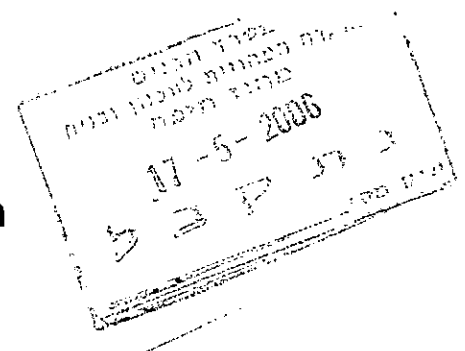


3005603



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קרית טבעון

תוכנית מס' טב/216 - טבעון רח' השיטים
המהווה שינוי לתוכניות טב/34

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

אישור תכנית מס. 216/16

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.7.05 כאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 216/16
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5369
מיום 15.1.05

מחוז: חיפה

הודעה על אישור תכנית מס. 216/16
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5550
מיום 9.7.06

ישוב: קרית טבעון

המקום: גוש 10592
חלקות: 363,364,365,367

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל - פל ים 15 חיפה 8630855 - 04

יזם ומגיש התכנית: מועצה מקומית קרית טבעון
ככר דוד בן גוריון ק.טבעון טל: 04-9539292

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

- יולי 2000
- עדכון ע"פ מקומית: 10.5.03
- עדכון ע"פ מקומית: 20.1.04
- עדכון עפ"י מחוזית: 7.3.04
- עדכון ע"פ מחוזית: 22.6.04
- עדכון ע"פ מחוזית: 18.7.04
- עדכון ע"פ מחוזית: 25.1.06

1. כללי:
- 1.1 שם וחלות: תכנית זו נקראת שינוי לתכנית מפורטת מס' טב/216 - טבעון "רח' השיטים" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף.
- 1.2 המקום: מחוז חיפה, הישוב: קרית - טבעון.
גוש: 10592
חלקות: 363,364,365,367
- 1.3 שטח התכנית: כ- 4 דונם.
- 1.4 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:
טב/ 34 - י.פ 4525 מיום 22.11.1999
- 1.5 גבולות התכנית המדוייקים מסומנים בקו כחול עבה ע"ג התשריט בקנ"מ 1:1250 (1:500) המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.6 מונחים והגדרות: יפורשו בהתאם לחוק התכנון והבניה תש"ל 1970 והשינויים להם שיצאו מעת לעת.
- 1.7 מסמכי התכנית: תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (1:500), תקנון ונספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500.
- 1.8 יזום ומגיש התכנית: מועצה מקומית קרית טבעון.
ככר בן גוריון ק. טבעון טל. 9539292 - 04
- 1.9 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל - שד' פל ים 15 חיפה 04-8630855
- 1.10 עורך התכנית: א. ויסברג - מ. ביזנסקי אדריכלים
רח' מגידו 6 חיפה 8385716 - 04
2. מטרות התכנית:
- 2.1 שינוי ייעוד משצ"פ ב' לאזור המיועד למגורים ב'.
- 2.2 קביעת הנחיות והגבלות לפיתוח המגרשים הכלולים בשטח התכנית.

3. רשימת תכליות:

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

3.1 אזור מגורים ב':
השטח הצבוע תכלת מיועד למגורים צמודי קרקע בצפיפות של עד ל- 4 יח"ד לדונם.

3.2 מבנה קיים להריסה
המבנים הצבועים צהוב מיועדים להריסה.

4. באור הסימנים בתשריט

גבול מוניציפלי	4.1	- קו סגול מקווקו
גבול התכנית	4.2	- קו כחול כהה
גבול תכנית מאושרת	4.3	- קו מקווקו כחול
שטח ציבורי פתוח ב'	4.4	- שטח צבוע ירוק בהיר
אזור מגורים א'	4.5	- שטח צבוע כתום
אזור מגורים ב'	4.6	- שטח צבוע כחול בהיר
דרך קיימת / מאושרת	4.7	- חום בהיר
בניין קיים	4.8	- שטח מנוקד
גבול גוש	4.9	- קו שחור משונן
מס' דרך	4.10	- ספרה שחורה ברביע העליון של העגול
קו בנין	4.11	- ספרה אדומה ברביע הצידי של העגול
רוחב דרך	4.12	- ספרה אדומה ברביע התחתון של העגול
גבול חלקה רשומה	4.13	- קו ירוק רציף
מספר חלקה רשומה	4.14	- מספר ירוק מוקף עיגול
מתקנים הנדסיים	4.15	- שטח צבוע סגול בהיר תחום בסגול כהה
אזור מגורים ג'	4.16	- שטח צבוע צהוב
שטח לבינייני ציבור	4.17	- שטח צבוע חום מותחם בחום כהה
בניין להריסה	4.18	- שטח מותחם בצהוב

5. טבלת התפלגות שטחים

מוצע		קיים		
%	דונם	%	דונם	
-	-	100	4.21	שטח ציבורי פתוח ב'
100	4.21	-	-	אזור מגורים ב'
100	4.21	100	4.21	סה"כ

6. מספר מבנים על מגרש

6.1 תותר הקמת מבנה אחד בכל מגרש ומגרש

7. הוראות בניה

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

7.2 לא יהיה כל פיתוח ובינוי בשטח טרם הריסת כל המבנים המצויים בתחום התכנית.

