

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 305-0615096

**איחוד וחלוקה מחדש בגבעת טל קרית אתא**

חיפה

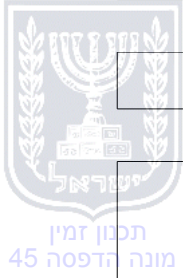
מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

רשות מקרקעי ישראל בהסכמת עיריית קרית אתא מגישים תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה של חלקות בגבעת טל. התכנית חלה על חלק מתכנית כ/246/במ ואשר לגביהן נקבע כי החלקות הללו יהיו כפופות לתכנית נוספת של איחוד וחלוקה מחדש.

תכנית כזו טרם הוכנה כך מגרשים אלו נותרו פנויים למרות ששכונת גבעת טל בנוייה מזה שנים. זכויות הבניה במגרשים החדשים הינם בהתאם לזכויות הבניה בתכנית כ/246 (במ). לאחר אישור תכנית זו ניתן יהיה לבנות במגרשים ובכך להשלים את פיתוח גבעת טל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

איחוד וחלוקה מחדש בגבעת טל קרית אתא

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

305-0615096

מספר התכנית

8.332 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית אתא
קואורדינאטה X	213027
קואורדינאטה Y	745662

### 1.5.2 תיאור מקום

רחובות ואן גוך ומונדריאן בגבעת טל בקרית אתא

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אתא - חלק מתחום הרשות: קרית אתא

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אתא	ואן גוך		
קרית אתא	מונדריאן		

שכונה גבעת טל בקרית אתא

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10293	מוסדר	חלק	360, 364	
12758	מוסדר	חלק	9-11, 58, 61-62, 73, 75-76, 94-95, 115-116	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
31/12/2000	1044	4947	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כ/ 246 / ג. הוראות תכנית כ/ 246 / ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כ/ 246 / ג
03/09/1992	99999	4037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ במ/ 246 ממשיכות לחול.	שינוי	כ/ במ/ 246

הערה לטבלה:

התכנית מהווה שינוי לתרשי"צ 2/47/33



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מגרשים לאיחוד וחלוקה	12: 54 13/10/2019	יעקב מאור	13/10/2019	1	1: 1000	מנחה	הנחיות מיוחדות לתאי שטח
לא	עקרונות השומה	10: 14 13/01/2020	גדי דגני	13/01/2020	5	1: 100	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאה ואיזון	10: 14 13/01/2020	גדי דגני	13/01/2020	1	1: 100	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		16: 46 05/07/2019	יעקב מאור	05/07/2019		1: 1000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)	15 א	04-8630938	04-8630862	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד' הפלי"ם 15 א, חיפה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)	15 א	04-8630938	04-8630862	

(1) כתובת: שד' הפלי"ם 15 א, חיפה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15 א	04-8630938	04-8630862	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: להלן רשימת הבעלים הפרטיים:

לואיס מוינשטר, חל' 364

צימבליסטה יצחק, ת.ז. 647079, חל' 364.

גונן אילן, ת.ז. 6511851, חלקות- 9, 10, 11

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור		יעקב מאור תכנון ערים בע"מ	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		taba@taba.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	גדי דגני	000	גדי דגני ניהול ושמאות מקרקעין	חדרה	(1)	29	04-6277303		apprisers@gadi-degani.co.il
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8580355		

(1) כתובת: רמב"ם 29 חדרה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה של מגרשים בהתאם להוראות תכנית כ/במ/246

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בתשע חלקות רשומות, עפ"י סעיף 62א (א) 1 לחוק.
- ב. ביטול חובת הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה לגבי שלוש חלקות רשומות, עפ"י סעיף 62א (א) 1 לחוק.
- ג. זכויות הבניה במגרשים החדשים הינם בהתאם לזכויות הקיימות עפ"י תכנית כ/264 (במ).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	364B, 1009 - 1012, 1075, 1076 ,73 ,62 ,61 ,58
מסחר	360
שטח ציבורי פתוח	364A
דרך מאושרת	1000

