

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' טב/257

שם תוכנית: תוספת קומה למבנה מסחרי במרכז טבעון,

בית הקולנוע לשעבר

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
18. 10. 2012  
נתקבל  
תיק מס'

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: קרית טבעון

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון  <b>טב/257</b>                  תכנית להומלצה לאישור                  בישיבת מס' 2012/0006 מיום 27/6/12                  תאריך ישיבת הועדה 21/10/12                  מהנדס הועדה</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון  <b>טב/257</b>                  תכנית להומלצה לאישור                  להפקדה                  בישיבת מס' 2012/0003 מיום 29/11/12                  תאריך ישיבת הועדה 29/11/12                  מהנדס הועדה</p>
--	---

<p>ני שרד הפנים מחוז חיפה                  חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965                  אישור תכנית מס' <u>257/טב</u>                  הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה                  ביום 3.7.12 לאשר את התכנית.                  יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>257/טב</u>                  פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6404</u>                  ביום <u>24.4.12</u></p>
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס'                  פורסמה בילקוט הפרסומים מס'                  ביום</p>	
---	--

Handwritten text in a rectangular box, possibly a list or notes.

Handwritten text in a rectangular box, possibly a list or notes.

Handwritten text in a rectangular box, possibly a list or notes.

Handwritten text in a rectangular box, possibly a list or notes.

Handwritten text in a rectangular box, possibly a list or notes.

## דברי הסבר לתוכנית

בנין יובל אור שמש בעבר כבית קולנוע ואולם המופעים של קרית טבעון. הבנין בעל חלל מרכזי גבוה מקורה בקימרון חביתי ששמש את האולם ובקצהו הצפוני מגדל במה. חזית הבנין, בת קומה אחת המלווה במעבר מקורה, שמשו בעבר כלובי האולם, הקופות וחנויות.

עם השנים פסק הבנין לשמש כבית קולנוע וחלליו הוסבו לשמושי מסחר משרדים ושרותים. כגון בנק, בית קפה, בית מרקחת, חנויות בגדים, סוכנות נסיעות ואולם כושר. בחזית הבנין כיכר מרוצפת ונטועה המהווה חלק ממערך החללים הציבוריים של מרכז קרית טבעון. חלק מהכיכר נמצא בתחום המגרש הפרטי אך לציבור יש זכות מעבר בשטח זה ללא הגבלה.

חזית הבנין מהווה את הדופן הצפונית של מתחם המרכז. בשל המבנה הטופוגרפי היורד נוכחות הבנין במצבו הנוכחי כלפי חלל הרחוב מאוד מינורית. מצב תחזוקת הבנין כיום אינו טוב.

על פי התכנית החלה על המקום תכנית ג/753 ייעוד השטח : בנין ציבורי בעל אופי מסחרי וזכויות הבניה כוללות את הבנין הקיים הכולל את בית הקולנוע והחנויות הקיימות בלבד ללא זכויות נוספות.

על פי תכנית מתאר טבעון טב/34, הבנין כלול בתחום איזור פעילות משולב וזכויות הבניה נותרות כשהיו על פי תכנית ג/753.

מטרת התכנית לאפשר תוספת קומה בחזית הבנין למטרת משרדים, מוסדות ציבור ושרותים.

התוספת המוצעת תעשה בהתאם לנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית.

תוספת הקומה המוצעת נעשית תוך שימור הבנין הקיים ותוך המנעות מפגיעה בכיכר שבחזית הבנין. תוספת הקומה לבנין הקיים תורמת לחיזוק נוכחות הבנין, מחזקת את הגדרת החלל הציבורי במרכז הישוב ומספקת תוספת למצאי שטחי המסחר המשרדים והשרותים הציבוריים החסרים כיום במרכז קרית טבעון.

פתרון חניה לשטחים הנוספים המוצעים (10 חניות) מוצע במסגרת שטחי חנייה קיימים במרכז בהסדר כופר חניה מול המועצה.