7.3 אופן חישוב אחוזי בניה

7.3.1 שטח הבניה המותר (עיקרי + שרות) יחושב באחוזים משטחו של מגרש הבניה שהוא השטח כפי שתוחם בתכנית .
חישוב שטח הבנין כמפורט בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).

7.3.2 שטחי שרות יכללו את כל השטחים של חלקי הבנין המפורטים להלן והם יבנו בצמוד לבנין המגורים או בתוכו ומאותם חומרים.
א. חדר מוגן - יהיה בהתאם להוראות הג"א שיצאו מעת לעת, והוא יבנה כחלק בלתי נפרד מיחידת המגורים.

- ב. מחסן בשטח עד 6 מ"ר ליח"ד שיבנה בצמוד למבנה וכחלק ממנו ומאותם חומרים, גובה המחסן מתחתית רצפתו ועד 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' נטו (החניה המקורה תהיה חלק מן המבנה בתוך קווי הבנין ומאותם חומרים).
- ד. קומת עמודים מפולשת ע"פ חתך הבינוי גובהה 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 למיקום חניה, חדר מוגן והמדרגות המובילות אליהם. קומת עמודים מפולשת שנסגרה, יכלול שטחה בשטח הבניה למטרה עיקרית והיא תחשב כקומה לכל דבר.
- ה. מרתף - חלק מבנין החצוב בקרקע הפונה למדרון. גובה תקרת קומת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מפני קרקע טבעית או חפורה וגובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ'. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר. כמו כן עליו להמצא כולו או רובו מתחת לפני הקרקע המקיפה אותו (בתחום קוי הבנין), אין מעליו קומת עמודים והוא ממוקם במרחק של לפחות 3 מ' מקו חזית הבנין הפונה למדרון. השימושים המותרים במרתף: מחסן, מקלט ומדרגות המובילות אליו.
- ו. מבואת הכניסה מקורה בקירוי כלשהו, לצורך הגנה מפני גשם ושמש אשר אינה סגורה ביותר משני קירות ושטחה אינו עולה על 4.0 מ'ר.

גובה בנין 7.4

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

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

אופן קביעת מפלס קומת קרקע 7.5

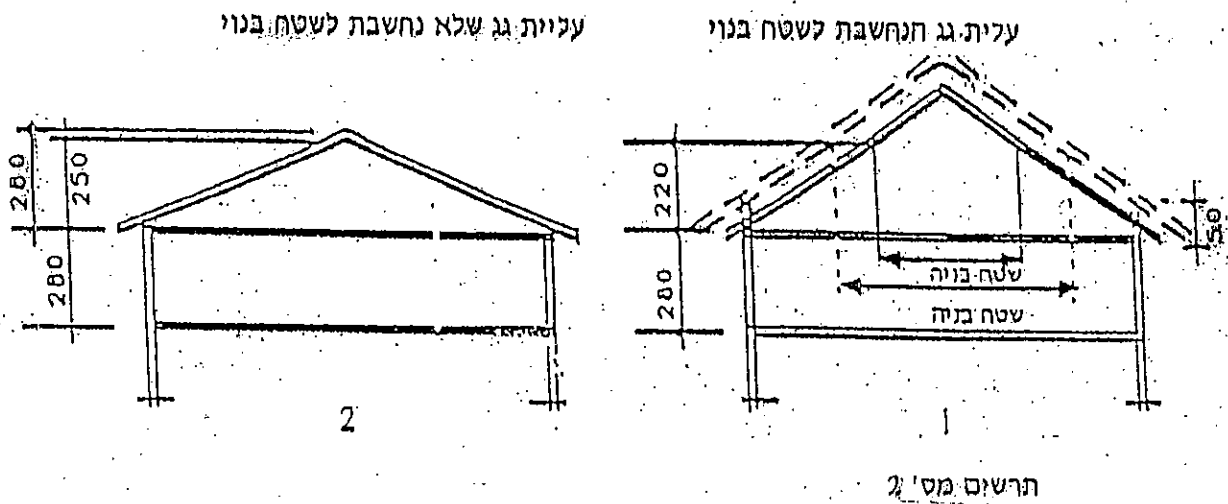
מפלס קומת קרקע יהיה כמפלס קו הטופוגרפיה הקיים העובר במרכז חתך לאורך המגרש ובניצב לקוי הטופוגרפיה, ± 0.5 מ'.