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	712.46	8.55
מגורים א'	3,927.2	47.13
מגורים א 1	2,400.21	28.81
מסחר	620.37	7.45
שטח ציבורי פתוח	671.92	8.06
<b>סה"כ</b>	<b>8,332.16</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר ממושב	אחוזים ממושב
דרך מאושרת	712.47	8.55
מגורים א'	6,275.41	75.32
מסחר	620.37	7.45
שטח ציבורי פתוח	723.48	8.68
<b>סה"כ</b>	<b>8,331.73</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמודי קרקע חד או דו משפחתיים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. למגרשים באזור זה יוגשו תכניות בינוי לביצוע. רק עם אישורן בועדה המקומית יוגשו בקשות להיתרי בניה.</p> <p>2. שטח המגרש המינימאלי ליחידה חד משפחתית יהיה 500 מ"ר.</p> <p>שטח המגרש המינימאלי למגרש דו משפחתי יהיה 700 מ"ר. לא יותרו יותר משתי יחידות דיור על מגרש אחד.</p> <p>3. רוחב חזית מינימאלית של מגרש יהיה 18 מ'.</p> <p>4. שטח הבניה המותר יהיה 50% משטח המגרש מחושב משטח המגרש נטו, כולל מבני עזר, מוסך לרכב וקומות עמודים, פרט למקלטים ומרפסות לא מקורות.</p> <p>5. לא יותרו כל מבני עזר (דוגמת מחסן, מוסך, ביתני אשפה ומיכלי גז וכד') במירווחים שמעבר לקו הבנייה ולא יותרו מבנים כאלה בתחום קוי הבניה, אלא אם יהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה הראשי.</p> <p>6. מרווחי הבניה המינימאליים יהיו: מרווח קדמי ואחורי 5.0 מ', מירווח צידי 4.0. במגרשים שרוחבם קטן מ- 20 מ' יותר מרווח צידי של 3.5 מ'.. בסיבובי דרך יוגדל המרווח בהתאם לדרישות משרד התחבורה לשמירת שדה ראייה.</p> <p>7. המרחק בין שני מבנים נפרדים באותו מגרש יהיה 8 מ' לפחות.</p> <p>8. גובה הבניה יהיה עד 2 קומות. גובה המבנה לא יעלה באף מקום על 7.5 מ' מדוד מקרקע סופית עד כרכוב הגג. גובה מסד אטום מעל פני הקרקע סופית לא יעלה באף מקום על 1.5 מ'. במבנה בעל גג רעפים יותר גובה נוסף של 2.0 עד לשיא הגג. חלל שגובהו יותר מ- 4.0 מ' יחשב כשתי קומות ושטחו יכלל במנין השטחים לרישוי. כל שטח בחלל הגג שגובהו הפנימי (מפני רצפה עד תחתית הגג) עולה על 2.0 מ'- יחשב במנין אחוזי הבניה.</p> <p>9. מפגש גגות רעפים והקו העליון של חזיתות המבנים יהיו בכל מקרה בכרכובים אופקיים. בשום מקום לא יותרו "גמלוניים" משולשים בחזיתות המבנים.</p> <p>10. שיפועי גגות רעפים לא יעלו על 50% (2 : 1).</p> <p>11. היתרי הבניה יכללו את השלב הראשון לביצוע ובאופן מחייב גם את המבנה בגודלו השלם, באם הוא עתיד להיבנות בשלבים.</p> <p>12. יותרו מרתפים בשטח שאינו עולה על 50 מ"ר ובגובה קומה נטו שלא יעלה על 2.20 מ'. לא תתאפשרנה בליטות של שטח המרתף מעבר לקו ההיקף (קונטור) של הבניין בקומת הכניסה.</p> <p>13. לא תותר הקמת כל מתקן על הג, פרט למתקן מעוצב כחלק אינטגרלי מהבניין ושיעודו הסתרת קולטי שמש. בגג רעפים יותקן הדוד בחלל הגג והקולטים יונחו על מישור הגג, מקבילים לשיפועו.</p>
ב	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>החלוקה החדשה תחול על החלקות כלהלן:                      גוש 12758 חל' 9 (מס' ישן 420).                      גוש 12758 חל' 10 (מס' ישן 421).</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



