

20.10.03

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי קרית טבעון



תוכנית מספר טב/92-א'

הנקראת: "תוספת יחידות מגורים בגבעת הבריכה"

המהווה שינוי לתוכנית מתאר קרית טבעון טב/34

ולתוכניות מפורטות טב/35 א', טב/48, טב/92

הודעה על הפקדת התוכנית מס. 92/א'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4433
מיום 8.8.96

- מהדורה 1: דצמבר 94
- מהדורה 2: פברואר 95
- מהדורה 3: מרץ 96 - להפקדה
- מהדורה 4: מאי 2003 - למתן תוקף
(החלטה מס' 2001018 מיום 25.12.01)

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תוכנית מס. 92/א'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.2.04 לאשר את התוכנית.
ידיד הועדה המחוזית

הודעה על אישור תוכנית מס. 92/א'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5287
מיום 1.4.04

תוכנית מספר טב/92-א'

הנקראת: "תוספת יחידות מגורים בגבעת הבריכה"

המהווה שינוי לתוכנית מתאר קרית טבעון טב/34

ולתוכניות מפורטות טב/35 א', טב/48, טב/92

1. **מקום**
הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בקרית עמל, קרית טבעון.
2. **גבולות התוכנית**
מצפון תוכנית טב/92 מגרש 50 - "בית אבות".
מדרום קרקע מעובדת.
ממערב דרך לכפר תקוה (דרך מס' 3).
ממזרח תנאי ואדי.
התוכנית כוללת קטע מדרך 3 וכביש מס' 5 עד לרחוב קק"ל.
3. **שם וחלות התוכנית**
תוכנית זו תקרא תוכנית מס' טב/92 א' הנקראת "תוספת יחידות מגורים בגבעת הבריכה" המהווה שינוי לתוכנית מתאר קרית טבעון טב/34 ולתוכניות מפורטות טב/35 א', טב/48, טב/92. התוכנית תחול על שטח הכלול בתשריט בגבולות הקו הכחול. התשריט בקני"מ 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
4. **מסמכי התוכנית**
התוכנית כוללת את המסמכים הבאים:
4.1 תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
4.2 הוראות התוכנית - תקנון הכולל 11 דפים מודפסים.
4.3 נספח בינוי - מנחה.
5. **יחס לתוכניות אחרות**
5.1 התוכנית משנה בתחומה את תוכנית טב/34 שאושרה למתן תוקף ב-1999 י.פ.
5.2 התוכנית מבטלת בתחומה את תוכנית ג/84 "יישוב עירוני כפרי - בית שערים" ע.ר. 1483 מתאריך 21.3.46.
5.3 התוכנית משנה בגבולה את תוכנית טב/92 אשר פורסמה למתן תוקף ב-6.11.94 י.פ. 4259 (השינוי בתנאי דרך מס' 2 ברצועת קו החשמל, הצומת בין דרך 3 ו-5 והרחבת דרך 5 וצומת קק"ל).
5.4 התוכנית משנה את תוכנית טב/35 א' אשר פורסמה למתן תוקף ב-31.3.88 י.פ. 3550.
5.5 התוכנית משנה את תוכנית טב/48 בקטע דרך 5 וצומת קק"ל.

5.6 במידה ויהיו סתירות בין תוכנית המתאר טב/34 לבין תוכנית זו יחולו על השטח כל הוראות תוכנית זו.

6. שטח התוכנית

45.22 דונם (מדוד גרפית ע"י מחשב).

7. הקרקעות הכלולות בתוכנית זו

חלק מגוש 11389 - ח"ח 4.
 11395 - ח"ח 1 (גוש בהסדר).
 11394 - ח"ח 2, 29, 30, 374.
 11392 - ח"ח 120
 11923 - ח"ח 20, 21, 22.

8. יוזמי התוכנית

חברה למבני תעשיה.
 רח' המנופים 11, הרצליה
 טלפון: 09-9717900; פקס: 09-9717950

9. בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה
 קרית ממשלה ע"ש רבין - בנין א', חיפה
 טלפון: 04-8630855; פקס: 04-8645537.

10. מחבר התוכנית

דינה אמר - קוריאל אברהם, אדריכלים ומתכנני ערים
 דרך הים 67, חיפה, טלפון: 04-8371190; פקס: 04-8371269.

11. מטרות התוכנית

- א. הקצאת שטח למגרשי מגורים.
- ב. קביעת הוראות בניה.
- ג. התוית דרכי גישה.
- ד. הסדרת צמתים בתחום תכנית טב/92.

