

20/1

תקנות - חפ' 1691

301874

19.8.88

צפונית

חפ' 1691/1

אחודה

שני תכנית מתאר מקומית

תקנות

1	.1 שם התכנית
1	.2 המקום
1	.3 חלות השטח
1	.4 הקרקע הכלולה בתכנית
2	.5 שטח התכנית
2	.6 גבולות התכנית
2	.7 יחס לתכניות אחרות
3	.8 יוזמת התכנית
3	.9 מטרת התכנית
4	.10 שימוש בקרקע ובבנינים
4	.11 רשימת התכליות
4	.12 באור סימני התשריט
5	.13 הפקעה
5	.14 חלוקה חדשה
5	.15 רישום
6	.16 הגבלות בניה
6	.17 סלילת דרכים
6	.18 שיקום נופי
7	.19 שטחים ציבוריים פתוחים
7	.20 פיתוח המגרש
7	.21 תאורה
7	.22 פרוזדור עתודת דלק
7	.23 אספקת חשמל והגבלות בניה ובקרת קוד חשמל
8	.24 תחנות טרנספורמציה
8	.25 מקלטים
8	.26 שירותים

עקרונות והוראות התכנית

9	.27 עקרונות והוראות בינוי שחלים על כל שטח התכנית
9	27.1 איתור בנינים
9	27.2 שטח הבניה המותר
10	27.3 גובה הבנינים
11	27.4 חנויות
11	27.5 בניני ציבור
11	27.6 גישה וחנויה
12	27.7 מרווחים

13	פיתוח		27.8
13	גדרות וקירות תומכים		27.9
13	שמירה על צורה חיצונית של הבניינים		27.10
14	הוראות והנחיות לקבוצות בינוי - מבנים		28
14	חלוקה למבנים		28.1
14	הגדרות		28.2
14	כללי		28.3
14	חלקות 2001 - 2012	I	מבנן 28.4
16	חלקות 2013 - 2066	II	מבנן 28.5
19	חלקות 2074-2084, 2200-2202, 2067-2070	III	מבנן 28.6
20	חלקות 2203-2209, 2091-2100, 2085-2089	IV	מבנן 28.7
21	חלקות 2101- 2130	V	מבנן 28.8
23	חלקות 2131 - 2149	VI	מבנן 28.9
24	חיטל השבחה		29
25	קביעת תשלומים		30

שינוי תכנית מתאר מקומית - תכנית מספר חפ/ 1691
 " אחרזה צפונית " - חלוקה חדשה , חלק מגושים - 11192 ,
 10800, 10799, 11196, 11195, 11194

=====

הוגשה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה.

1. שם

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מיתאר מקומית - תכנית מספר חפ/1691 אחרזה צפונית חלוקה חדשה, חלק מגושים : 10800, 10799, 11192, 11194, 11195, 11196, להלך: ("תכנית זו") .

2. המקום

השטח נמצא במורדות הצפוניים של הכרמל, צפונית לכביש דרך אבא חושי, בין רח' אינשטיין הקיים במערב ועמק השמש במזרח, דרומית לרמות רמז.

3. חלות השטח

תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט: המצורף לתכנית זו (בקנה מידה 1:1250) המהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלך: "התשריט") והמסומן בשם הנ"ל. לתרשיט מצורפים נספחים המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו והם:
 נספח מס' 1 - רשימת החלוקות הרשמיות והמוצעות ובעליהן.

נספח מס' 2 - טבלת איזון - הסכומים המגיעים לבעלי הקרקע מהועדה המקומית או לוועדה המקומית מבעל הקרקע, לפי סעיף 122 (3) בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

4. הקרקע הכלולה בתכנית זו

הקרקע הכלולה בתכנית זו הן כל החלקות וחלקי החלקות המותחמות בקו כחול כהה כמפורט להלך:

א. כל החלקות, המפורטות בנספח מס' 1 המצורף לתכנית זו והכלולות בחלוקה שלא בהסכמה (לפי סעיף 122 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965).

ב. כל שאר החלקות וחלקי החלקות שנועדו להרחבות דרך ושטחים ציבוריים פתוחים כמפורט להלך:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
10799	78, 77	7, 74, 75, 79, 80, 82
10800		138, 140
11192	44, 5	45, 213
11194	193, 194, 208, 236	191, 192, 221, 225, 229
11195	99	233, 235, 299 28, 95, 96, 98, 62-72
11196		31, 100, 15-17, 22-24, 27
		4

שטח התכנית

.5

- א. שטח התכנית הוא 224 דונם בקירוב.
 ב. חלוקת השטחים (מגורים, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, אתרים לבנייני ציבור, דרכים וכו') תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

גבולות התכנית

.6

דרום מערב

כניש אבא חושי ובנינוי ברחוב אינשטיין בחלק קיים.

דרום מזרח

גוש 10800 חלקות מס' 2, 16, 17, 18.

צפון מזרח

גוש 11196 חלק' מחלקה 4

גוש 11194 כביש עוקף הישיבה חלקה 236 חלק מחלקה 225 והמשך רחוב בורלא וחלק מחלקות 235, 299.

גוש 11195 חלקה 101, חלקי חלקות 62-71, חלקות 52-50, 49, 46, 77-79, 80.

צפון מערב

גוש 11192 חלקות 10-13, גוש 11195 חלקות 77-79, 81-83.

יחס לתכניות אחרות

.7

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מספר	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
229	תכנית המיתאר של העיר חיפה.	422			15.2.34
229 ב'	הגדלת אחוזי הבניה באזור מגורים א'		1732		24.6.74
229 ד'	רוחב מינימלי של רחוב לתנועת כלי רכב		2262		14.10.76
717 ב'	מקומות לבניינים ציבוריים	180		9.8.51	
718 א'	פיקוח על פיתוח הבניה באזור מגורים א'		1554		25.9.69
1405	ישיבת "רמות רמז"		1790		23.12.71
1073 ד'	שינוי הבינוי ברמות רמז עילית		1940		26.8.73
1536 ב'	הגדלת אתר לבניה"ס אינשטיין		2722		25.6.81
10		246			1.11.29

מספר התכנית	שם	התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
1	אחוזת סיר הרברט סמואל		180			1.2.27
.1	- " -		525			18.7.35
.1	תיקון תכנית אחוזת סמואל		1154			18.12.41
288	אחוזת סיר הרברט סמואל תיקון מגרשי חנויות הפוגעות בתכנית חיפה המקוצרת.		629			17.9.36

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת מהתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

התכנית המאושרת האחרונה בשטח הינה תכנית מס' 1. בתכנית זו לא היקצו מגרשים כנדרש בהוראות לחלוקה מחדש ולא ניתן לישמה, אי לכך לצרכי החלוקה מחדש בתכנית זו תהיה התכנית שלפניה תכנית מס' 10, תכנית מאושרת אחרונה, עם זאת יוחזרו לבעלי חלקות שסווגו בשלמותן או בחלקן כאדמת בנייה רק לפי תכנית מס' 1 זכויות הבנייה לפיה.

8. יוזמת התכנית

יוזמת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

9. מטרת התכנית

- 9.1 לחלק מחדש את החלקות הכלולות בשטח התכנית (לפי פרק ג' סימן ז' של החוק התכנון והבנייה - 1965). במגמה:
 - 9.1.1 התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות תוך התחשבות בבטיחות התנועה והדגשת הפרדת כלי הרכב מהולכי הרגל.
 - 9.1.2 הקצאת שטחים לבניני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים לשימוש תושבי השכונה.
 - 9.1.3 קביעת עקרונות בינוי של בנייה נמוכה צמודה לקרקע ובנייה מדורגת, תוך השתלבות בנוף.
 - 9.1.4 יצירת קשר בין המשך רחובות אינשטיין והנטקה לעמק השמש ודרך בירם ברשת דרכים מקבילה לדרך אבא חושי.
 - 9.1.5 יצירת קשר נוסף בין רמות רמז ובית חולים פלימן לכרמל.
 - 9.2 שינוי סוג חלקות משמורת טבע לשטח ציבורי פתוח על מנת לאפשר רצף של שטחים ציבוריים פתוחים.

שמוש בקרקע ובבנינים .10

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת התכליות .11

אזור מגורים א'

מיועד לבתי דירות בני שלוש קומות וחנויות למסחר קמעוני בקומת קרקע של החלקות המסומנות, גני ירק ומשחק, כפוף לתנאי תכנית זו.

אזור מגורים ב'

מיועד לבתי דירות של 4 קומות כפוף לתנאי תכנית זו.

אתרים לבנין ציבורי

מיועדים לשרותי חינוך, תרבות, דת וחברה כפוף לתנאי תכנית זו.

ד ר כ י ם

יכללו תחנות עירוניות לתחבורה ציבורית, חניות ציבוריות, מעברים עיליים ותחתיים, שבילים להולכי רגל וככרות, כפוף לתנאי תכנית זו.

שטחים ציבוריים פתוחים

מיועדים לגני משחק לילדים, גנים ציבוריים, מרחבי ירק ומצפורים, כפוף לתנאי תכנית זו.

שטחים פרטיים פתוחים

מיועדים לגינות נוף, גני משחק ומרחבי ירק כפוף לתנאי תכנית זו.

באור סימני התשריט .12

קו כחול עבה

גבול התכנית

שטח צבוע כתום

אזור מגורים א'

שטח צבוע כחול

אזור מגורים ב'

קו שחור מרוסק

גבול תכנית ת"ע מאושרת

שטח צבוע חום ומתחם בקו חום

אתר לבנין ציבורי

ואות עברית בתוכו

שטח צבוע ירוק ואות עברית בתוכו

שטח ציבורי פתוח

שטח צבוע ירוק ומתחם בקו ירוק

שטח פרטי פתוח

שטח צבוע אדום

דרך מוצעת או הרחבת דרך

שטח צבוע חום בהיר

דרך מאושרת

שטח צבוע אדום מטויט ירוק

שביל מוצע להולכי רגל

ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול

מספר הדרך

ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול

רוחב הדרך

ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול

קו אדום

מרחק מינימאלי מהבנין לקו הרחוב

טיוט אדום ניצב לקוי הרחוב

קו רחוב

קו מלא בצבע שחור

קו רחוב

קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט

קו או שביל לביטול

גבול חלקה מוצעת

גבול גוש שומה

קו חשמל מתח עליון

קו אדום ושתי נקודות לסירוגין

קו חשמל מתח גבוה
 מספר חלקה מוצעת
 מרווח מינימלי
 חזית אתר לבנין חנויות
 אתור משוער של הבנין
 גבול חלקה רשומה לביטול
 מספר חלקה רשומה לביטול
 אות סימון למבנן
 קו עתודת דלק
 קו מתח עליון
 קו מתח גבוה
 גבול חלקות הכלולות בטבלת
 האיזון.
 סימון הגבלת בניה באיזור מתח
 עליון

קו אדום ונקודה לסירוגין
 מספר המורכב מארבע ספרות
 בצבע התשריט
 קו אדום מרוסק
 קו סגול
 מלבן בצבע התשריט
 קו צהוב מרוסק
 ספרה צהובה
 ספרה רומית
 קו ירוק עבה
 קו שתי נקודות קו בצבע תשריט
 קו נקודה קו בצבע אדום
 קו כחול מרוסק

שני קווים מרוסקים מקבילים בצבע
 תשריט

כ י ר ו ר

ה פ ק ע ה

השטחים שאינם כלולים-בנספח מס' 1 והמיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים,
 לאתרים לבניני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים, נועדים להפקעה כשהם
 פנויים מכל מבנה דיירי וחפץ ויירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיף 188
 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965; (ראה גם סעיף 15 לעיל).

.13
 13.1

חלוקה חדשה

גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים
 הקבועים בתכנית זו, בטלים.
 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל
 סוג אחיד המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
 חלוקת משנת של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזת רק
 על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
 על יוזם התכנית ו/או בעלי הקרקע לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רישום
 המקרקעין.

.14
 14.1

ר י ש ו ם

השטחים המיועדים לדרכים ושבילים להולכי רגל לפי תכנית זו, ושאינם
 מיועדים להפקעה לפי סעיף 13.1 לעיל ירשמו על שם עיריית חיפה כחוק
 בהתאם לפרק ג' סימן ז', בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

.15
 15.1

החלקות המוצעות תרשמה על שם בעלי חלקות רשומות בהתאם לנספח מס' 1
 המצורף.

