכה אחורית ודרוג בתוך הבית. הנחיות לגבי אופן החלוקה של H ולגבי קביעת גובה הרצפה הפונה לחזית – נתונות בטבלאות הבאות, המתאייחסות למגרשים עולים ולמגרשים יורדים:

טבלת מגרשים עולים

H	2.50 – 5.00 מ'	5.50 – 7.50 מ'	8.00 – 10.00 מ'
קיר תומך בקו רחוב	80 ס"מ השאר מסלעה	1.20 מ' השאר מסלעה	
קיר/מסלעה אחורי *	0%-50% של H	עד 3.00 מ'	עד 3.50 מ'
דרוג בתוך הבית	אופציה (עד H = 6.00)	חובה	
A	= גובה קרקע קיים במרחק 7 מ' מקו רחוב, + 40 ס"מ. A מכסימום = 3 מ'		
גובה רצפה חזיתית			

* קיר יהיה במרחק 80 ס"מ מגבול החלקה אם גובהו עולה על 2.00 מ'. הוראה זו לא תחול בגבול עם שצ"פ.



הערות:

1. ערכי ביניים יחושבו באופן יחסי.
2. במקרים בהם H גדול מהנתון בטבלה, יותרו קירות תמך גדולים יותר עפ"י הנחיות מיוחדות ושקול דעתה של הועדה.
3. הערכים בטבלה מתייחסים למגרשים טיפוסיים באורך של 25 – 30 מ'. במגרשים ארוכים יותר, או במקרים בהם מרחק הבית מקו רחוב גדול מ-6 מ'. תותר סטייה של עד 50 ס"מ בקביעת גובה הבית, עפ"י שקול דעת הועדה.
4. הנחיות נוספות למגרשים דו-משפחתיים ותלת-משפחתיים ראה סעיף "מגרשים עם חלוקת משנה".

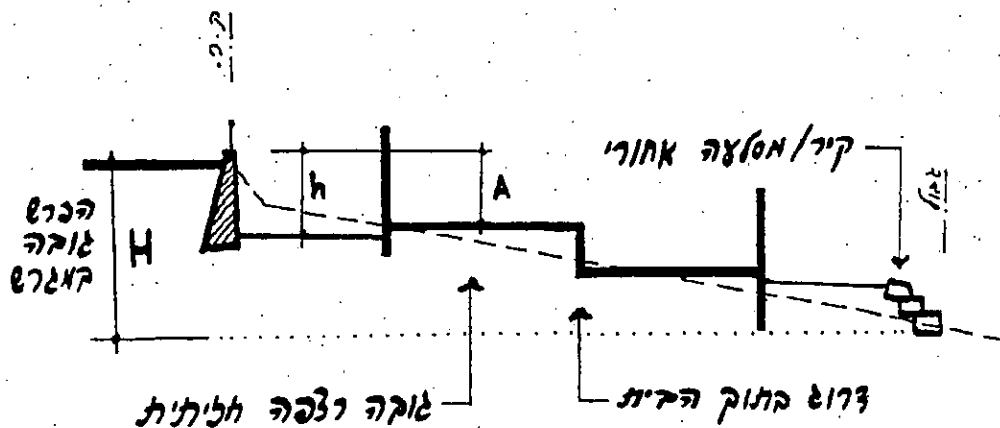
טבלת מגרשים יורדים

מ' 8.00 – 10.00	מ' 5.50 – 7.50	מ' 2.50 – 5.00	H
h = A או פחות 1.00 – 0.50 מ'			H קיר/מסלעה בחזית*
עד 3.00 מ'	H של 0% - 40%	H של 0% - 50%	קיר/מסלעה אחורי**
חובה		אופציה	דרוג בתוך הבית
= גובה קרקע קיים במרחק 7 מ' מקו רחוב, + 40 ס"מ, מכסימום = 3 מ'.			A גובה רצפה חזיתית

* במקרים בהם הפרש הגובה בין הרחוב למגרש גדול מ- 5 מ', תותר סטייה גדולה

יותר בין h ל- A, לפי שיקול דעת הועדה.