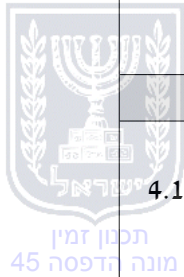
תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
	<p>גוש 12758 חלי' 11 (מסי ישן 422).                  גוש 12758 חלי' 115.                  גוש 12758 חלי' 58.                  גוש 12758 חלי' 61.                  גוש 12758 חלי' 62.                  גוש 10293 חלי' 360.                  גוש 10293 חלי' 364.</p>
ג	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>שינוי סעיף בתכנית כ/246/במ בנוגע לחובת איחוד וחלוקה מחדש :                  סעיף 21.1 בתכנית כ/246/במ לגבי אזור A ישונה עפ"י האמור בתכנית זו.</p>



<b>4.2</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>ישמשו למסחר קמעונאי, שרותים עסקיים ואישיים, שרותי מלאכה צרכנית וסופרמרקטים, כמפורט בתכנית המתאר כ/במ/246 למרכז שכונתי.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>למגרש זה תוגש תכנית בינוי לביצוע למתחם המסחרי בשלמותו, הכולל את האמור בסעיף 4.1.</li> <li>לעיל. רק עם אישורה בועדה המקומית תוגש בקשה להיתר בניה.</li> <li>זכויות הבניה : זכויות הבניה יהיו עד 60% משטח המגרש.</li> <li>גובה הבניה : גובה הבניה יהיה קומה אחת מעל הקרקע הסופית.</li> <li>מרווחי הבניה : בתא שטח 360 (מגרשים ישנים 1010, 1011) יותר קוו בניין 0 לכל הכוונים.</li> <li>חצר משק : יהיה כמסומן בתכנית הבינוי ויוקף בחומה בנוייה בגובה 2 מטרים.</li> <li>חזית החנויות : יופנה לכיוון הרחבה הציבורית (דרך 5) או המעבר המסחרי המקורה (מגרש ישן 1012).</li> <li>ציפוי החזית : המבנה יצופה חומר עמיד ולא יותר ציפוי טיח.</li> <li>סתיון : בחזית המבנה יבנה סתיון.</li> <li>שילוט : לא יותר שילוט על החזיתות אלא במקום שיאושר במסגרת היתר בניה.</li> <li>אשפה : לשטח זה יקבע מתקן אשפה נפרד שיוסתר בחצר המשק.</li> <li>חניה : מגרש החניה שיקום ישמש לחניה למשתמשי האזור המסחרי ולטעינה ופריקה. החניה תשולב בנטיעות ובצמחיה כאשר מחצית העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים.</li> </ol>



<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>ישמש למשטחי גינון, שטחים מרוצפים וככרות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק, מקלטים ציבוריים, בתי שימוש ציבוריים, טרנספורמטורים בבעלות חברת החשמל לישראל וכלי אצירה לאשפה.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>