עליית גג שלא למגורים: 7.6

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

א. שטח עליית הגג לא יכלל בחישוב אחוזי הבנין למטרה עיקרית 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 מ' נטו ו- 2.80 מ' ברוטו. וכן בתנאי שגובה הקומה מתחת לגג לא יעלה על 2.80 מ' כמוראה בתרשים המצורף בחתך מס' 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', יכלל באחוזי הבניה המותרים למטרה העיקרית - כמוראה בחתך מס' 1 להלן:



7.7 תכסית הבנייה:

סה"כ השטח הבנוי הכולל את שטח ההיטל האופקי של הבנין. שטח חניות מרפסות, רחבות ושבילים מרוצפים, לא יעלה על 50% משטח המגרש. שארית השטח יגוון וינטע או ישמר במצבו הטבעי.

7.8 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.

7.9 הוראות לבניית חנייה ולמיקומה במגרש:

7.9.1 חנייה מקורה תבנה בתחום המגרש כחלק בלתי נפרד מבית המגורים מאותם חומרים וע"פ התקן התקף.

7.9.2 גובה החנייה המקורה לא יעלה על 2.20 מ' מתחתית רצפתה ועד תחתית מפלס הגג.

7.9.3 ניתן למקם חניה בלתי מקורה במרווח הקדמי וכן בפינת המגרש הגובל בדרך סטטוטורית במרווח צדדי. לא תותר חניה ניצבת מול הרחוב.

7.9.4 תנאי להוצאת היתר בניה - ייחוד מקומות החניה בתחום המגרש עלפי התקן הנדרש בעת הוצאת ההיתר.

7.10 תכנון ופיתוח המגרשים

תכניות פיתוח המגרש יהיו חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה והשלמת ביצוע הפיתוח כולל מערכת ההשקיה, הצמחיה, העצים הבכירים יבוצעו לפני האכלוס.

לבקשת היתר בניה תצורף תכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש בקנ"מ 1:100.

במסגרת תכניות הנוף הנ"ל יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות, ופתרונות ניקוז. יסומנו קווי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו כל העצים הבוגרים הקיימים במגרש ויהיה על המבקש לקבל הנחיות לגביהם (שמירה, העתקה, כריתה) ממהנדס הרשות או ממחלקת הגינון המקומית.

כמו כן ינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעים ודוגמתם, יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.

כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכביש ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים וכן עיצוב הכניסה אל המגרש. לא ינתן היתר בניה ללא סט התכניות המפורטות בסעיף זה.

7.11 תנאים למתן היתר

7.11.1 תנאי "להוצאת היתר בניה" למגרש בו מתקיים השימוש החורג יהיה תום השימוש החורג והפסקת כל שימוש אחר, מלבד מגורים. במידה והשימוש החורג יסתיים טרם שנה, המועד שאושר, יבוטלו ההגבלות על תנאים לאיכלוס כפי שמופיע בסעיף 7.14 להלן.

7.11.2 תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת האישורים הבאים:

- א. אישור רשות העתיקות.
- ב. אישור איגוד הערים לאיכה"ס חיפה לעניין מצב הקרקע ומניעת מטרדים.

7.12 מניעת אבק ופינוי פסולת יבשה בעת הבניה

- א. יש לנקוט באמצעים מספקים למניעת פיזור אבק לסביבה.
- ב. בעת ביצוע עבודות החפירה וכל עוד קיימים משטחים חשופים, יש לבצע הרטבת שטח, כולל את דרך הגישה לאתר, במשך יום העבודה ובסיומו. בימים יבשים ובימי רוחות חזקות יש להגביר את תדירות ההרטבה.

- ג. משאיות המסלקות פסולת מהאתר תהיינה מכוסות.
- ד. חמרי בניה בתפזורת יכוסו למניעת פיזורם בסביבה.
- ה. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין מקומה שניה בעזרת שרוולנים ותפונה לאתר מוסדר לאיכסון פסולת בניה.
- ו. אתר הבניה יגודר בגדרות פח בגובה 2.00 מ' לפחות. הגדרות יוצמדו לקו הקרקע.

7.13 שעות העבודה האסורות באתר בעת הבניה

בימי חול: בין השעות 23:00 עד השעה 06:00 למחרת חל איסור עבודה מוחלט באתר.
בימי שישי וערבי חג: יש להפסיק כל עבודה משעה 13:00 עד יום א' בשעה 06:30 או בהתאמה עד היום שלמחרת החג בשעה 06:30 .