** קיר יהיה במרחק 80 ס"מ מגבול החלקה, אם גובהו עולה על 2.00 מ'. הוראה זו לא תחול בגבול עם שצ"פ.



מגרשים עם חלוקת משנה

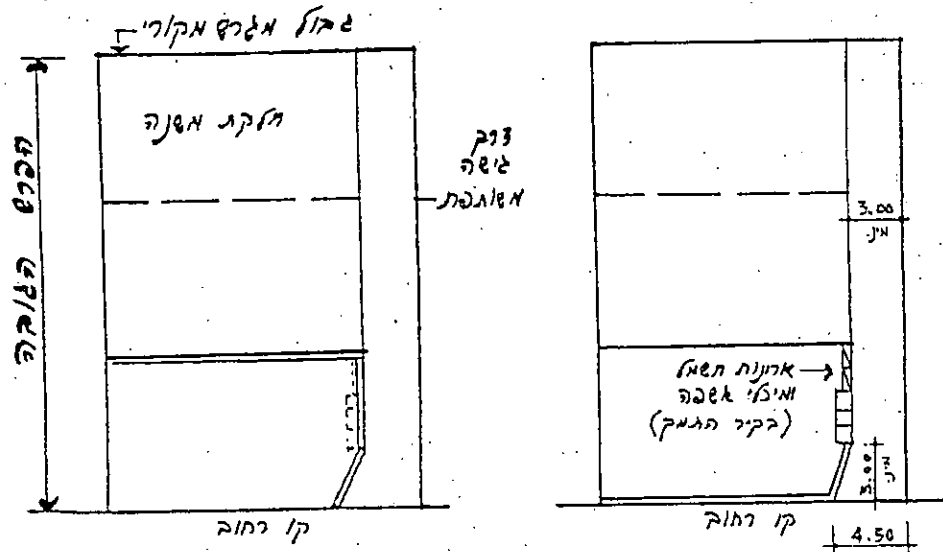
מגרשים עם חלוקת משנה במקביל לרחוב

גישה למגרשים עורפיים

חלוקת חלקה למגרשים חדשים תאושר רק כפוף לפתרון גישה מדרך סטטוטורית ברחוב מינימלי של 3.00 מ'. בחלוקת שתי חלקות סמוכות תינתן אפשרות לגישה משותפת ברוחב 4.0 מ'.

בחלוקת שתי חלקות סמוכות תינתן אפשרות לגישה משותפת ברוחב 4.00 מ' במקרים בהם קיימת מגבלת תכנון (מימדי המגרשים החדשים וכד') יהיה בסמכות הועדה לאשר מעבר דרך מגרשים קדמיים ואמצעים למגרשים ערפיים שבביל גישה שרחבו לא יפחת מ- 2.50 מ'.

שביל הגישה יכלול חלק קטום בפינת המגרש בחזית הגובלת ברחוב, על פי התשריט המצורף, ובו ימוקמו כל ארונות התשתיות (חשמל, בזק, תקשורת, מים ואשפה) עבור כל המגרשים הערפיים המשותפים ע"י השביל.



מגרשים יורדים

מגרשים עולים

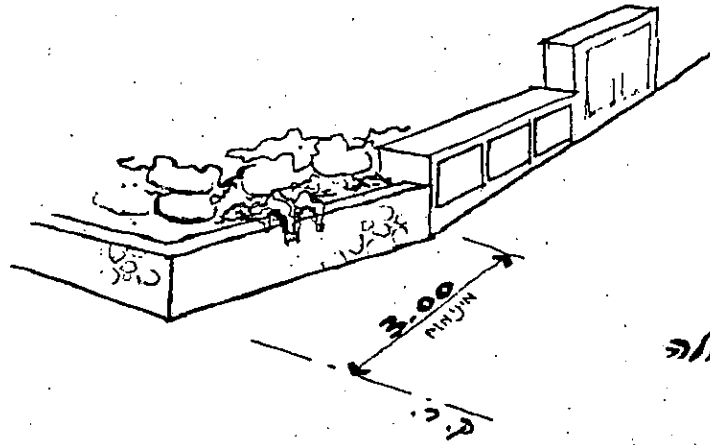
אופן קביעת מפלסי מגרשי משנה

גובה רצפה של חלקת המשנה הסמוכה לרחוב יקבע לפי הטבלאות שבפרק א' כשהבסיס לקביעה הוא המגרש המקורי כולו ("גובה רחוב" משמעו גובה הדרך הציבורית ולא שביל הגישה הפרטי, "הפרש גובה" הוא הפרש הגובה שבין שני קצות המגרש המקורי וההנחיות לגבי היחס למגרש שכן מתייחסות למגרשים סמוכים ולא לגבול בין חלקות המשנה (ראה תרשימים). גובה רצפה של שאר חלקות המשנה יקבע ע"י חלוקה שווה של שאר הפרש הגובה בין שני קצות המגרש המקורי.

בבניה טורית של מספר יחידות צמודות יהיה הפרש הגובה בין היחידות נתון להחלטת המתכנן ובתנאי שהיחידה הסמוכה לרחוב תהיה כפופה להנחיות לעיל.