יוזמי התכנית **שושנה ואברהם וויצנר**, היו בעליו של הבנין כולו בעבר עת שמש כבית קולנוע והיו אחראים לתפעולו, עם השנים, לאחר שפסק מלשמש כבית קולנוע, מכרו חלקים ממנו לפרטיים, כשמבנה בית הקולנוע וגג המבנה נשאר ברשותם.

מתוך רצונם לשמר את הבנין ההיסטורי דחו יוזמות בינוי שהוצעו להם במהלך השנים ע"י יזמים שונים.

תוספת הבניה המוצעת, הנעשית תוך שימור אופיו של הבנין הקיים תאפשר כלכלית את חידוש ושיפור חזות המבנה הקיים וסביבתו.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת קומה למבנה מסחרי במרכז טבעון, בית הקולנוע לשעבר.	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
טב/257	מספר התוכנית			
4,085 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
• למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
4	מספר מהדורה בשלב			
09/2012	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• 62 א(א) סעיף קטן _____ , 62 א (ג)	לפי סעיף בחוק			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.	היתרים או הרשאות			
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קרית טבעון
		קואורדינטה X	212,575
		קואורדינטה Y	736,500
1.5.2	תיאור מקום	מבנה מסחרי במרכז קרית טבעון	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ועדה לתכנון ובניה קרית טבעון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	חיפה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	קרית טבעון
		שכונה	מרכז טבעון
		רחוב	השקדים פינת הרקפות
		מספר בית	ככר בן גוריון

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10607	מוסדר	חלק מהגוש	492	386, 447, 155

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לייר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לייר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לייר
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
טב/34	תואם		4825	22.11.1999
ג/753	שינוי		2209	1.4.1976
טב/199	תואם		5384	29.03.2005
טב/85 א'	שינוי		4355	30.11.1995

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אד"ר ענת פיק	6/2010		16		מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אד"ר ענת פיק	6/2010	1 גיליון		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	אד"ר ענת פיק	6/2010	1 גיליון		1/100, 1/200	מנחה	נספח בניני
	וועדה מחוזית	אד"ר ענת פיק	09/2011		4		מחייב	נספח שימור

**כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.**

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
חוכרים	שושנה וויצנר		לי"ר	לי"ר	לי"ר	קרית טבעון					

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים פרטיים	שושנה וויצנר		לי"ר	לי"ר	לי"ר	קרית טבעון				

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם מקומית	שם האגיד/שם מקומית	רשות זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-8645537		04-8630855	רח' פל-15 ת.ד. 548 חיפה 33095	מנהל מקרקעי ישראל ישראל	מנהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה				
				קרית טבעון	לי"ר	לי"ר			שושנה וויצנר	חוכר

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם מקומית	שם האגיד/שם מקומית	רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Pickarc2@netvision.net.il	04-9531201	050-5512460	04-9831992	ק.ק.ל 43 קרית טבעון		ענת פיק אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	ענת פיק	38833	051587277		אדריכל
modeday@netvision.net.il	04-9931277		04-9835292	ת.ד. 792 רמת ישי 30095		מודדי טבעון	מודדי טבעון	640		משה מרין	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

תוספת שטחי מסחר, משרדים ומבני ציבור באמצעות תוספת קומה על חלק מבניין קיים במרכז פעילות משולב בקרית טבעון.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- מתן זכויות בניה להוספת קומה בשטח 430 מ"ר.
- מתן הוראות אדריכליות ועיצוביות לבניה חדשה.
- הנחיות והוראות לשימור המבנה הקיים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.085 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,520 מ"ר (*)		+250 מ"ר עיקרי	1,270 מ"ר עיקרי	מ"ר	מסחר
	200 מ"ר (*)		+200 מ"ר		מ"ר	מבני ציבור

הערה: חישוב השטח הקיים נעשה ע"פ תשריט הצמדות קרקע רישום בית משותף ואומת במדידת המבנה הקיים בשטח.