7.14 תנאים לאיכלוס

בחלקות בהן לא מתקיים שימוש חורג לנגריה יהיה תום השימוש החורג אשר אושר בתכנית טב/ 34/א תנאי למתן טופס איכלוס. כל סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת מתכנית כאמור בסעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

8. טבלת זכויות והגבלות בניה: טבלת זכויות והגבלות בניה לפי חוק התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה – תשנ"ג 1992)

צפיפות מירבית	גובה מרבי		אחוזי בניה מרביים						קווי בניה (מרווחים במטר)			גודל (מ"ר) חלקה חלוקה רשומה	שם האזור	
	במ'	מס' קומות	תכסית	שטחי שרות *	שטח עיקרי	מתחת למפלס בניסה	מעל למפלס בניסה	קידמי	אחורי	צדדי				
מס' יח' למגרש	במ'	מס' קומות	תכסית	שטחי שרות *	שטח עיקרי	מתחת למפלס בניסה	מעל למפלס בניסה	קידמי	אחורי	צדדי				
4	8.5	2	50%	*	50%	-----	50%	5	5	3	כרשום **	מגורים ב'		

* לפי השטחים המפורטים ומודרים בס' 7.3.2.
 ** שטחי החלוקות:

חלקה מס' 363: כ- 1005 מ"ר
 חלקה מס' 364: כ- 982 מ"ר
 חלקה מס' 365: כ- 1204 מ"ר
 חלקה מס' 367: כ- 1017 מ"ר
הערה: השטחים נמדדו גרפית (שטח החלוקה הרשומה הוא הקובע).

9.1 ביוב ומים - כל בנין יחובר לרשת הביוב והמים המרכזית של המועצה המקומית.

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

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים:	2 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים:	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו:	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ'):	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'):	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 קו"ט.
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום ובקביעת הנחיות עם חב' החשמל.

9.3 ניקוז - כל היתר בניה יכלול פתרונות ניקוז מלאים עד גבולות המגרש, כולל חיבור לרשת העירונית.

9.4 הריסה - לא יהיה כל פיתוח ובינוי טרם הריסת כל המבנים המסומנים בתחום המגרש להריסה.

10. הנחיות סביבתיות

- 10.1 עקירת עצים: תותר עקירת עצים מוגנים אשר מהווים הפרעה ממשית ו/או סכנה לסובבים, וזאת רק לאחר קבלת היתר לגבי כל עץ ועץ מן הרשות המקומית ומקק"ל, וכן תחייב שתילת עץ חלופי בעל אופי דומה עבור כל עץ נעקר.
- 10.2 הועדה המקומית רשאית לחייב את חוכרי הקרקעות לאורך דרכים לנטוע עצים או צמחייה אחרת לאורך גבולות נכסיהם ובתחום נכסיהם הגובלים בדרכים.

11. גדרות וקירות תומכים והנחיות לפיתוח חצרות

- 11.1 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 מאבן לקט מקומית ע"פ פרט שיאושר ע"י הועדה.
- 11.2 גובה ממוצע של קיר תומך לאורך גבולות המגרש הצדדיים לא יעלה על 1.20 מ' ובתנאי שלא יעלה בנקודה הגבוהה על 1.5 מ'. הקיר יבנה מאבן לקט מקומית ע"פ פרט שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- 11.3 פיתוח חצרות במרווחים צידיים, הכרוך בהגבהת השטח, יותר רק על גבי מלוי מהודק הנתמך בקיר תומך.
- 11.4 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 תומך יהיה באבן לקט מקומית ע"פ פרט שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- 11.5 תכניות פיתוח בקנ"מ 1:100 תוגשנה לאישור הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.

12. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

חתימות:

יזם התכנית:

המועצה המקומית
קרית - טבעון

בעל הרקע:

מגיש התכנית:

המועצה המקומית
קרית - טבעון

א. וייסברג-נ. ביונסקי

אדריכלים
רח' מילרד 8 חוזה
טל 04-385716

עורך התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון	
תכנית מ' ה.ט.ט.ס	טב/ב 216
הומלצה לראשון	
בישיבה מס' 2005 006	נויים 12.3.05
תאריך יו"ר הועדה	7.5.06
מהנדס הועדה	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון	
תכנית מ' ה.ט.ט.ס	טב/ב 216
הומלצה להפקדה	
בישיבה מס' 2001 014	מיום 27.6.01
תאריך יו"ר הועדה	7.5.06
מהנדס/רעדה	