4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>1. השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו ויפתחו במקביל לפיתוח מגרשי הבניה הבניה למגורים הצמודים אליהם (הכלולים ביחידת תכנון אחת). יזמי התכנית חייבים לבצע על חשבונם פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הללו.</p> <p>2. שטח ציבורי פתוח רציף אחד יתוכנן כיחידה שלמה אחת. תכניות הפיתוח בק.מ. 1 : 500 לשצפיים אלה יוגשו לאישור מהנדס העיר ואישורו יהווה תנאי לביצוע עבודות פיתוח בהן.</p> <p>3. בשטח הציבורי הפתוח תשמר החורשה ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורה וטיפוחה. עצים אשר יעקרו ממגרשי הבניה סמוכים יועתקו לשצ"פ. לפחות מחצית מהעצים שינטעו בשצ"פ יהיו עצים בוגרים.</p> <p>4. אזורי הגינון ורשימת העצים והצמחים שישתלו בשצ"פ יהיו חלק מתכנית הפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר.</p> <p>5. בשטח הציבורי יקבע ריהוט רחוב אחיד הכולל לוחות מודעות, פנסי תאורה, לוחות פרסומת, שילוט וכיוצ"ב. פריטים אלה יכללו בתכניות הפיתוח שיוגשו לאישור מהנדס העיר.</p> <p>6. תכנית הפיתוח המוגשת לאישור מהנדס העיר תכלול סימון מגרשי משחק לילדים עם פירוט המתקנים שיותקנו בהם.</p> <p>7. בסביבת המבנים המותרים בשצ"פ (דוגמת תחנות טרנספורמציה של חברת החשמל או מקלטים ציבוריים) יתוכנן ויבוצע ע"י יוזם התכנית גינון, מסלעות וקירות תומכים, כך שהמבנים ישולבו בנוף.</p> <p>8. תכנית הפיתוח תקבע תוואים לשבילים בשטחים הציבוריים הפתוחים המתייחסים לטופוגרפיה. רוחב השבילים יהיה בין 1.50 - 2.20 מ' ובשצ"פ התחום בדרך 31 - 1.50 - 3.00 מ'. ריצוף השבילים יהיה באבנים משתלבות.</p> <p>9. תכנית הפיתוח תכלול גבהי קירות תומכים, גובה הקירות יאושר בעידי מהנדס העיר. במקרים שהפרשי הגובה עולים על המאושר בידי מהנדס העיר, ידורגו הקירות התומכים במסגרת הגובה המותר.</p> <p>10. פני הקיר העליונים של כל הקירות התומכים יהיו אופקיים, מלבד קירות התומכים כבישים שפניהם העליונים יהיו במקביל לשיפוע הדרך.</p> <p>11. שיפוע המסלעות לא יעלה על 100% (1:1 - 45).</p> <p>12. בניית קירות תומכים יהיו מאבן גלילית לפי פרטים אחידים הכלולים בתכנית הפיתוח ושיאושרו ע"י מהנדס העיר. הפרטים יהיו תקפים לכל עבודות הפיתוח בשטח תכנית זו.</p> <p>13. גדרות יהיו מסוגים אחידים לפי פרטים הכלולים בתכנית הפיתוח ושיאושרו ע"י מהנדס העיר. הפרטים יהיו תקפים לכל העבודות בשטח תכנית זו. גובהן יאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>14. יאסר שפך בניה ואחסון מילוי בשטחים צבוריים פתוחים.</p>
4.4	<b>דרך מאושרת</b>
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
										עיקרי						שרות
5	5	(3) 4	(3) 4	1	2	(2) 7.5	1	60	(1)	50	529	אזור מגורים א 1 עפ"י כ/ 246 (במ)	1009	מגורים	א'	
5	5	(3) 4	(3) 4	1	2	(2) 7.5	1	60	(1)	50	517	אזור מגורים א 1 עפ"י כ/ 246 (במ)	1010	מגורים	א'	
5	5	(3) 4	(3) 4	1	2	(2) 7.5	1	60	(1)	50	553	אזור מגורים א 1 עפ"י כ/ 246 (במ)	1011	מגורים	א'	
5	5	(3) 4	(3) 4	1	2	(2) 7.5	1	60	(1)	50	694	אזור מגורים א 1 עפ"י כ/ 246 (במ)	1012	מגורים	א'	
5	5	(3) 4	(3) 4	1	2	(2) 7.5	2	60	(1)	50	878	אזור א עפ"י כ/246 - מעל 700 מ"	1075	מגורים	א'	
3	3	3	3	1	2	(2) 7.5	1	60	(4)	50	409	אזור מגורים א עפ"י כ/ 246 (במ)	1076	מגורים	א'	
										(6)	(5) 156	השלמת מגרש עפ"י כ/מק/463	364B	מגורים	א'	
5	5	(3) 4	(3) 4	1		(2) 7.5	1	60	(2)	50	635	אזור מגורים א עפ"י כ/ 246 (במ)	58	מגורים	א'	
5	5	(3) 4	(3) 4	1	2	(2) 7.5	1	60	(1)	50	617	אזור מגורים א עפ"י כ/ 246 (במ)	61	מגורים	א'	
5	5	(3) 4	(3) 4	1	2	(2) 7.5	1	60	(1)	50	640	אזור מגורים א עפ"י כ/ 246 (במ)	62	מגורים	א'	
5	5	(3) 4	(3) 4	1	2	(2) 7.5	1	60	(1)	50	653	אזור מגורים א עפ"י כ/ 246 (במ)	73	מגורים	א'	