12. באור סמני התשריט

גבול תוכנית	קו בצבע כחול
גבול תוכנית מאושרת	קו נקודה בצבע כחול
גבול גוש	קו עם משולשים עיליים ותחתיים
גבול מגרש	קו בצבע שחור
מספר מגרש	ספרה מוקפת בעיגול שחור
מספר חלקה	ספרה מוקפת במשושה הכל בצבע ירוק

ספרה מוקפת במשושה הכל בצבע ירוק מקוטע	מספר חלקה לביטול
קו מקוטע בצבע ירוק	גבול חלקה לביטול
קו מקוטע אדום	קו בנין
קווים אלכסוניים בצבע סגול	פרוזדור חשמל
קו נקודה בצבע אדום	קו חשמל
ספרה ברביע עליון של עיגול	מספר דרך
ספרה ברביע צדדי של עיגול	מרווח קדמי מדרך
ספרה ברביע תחתון של עיגול	רוחב דרך
שטח צבוע כתום	שטח למגורים א'
שטח צבוע תכלת	שטח למגורים ב'
שטח צבוע תכלת מותחם כחול	שטח למגורים ב' מיוחד
שטח צבוע חום מותחם חום	שטח לאתר ציבורי
שטח צבוע סגול	שטח לשירותים עירוניים
שטח צבוע כתום מותחם חום	שטח למוסד
שטח צבוע אפור	שטח מסחרי
שטח צבוע ירוק	ש.צ.פ. א'
שטח צבוע ירוק/כהה לסרוגין	שטח ירוק לשימור
שטח ירוק לבן לסירוגין	שטח חקלאי
שטח צבוע חום	דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך
קווים אלכסוניים אדום	דרך לביטול
שטח צבוע אדום או חום מטויט ירוק	דרך להולכי רגל
קווים אלכסוניים סגול	פרוזדור חשמל
שטח צבוע אפור מותחם אפור	שירותים הנדסיים

13. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין על קרקע בתחום תוכנית זו, אלא לתכלית המפורשת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

14. רשימת התכליות

14.1 שטח למגורים א'

שטח לבניית בתים חד או דו משפחתיים.

שטח מגרש למבנה דו משפחתי לא יקטן מ-800 מ"ר.

14.2 שביל הולכי רגל

ישמש כמעבר מדרגות נטיעות, מעבר תשתיות.

14.3 ש.צ.פ.

ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מגרשי משחקים, ריהוט רחוב ומעבר מערכות רשת.

14.4 שירותים הנדסיים

שטח שישמש להקמת חדר טרנספורמציה של חברת חשמל בהתאם להנחיות ח"ת.

15. טבלת שטחים ויעודים מוצעים

מספר יח'	אחוז משטח התוכנית	סה"כ שטח דונם	יעוד
22	19.46	8.800	מגורים א'
	23.66	10.700	ש.צ.פ. א'
	55.79	25.230	דרכים
	0.87	0.390	דרכים להולכי רגל
	0.22	0.100	שירותים הנדסיים
	100.00	45.220	סה"כ

פרק ב' - הוראות בניה

16. הוראות בניה למגורים א'
- 16.1 שטח מגרש מינימלי עבור מבנה חד משפחתי - 500 מ"ר.
שטח מגרש מינימלי עבור מבנה דו משפחתי - 800 מ"ר.
- 16.2 שטח הבניה יחושב באחוזים משטח החלקה נטו ובהתאם להנחיות תוכנית מתאר קרית טבעון טב/34.
- 16.3 אחוז הבניה העקרי 22% לקומה. סה"כ 44%. ניתן להעביר אחוזי בניה מקומה א' לקומת קרקע בשעור 6%.
שטח שירות - ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.
כניסה מקורה, קטע קומת עמודים - 20% משטח הקומה או 50 מ"ר הנמוך מבין שניהם.
חניה מקורה 30 מ"ר ליחידת דיור.
מחסן - 6 מ"ר.
- 16.4 גובה בנין -
גובה הבנין ימדד ע"פ ההנחיות בתוכנית מתאר קרית טבעון טב/34.
גובה בנין עם גג רעפים לא יעלה על 8.5 מטר מקרקע טבעית או חפירה מכל נקודה שהיא. גובה חלקי בנין בעלי גג שטוח לא יעלה על 7.0 מטר מקרקע טבעית או חפירה הנמוכה מבין השתיים.
- 16.5 מרווחי בניה -
מרווח בניה בהתאם למשורטט בתשריט.
מבנים דו משפחתיים -
קו בנין קדמי מכביש - 5 מטר.
קו בנין אחורי למגרשים עליונים - 4 מטר.
קו בנין אחורי למגרשים תחתונים - 3 מטר.
קו בנין צידי - 3 מטר.
- 16.6 חניה -
תחול חובת חניה בתוך גבול המגרש 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור.
תותר חניה מקורה בתחום מרווחי הבניה.
- 16.7 גמר גג -
חובת התקנת גג רעפים על לפחות 55% מהיטל מתווה הבנין, ואז יתרת שטח הגג יהיה גג שטוח אשר יטופל כחזית חמישית למבנה - בגמר ריצוף או חצץ. גמר הגג יהווה חלק מהיתר הבניה כולל פירוט חומרים ופתרון להצבת קולטי שמש והסתרת הדודים.