15.2

- 15.3' החלקות המוצעות והמסומנות בתשריט באותיות י"א - ל"ב והמיועדות לשטחים ציבוריים פתוחים תרשמנה על שם עיריית חיפה ללא תמורה פנויות מכל מבנה, דייר וחפץ.
- 15.4 החלקות המוצעות והמסומנות בתשריט באותיות א-ד, ו' והמיועדות לאתרים לבנייני ציבור תרשמנה על שם עיריית חיפה ללא תמורה, פנויות מכל מבנה דייר וחפץ.
- 15.5 החלקה המוצעת המסומנת בתשריט באות ה' והמיועדת לאתר לבניין ציבורי תרשם על שם מינהל מקרקעי ישראל ותוחכר לעיריית חיפה פנויה מכל מבנה, דייר וחפץ.
- הגבלות בניה
16. לא ינתן היתר בניה על כל חלקה הכלולה בתכנית זו כל עוד לא הופרשו ממנה ונרשמו ע"ש עיריית חיפה אותם שטחי קרקע המיועדים לדרכים ולצרכי ציבור בהתאם לתכנית זו.
- 16.1 לא ינתן היתר בניה ולא תאושר מפה מצבית כאמור בתקנה 4 לתקנות הבניה כל עוד לא יאושר תשריט לצרכי רישום על ידי רשויות התכנון.
- 16.2 לא ינתן היתר בניה על כל חלקה הכלולה בתכנית זו כל עוד לא אושרה על ידי מחלקת הדרכים תכנית הנדסית מפורטת של כל הדרכים הכלולות בתכנית זו.
- 16.3 לא ינתן היתר בניה על פי תכנית זו מעבר ל-50% מחלקות המגורים המוצעות, לפני שיבוצע המעבר התת - קרקעי מתחת לדרך אבא חושי. עלות ביצוע המעבר התת קרקעי תחול על עיריית חיפה.
- 16.4
- סלילת דרכים
17. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים והשבילים הכלולים בה. בסלילה נכללות המדרכות התקנת ניקוז למי-גשם, שתילה והעתקת קרי חשמל. על בעלי הקרקע יהיה לשלם עבור סלילה כמפורט לעיל. בין שהוקמו בניינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. שביל הולכי הרגל - בגבולה המזרחי של התכנית והגובל בבריכת המים יתוכנן באופן שתאופשר גישה לכלי רכב לאתר הבריכה.
- שיקום נופי
18. על היזמים ו/או מבצעי עבודות פריצת הדרכים והקמת מבני ציבור, להוציא את שפך החציבה ו/או כל פסולת בניה אחרת מאתרי הסלילה והבניה למקום שפך עירוני מאושר במהלך ביצוע העבודות. כן תחול חובה על היזם ו/או מבצעי העבודות להשלים את שיקומם הגופי של השטחים שיפגעו במהלך עבודות הסלילה ו/או הבניה, זאג עם השלמת הסלילה ו/או הבניה בהתאם לתכנית שיקום נופי שתוכנן ע"י אדריכל נוף מוסמך ותאושר ע"י המחלקה לתכנון גנים.

שטחים ציבוריים פתוחים

19. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים לבצע על חשבונם פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית, כולל מגרשי משחקים לילדים ומבוגרים, שבילים, תאורה - כולל עמודים ופנסים, גידור וכו', בהתאם לתכניות מפורטות שתוגשנה לאישור מחלקת הגנים לפני הוצאת היתרי בניה.

פיתוח המגרש

20. על בעלי היתר הבניה בתחום התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו' בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
איך לשפוך פסולת חציבה מחוץ למגרש אלא במקום שפך מאושר על ידי עיריית חיפה.

ת א ו ר ה

21. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים, כולל עמודים ופנסים בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי משרד מהנדס העיר.

פרוזדור עתודת דלק

22. איך לבנות כל בנין מעל השטח השמור לעתודת דלק. כבישים ושטחים ציבוריים הכלולים בשטח זה יתוכננו ויבוצעו בתאום ובאישור חברת מוצרי דלק - בתי הזקוק לנפט.

אספקת חשמל והגבלות בנית מתחת ובקרבת קרי חשמל

23.1 אספקת החשמל בתחום התכנית תעשה באמצעות כבלים תת קרקעיים בלבד, ולא ירשו כבלים עיליים.

23.2 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחק המפורט מטה והנמדד מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

טבלת מרחקים מינימליים במטרים בין קוי חשמל למבנים:

מתח הקו	מתיל קיצוני של קו קיים	מציר קו מתוכנן
מתח נמוך	2.00	2.25
מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00	6.50
מתח עליון 110 - 150 ק"ו	על פי הגבלות הבנייה המסומנות בתשריט.	

המרחק המדויק יקבע בהתייעצות עם חברת חשמל בהתאם למתח הקו.

לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.5 מטר מציר הכבל במתח עליון של 150 ק"ו ובמרחק מ- 2 מ' מציר הכבל במתח עד 33 ק"ו.

לא יאושרו מתקנים תת קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז - 1966 וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

קו המתח הגבוה יועתק לצורך בנייה על חלקות מספר 2008 - 2004, 2027, 2023 העתקת קו מתח גבוה תחול על עיריית חיפה, תכנון וביצוע העתקת קו החשמל יעשה בד בבד עם תכנון וביצוע המשך רח' הנטקה בתאום עם חברת חשמל.

23.3 תנתן זכות מעבר לחברת החשמל לתחנות טרנספורמציה ולשם הנחת כבלי החשמל.

23.4 תנתן זכות מעבר לרכב לצרכי תחזוקה בלבד לחלקה 43 בגוש 10799 דרך ש.צ.פ. נט' מצידו הצפוני של האתר.

תחנות טרנספורמציה

24 לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו.

24.1 תחנות טרנספורמציה תוקמנה באתרים לבנינוי ציבור בשטחים ציבוריים פתוחים ובמבני

24.2 מגורים אשר בהם 16 יחידות דיור או יותר הכל בתאום עם חברת חשמל ומשרד מהנדס העיר.

24.3 מבני תחנות טרנספורמציה שיוקמו באתרים המיועדים לגן בתכנית זו יהיו טעונים עיצוב ארכיטקטוני הכולל השתלבות בקירות התומכים ובבינוי המוצע, טיפול בחומרי ציפוי, מידות המבנה וכו'.

חברת החשמל תגיש לאישור הועדה המקומית את תכניות התחנות שתכלולנה את עצובן הארכיטקטוני.

מ ק ל ט י ם

25 לא יוצא כל היתר בנייה בשטח תכנית זו אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

ש י ר ו ת י ם

ניקוז מי גשם

26.1 לא ינתן היתר בנייה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התברואה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

אספקת מים

26.2 אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים על המבקש היתר הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. עלות העתקת קווי המים הקיימים בתחום התכנית תחול על עיריית חיפה.

ב י ר ב

26.3 לא ינתן היתר בנייה בשטח תכנית זו בטרם אישר ראש מינהל התפעול תכנית ביוב ציבורי לשטחים בתכנית זו בנוסף לביוב הקיים.

תנתן תעודה לשימוש בבנין רק לאחר שהבנין יחובר לביוב הציבורי ורק לאחר שינתן אישור מנהל אגף התברואה שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. עלות העתקת קוי ביוב קיימים תחול על עיריית חיפה.

26.3.2 כל עוד לא יהיה במקום ביוב ציבורי, יבצעו בעלי היתר הבניה בורות סופגים בתחום חלקותיהם ויתחייבו להכרם בעתיד לביוב הציבורי.

הידרנטים 26.4

על בעלי היתרי הבניה ר/או בעלי הקרקע להתקיין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש, דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

קוי טלפון 26.5

לא יורשו קוי טלפון עיליים בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים.

עקרונות והוראות הבינוי שחלים על כל שטח התכנית 27

איתור הבנינים 27.1

צורת הבנין וכוונתו יהיו בהתאם למסומן בתשריט, באתור משוער של הבנין המוצע. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי לצורת המבנה וכוונתו תוך שמירה על המקבילות לכרוך המוראה שבאיתור משוער ועל העקרונות המפורטים לגבי המבנים השרונים.

שטח הבניה המותר 27.2

אזור מגורים א' 27.2.1

בכל חלקה חדשה המסווגת כמגורים א' יהיה שטח הבניה 60% משטח החלקה המקורית שהופרשו ממנה 40% לצבור כמפורט בנספח מס' 1 המצורף לתכנית זו, בחלקות 2129, 2117, לחושב שטח הבניה רק מהקרקע המיועדת לבניה ולא ינתנו זכויות בניה מקרקע המיועדת לשטח פרטי פתוח.

אזור מגורים ב' 27.2.2

בכל חלקה המסווגת כמגורים ב' יהיה שטח הבניה 85% משטח החלקה המקורית שהופרשו ממנה 40% לציבור, כמפורט בנספח מס' 1 המצורף לתכנית זו. בחלקות מס' 2065, 2063 יחושב שטח הבניה משטח החלקה המוצעת.

שטח חלקה מקורית 27.2.3

שטח חלקה מקורי = $100 \times$ שטח חלקה רשום

% (100 - 12)

12% מהווה את האחוז שהופרש לציבור בתכנית קודמת החלה על השטח.

85
11
0.5

27.2.4

חלקות הגובלות ביותר מדרך אחת

בכל חלקה חדשה המסווגת כמגורים א', או כמגורים ב' והגובלת ביותר מדרך אחת שרוחב כל אחת לא יפחת מ- 13 מ', ואשר בעליה שלם את חלקו בהוצאות סלילת הדרכים הגובלות, יוגדל שטח הבניה בעשירית מן המותר לפי סעיף 27.2.1 דלעיל - בהתאמה לאזור מגורים בו נמצאת החלקה כמפורט בנספח מס' 1 המצורף לתכנית זו.

27.2.5

שטח הבניה

חישוב שטח הבניה למגורים בתכנית זו יהיה בהתאם להוראות תכנית המיתאר, חפ/229 י' שבתוקף.

27.2.6

חלוקת שטח הבניה בין שני בנינים הנבנים על חלקה אחת

בחלקת בנייה למגורים בה יבנו שני בנינים נפרדים תהיה חלוקת שטח הבניה בין שני הבנינים כלהלן:

1. כאשר בנין אחד נמצא מאחורי בנין שני שטחו של הבנין הגובל בדרך הגישה יהיה 65% - 50% משטח הבניה (הבנין השני שטחו יהיה 50% - 35% משטח הבניה).
2. כאשר שני הבנינים מקבילים לדרך הגובלת בחלקה או שהחלקה נמצאת בין שני רחובות, שטחו של בנין אחד יהיה 45% - 50% משטח הבניה (הבנין השני שטחו יהיה 55% - 50% משטח הבניה).
3. באזור מגורים ב' בחלקות בהן מותר לבנות 8 יחידות דיור או יותר מותר יהיה לבנות שני מבנים בהתאם להוראות סעיף זה.

27.3

גובה הבנינים

27.3.1

הוראות מיוחדות בנושא גובה כל בנין וחלקי בנין בכל חלקה וחלקה מפורטות בהנחיות התכנון לכל מבנן ומבנן בסעיף 28 להלן.

27.3.2

גובה המסד בנקודה הגבוהה ביותר לא יעלה על 1.75 מעל פני קרקע טבעית באותה נקודה.

שימוש בקומת מסד יותר לשימושים הבאים: מחסנים, מקלט, חנייה, כניסות לבנינים.

27.3.3

גובה מעקה אטום: במרפסת לא יעלה על גובה של 0.90 מ' מפני ריצוף, בגג לא יעלה גובה של 0.90 מטר מפני בטון.

27.3.4

גובה החנייה המקורה יהיה 2.2-3.25 מטר נטו יקבע בהתאם לנתוני הטופוגרפיה ודרך הגישה לחנייה.

27.3.5

על כל החלקות המיועדות למגורים פרט לחלקות 2085-2089, 2100-2109, 2115-2108, 2203-2205, 2130-2118, 2137-2149, חלה חובת כיסודי הגגות ברעפים. שפועו של משטח אחד לפחות של הגג ירד בכיוון הדרך הגובלת במגרש. גובה הגג המשופע ימדד בקו אנכי בין קצהו העליון של הגג כרכוב האופקי הנמוך ביותר של הגג המשופע. כאשר רק חלק מהגג משופע לא יעלה גובהו על 2 מטרים כאשר כל הגג הוא גג משופע, לא יעלה גובהו על 2.5 מטר.

ח נ ו ר ת

27.4

על כל חלקה חדשה 2074, 2021, 2124 חובה לבנות מבנה חנויות למוצרי מזון בן קומה אחת שיהווה יחידה עצמאית עם גישה נפרדת וחצר משק אשר תגודר בגדר אנן מסביב בגובה של 1.7 מטר. שטח החנויות עד ל- 100 מ'ר ברוטו יהיה בנוסף לשטח הבנייה המותר למגרשים בחלקות האמורות. מבנה החנות יאותר במפלס הדרך הגובלת בחלקה, ותותר בנייתו במרווח הצדדי כמוראה בתשריט, מיקומו הסופי של מבנה החנויות יקבע בבקשה להיתר הבניה ולשביעות רצון מהנדס העיר.

בניני ציבור

27.5

27.5.1 על האתרים המסווגים כאתרים לבניני ציבור, ניתן יהיה לבנות בשטח של 60% משטח הקרקע המוצע.

פרוט האתרים

27.5.2

הגדלת ביה"ס אינשטיין	אתר א'
יעודס יקבע ע"י הועדה המקומית	אתר ב' ג'
הגדלת אתר בית הכפר	אתר ה'
אתר ישיבה ובית כנסת	אתר ו'

27.5.3 מספר הקומות המירבי באתרים א,ה,ו יהיה 3 קומות.