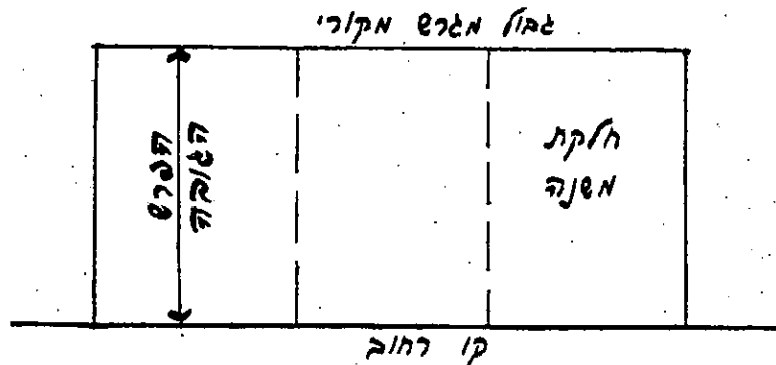
תימוד

ההנחיות לגבי גובה ואופי התמיכה בקו הרחוב ובגבול האחורי יהיו לפי הטבלאות שבפרק א' והן מתייחסות למגרש המקורי לפני החלוקה לחלקות משנה.



מגרשים עם חלוקת משנה בניצב לרחוב

1. ההנחיות לגבי גובה ואופי התמיכה בקו הרחוב ובגבול האחורי, וכן לקביעת גובה רצפה יהיו לפי הטבלאות, כשכל חלקת משנה מהווה "מגרש" לצורך השימוש בטבלה. הפרש הגובה בין חלקות המשנה לא יעלה על 1.50 מ'. ההנחיות לגבי מגרש שכן מתייחסות למגרש כולו (ראה תרשים).
2. בבניה טורית של מספר יחידות צמודות יהיה הפרש הגובה בין היחידות נתון להחלטת המתכנן ובתנאי שתשמרנה ההנחיות לקביעת גובה רצפה ביחס לרחוב.
3. מיקום מיכלי האשפה וארונות חשמל ותקשורת אינו חייב להיות במקובץ.



פרק ב. פתוח שטח ועצוב חזית הרחוב

1) פתוח השטח

המרכיבים העיקריים בפתוח השטח נתונים בטבלאות שבפרק א. מטרת ההנחיות הללו היא יצירת תמונת רחוב פתוחה, ללא קירות תמך גבוהים וללא מבני חניה בולטים. במגרשים עולים ניתנת עדיפות לקיר אחורי גבוה ולקיר חזיתי נמוך, במקביל להגבלת גובה של הרצפה הקדמית של המבנה.

קירות תמך ומסלעות

בבתים בהם נדרש דרוג בתוך הבית, עקב שיפוע הקרקע הטבעי, הגובה המותר של קירות התמך, בתוך קווי הבניין בלבד, הוא עד 3.00 מ', במקביל לדרוג הפנימי בבנין.

גובה מותר של קירות תמך ביחס למגרש שכן צידי הוא עד 1.50 מ'. במקרים בהם השיפוע הצידי של המגרש או חלקת המשנה עולה על 10%, הפרש הגובה המותר הוא עד 3.00 מ', מופרד לשני קירות. גובה מותר של מסלעה במקום זה הוא עד 2.00 מ'.

גובה קירות תמך בגבול האחורי נתון בטבלאות. במקום בו הגבול האחורי גובל במגרשים המיועדים לבניה אשר גובה הקיר עולה על 2.00 מ', יורחקו הקירות מגבול החלקה בשעור של 80 ס"מ. גובה מותר של מסלעה במקום זה הוא עד 3.00 מ'.

קירות פתוח (בשונה מציפוי אבן למבנה עצמו) יהיו קירות אבן לקט גירית קשה, ללא נקבוביות, בגוון לבן/אפור/חום. הבניה תהיה פוליגונית עם מישקים שקועים או בניה יבשה. קירות של מגרשים שכנים יופרדו ע"י תפר בטון ברוחב 5 ס"מ או ע"י ארון חשמל/אשפה. דוגמת אבן תובא לאישור הועדה כתנאי לקבלת היתר הבניה. הערה: מסלעות יהיו בשיפוע 1:1, לאפשר שתילה.

אלמנטים נוספים

יותר גשרוני כניסה במגרשים יורדים בכל מקום במגרש, ובלבד שישמר מעבר אדם מתחת לגשרון, במקום בו קיים מעבר כזה. ובתנאי שהגשרון לא יגבה ממפלס המדרכה עד מרחק של 3 מ' מגבול המגרש.