(\*) ניתן לנייד זכויות בין שימושי המסחר ומבני ציבור.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		זיקת מעבר להלפי רגל	תאי שטח	יעוד
קו בניין גגונים	קו בניין / מתחם לשימור			
1	1	1	1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
			2	דרך מאושרת
			3	דרך מוצעת
			4	כבר עירונית

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
70.13	2,865	70.13	2,865
15.00	612	17.11	699
7.22	295	12.76	521
7.65	313		
100.00	4,085	100.00	4,085

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי, בתי מסחר נותני שירותים כגון: כגון מספרות קוסמטיקה מלאכות בית ומלאכות צרכניות, משרדים פרטיים וציבוריים ומשרדי חברות, סוכנויות מסחריות, בנקאות וכיוצ"ב.
<b>ב.</b>	בנייני ציבור בעלי אופי מסחרי כגון: בתי קולנוע ושעשועים, אולמות כינוסים, חדרי כושר, גלריות לאומנים, ספורט, מזנונים וכיוצ"ב.
<b>ג.</b>	כיכרות ורחבות מרוצפות ומגוננות הכוללות מתקני הצללה, פרגולות וריהוט חצר.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	הבניה באזור זה תעשה בהתאם להוראות נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
<b>ב.</b>	תוספת הבנייה תעשה תוך מתן דגש לשימור אופיו של הבנין הקיים ובהתאם להוראות השימור שבסעיף 6.17 להלן ובנספח השימור המצורף.
<b>ג.</b>	איזור זיקת ההנאה שבתחום המגרש ישמש ככיכר עירונית ויחד עם איזור הכיכר העירוני הגובל יהווה יחידה תכנונית אחת.
<b>ד.</b>	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בהצגת תכנית שילוט שתאושר ע"י מהנדס המועצה. השילוט יוצב באזורים המיועדים לכך כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית.
<b>ה.</b>	המבנה יחולק למספר יחידות מסחריות
<b>ו.</b>	הממ"מ של המבנה יכלל בתחום קונטור המבנה הקיים ולא יחרוג ממנו.
<b>4.2</b>	<b>דרכים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר רכב ממונע, תשתיות, מדרכות וחניות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	1. הדרך תשמר במצבה ובאופיה הקיים בו היא מוגדרת כחלק מכיכר עירונית. במקרה של תיקונים או ביצוע שינויים אחרים יישמר חיפוי הדרך הקיים והוא יבוצע באבן תוצות שתאושר במשרד מהנדס המועצה. הכיכר התשמר במצבה ובאופייה הקיים ללא כל שינוי. לא תותר כל עבודת בנייה מכל סוג שהוא בתחומי הכיכר ולא תותר פגיעה בעצים ובצמחייה קיימת. יותרו רק עבודות הקשורות בתחזוקה שוטפת של הכיכר והגינון הקיים.
<b>4.3</b>	<b>כיכר עירונית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לכיכרות ורחבות מרוצפות ומגוננות ונטועות הכוללות מתקני הצללה, פרגולות וריהוט חצר ורחוב.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	1. הכיכר, אשר יחד עם אזור זיקת ההנאה משמשת ככיכר עירונית, תשמר במצבה ובאופייה הקיים ללא כל שינוי. לא תותר כל עבודת בנייה מכל סוג שהוא בתחומי הכיכר ולא תותר פגיעה בעצים ובצמחייה קיימת. יותרו רק עבודות בתחזוקה שוטפת של הכיכר והגינון הקיים וכן עבודות המותרות ביעוד דרך כגון העברת תשתיות, הסדרת חניות ותאורה.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				מס' תא שטח	יעוד	
	צד- שמאלי	צד- ימני	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לקובעת	מתחת לקובעת	שטחי בניה סה"כ	שירות			עיקרי
לפי הרשום בתשריט	לפי הרשום בתשריט	לפי הרשום בתשריט	1	2	10 מ' (1)	50%	לי"ר	לי"ר	83%	370	2,380	290	1,720	2,865	1	מסחר ומבנים ומסדות ציבור

(1) +מגדל במה קיים בגובה 12.55 מ' ממפלס 0.00 של המבנה הקיים.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות בינוי לביצוע כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. תנאי למתן היתר בניה הינו המשך קיום עצי הצפצפה המיועדים לשימור ע"י מערכת השקיה גם במהלך הביצוע.