27.5.4 מספר קומות המירבי באתרים ב'ג' יהיה 2 קומות

27.5.5 המרווחים באתרים לבניני ציבור יהיו מרווח קידמי 5 מ' מרווח צידי 4 מ' מרווח אחורי 5, 6 מ'

אלא אם סומן אחרת על גבי התשריט.

גישה רחנייה

27.6

27.6.1 בכל חלקה המיועדת למגורים יש להתקיין חנייה פרטית בהתאם לשעורי החנייה שיהיו בתוקף בזמן היתר הבניה.

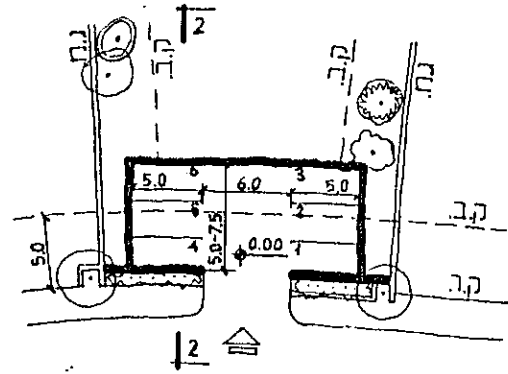
27.6.2 החנייה תהיה בתחום המגרש עם כניסה אחת למגרש מהדרך הציבורית הגובלת ותשמש גם יציאה פרט אם צויין אחרת בהוראות המפורטות בסעיף 28 לעיל הכניסה הזו תהיה ברוחב של 3-5 מטר (כמוראה בתכניות ובחתיכים להלן).

27.6.3 שפוע דרך הגישה לחנייה לא יעלה על 15%.

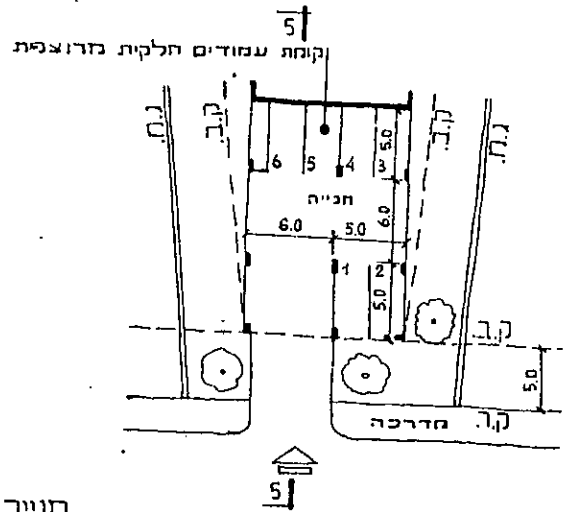
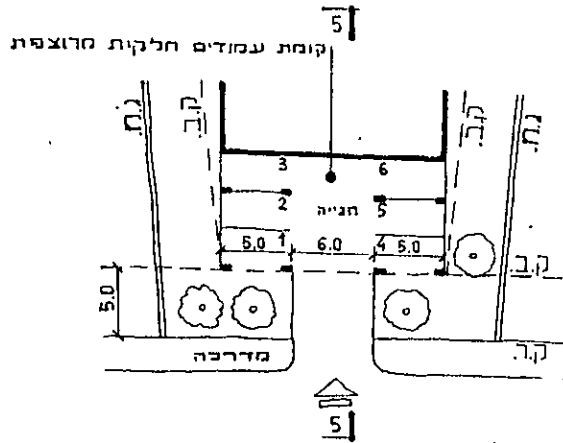
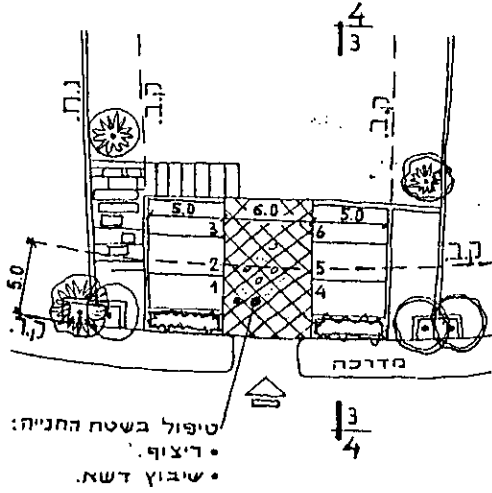
27.6.4 שער הכניסה - יציאה שיוקקן על קו הרחוב לא יפתח לתחום הרחוב.

27.6.5 בחלקות בהן מתקיים אחד התנאים הבאים חלה חובה קירוי החנייה וסגירתה בשער:

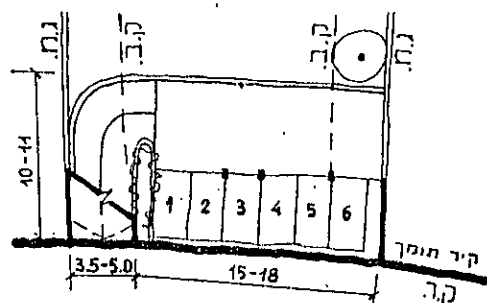
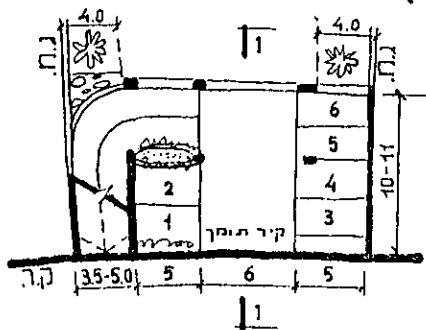
חנייה (סעיף 27.62)



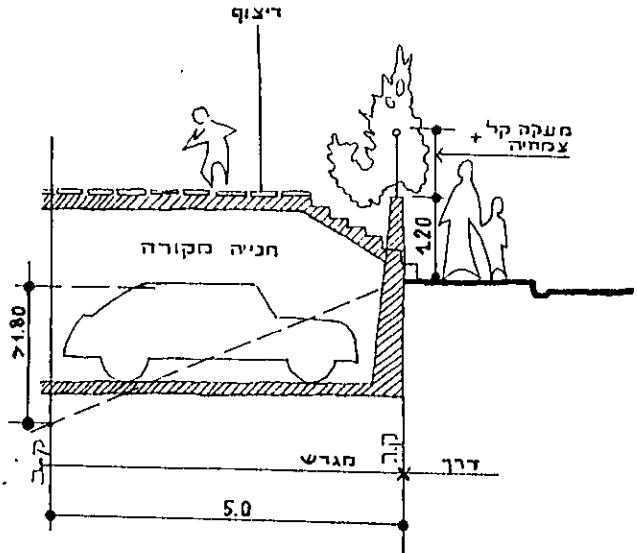
חנייה (סעיפים: 27.69, 27.67)



חנייה (סעיף 27.68)

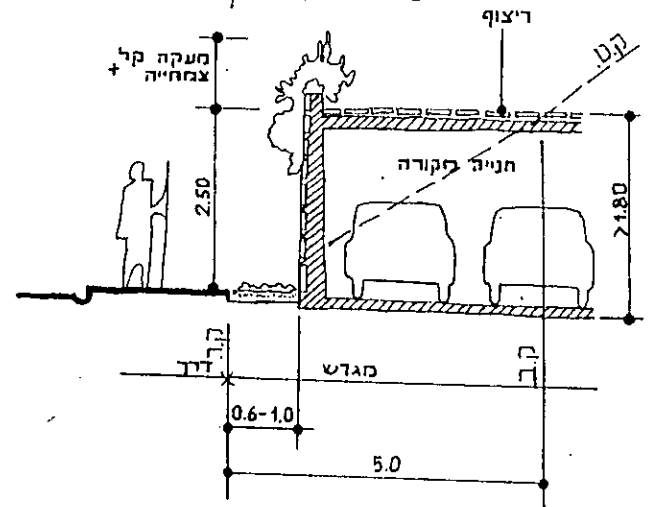


1-1

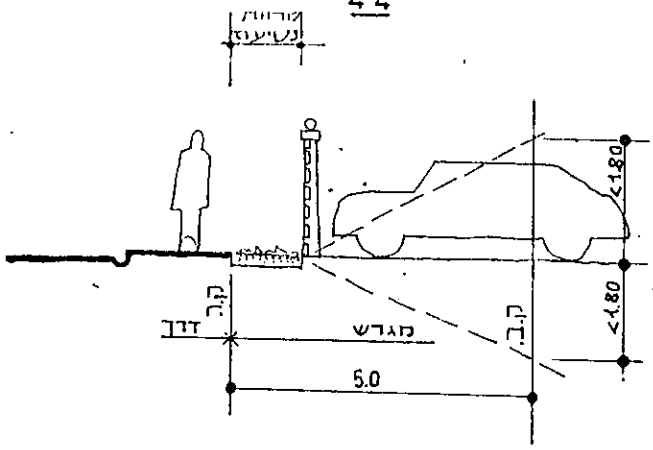


מדורות נקיעות

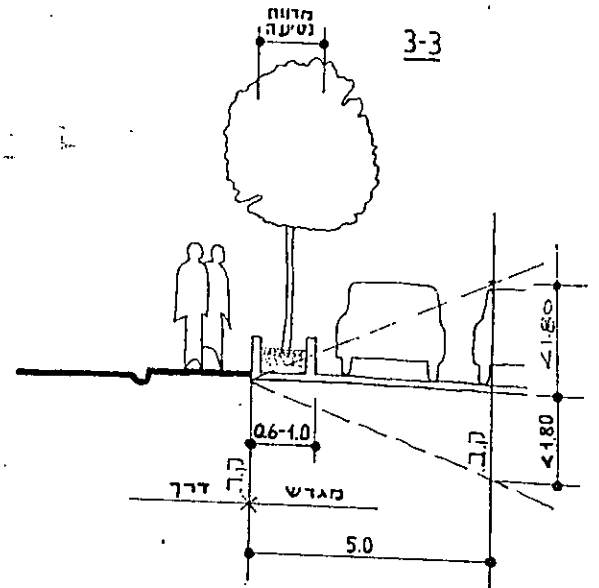
2-2



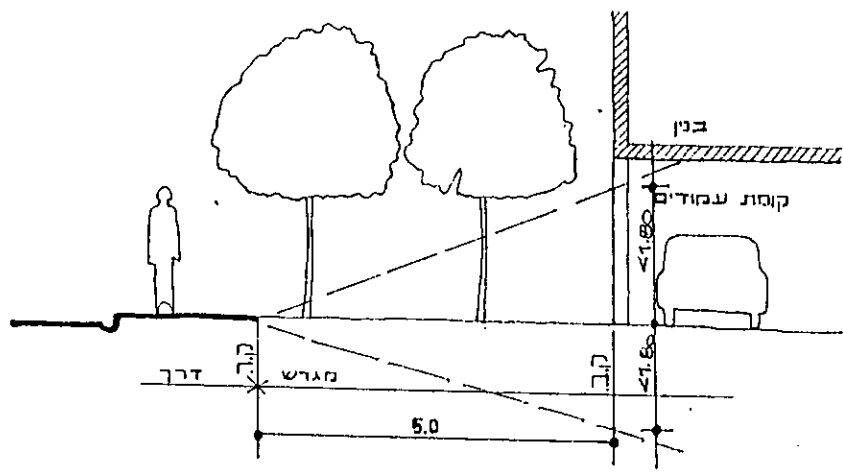
4-4



3-3



5-5



א. כאשר הקרקע הטבעית המדודה באמצע קו הבנין הפונה לדרך הגובלת נמצאת ב- 1.8 מ' לפחות מתחת מפלס הדרך הגובלת (כמוראה בתכנית ובחתך).

ב. כאשר פתרון החניה מחייב חציבה בגובה של 1.8 מ' לפחות (כמוראה בתכנית ובחתך).

27.6.6 בחלקות בהן קומת העמודים נמצאת במפלס הדרך הגובלת או שהקרקע הטבעית המדודה באמצע קו הבנין הפונה לדרך הגובלת נמצאת בגובה עד 1.8 מ' מעל מפלס הדרך הגובלת תותר קומת עמודים חלקית שתשמש לחנייה פרטית לדיירי הבית בלבד (כמוראה בתכנית ובחתך).

27.6.7 בחלקות בהן הקרקע הטבעית המדודה באמצע קו הבנין הפונה לדרך הגובלת נמצאת עד 1.8 מ' לפחות מתחת למפלס הדרך, תותר חניה מקורה ובמפלס נמוך ממפלס הדרך הגובלת (כמוראה בתכנית ובחתך).

27.6.8 בחלקות בהן מפלס הקרקע הטבעית מדוד באמצע קו הבנין הפונה לדרך הגובלת נמצא בגובה עד 1.8 מ' מעל למפלס הדרך הגובלת יקבע אופי פתרון החנייה בתיאום עם החלקות הגובלות (כמוראה בתכנית ובחתך).