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 שמירת 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.

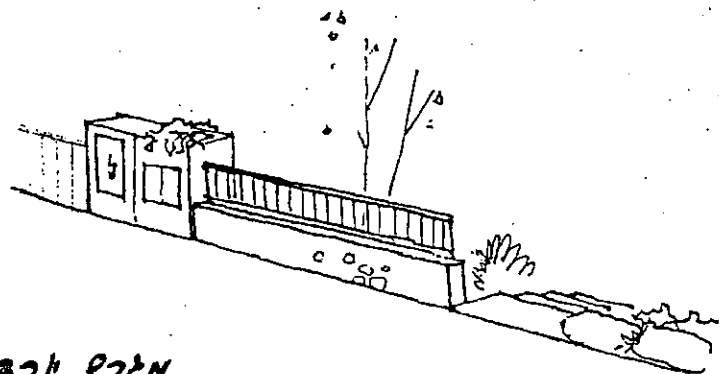
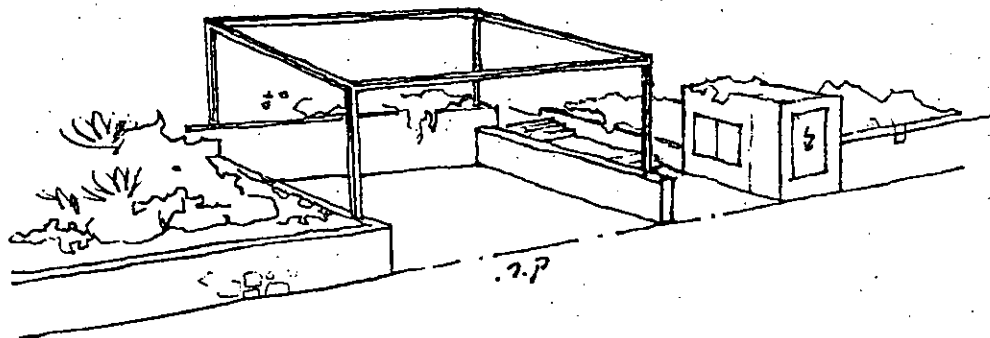
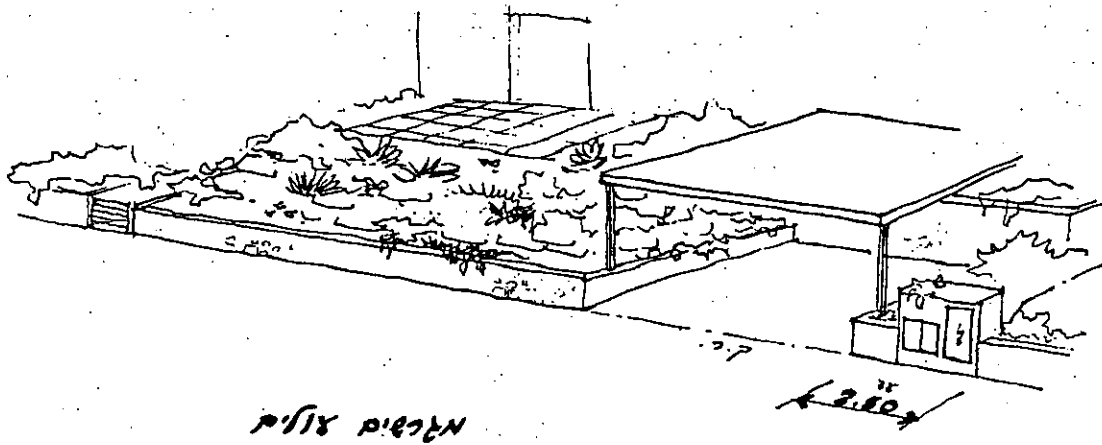
2) עיצוב חזית הרחוב

מגרשים עולים: לאורך חזית הרחוב יבנה קיר מאבן לקט (ראה סעיף "פתוח שטח" לעיל) בגובה 80 ס"מ עד 1.20 מ' לפי ההנחיות בטבלה שבפרק א. שאר הפרש הגובה עד לגובה החצר יהיה במסלעה מאבן גירית לבנה או אפורה. במקרים קיצוניים, בהם הפרש הגובה בין קצות המגרש גודל מהנתון בטבלה, תותר סטיה מהנחיות אלה עפ"י שקול דעתה של הועדה.

מגרשים יורדים: בין הרחוב והחצר יהיה קיר תומך או מסלעה. מעל לקיר תמך יהיה מעקה שקוף או בנוי למחצה (ראה סעיף 3). מסלעה אשר הפרש הגובה בין חלקי קירות האבן גדולים מ- 60 ס"מ חייבת במעקה.