### 6.2 תשתיות

- 6.2.1 כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
- 6.2.2 **ביוב**
  1. מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
  2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל.
- 6.2.3 **מים**  
אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
- 6.2.4 **ניקוז**  
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- 6.2.5 **הידרנטים**  
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 6.2.6 **תיקשורת וחשמל**  
מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
- 6.2.7 **מרחב מוגן / מקלט**  
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- 6.2.8 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 קו 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 התשתית.
- 6.2.9 **מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):**  
**חשמל:**
  - 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/א הקרוב ביותר של המבנה.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/המתקן	
	3 מ'	1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
	2 מ'	2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5.00 מ'	3. קו חשמל מתח גבוה עד 33

		ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	5. קו חשמל מתח עליון -160 110 ק"ו:
35.00 מ'	-	6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	7. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	8. כבלי חשמל מתח גבוה
		9. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
	1 מ'	10. ארון רשת
	3 מ'	11. 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 בתיאום 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 ובקרבה 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.

### 6.3 חניה

פתרון חניה לשטחים הנוספים המוצעים בתכנית זו, ינתן במסגרת מערך שטחי החניה הציבוריים המשרתים את המרכז כולו, בהסדר כופר חניה מול המועצה.

### 6.4 עיצוב ארכיטקטוני

א. כללי
הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
ב. מתקנים טכניים
1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.
2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
ג. חומרי גמר
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.
ד. חזית חמישית
בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' (או אלמנט עיצובי אחר המתחבר לתפיסה התכנונית של המבנה). כמו כן יותר קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים

מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.
ה. <b>צנרת</b> : לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, ומזוג אויר על הקירות החיצוניים של המבנה. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים.
<b>6.5 הוראות בנושא כיבוי אש</b>
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.6 הוראות פיקוד העורף</b>
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.
<b>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
קבלת היתר בניה למבנים המשמשים את כלל הציבור, מותנית בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.
<b>6.8 סילוק אשפה</b>
א. כללי
1. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי דרישות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש שיוסמן בתשריט הבקשה להיתר.
2. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן : א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). כדיקת 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.
<b>6.9 היטל השבחה</b>
היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
<b>6.10 עתיקות</b>
בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא קבלת אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
<b>6.11 זיקת מעבר</b>
בשטחים המסומנים בתשריט התכנית הכוללים את כיכר הכניסה לרבות המעברים המקורים, תנתן זכות מעבר לצמיתות לציבור.

**6.12 עצים לשימור**

א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים לשימור בתשריט התכנית בסימונים של "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.

**6.13 הוראות בדבר רעידות אדמה**

תנאי למתן היתר בניה לתוספת בנייה למבנה קיים, אשר לא נבנה בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו עם התוספת, בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- 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 ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

**6.14 הפקעה**

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.

**6.15 מי נגר עילי**

על תכנית זו יחולו הוראות תמ"א 34 ב' 4, לניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרה והגנה על מי תהום כמפורט להלן:

- א. תכנון השטח, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום "כיכר עירונית" ו"זיקת הנאה למעבר רגלי" יעשה שימוש במי נגר עילי להשקיה ופיתוח הצמחיה בכיכר העירונית הקיימת. יתרת מי הנגר יופנו במידת האפשר לשטחים ציבוריים פתוחים ובמידה ולא ניתן למערכת הניקוז.
- ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.17 הוראות לשימור**