מרווחים

27.7

המרווחים הצידיים והאחוריים יהיו כמפורט להלן:

27.7.1

מרווח אחורי	מרווח צדדי	אזור
6½	4	באזור מגורים א'
5	4	באזור מגורים ב'

פרט למקרים אשר לגביהם צויין אחרת בספרה על גבי התשריט במקרה ויבנו שני בנינים על חלקה אחת המרחק ביניהם לא יקטן מ- 8 מטר כל זאת אלא אם צויין אחרת בתשריט ו/או בתקנות תכנית ז.ר.

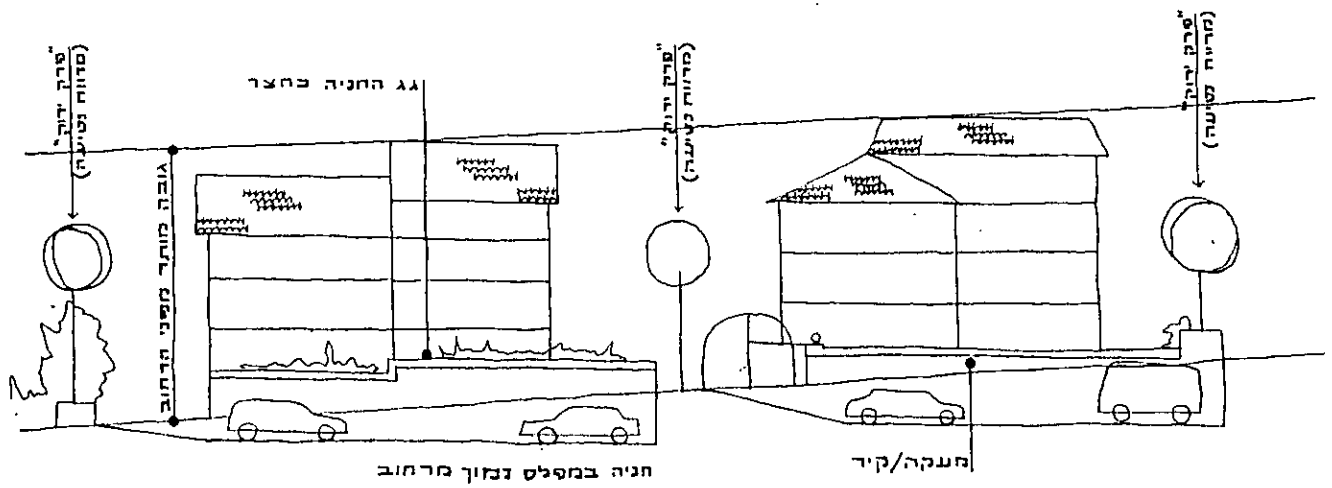
המרווח הקדמי יהיה 5 מ' פרט לדרך אבא חושי אשר לאורכו יהיה המרווח הקדמי 8 מ'.

27.7.2 לא תותר הקמת מבנים במרווחים הקדמיים של הבנינים פרט לחלקות הנמצאות מעל מפלס הדרך הגובלת בהן תותר חניה מקורה אשר תהיה חלק בלתי נפרד מהבנין או הקיר התומך.

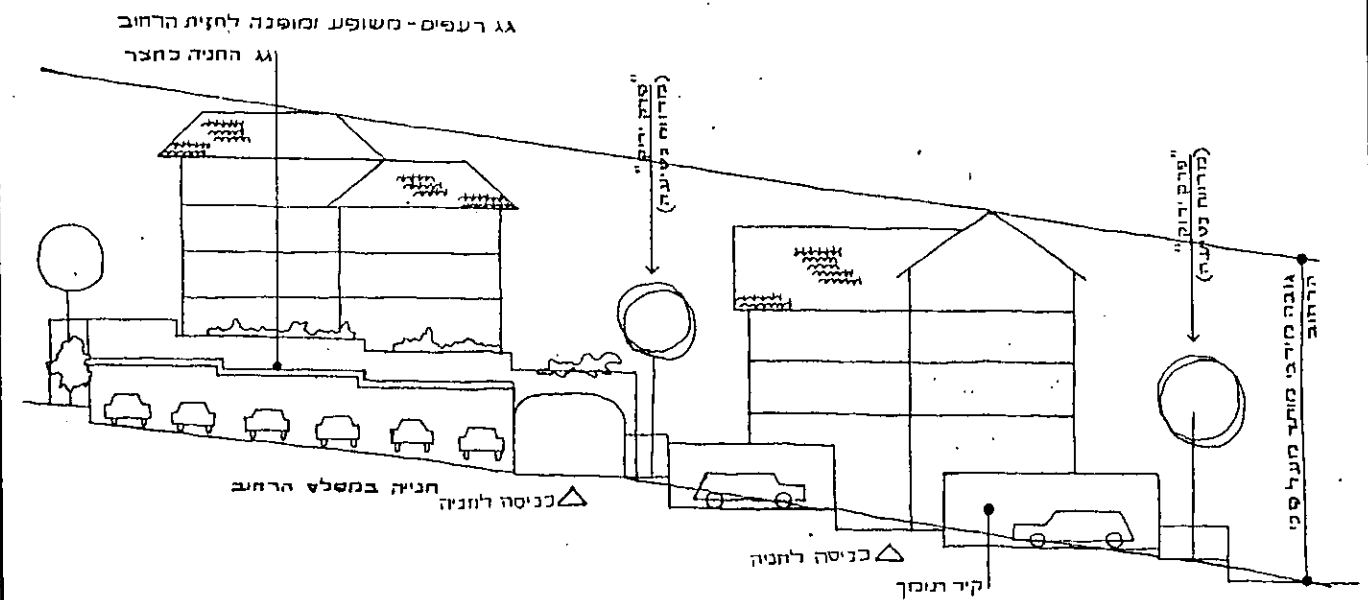
ובחלקות הנמצאות מתחת למפלס הדרך הגובלת וחלה בהן חובת בניית חניה מקורה, תותר בניית מקלטים ומחסנים מתחת לחניה וזאת באישור מיוחד של הועדה המקומית.

27.7.3 תכנית הבנין לא תהיה יותר מ- 40% משטח המגרש.

מגרשים בצד הנמוך של הרחוב-חזית סכמתית



מגרשים בצד הגבוה של הרחוב-חזית סכמתית



הוראות והנחיות לקבוצות בינוי (מבנים) .

28

28.1

התכנית מתחלקת לשש קבוצות בינוי - מבנים

חלקות 2012 - 2001	I	מבנן
חלקות 2066 - 2013	II	מבנן
חלקות 2084 - 2074, 2202 - 2200, 2067 - 2070	III	מבנן
חלקות 2100 - 2091, 2089, 2087, 2086 - 2203 - 2209	IV	מבנן
חלקות 2130 - 2101	V	מבנן
חלקות 2149 - 2131	VI	מבנן

ה ג ד ר ו ת

28.2

- 28.2.1 בנין תיבה -
- בנין בן 4-2 קומות שצורתו הבסיסית היא תיבה. בנין המורכב משנים עד שלושה גושים שצורתם תיבה. והנמצאים אחד לביחס לשני בהזזה אופקית של 4-6 מ' ובהפרש גובה של 9 - 6 מ' (ללא גג הרעפים) גובה הגוש התחתון 9-6 מ', למעט מבנן 6 בו ההזזות יכולות להיות בכיוונים שונים.
- בנין מדורג - בנין בן כל קומה נמצאת בהזזה אופקית של 5-3 מ' ביחס לקומה שמתחתית (כל ההזזות הן באותו כיוון המקביל לשיפוע הקרקע) במרווחי הבנינים תשאר קרקע טבעית שתגונן ותנטע.

28.3

בנוסף לעקרונות והוראות הבינוי שחלים על כל שטח התכנית תחולנה בכל מבנן ההוראות כדלקמן; במקרה של סתירה יקבעו האמור בהוראות המבננים.

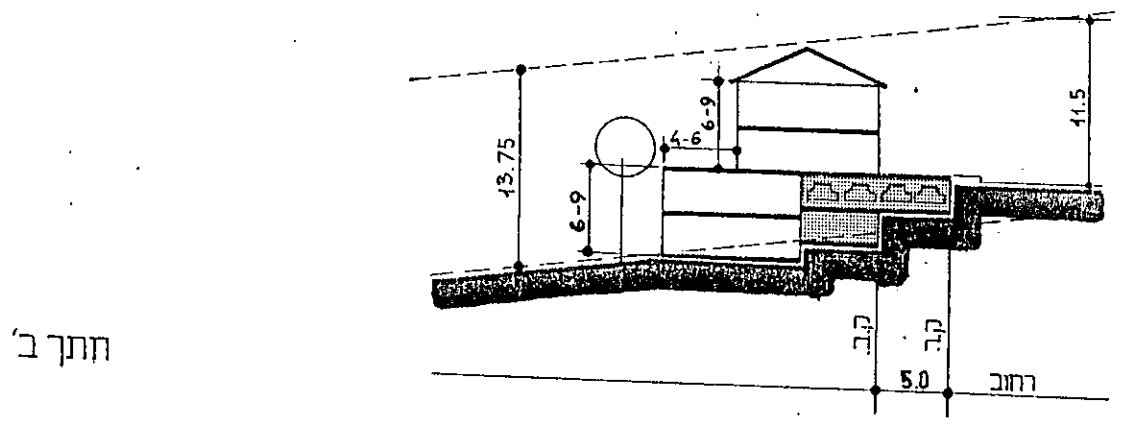
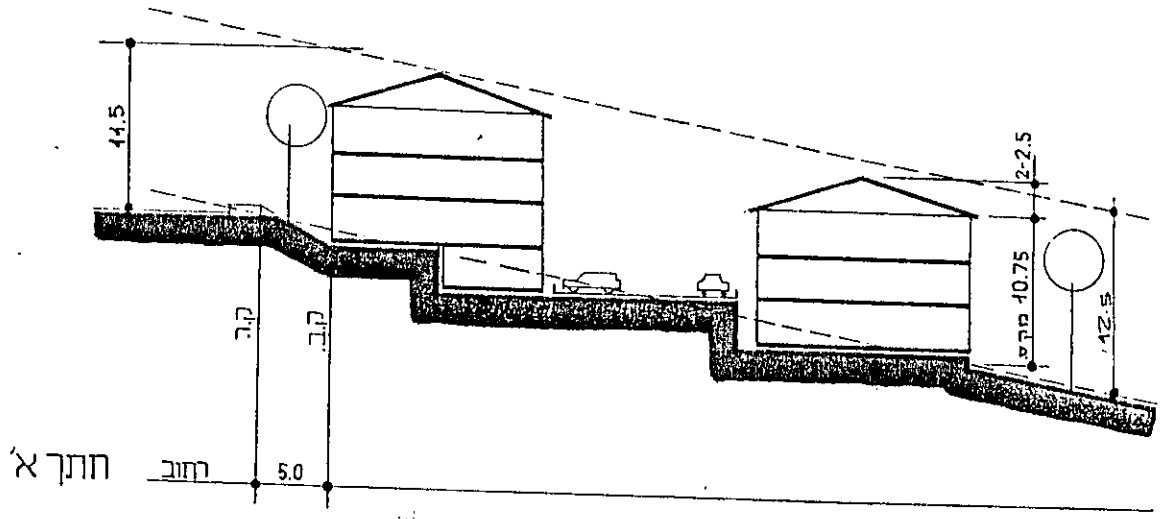
מבנן I חלקות 2012 - 2001

28.4

צורת ועקרונות הבינוי

28.4.1

מבנן זה כולל 12 חלקות ונמצא בפינת דרך מספר 2117 ודרך מס' 934, ומסווג כאיזור מבורים ב'. בחלקות מספר 2003 - 2001, 2009 חובה לבנות שני בנינים מטיפוס תיבה על כל חלקה וחלקה. שהמרחק המינימלי ביניהם 8 מטר. בחלקות מספר 2007 - 2004, 2012, 2010 יבנה על כל חלקה מבנה מורכב משנים עד שלושה גושים צמודים. חלקה מספר 2008 יבנו 1-2 בנינים מורכבים.



	2007
26	2008
15 (בבנין אחד יהיו 5-10 יח')	2009
8	2010
5	2011
6	2012

- גובה הבנייה 28.4.3
- 28.4.3.1 על כל אחת מחלקות מספר 2004 - 2001 2009 יבנו בנינים בני שלוש קומות מגורים ללא קומת עמודים. בחלקו הנמוך של המגרש תותר קומה חלקית נוספת שתשמש למקלט ולמחסנים. גובה הבנין לא יעלה על 12.5 מ' מפני קרקע טבעית מדוד בכל נקודה ונקודה ולא יעלה על 11.5 מ' ממפלס הדרך הגובלת מדוד באמצע חזית הבנין הפונה לאותה דרך (כמוראה בחתך א').
- 28.4.3.2 גובה הבנין על כל אחת מחלקות מספר 2007 - 2005, 2012 - 2010 לא יעלה על 13.75 מ' מפני קרקע טבעית מדוד בכל נקודה ונקודה ולא יעלה על 11.5 מ' מעל מפלס הדרך הגובלת מדוד באמצע חזית הבנין הפונה לאותה דרך (כמוראה בחתכים ב, ג, ד, ז). בנוסף לעיל בחלקות בהם הדרך הגובלת חצובה (כמוראה בחתך ה') גובה המבנה לא יעלה על 13.75 מ' מעל מפלס הדרך מדוד באמצע חזית הבנין.
- 28.4.3.3 גובה הבנינים על חלקה מספר 2008 כפוף להוראות סעיף 28.4.3.2. הבקשה להיתר בנייה בחלקה זו תהיה טעונה אישור מיוחד של הועדה המקומית.