בחזית הרחוב יש לשלב מיכלי אשפה הנהוגים במועצה וארונות חשמל ותקשורת. מיקום המתקנים הנ"ל יהיה בצמוד לגבול הצידי של המגרש או לחניה. התרשימים להלן הם הדגמה בלבד ונועדו להראות את אופי החזית הרצויה.

הנחיות לגבי חניות ראה בפרק ג.



גדרות ומעקות (3)

מעקות בקו רחוב: במגרשים עולים לא תהיה גדר בקו רחוב. הגדר או מעקה הנדרש עפ"י תקן ימוקמו במרחק 1.0 מ' משפת הקיר. במגרשים יורדים, ע"ג קיר תומך או במידה ויש צורך במעקה בטוחן ע"ג מסלעה, תותר גדר מסגרות שקופה בגובה המתחייב מחוק התכנון והבניה או גדר בנויה עד גובה 60 ס"מ והשלמתה לגובה הנ"ל במעקה מסגרות שקוף. הצביעה ב כל צבע למעט לבן.

מעקות הפונים לרחוב יהיו מעקות מסגרות שקופים כאמור לעיל.

מעקות וגדרות בגבולות צידיים: בגבולות צידיים תותר גדר מסגרות שקופה, גדר רשת או גדר עץ בתוך מסגרת ברזל, צבועה כאמור לעיל. גובה הגדר המותר עד 1.20 מ' מעל פני החצר ליד הגדר. במקרים בהם יהיה קיר תומך בין המגרשים, תותר הגבהה של הקיר עד 60 ס"מ מעל פני הקרקע הגבוהה יותר והשלמתה לגובה עד 1.20 מ' ע"י מעקה שקוף. בכל מקרה מוגבל גובה הקיר ל- 1.50 מ' כאמור בסעיף 1 לעיל. ראה גם סעיף 5 בפרק "חניות".

פרק ג. חניות ומחסנים

1) חניה בנויה

חניה בנויה ומקורה, עם אפשרות סגירה, אינה מותרת במרווח קידמי, אך מותרת בתנאים ובמקומות הבאים:

מגרשים עולים:

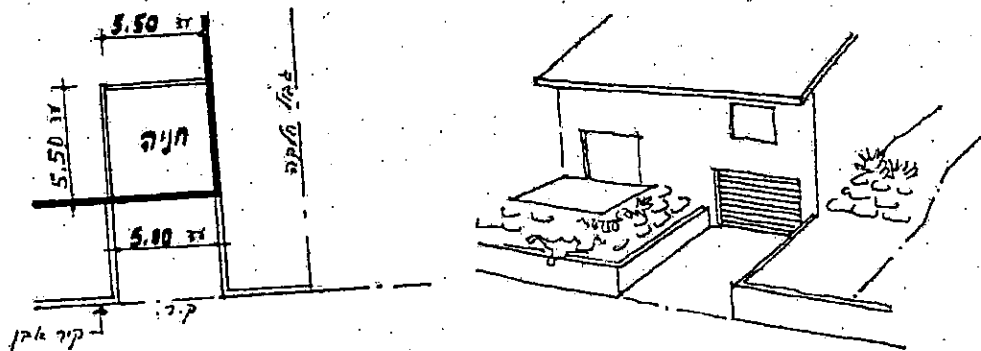
1. החניה מותרת באחד משני המקומות האלה: בתוך קווי בנין, כחלק מן המבנה (ראה תרשים א'), או במרווח צידי, בצל הבית בלבד (תרשים ב'). חניה בנויה במרווח צידי תהיה לכל רוחב המרווח עד לגבול השכן.

2. גובה רצפת החניה לא יעלה על 30 ס"מ מעל גובה המדרכה באם החניה בנויה בקו הבנין, ועד 1.00 מ' באם היא בנויה פנימה מקו הבנין, ובתנאי ששיפוע גישת הרכב לא יעלה על 10% ממוצע. התאמת גובה החניה לגובה המדרכה יוסדר כולו בתוך תחום המגרש. גודל מבנה החניה לא יעלה על: 5.50 מ' רוחב, 5.50 מ' עומק ו- 2.30 מ' גובה כולל. זה השטח היחיד בו מותרת סטייה מגובה רצפה מותר בחזית (ראה טבלה).