16.8 הגשת היתר בניה -

תחול חובת הגשת היתר בניה אחד למבנה דו משפחתי.

16.9 תוכניות פיתוח -

- א. פיתוח חזית הכניסה למגרש תהיה בהתאם לנספח בינוי שהוכנה ע"י הועדה המקומית והינה תוכנית מחייבת.
- תוכנית הבינוי תכלול פירוט מיקום חניות, מיקום אשפה וכניסת שירותים (מים, חשמל, ביוב) מגיש היתר הבניה ישלב את הפרטים הנ"ל בתוכנית המגרש. תוכנית הפיתוח תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה.
- התוכנית תהיה בקני"מ 1:100 ותכלול גבהים ומפלסים וכן פרישה של חזית הכניסה.
- ב. ארון חלוקה חברת חשמל ומיקום מוני מים וגז יהיו בהתאם לפרט של המועצה המקומית. פרטים אלו ישולבו בתוכנית הפיתוח של המגרש.

16.10 טבלת הוראות בניה

מרווחים			גובה בנין		תכסית	אחוזי בניה					מסי יח' במגרש	גודל מגרש מינימלי	אזור	
צדדי	אחורי	קדמי	גובה	מסי קומות		שטחי שירות			עקרי					
						ק.ע.	מחסן	ממ"ד	חניה	ק.א.				ק.ק.
3	מגרש 4 עליון מגרש 3 תחתון	5	8.5 גג רעפים	2	28%	50 מ"ר או 20% משטח קומה הנמוך מהם	6 מ"ר	7 מ"ר	30 מ"ר	*22%	*22%	2	800	מגורים א'
0/2	0	3	-	1		30 מ"ר	-	-	-	-	-	1	90	שירותים הנדסיים

*1. ניתן להעביר 6% מק.א. לק.ק.

פרק ג' - הוראות פיתוח וביצוע התוכנית

- 17. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים**
- 17.1 לא יותקנו צנורות גז על קירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות.
- 17.2 לא תורשנה זרועות כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים, אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתורי כביסה מתוכננים.
- 17.3 לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- 17.4 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה.
- 17.5 לא תורשה הקמת אנטנות טלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית.
- 18. מקלטים**
- לא יוצא רשיון בניה בשטח התוכנית אלא אם הבנין כולל מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א התקפות בעת הכנת התוכניות.
- 19. פיתוח מגרש**
- 19.1 על מבקשי היתר לבניה לבצע עבודות הפיתוח בתחום המגרשים כולל קירות תומכים, ניקוז ושתילה.
- 19.2 הקירות התומכים הם חלק מהמבנה וחלה עליהם חובת פירוט בהיתר הבניה. הפירוט יכלול חישוב סטטיים.
- 19.3 חובת בנית קירות תומכים בקו המגרש הקדמי הגובל עם הכביש באבן או בציפוי אבן טבעית ע"פ דוגמא שתקבע ע"י מהנדס המועצה, ותהווה דוגמא מתייבת.
- 19.4 עבודות חפירה ומילוי על עבודות עפר יעשו לכל מגרש בנפרד בהתאם להוראות בניה.
- 19.5 כניסת כלי ציוד מכני הנדסי תאושר ע"י מהנדס המועצה. רשאי מהנדס המועצה להתערב בבחירת סוג הכלים שיבצעו את עבודות העפר או לאסור כניסת כלי ציוד מכני הנדסי במקרים בהם צפיפות הצמחיה, מצב טופוגרפי או הנגישות לא יאפשרו זאת.
- 19.6 חובה לפינוי כל עודפי קרקע למקום שיקבע ע"י משרד מהנדס המועצה.
- 19.7 גובה קיר תומך לגבי מגרשים עולים ביחס לדרך לא יעלו על 3.0 מ'. מעל גובה זה ידרש לפצל את הקיר לשני קירות עם מרווח ביניהם.
- 19.8 צמחיה - העצים הכלולים בשטח התוכנית הינם עצים מוגנים - היתר לכריתת עץ אלון יינתן ע"י הועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך, וזאת רק לעצים הנמצאים בתחום המיועד לבניה או לסלילת דרך. יעשה מאמץ תכנוני לשמור על עצי אלון ושאר עצי חורש טבעי הקיימים בשטח.
- 19.9 רשאית הועדה לדרוש נטיעת עץ בוגר תחת כל עץ שאושר לכריתה או לחלופין לדרוש העברת העץ ושתילתו מחדש.
- 19.10 רשאית הועדה לדרוש נטיעת עצים לאורך גבולות המגרשים בכמות ובסוג שייקבע על ידה.