תכנון זמין  
45 מונה תדפיס



תכנון זמין  
45 מונה תדפיס

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מספר קומות							מעל הכניסה הקובעת						
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				עיקרי	שרות					
5	5	5	5	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	5.5	(7)	(1)	60	620	חלקה פרטית מתוך שטח למסחר	360	מסחר	מסחר
									(8)	(5) 726		364A	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

- א. יותר קו בניין של 3.5 מ' במגרש שרוחבו קטן מ- 20 מ'.
- ב. ניתן יהיה להעביר שטח בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הקובעת.
- ג. שטח הבניה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיה מתוך סה"כ השטח המותר שמעל למפלס הכניסה הקובעת.
- ד. הקומה התת קרקעית תשמש למרתף בלבד.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) שטחי השרות יהיו בהתאם לתכנית המאושרת..
- (2) גובה קומה נטו רצפה-תקרה יהיה מינימום 3 מ'..
- (3) יותר קו בניין של 3.5 מ' במגרש שרוחבו קטן מ- 20 מ'..
- (4) שטחי השרות יהיו בהתאם לתכנית המאושרת...
- (5) בחלקו השלמת מגרש מגורים (מסומן באות B) בשטח 156 מ"ר והיתרה שטח ציבורי פתוח (מסומן באות A) בשטח של 726 מ"ר..
- (6) לחלק זה אין זכויות בניה נפרדות והוא מיועד להשלמת חלקה 364 וחלקה 363 הגובלת..
- (7) עפ"י נספח הבינוי שיוגש..
- (8) לתא שטח זה אין זכויות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



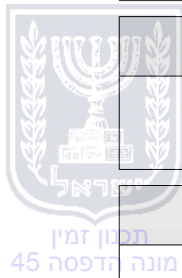
## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>העיצוב האדריכלי של הבניינים יהיה טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהייה בתחומי המגרשים עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>א. שטחי הדרכים מיועדים לרישום ע"ש הרשות המקומית במסגרת האיחוד והחלוקה. השטח הציבורי הפתוח מיועד להפקעה ולרישום ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיפים 188-190 לחוק. ב. הרישום יעשה ע"י רמ"י ובאחריותו.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל -</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתך נמוך - תיל חשוף --- 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד --- 2 מ' או תיל מבודד צמוד למבנה --- 0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה --- 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ---- 20 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך --- 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה --- 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון --- בתאום עם חב' החשמל י. ארון רשת --- 1 מ' י"א. שנאי על עמוד --- 3 מ'</p> <p>יש לבצע התמנה של קו מתח עליון/גבוה, ולוודא מרחקי בטיחות לעמודים מחוץ לחלקה.</p>	<p><b>6.4</b></p>



6.4	חשמל
	<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>
6.5	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>החלקות בהן חל האיחוד והחלוקה מחדש עפ"י תכנית זו, יהיו כפופות לטבלת האיזון וההקצאה המצורפת לתכנית.</p>
6.6	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.7	<p><b>פסולת בניין</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע באזור אחר שאינו מיועד לכך.</li> <li>2. במידת האפשר, יעשה שימוש בחומרים הניתנים לשימוש חוזר, כגון עודפי קרקע של אדמה מקומית.</li> <li>3. חובת סילוק פסולת בניין לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק.</li> <li>4. לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים למעט בעת סלילת הדרכים, בתחום השטחים שיוגדרו כשטחי התארגנות כאמור בהוראות התכנית.</li> <li>5. בהיתר בניה או סלילה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את סילוק עודפי חציבה ופסולת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</li> </ol>

<b>6.7</b>	<b>פסולת בניין</b>
	6. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח. הפסולת, לכל סוגיה, תועבר לאתר מאושר ע"י מהנדס העיר.
<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
	התאמת התשתית תהיה על חשבון ועל ידי היזם בהתאם להנחיות ולסטנדרטים של מהנדס העיר, ככול שתידרש כתוצאה משינוי תכנית זו.
<b>6.9</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	בעת ביצוע עבודות העפר ישמר, ככול הניתן, האיזון בין כמויות חומרי החפירה והמילוי.
<b>6.10</b>	<b>מקלטים</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור פיקוד העורף.



## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