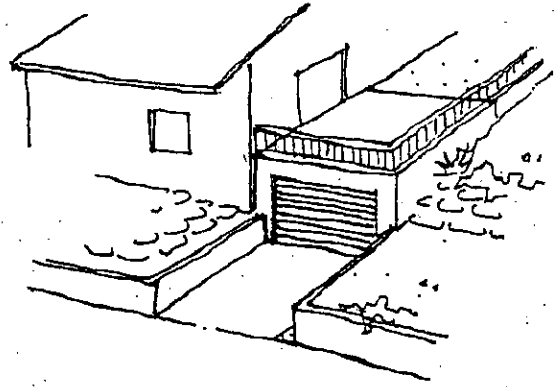
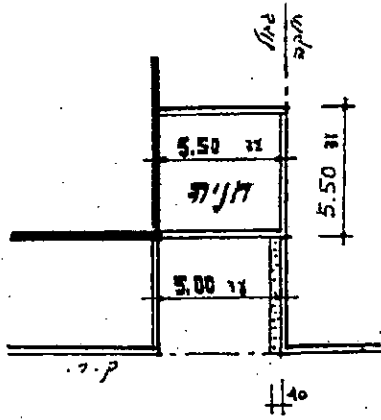
3. פתוח שטח: החניה תהיה קבורה מעל צידיה בגובה החצר המותר, למעט כניסת רכב ברוחב מקסימלי 5.00 מ'. הטפול בצידי הכניסה לחניה יהיה זהה לטפול בחזית המגרש: קיר אבן בגובה 120 – 80 ס"מ, בתוספת מסלעה (לפי טבלה). במקרה של חניה במרווח צידי יש להשאיר פס ירק של 40 ס"מ ליד הקיר. באם יש תאום עם מגרש שכן (שתי חניות צמודות), אין צורך בקיר ביניהן, אולם יש להשאיר פס ירק משותף ברוחב מינימלי של 1.20 מ' ולשתול בו עץ (תרשים ג').

4. גימור: קירות חניה בתוך קווי בנין יהיו בגימור כמו הבנין או בציפוי אבן. קירות חניה במרווח צידי יהיו בבניית אבן לקט או בציפוי אבן לקט, בדומה לקיר בחזית הרחוב ולקירות תמך אחרים. הציפוי יכסה את כל החניה, כולל חלקי הבטון. תקרת החניה תהיה תקרת בטון אופקית. גג החניה מותר לשימוש כמרפסת וחייב במעקה מסגרות שקוף או מעקה משולב (ראה סעיף "גדרות ומעקות", דף 12).

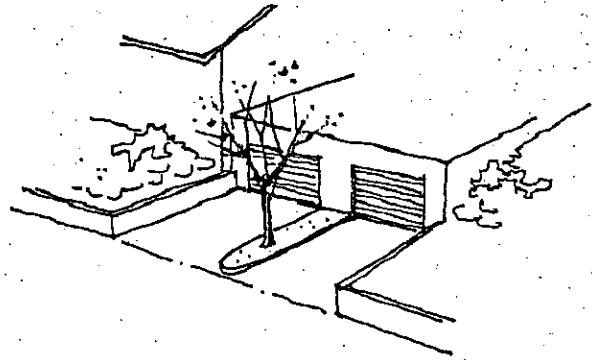
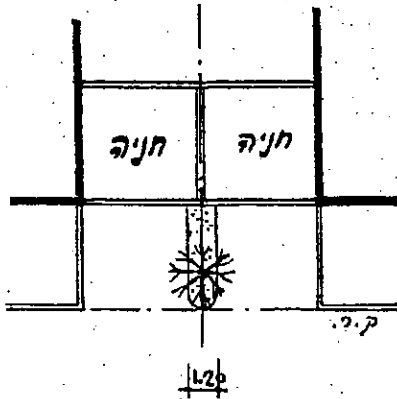
5. במקרים בהם תתיר הועדה קירות תמך בחזית הרחוב, בגובה מעל 3.00 מ', בסמכות הועדה לאשר מבנה חניה במרווח קדמי, כחלק מהקיר התומך ומהתכנון הכולל של המבנה.



תרשים א'



תרשים ב'



תרשים ג'

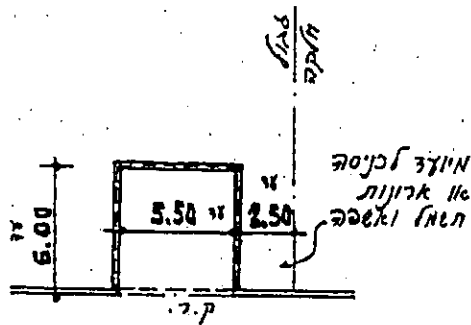
מגרשים יורדים
חניה בנויה מותרת בקוי בנין בלבד.