- חנייה 28.4.4
- 28.4.4.1 ראה סעיף 27.6 וההוראות המפורטות להלן.
- 28.4.4.2 בחלקות מספר 2003 - 2001 תהיה החנייה במרכז המגרש במרוח שבין שני המבנים (כמוראה בחתך א').
- 28.4.4.3 בחלקה מס' 2004 תהיה החנייה במפלס הנמוך ממפלס הדרך הגובלת ובחלקו האחורי של המגרש.
- 28.4.4.4 בחלקות מספר 2012 - 2005 תהיה חנייה מקורה במפלס נמוך ב-3 - 1.5 מ' ממפלס הדרך הגובלת (כמוראה בחתכים ב, ג, ד, ז).
- 28.4.4.5 בחלקה מס' 2008 תורשנה שתי כניסות לחנייה לפי אישור מח' הדרכים.

מספר חלקה	מספר מכסימאלי של יחידות הדיור בכל חלקה וחלקה	מספר מכסימאלי של יחידות הדיור
2001	10	
2002	9	
2003	9	
2004	8	
2005	8	
2006	12	
2007	6	
2008	26	
2009	15 (בבנין אחד יהיו 5-10 יח')	
2010	8	
2011	5	
2012	6	

28.4.3 גובה הבנייה
28.4.3.1 על כל אחת מחלקות מספר 2004 - 2001 2009 לבנו בנינים בני שלוש קומות מגורים ללא קומת עמודים. בחלקו הנמוך של המגרש תותר קומה חלקית נוספת שתשמש למקלט ולמחסנים. גובה הבנין לא יעלה על 12.5 מ' מפני קרקע טבעית מדוד בכל נקודה ונקודה ולא יעלה על 11.5 מ' ממפלס הדרך הגובלת מדוד באמצע חזית הבנין הפונה לאותה דרך (כמוראה בחתך א').

28.4.3.2 גובה הבנין על כל אחת מחלקות מספר 2007 - 2005, 2012 - 2010 לא יעלה על 13.75 מ' מפני קרקע טבעית מדוד בכל נקודה ונקודה ולא יעלה על 11.5 מ' מעל מפלס הדרך הגובלת מדוד באמצע חזית הבנין הפונה לאותה דרך (כמוראה בחתכים ב, ג, ד). בנוסף לעיל בחלקות בהם הדרך הגובלת חצובה (כמוראה בחתך ה') גובה המבנה לא יעלה על 13.75 מ' מעל מפלס הדרך מדוד באמצע חזית הבנין.

28.4.3.3 גובה הבנינים על חלקה מספר 2008 כפוף להוראות סעיף 28.4.3.2. הבקשה להיתר בנייה בחלקה זו תהיה טעונה אישור מיוחד של הועדה המקומית.

- 28.4.4 חנייה**
- 28.4.4.1** ראה סעיף 27.6 וההוראות המפורטות להלן.
 - 28.4.4.2** בחלקות מספר 2003 - 2001 תהיה החניה במרכז המגרש במרוח שבין שני המבנים (כמוראה בחתך א').
 - 28.4.4.3** בחלקה מס' 2004 תהיה החנייה במפלס הנמוך ממפלס הדרך הגובלת ובחלקו האחורי של המגרש.
 - 28.4.4.4** בחלקות מספר 2012 - 2005 תהיה חנייה מקורה במפלס נמוך ב-3 - 1.5 מ' ממפלס הדרך הגובלת (כמוראה בחתכים ב, ג, ד).
 - 28.4.4.5** בחלקה מס' 2008 תורשנה שתי כניסות לחנייה לפי אישור מח' הדרכים.

28.4.5 פיתוח החלקה וטיפול במרונחים
 בבקשה להיתר בנייה לחלקות מספר 2012 - 2005 יש לכלול בתכנית הפיתוח את פיתוח המרווח הקדמי כאשר לפחות 20% משטחו יועד לשתילת עצים, תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לריצוף ולשתילת העצים בחזית הבנין הפונה לדרך הגובלת.

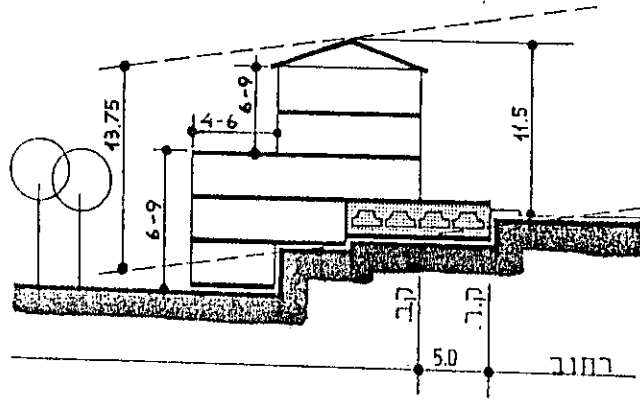
28.5 מבנן II חלקות 2066 - 2013
 28.5.1 צורת ועקרונות בנין
 מבנן זה כולל 52 חלקות, ונמצא בין דרך מספר 934 ודרך מס' 2131. חלקות מספר 2024 - 2013 מסוגות כאיזור מגורים א'. חלקות מספר 2063 - 2025, 2065 מסוגות כאיזור מגורים ב'. חלקות מספר 2066, 2064 - מסוגות כשטח פרטי פתוח.
 בחלקות מספר 2016 - 2013, 2018-2024 ניתן לבנות על כל חלקה בנין תיבה או בנין מורכב.
 בחלקות מס' 2026 - 2025 - יבנה על כל חלקה בנין תיבה.
 בחלקה מספר 2017 חובה לבנות שני בנינים מטיפוס תיבה או שני בנינים מטיפוס בנין מורכב שהמרווח ביניהם לא פחות מ- 8 מטר.
 בחלקות מספר 2027, 2037 - 2033, 2045, 2043 - 2043, 2050, 2062-2057, 2065, יבנה על כל חלקה מבנה מורכב.
 בחלקות מספר 2032 - 2028, 2042-2038, 2049-2046, 2056-2051, 2063 יבנה על כל חלקה מבנה מדורג צמוד לקרקע או מבנה מורכב.

הנין של ס' 13.12.90
 שז - גלנה

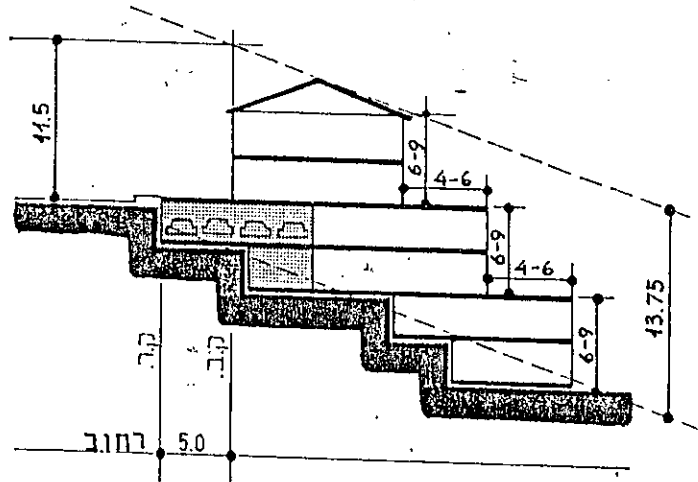
28.5.2 מספר מכסימאלי של יחידות הדיור בכל חלקה וחלקה

<u>מספר חלקה</u>	<u>מספר מכסימאלי של יח' דיור</u>
2013	2
2014	3
2015	3
2016	4
2017	10 (5 יחידות בכל בנין)
2018	4
2019	4
2020	3
2021	4
2022	4
2023	4
2024	8
2025	6
2026	6
2027	6
2028	8

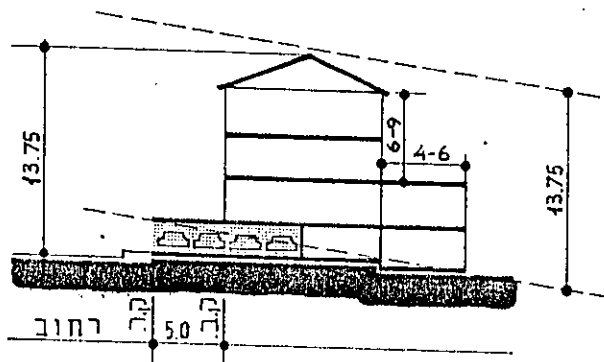
חתך ג'



חתך ד'



חתך ה'



מספר מכסימאלי של יח" דירור

מספר חלקה

6	2029
5	2030
5	2031
5	2032
8	2033
6	2034
6	2035
5	2036
6	2037
5	2038
5	2039
5	2040
5	2041
5	2042
5	2043
5	2044
5	2045
5	2046
5	2047
5	2048
8	2049
13	2050
5	2051
6	2052
6	2053
8	2054
6	2055
5	2056
4	2057
4	2058
6	2059
7	2060
4	2061
4	2062
4	2063
4	2065

בחלקות מס' 2015 , 2020 , 2028, 2033, 2048 רשאית הוועדה המקומית לאשר יחידת דירור נוספת בלא שהדבר יחשב כסטיה.

גובה הבנייה

28.5.3 .

על כל אחת מחלקות מס' 2016-2013, 2018-2024 יבנה בנין תיבה בן שלוש קומות מעל קומת חניה מקורה ללא עמודים.

28.5.3.1

גובה הבנין לא יעלה על 13.50 מ' ממפלס הדרך הגובלת מדוד באמצע חזית הבנין הפונה לאותה דרך (כמוראה בחתכים ר'ז') בחלקות בהן יבנה בנין מורכב על אחת החלקות הבנין יהיה בן 4 קומות מעל לקומת חנייה מקורה ללא קומת עמודים. גובה הגוש התחתון לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס הדרך הגובלת מדוד באמצע חזית הבנין הפונה לאותה דרך וירזז אופקית עד 6 מ' (ללא גג רעפים כמוראה בחתכים ח,ט,) גובה הגוש העליון בחזית האחורית לא יעלה על 7.75 מ' מעל פני קרקע טבעית מדוד לכל אורך החזית האחורית. גובה המבנה מדוד בכל חתך וחתך לא יעלה על 10.75 מ' מעל קרקע טבעית. על חלקה מס' 2017 חובה לבנות 2 בנינים מטיפוס תיבה או מטיפוס בנין מורכב. גובה הבנינים שיבנו יהיה בהתאם להוראות המפורטות לעיל.

על כל אחת מחלקות 2026-2025 יבנה בנין בן 3 קומות ללא קומת עמודים. גובה הבנין לא יעלה על 10.75 מ' מעל פני קרקע טבעית מדוד בכל חתך וחתך (כמוראה בחתך י').

28.5.3.2
בנין 2026-2025
13.12.90

גובה הבנין על כל אחת מהחלקות מספר 2027, 2033-2037, 2043-2045, 2050, 2062-2065 לא יעלה על 13.75 מ' מפני קרקע טבעית בכל חתך וחתך ולא יעלה על 11.5 מ' מדוד מעל הדרך הגובלת באמצע חזית הבנין הפונה לדרך (כמוראה בחתכים יא, יב, יג').

28.5.3.3

בחלקות בהן הדרך הגובלת חצובה גובה המבנה לא יעלה על 13.75 מ' מעל מפלס הדרך הגובלת מדוד באמצע החזית הפונה לדרך (כמוראה בחתך י"ד).

על כל אחת מחלקות מספר 2032-2028, 2042-2038, 2051-2056, 2063 יבנה בנין בן 4 קומות מעל קומת חניה מקורה, בהתאם להוראות סעיף 27.6 גובה הבנין לא יעלה על 10.75 מ' מפני קרקע טבעית מדוד בכל חתך וחתך וגובה חזית אחורית לא יעלה על 7.75 מ' מדוד לכל אורך החזית. הזזה האופקית כמוראה בחתכים ט"ו, וט"ז.

28.5.3.4

גובה הבנין על כל אחת מחלקות מספר 2049-2046 יהיה כפוף לסעיף 27.5.3.4 ובנוסף תותר בניית קומה נוספת - חמישית.