- 20. חלוקה חדשה**
- 20.1 גבולות חלוקת הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו בטלים.
- 20.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י רחובות ו/או גבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- 21. בניה בקרבת קווי חשמל**
- 21.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת קווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, כשהם מדודים מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | <u>מרחב לחלק הקרוב ביותר</u> | <u>סוג החשמל</u> |
|------------------------------|-------------------------|
| 2.0 מ' | קו מתח נמוך |
| 5.0 מ' | קו מתח גבוה עד 22 ק"ו |
| 9.0 מ' | קו מתח עליון 110-15 ק"ו |
- 21.2 אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מהכבלים האלה.
אין לחפור קווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- 22. תחנות טרנספורמציה**
- יותר הקמת תחנת טרנספורמציה במגרש המיועד לשירותים הנדסיים.
תחנת הטרנספורמציה תתוכנן בשילוב עם הפיתוח בסביבה ותהיה חלק מתכנון הנוף והדרכים הכל לאישור מהנדס המועצה. במידה ולא תדרש תחנת טרנספורמציה יותר פיתוח השטח כחלק מהשצ"פ הגובל.
- 23. הפקעות**
- מקרקעי ישראל ע"פ הגדרתם בחוק מקרקעי ישראל, המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים ולש.צ.פ., יוחזרו (ולא יופקעו) לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 24. היטל השבחה**
- היטל השבחה יגבה כחוק.
- 25. שירותים**
- 25.1 חשמל**
- כל חיבורי החשמל משטח התוכנית יהיו תת קרקעיים.

- 25.2 ביוב
 על היזם להתחבר לנקודה הקרובה ביותר של רשת הביוב העירונית בהתאם לתוכניות הביוב והטיפול בשפכים של המועצה העירונית ובאישור מהנדס המועצה. האישור יהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.
- 25.3 מים
 אספקת המים בשטח תוכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של הרשות העירונית.
- 25.4 ניקוזי מי גשם
 ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס המועצה. האישור יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 25.5 פינוי אשפה
 סידור ריכוז האשפה ופינויה יאושר ע"י מהנדס המועצה ויבוצע לשביעות רצונו.

26. חתימות

דינה ורד - הייטל מכרהם
אדרעי
דף ח"ט 67 ח"פה 1074
04-622260

מתכנים

20.10.03

תאריך

רשות מקומית

תאריך

חברת מעלי העשיה בע"מ

יזמי התוכנית

20/10/03

תאריך

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לאורכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל היתר עיני אחר ב... התוכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם נעמנו הטבח מתאים לנייה... הסכנות כל כגל זכות בשטה המזון האו... חזרה ונפ"י כל די.

למען הטר ספק נוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו הסכם כגון השטח הכלי בתכנית, או החתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם יאחזק האו... על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פה יריות כלשהן בשטה, ואו על כל זכות אחרת... מכו הסכם כאמור ועפ"י כל די. שכן חתימתנו יחתימו... יחזקו הברו תכנית.

2.12.03

תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון
תאריך: 16.11.03
טב/92/10... תכנית אג"ע
הומלצה להפקדה
בישיבה מס' 940030 מיום 28.9.94
16.11.03
תאריך ישיבת הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון
תאריך: 16.11.03
טב/92/10... תכנית אג"ע
הומלצה לאישור
בישיבה מס' 970007 מיום 3.3.92
16.11.03
תאריך ישיבת הועדה

פברואר 1995
ינואר 2003
אוקטובר 2003