2) סככת חניה

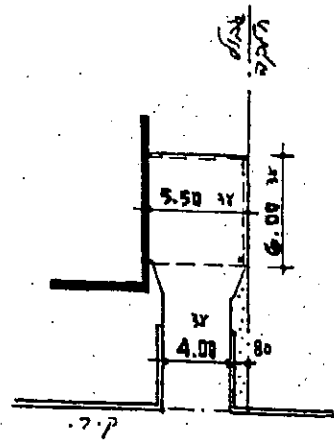
סככת חניה מקורה, ללא קירות, מותרת במגרשים עולים ויורדים, בתנאים ובמקומות הבאים:

1. הסככה מותרת באחד משני המקומות האלה: בכל מקום שהוא בחזית המגרש, במרחק 50 ס"מ מקו רחוב (תרשים א'), או במרווח צידי, בצל הבית בלבד (תרשים ב').

2. גודל הסככה לא יעלה על 5.50 מ' רוחב 6.00 מ' עומק 2.30 מ' גובה כולל.



תרשים א'



תרשים ב'

3. סככה בקו רחוב תהיה בגובה המדרכה. סככה במרווח צידי יכולה להיות בכל גובה מגובה 30 ס"מ מעל המדרכה ועד גובה הבית, ובתנאי ששיפוע דרך הגישה לא יעלה על 15% ממוצע.

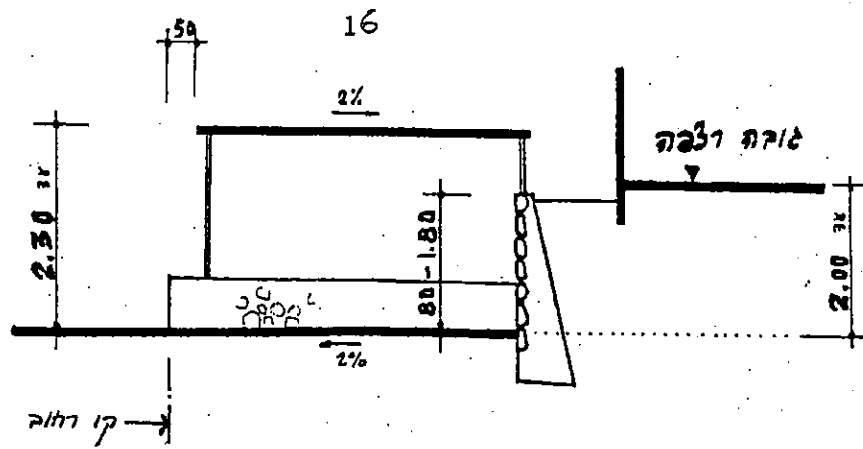
4. לא יותר כל שמוש בגג הסככה ולא יותר מעקה מעליה.

5. מבנה הסככה:

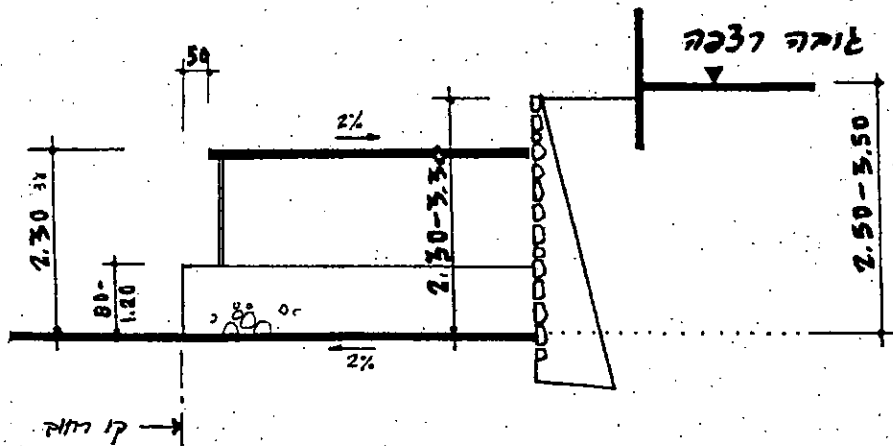
- עמודי הסככה יהיו מצינורות עגולים בקוטר עד 6", או מצינורות מרובעים בחתך עד 15/15 ס"מ.
- גג הסככה יהיה באחת מהאלטרנטיבות הבאות:
- מסגרת אופקית מצינורות מרובעים בחתך עד 15/15 ס"מ, חלוקה פנימית מצינורות מרובעים 5/5 ס"מ וכיסוי אופציונלי מחומר שקוף.
- יציקת בטון אופקית ללא קורות בעובי עד 15 ס"מ, או עם קורות בעובי כולל עד 30 ס"מ.
- גג קל מקומר, או גג דו-שיפועי מקורה ברעפים או חומר זהה, ע"ג מבנה מתכת. גובה שיא הגג לא יעלה על 2.50 מ'.
- לא יותר חיפוי דפנות הסככה בחומר כלשהו.
- יש להקפיד על ניקוז הגג לתוך המגרש.
- פתרון לסגירה ע"י סורג מתכת נגלל יהיה ע"י סורג שקוף, ובכל מקרה אין לסטות מעובי תקרה מותר ואין לעבור את קו הבניה המותר (50 ס"מ מקו הרחוב).