28.5.3.5

ח כ י ה

28.5.4

ראה סעיף כללי מספר 27.6

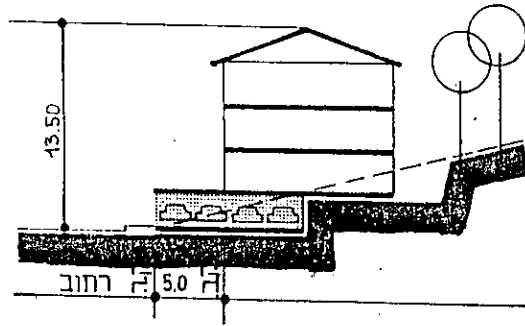
פיתוח החלקה וטיפול במרווחים

28.5.5

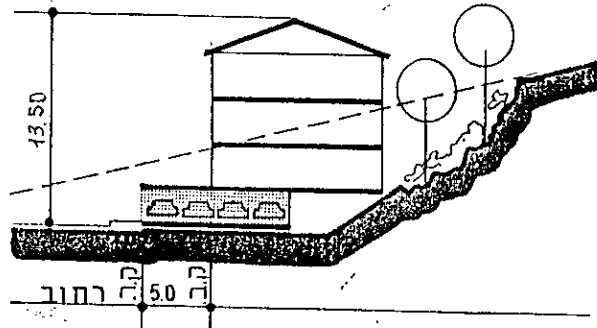
בכל החלקות הנמצאות במפלס נמוך ממפלס הדרך הגובלת הגדר בחזית הדרך הגובלת תהיה בגובה 0.9 - 0.6 מ' בהתאם לצורך. הגדר תהיה עשויה מאבן או ממוטות ברזל עם גדר חיה. בחלקות הנמצאות במפלס הגבוה ממפלס הדרך הגובלת, הגדר בחזית הדרך תהיה חלק מקיר החנייה, גובה הגדר לא יעלה על 1.75 מ'.

28.5.5.1

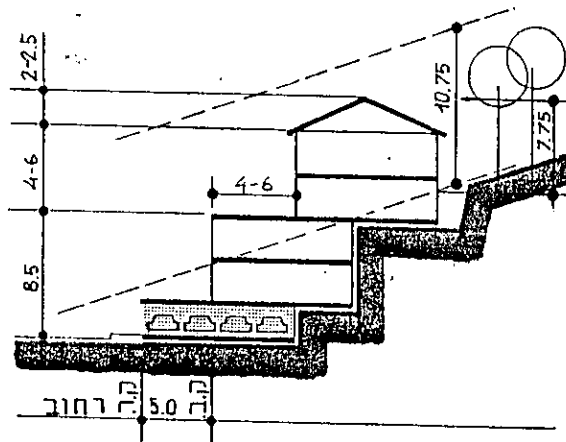
חתך ו'



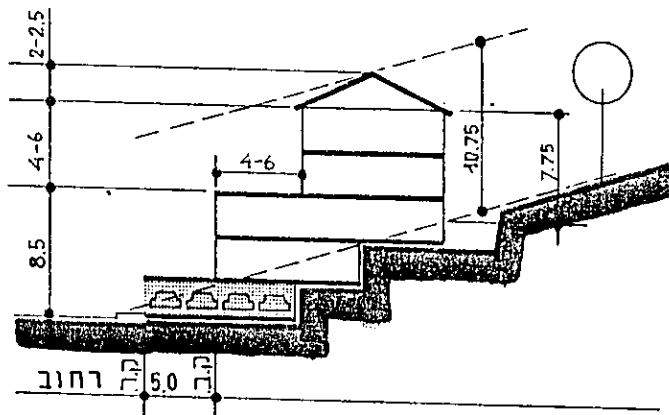
חתך ז'



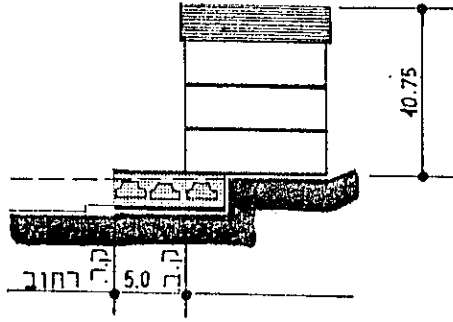
חתך ח'



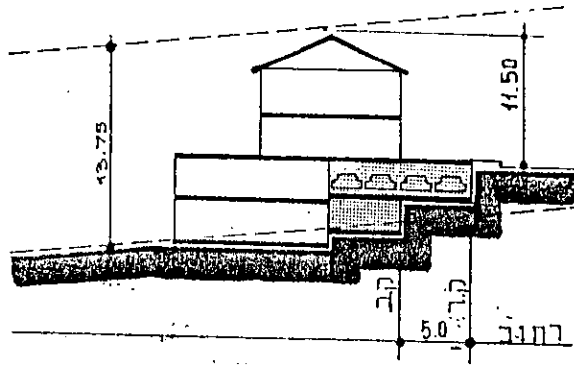
חתך ט'



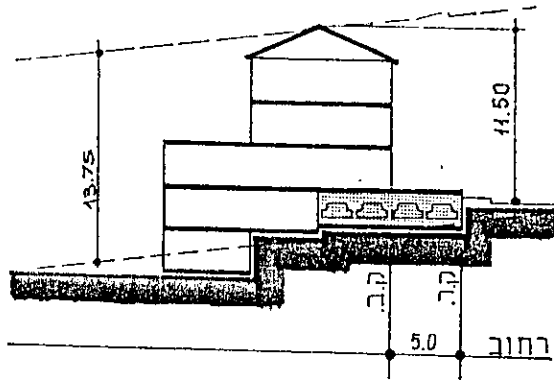
חיתוך י'



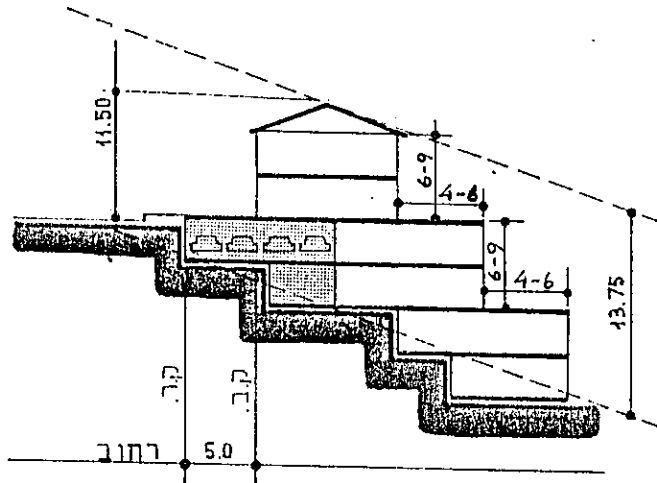
חיתוך יא'



חיתוך יב'



חיתוך יג'



28.5.5.2 בבקשה להיתר הבנייה יש לכלול בתכנית הפיתוח את פיתוח המרוח הקדמי כאשר לפחות 20% משטחו לא יהיה מרוצף ומבונה וייעוד לשתילת עצים. במסגרת הבקשה להיתר תנתנה הנחיות לריצוף ושתילת העצים.

28.6 מבנן III חלקות 2070 - 2067, 2202 - 2200, 2084-2074

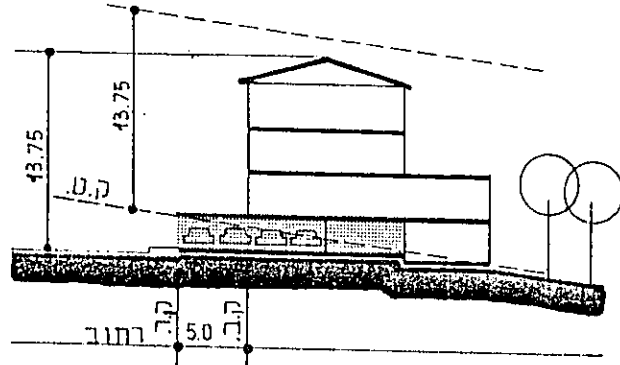
28.6.1 צורת ועקרונות בינוי
 מבנן זה כולל 18 חלקות ונמצא בפינת דרך מס' 934 ודרך מס' 940 ומסווג כאזור מגורים א'.
 בחלקות מספר 2070 - 2067 2202 - 2200 יבנו בנינים מורכבים.
 בחלקות מספר 2084 - 2074 יבנו בניני תיבה.
 בחלקה מס' 2200 ניתן יהיה לבנות מבנה אחד או שני מבנים, בתנאי שהמרווח ביניהם לא יקטן מ- 8 מ' וכיוון שניהם יהיה בחתום לכיוון המוצע באיתור המשוער.

28.6.2 מספר מכסימאלי של יחידות דיור בכל חלקה וחלקה

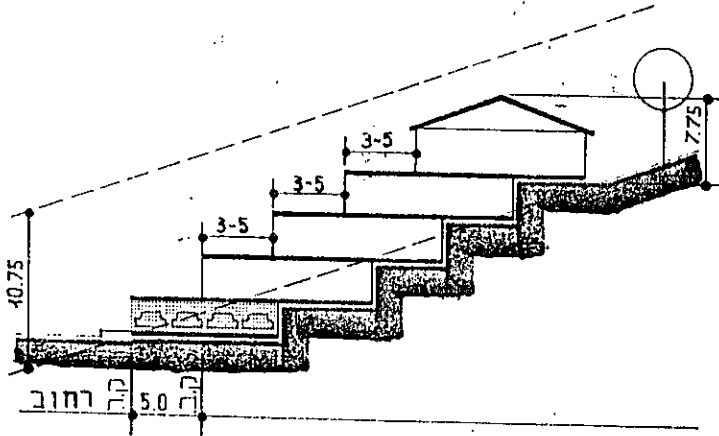
<u>מספר מכסימאלי של יח' דיור</u>	<u>מספר חלקה</u>
5	2067
3	2068
4	2069
3	2070
6	2200
4	2201
4	2202
4	2074
4	2075
3	2076
3	2077
3	2078
4	2079
4	2080
4	2081
3	2082
3	2083
4	2084

בחלקות מספר 2068, 2070, 2201, 2202, 2078, 2083 רשאית הועדה המקומית לאשר יחידת דיור נוספת בלא שהדבר יחשב כסטייה.

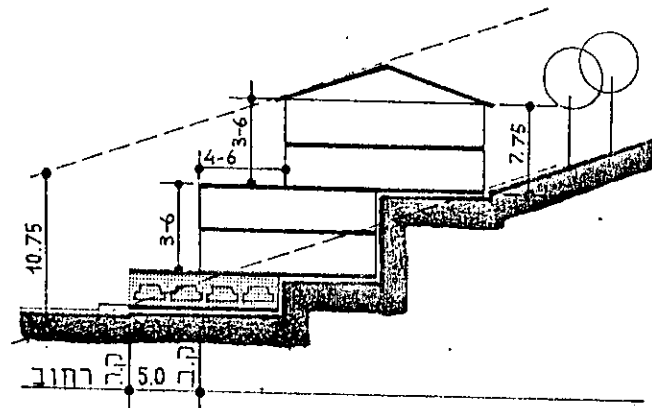
חוקר יד'



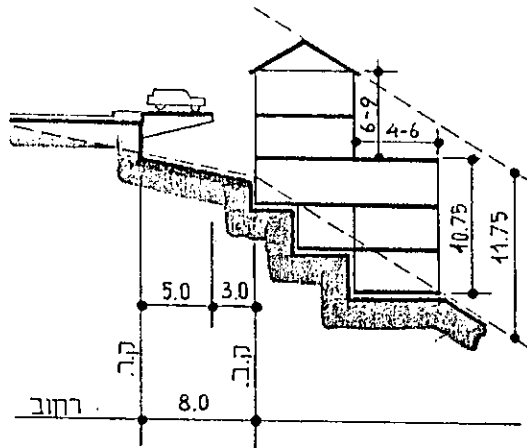
חוקר טו'



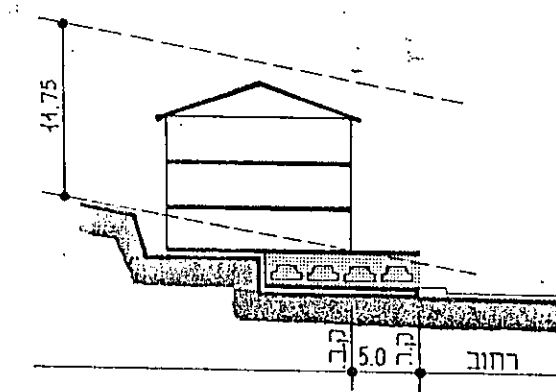
חוקר טז'