1. המבנה המסומן לשימור ישומר בהתאם לתיעוד ולהנחיות נספח השימור ונספח הבינוי ובתאום עם הנחיות ועדת השימור של ועדה מקומית קרית טבעון .
2. לא תותר הריסת המבנה.
3. לא יותר שינוי במעטפת המבנה בכל הנוגע לחומרי גמר חוץ חלונות , פתחים ופרטי עיצוב מיוחדים כמפורט בתיק תיעוד למעט התאמת המבנה לשימור לתוספת הקומות מעליו כמפורט בהוראות התכנית . יחד עם זאת יותרו שינויים לא מהותיים באישור ועדת השימור של המועצה המקומית קרית טבעון .
4. יותרו שינויי פנים הנדרשים כתוצאה מהתאמת המבנה לשימוש המוצע.
5. לא תותר בניית עמודים ו/או פתרון קונסטרוקטיבי אחר לצורך תמיכת הקומות שיבנו מעל המבנה לשימור , מעבר לתחום המבנה המשומר.
6. תותר תוספת קומה בחזית כמוצע בתכנית. היתר הבניה יציג באמצעים אדריכליים את קו מתאר של המבנה המקורי.
7. יישמר אופי הבנין ההיסטורי ע"י גמר טיח.
8. ישומרו החלונות הצרים המקוריים של אולם הקולנוע.
9. ישמר הקמרון החביתי בחלל הפנים.
10. יישמר הגמלון הקשתי בחזית דרומית כולל שבכת הבטון הכלולה בו.
11. קרניז הבטון המקורי המקרה את המעבר בקומת קרקע יישמר במלואו או יודגש באמצעים אדריכליים במקומות בהם נסגר חלל המעבר
12. יישמר מגדל הבמה.
13. במסגרת בקשה להיתר תוגש תכנית חזיתות כולל פתרון תכנוני למדחסי מזגנים .
14. שילוט- שילוט יותקן במקומות המצויינים בחזיתות שבנספח הבינוי.
15. קרוי המעבר הפתוח בקומה שנייה, מול הגמלון הקשתי, יבוצע בהתאם להוראות נספח הבינוי המצורף לתכנית. רדיוס המעבר יבוצע בתואם לרדיוס הגמלון או ברדיוס שונה משמעותית. הקרוי ייעשה מחומרים איכותיים שיאושרו כגון עץ מתכת וכיוצ"ב.
16. במסגרת השטחים הציבוריים במבנה וכתאי למתן היתר בנייה, תשולב תצוגה בה ישולבו צילומים היסטוריים והסברים על האתר והפעילויות שהיו בו.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

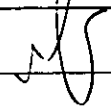

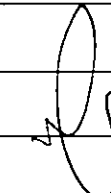

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת קומה במבנה קיים	

**7.2 מימוש התוכנית**


התכנית למימוש מיידית



**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: <u>אריאל</u> תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 20.9.12 מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: ארי' ענת פיק תאגיד:	חתימה: <u>ענת פיק</u> אדריכלות ובינוי ש"מ בע"מ	תאריך: 20.09.2012 מספר תאגיד: 513918789
יזם בפועל	שם: <u>אריאל</u> תאגיד:	חתימה: 	תאריך: 20.9.12 מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד:	חתימה: 	תאריך: מספר תאגיד: 26
בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד:	חתימה: 	תאריך: 20.9.12 מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:

אין לנו הוצאות מקדונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון והשטח.  
 תחייבנו הינה להכין תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה תשתית ונחשב עמנו הסכם סמלי בנינו, ואין תחייבנו זו כשה נשקפות אסמכת כל בעל זכות בשטח הדרון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ופסי' כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין תשתית הכלול בתכנית, אין תחייבנו על התכנית האלה או הוצאת בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותנו למשלול בגלל תחייבו פ"י מי שרכש טאבונו על מ"ז וזויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ופסי' כל דין, שכן תחייבנו ניתנת אך ורק ספקות פנים התכנית.

18.10.12  
  
 מנכ"ל ע"י יועץ  
 מרדכי