6. פתוח שטח: סככה בקו רחוב

במגרשים עולים - בצידי החנייה, כמו בחזית הרחוב, יהיה קיר אבן בגובה 80 - 120 ס"מ (לפי טבלה), ומאחור - קיר אבן בגובה מותר לפי גובה הבית (ראה תרשימים). עמודי הסככה יעוגנו בקיר.

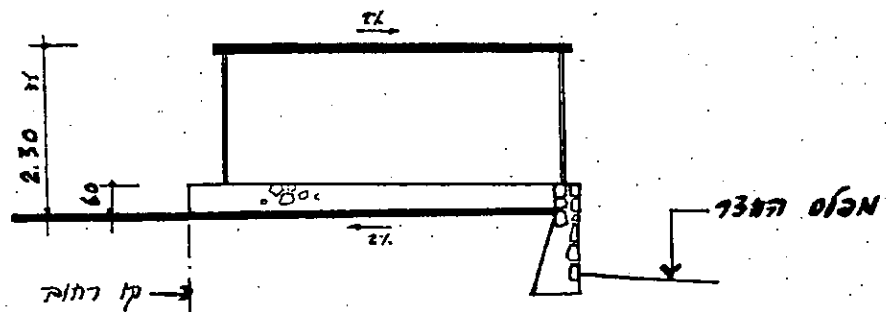


תרשים א'



תרשים ב'

במגרשים יורדים - מסביב לחנייה יהיה קיר תומך מאבן. גובה ראש הקיר יהיה 60 ס"מ מעל רצפת החנייה (ראה תרשים), עם או בלי מעקה שקוף לפי גובה הקיר, והעמודים ישתלבו בו.



חניית ומחסנים

מחסנים בצמוד לחניה ימוקמו מתחת למשטח החניה בלבד. במקרים בהם הפרש הגובה בין משטח החניה לקרקע הטבעי או החצר אינו עולה על 1.50 מ' מותר למקם את המחסן מאחורי החניה, בתנאים הבאים:

- גג המחסן לא יחרוג בגובהו מראש המעקה הבנוי סביב החניה.
- הגג יטופל בחזית ע"י צביעה או כסוי בחצץ וכד'.
- בדופן משטח החניה הגובלת במחסן יבנה מעקה אטום כחלק מקיר המחסן.
- קירות המחסן יעוצבו מאותו חומר כמו המעקה הבנוי של החניה.

פיתוח שטח בגבול בין מגרשים : סככה במרווח צידי

כאשר קיים הפרש גובה בין שני מגרשים סמוכים, מפלס רצפת סככת החניה לא יעלה על 90 ס"מ מעל מפלס הקרקע של המגרש הגובל.
 בגבול בין מגרשים יבנה קיר מפריד בגובה מירבי של 60 ס"מ מעל מפלס משטח החניה עם או בלי מעקה משלים שקוף לפי הצורך.
 סה"כ הגובה המירבי של הקיר התומך את משטח החניה לא יעלה על 1.5 מ'.

חתימות :

אגן איומון

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 210/א/26	
פורסמה בעיתון <u>באג</u>	ביום 30.12.05
ובעיתון <u>הצופה</u>	ביום 30.12.05
ובעיתון מקומי <u>כא</u>	ביום 30.12.05

ועדה המקומית קריית טבעון
 הפקדת תכנית מס' 210/א/26
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 2005017 ביום 11.9.05
 י"ר הועדה

הודעה על אישור תוכנית מס' 210/א/26	
פורסמה בעיתון <u>באג</u>	ביום 18.6.06
ובעיתון <u>הצופה</u>	ביום 18.6.06
ובעיתון מקומי <u>כא</u>	ביום 16.6.06

ועדה המקומית קריית טבעון
 אישור תכנית מס' 210/א/26
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2006002 ביום 23.4.06
 י"ר הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 210/א/26	
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5486	
מיום 30.1.06	

הודעה על אישור תכנית מס' 210/א/26	
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5545	
מיום 28.6.06	