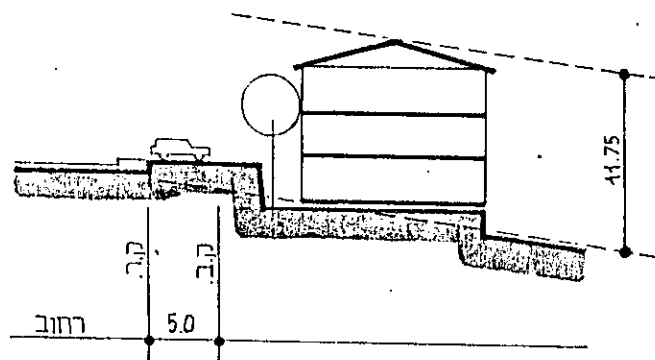
	<u>גובה הבניה</u>	28.6.3																
2067 - 2070 מספר	גובה הבניין המורכב שיבנה על כל אחת מחלקות	28.6.3.1																
2202 - 2200	לא יעלה על 11.75 מ' מעל פני קרקע טבעית מדוד בכל חתך וחתך (כמוראה בחתך י"ז) גובה הגוש התחתון של אותו בניין יהיה 10.75 - 6 מטר מדוד בכל נקודה לאורך החזית האחורית של הבניין.																	
	על כל אחת מחלקות מספר 2084 - 2074 יבנה בניין בן שלוש קומות ללא קומת עמודים, תותר קומת עמודים שתשמש לחניית דיירי הבית בלבד. גובה הבניין לא יעלה על 11.75 מטר מפני קרקע טבעית מדוד בכל חתך וחתך (כמוראה בחתכים י"ח י"ט).	28.6.3.2																
	<u>ח נ י ה</u>	28.6.4																
	ראה סעיף כללי מספר 27.6																	
	בחלקות מספר 2070 - 2067 2202 - 2200 תותר חנייה ניצבת לדרך הגובלת ובתחום המגרש (כמוראה בתכנית כ' ובחתך י"ז).	28.6.4.1																
	במקרה של חנייה ניצבת כמוראה בתכנית כ' קו הבניין יהיה 8 מ' בהתאם לחתך י"ז.																	
	<u>פיתוח החלקה והטיפול במרווחים</u>	28.6.5																
	בכל החלקות הנמצאות במפלס גבוה ממפלס הדרך הגובלת הגדר בחזית הדרך תהיה חלק מקיר החנייה, גובה הגדר לא יעלה על 1.75 מטר. בכל שאר החלקות בחזית הדרך הגובלת תיהיה הגדר בגובה 0.9 - 0.6 מ' בהתאם לצורך, הגדר תהיה מאבן או ממוטות ברזל עם גדר חיה.	28.6.5.1																
	בבקשה להיתר הבנייה לחלקות מספר 2070 - 2067 2202 - 2200 יש לכלול פיתוח המרווח הקדמי שיכלול הוראות והנחיות בדבר ריצוף ושתילת עצים.	28.6.5.2																
	<u>מבנן IV: חלקות 2100 - 2091, 2089, 2086, 2209-2203, 2087</u>	28.7																
	<u>צורת ועקרונות בינוי</u>	28.7.1																
	מבנן זה כולל 20 חלקות ונמצא בין דרך מס' 940, דרך מס' 2 ודרך אבא חושי, מסווג כאיזור מגורים א'. בחלקות מספר 2100-2091, 2089, 2086 ²⁰⁸⁷ , 2209-2203 יבנו בניינים מורכבים.																	
	<u>מספר מכסימאלי של יחידות דיור בכל חלקה וחלקה</u>	28.7.2																
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: right;"><u>מספר חלקה</u></td> <td style="text-align: left;"><u>מספר מכסימאלי של יח' דיור</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2206</td> <td style="text-align: left;">4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2207</td> <td style="text-align: left;">4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2086</td> <td style="text-align: left;">4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2087</td> <td style="text-align: left;">4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2208</td> <td style="text-align: left;">4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2209</td> <td style="text-align: left;">4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2089</td> <td style="text-align: left;">4</td> </tr> </table>	<u>מספר חלקה</u>	<u>מספר מכסימאלי של יח' דיור</u>	2206	4	2207	4	2086	4	2087	4	2208	4	2209	4	2089	4	
<u>מספר חלקה</u>	<u>מספר מכסימאלי של יח' דיור</u>																	
2206	4																	
2207	4																	
2086	4																	
2087	4																	
2208	4																	
2209	4																	
2089	4																	



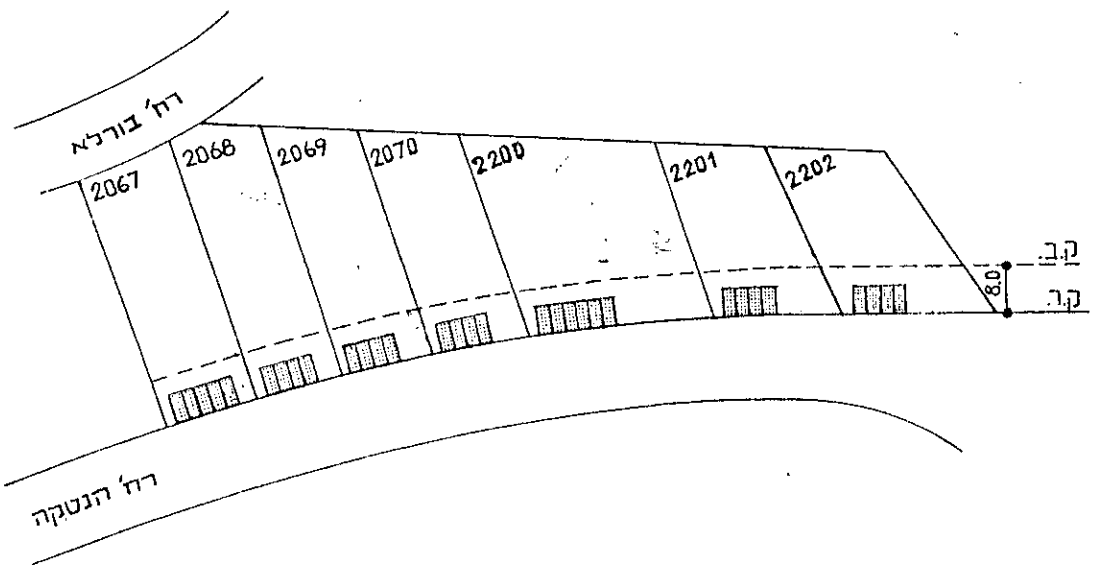
חתך יד'



חתך יח'



חתך יט'



תשריט כ'

<u>מספר חלקה</u>	<u>מספר מכסימאלי של יח' דיור</u>
2203	3
2091	5
2092	9
2093	8
2094	5
2095	5
2096	4
2097	4
2098	4
2099	3
2100	3
2204	3
2205	4

בחלקות מספר 2203, 2091, 2099, 2204 רשאית הועדה המקומית לאשר יחידת דיור נוספת בלא שהדבר יחשב כסטיה.

גובה הבנייה

28.7.3 על כל אחת מחלקות 2100 - 2091, 2089, 2085, 2209-2203 יבנה בנין או 2 בנינים (בהתאם להנחיות בסעיף 28.7.1) בני עד 3 קומות. גובה הבנין לא יעלה על 10.75 מטר מעל קרקע טבעית מדוד בכל חתר וחתך (כמראה בחתך כ"א, כ"ב, ...).

חנייה

28.7.4 קומת הקרקע תשמש בחלקה כחניה פרטית לדיירי הבנין בלבד.

פיתוח החלקה והטיפול במרווחים

28.7.5.1 בחלקות מספר 2205 - 2100 המרווח הגובל בדרך אבא חושי יהיה 8 מטר.

28.7.5.2 לא תותר גישה לרכב למגרשים אלה מדרך אבא חושי. בכל החלקות בחזית הדרך הגובלת תהיה גדר בגובה 0.9-0.6 מטר בהתאם לצורך. הגדר תהיה מאבן או ממוטות ברזל עם גדר חיה.

מבנין V חלקות 2130 - 2101

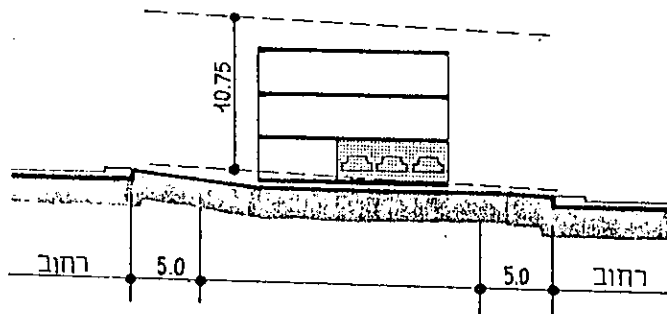
צורת ועקרונות בנין

28.8 מבנין זה כולל 30 חלקות נמצא לאורך דרך מס' 3 ודרך מספר 940 ומסווג כאיזור מגורים א'.
28.8.1 בחלקות מספר 2130 - 2118, 2115 - 2110, 2108- בנין בניני תיבה.

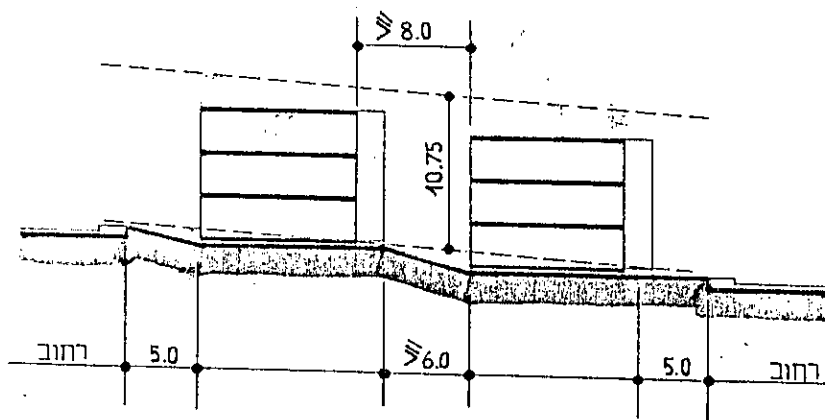
בחלקות מספר 2107 - 2101, 2117-2116 בנין בנינים מורכבים או בנינים מדורגים

13-12-90
מיקון
281-56

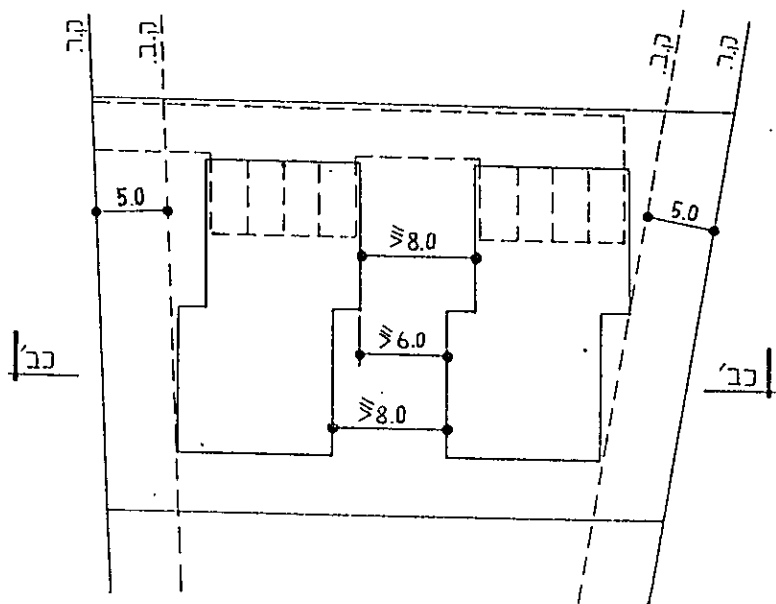
חתך כא'



חתך כב'



תשריט כג'



מספר מכסימאלי של יחידות דיור בכל חלקה

28.8.2

מספר מכסימאלי של יח' דיור

מספר החלקה

4	2101
4	2102
4	2103
3	2104
4	2105
4	2106
3	2107
5	2108
3	2109
5	2110
איך אפשרות לבנות	2111
4	2112
3	2113
3	2114
3	2115
4	2116
3	2117
3	2118
4	2119
4	2120
4	2121
4	2122
4	2123
4	2124
5	2125
4	2126
5	2127
5	2128
5	2129
4	2130

גובה הבניה

28.8.3

על כל אחת מחלקות מספר 2110 - 2108, 2112-2115, 2118-2130

28.8.3.1

יבנו בנינים בני שלוש קומות ללא קומת עמודים, תותר קומת עמודים שתשמש לחנייה לדיירי הבית בלבד. גובה הבנין לא יעלה על 10.75 מטר מדוד על פני קרקע טבעית בכל חתך וחתך (כמוראה בחתך כ"ד).

28.8.3.2

גובה הבנין שיבנה על כל אחת מחלקות מספר 2107 - 2101, 2116-2117 לא יעלה על 11.75 מטר מעל קרקע טבעית מדוד בכל חתך וחתך. בבנין מורכב גובה הגוש התחתון לא יעלה על 10.75 מטר מפני קרקע טבעית מדוד לכל אורך החזית האחורית (כמוראה בחתך כ"ה).

בבנין מדורג גובה הבנין לא יעלה על 10.75 מטר מעל קרקע טבעית
מדוד בכל חתך וחתך. גובה הגוש התחתון לא יעלה על 4.75 מטר מפני
קרקע טבעית מדוד לכל אורך החזית האחורית (כמראה בחתך כ"ו).

- ח נ י ת 28.8.4
 28.8.4.1 ראה הוראות חנייה כלליות סעיף 27.6.
 28.8.4.2 בחלקות מספר 2107 - 2104, 2115, 2117 תותר חנייה ניצבת לדרך הגובלת
 בתחום המגרש כמראה בחתך כ"ה, כ"ו.
 במקרה של חנייה ניצבת קו הבנין יהיה 8 מטר בהתאם לחתך כ"ה, כ"ו.
פיתוח החלקה והטיפול במרווחים 28.8.5
 28.8.5.1 בחלקות מספר 2130 - 2118 המרווח הקדמי הגובל בדרך אבא חושי יהיה
 8 מטר. לא תותר גישה לרכב למגרשים אלה מדרך אבא חושי.
 28.8.5.2 בחלקה מס' 2118 המרווח הצידי הגובל בחלקה מס' 2119 יהיה 3 מטר.
 28.8.5.3 בכל החלקות בחזית הדרך הגובלת תהיה גדר בגובה 0.9 - 0.6 מטר בהתאם
 לצורך. הגדר תהיה מאבן או ממוטות ברזל עם גדר חיה.
 28.8.5.4 השטח הפרטי הפתוח הגובל בחלקות מס' 2117, 2129, ישמש כמרווח צדדי
 לחלקות.

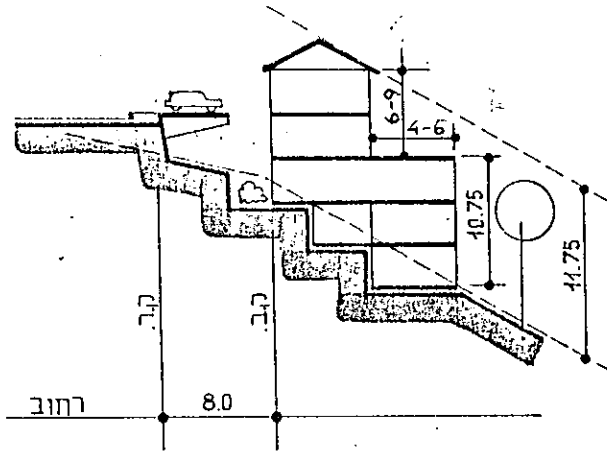
מבנן VI חלקות 2149 - 2131 28.9
צורת ועקרונות בינוי 28.9.1

מבנן זה כולל 19 חלקות נמצא בפינת רחוב מספר 6 ורחוב מספר 5,
 ומסווג כאיזור מגורים א'.
 בחלקות מספר 2135-2132, 2148-2137 יבנו בנינים מורכבים.
 בחלקות מספר 2131, 2136, 2149, יבנו בנינים מורכבים או בניני
 חיבה.
 ניתן יהיה לאחד חלקות בבעלות משותפת, הבינוי שיוצע יהיה כפוף
 להנחיות המפורטות להלן.

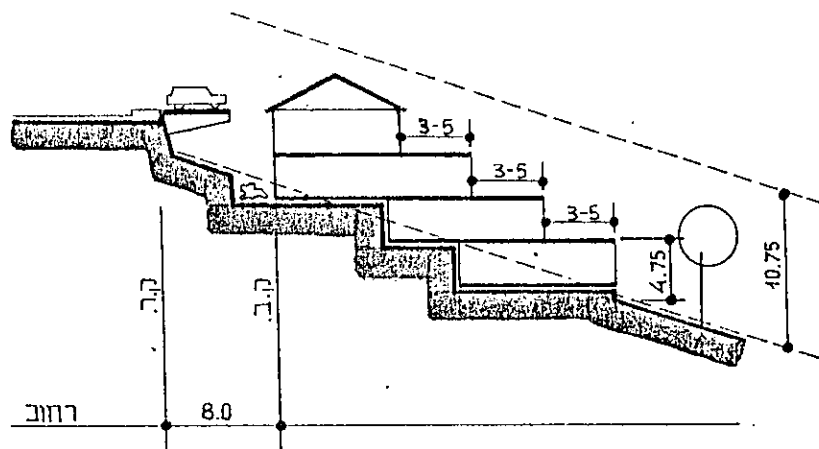
28.9.2 מספר מכסימאלי של יחידות דיור בכל חלקה וחלקה

<u>מספר חלקה</u>	<u>מספר מכסימאלי של יח' דיור</u>
2131	4
2132	4
2133	4
2134	5
2135	4
2136	4

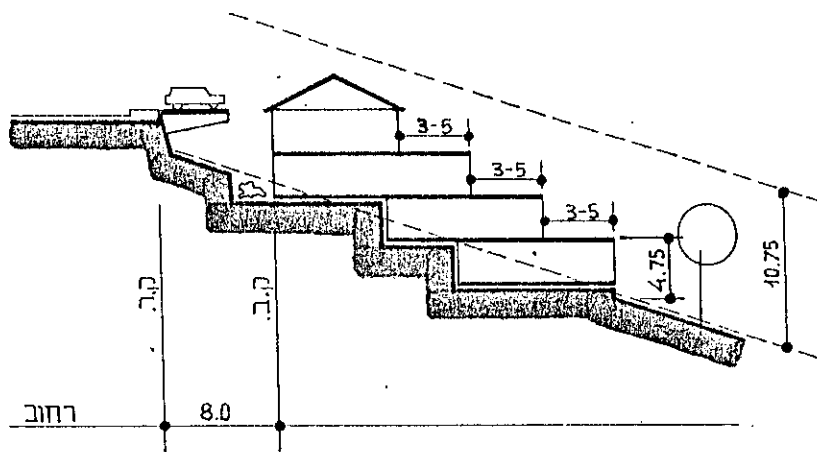
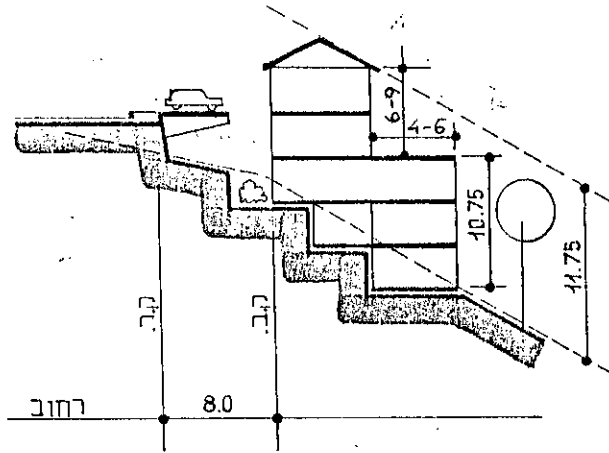
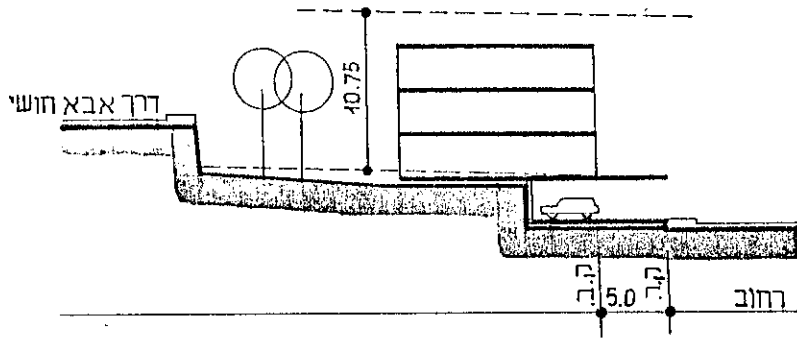
תוכן כ"ו



חתך כ"ה



חתך כ"ו



<u>מספר חלקה</u>	<u>מספר מכסימאלי של יח' דיור</u>
2137	3
2138	4
2139	4
2140	4
2141	5
2142	4
2143	5
2144	5
2145	8
2146	4
2147	5
2148	4
2149	4

בחלקות מספר 2144, 2131, רשאית הועדה המקומית לאשר יחידת דיור נוספת בלא שהדבר יחשב כסטיה.

גרבה הבנייה

28.9.3

על כל אחת מהחלקות במבנן זה יבנה בנין בן שלוש קומות ללא קומת עמודים. גובה הבנין לא יעלה על 10.75 מטר מדוד בכל חתך וחתך (כמוראה בתכנים כז' כח').

28.9.3.1

בבנינים המורכבים שיבנו הפרשי הגובה בין הגושים יהיו 9-3 מטר.

חנייה

28.9.4

ראה הוראות חנייה כלליות סעיף 27.6

פיתוח החלקה והטיפול במרווחים והגדרות

28.9.5

בחלקות מספר 2148 - 2144 קו הבנין הגובל בדרך אבא חושי יהיה 8 מטר (כמוראה בתשריט) לא תותר גישה לרכב למגרשים אלה מדרך אבא חושי.

בחלקה מספר 2149 קו הבנין הגובל בדרך אבא חושי, יהיה 8 מטר מקווי הרחוב של דרך אבא חושי (כמוראה בתשריט). לא תותר גישה לרכב למגרש זה מדרך אבא חושי.

בחלקות מספר 2136, 2131 המרווח האחורי יהיה 5.5 מטר (כמוראה בתשריט).

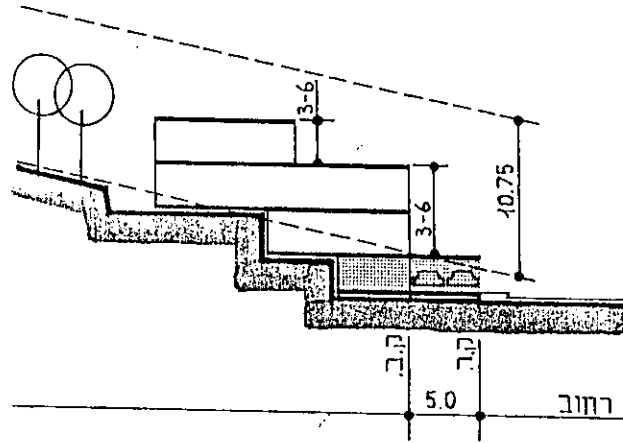
בכל החלקות בחזית הדרך הגובלת תהיה גדר בגובה 0.9 - 0.6 מטר בהתאם לצורך. הגדר תהיה מאבן או ממוטות ברזל עם גדר חיה.

היטל השבחה

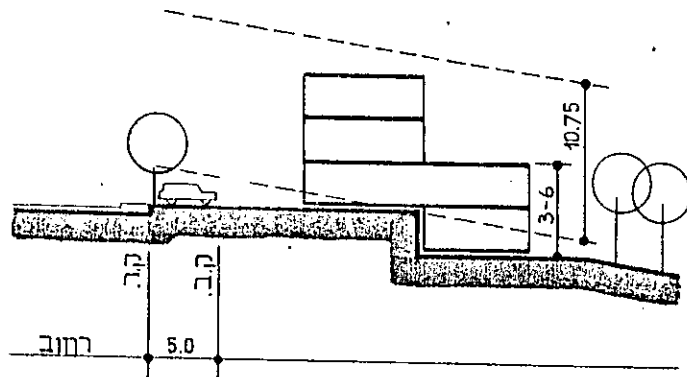
.29

היטל השבחה ישרלם כחוק.

חתך כז'



חתך כח'



100

קביעת תשלומים לפי סעיף 122 (ג) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

.30

טבלת האיזון המהורה חלק בלתי נפרד מהתכנית, קובעת לגבי יחסיות מרכיביה בלבד, ואילו גובה התשלומים אשר ישולמו בפועל יהיו כפופים ליחסיות הנ"ל ושעורם יקבע עפ"י החלטת הועדה המקומית.

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי 200
תכנית 1091 מס' 1091 מס' 1091
הועדה המחוזית בשיבתה ה' 104 26
מיום 19.3.84 19.3.84 החליטה להפקיד את
התכנית הנכבדת לעיל.
טג מנהל כללי לתכנון

מחוז חיפה - תכנון ובינוי - ח"פ

1691
הועדה המחוזית
בשיבתה ה' 213 12.6.83
מיום 4.2.86 4.2.86 46
(30.12.85)
מרחב תכנון מקומי
מס' 1091

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז 200

מרחב תכנון מקומי 200
תכנית 1091 מס' 1091 מס' 1091
הועדה המחוזית בשיבתה ה' 72
מיום 5.1.88 החליטה לתת חוקף
לתכנית הנכבדת לעיל.
מנהל כללי לתכנון

מחוז חיפה - תכנון ובינוי - ח"פ

1691
הועדה המחוזית
בשיבתה ה' 81 25.5.87
מיום 7.7.87
מרחב תכנון מקומי
מס' 1091

תכנית מס' 1091 מס' 1091 מורטמת לחוק בילקוט
הפרסומים מס' 3591 מיום 9.11.88 עמוד 254

תכנית מס' 1091 מס' 1091 מורטמת להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 3356 מיום 27.8.86 עמוד 2077

תכנון	אילון מרים
דרכים	שיני ורדה גל מירון
שרטט	מרגלית נילי איגלס מיני
בדק	גרינברג לאה
תאריך	ינוני 1983

עיריית חיפה
משרד מהנדס העיר
המחלקה לתכנון עיר
אחוזה צפונית חפ/1691

65

8