

3003584

מחוז חיפה
ועדה לבניה למגורים
מרחב תכנון מקומי קרית-אתא

תכנית מתאר מקומית מס' כ/246(במ)

גבעת טל. קרית-אתא

הודעה על הפקדת תכנית מס. כ/246 (א)
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 2909
ביום 8.9.91

נערך 1.9.90
עודכן 30.6.91
למתן חוקף 22.1.92

אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, אדריכלים.
קלד 5, חיפה. טל' 04-384683/4. פאקס. 04-389228.

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) הונשין 1990
תכנית מס. כ/246 (א)
הועדה לבניה למגורים (מס. 2)
החליטה ביום 1.9.91 להפקיד את התכנית.
יור הועדה לבניה למגורים

הודעה על אישור תכנית מס. כ/246 (א)
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4034
ביום 3.9.92

מחוז חיפה
 זרועה לבניית מגורים
 מרחב תכנון מקומי קריית-אתא

תכנית מתאר מקומית מס' כ/246(במ)
 גבעת טל, קריית-אתא.

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990 והוראות
חוק זה חלות עליה.

1. שם התכנית
 תכנית זו מהווה תכנית שינוי לתכנית מתאר
 מקומית ותקרא: תכנית מתאר מקומית מס'
 כ/246(במ) גבעת טל, קריית-אתא, להלן
 "התכנית".

2. תחולת התכנית
 תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו
 כחול בתשריט המצורף אליה, להלן "התשריט".

3. יחס לתכניות
 אחרות
 התכנית מהווה שינוי לתכנית בנין עיר
 מפורטת מס' ג/602 תכנון גוש 10293 כפר-
 אתא, שהופקדה בתאריך 27.3.80, וכן ג/400
 (תכנית מתאר מחוזית) כ/250 (תכנית מתאר
 מוצעת) מרס 1990, כ/150 (תכנית מתאר
 מאושרת) וכ/65 שהופקדה ב-15.2.79.
 כמו-כן מהווה קטע התכנית לדרכי הגישה שנוי
 לתכנית מתאר כ/172 שפורסמה למתן תוקף
 ב-31.12.84.
 כבישי הגישה הם על פי תכנית המתאר המוצעת
 כ/250 מרס, 1990 (כבישים מס' 9,3,1).
 תכנית זו עדיפה על-פני כל תכנית אחרת
 בתחומי חלוחה.

4. מקום התכנית
 האתר מותחם מצפון ע"י אדמות חקלאיות וכביש
 ארצי מס' 79, קריית-אתא ושכ' בן-עמי. ממזרח
 ומדרום ע"י כביש ארצי מס' 70 ובמערב
 היא גובלת בתכנית זב/76 (גבעת טל, זבולון)
 שקבלה תוקף בישיבת ועדה מחוזית 10
 ב-10.1.91.

5. בעלי הקרקע

5.1 בגוף התכנית

מ.מ.י.	438 חלקות	כ-533.5 דונם
קק"ל	14 חלקות	כ-6.4 דונם
רשות הפיתוח	2 חלקות	כ-7.0 דונם
בעלות משותפת (פרטית+קק"ל+ר"פ)	8 חלקות	כ-88.3 דונם
בעלות פרטית	38 חלקות	כ-41.2 דונם
סה"כ	500 חלקות	כ-676.4 דונם

5.2 באיזור דרכי הגישה

מדינה	34 חלקות	
רשות מקומית	1 חלקות	
בעלות משותפת	17 חלקות	
בעלות פרטית	18 חלקות	
סה"כ	70 חלקות	כ-212.2 דונם.

6. יזום התכנית משרד הבינוי והשיכון, מנהל מקרקעי ישראל ועיריית קרית-אתא.

7. עורך התכנית אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, אדריכלים.

8. הקרקעות הכלולות

.10232	:	גוש
.196,35,180,160,159,46,43-41	:	חלקות
.10254	:	גוש
.291,290,8-3	:	חלקות
.10255	:	גוש
.32-30,28,17-12,10,7,1	:	חלקות
.10257	:	גוש
.43,38,37,19,12-10,3,2	:	חלקות
.10259	:	גוש
.68,66,63,60,57,53,46,27-16	:	חלקות
.10269	:	גוש
.3,1	:	חלקות
.10292	:	חלק גוש
20	:	חלקות
.10293	:	חלק גוש
,112-63,60-47,45-42,34,28,25,20,6,5,3-1,583-577,573-288,278-267,259-181,156-151,608-606,604-589,587-585	:	חלקות
.10294	:	גוש
.31,9	:	חלקות
.10500	:	גוש
.38,70,36,30,7,2	:	חלקות

9. מטרת התכנית

- 9.1 יעוד שטחים לבנית שכונות מגורים לכ-1,000 יח"ד והקצאתם ליעדים הבאים:
- 9.1.1 איזור מגורים א'.
 - 9.1.2 איזור מגורים א'1.
 - 9.1.3 איזור מגורים ב'1.
 - 9.1.4 איזור מגורים מיוחד (דיור מוגן לקשיש).
- 9.2 יעוד שטח למגרשים למבני ציבור.
- 9.3 יעוד שטח למסחר.
- 9.4 יעוד שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל.
- 9.5 יעוד שטח לאיזור ספורט.
- 9.6 התוויה ויעוד שטח לדרכים.
- 9.7 קביעת הוראות בינוי בשטח.
- 9.8 קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- 9.9 קביעת תנאים לביצוע התכנית.

10. תיאור מילוי של המקרא

- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
| - | קו כחול עבה | - | גבול תכנית |
| - | צבע כתום | - | איזור מגורים א' |
| - | צבע תכלת מטויט בקוים כחולים מותחם כחול | - | איזור מגורים א'1 |
| - | צבע תכלת | - | איזור מגורים ב'1 |
| - | צבע צהוב מותחם חום כהה | - | איזור מגורים מיוחד |
| - | צבע חום מותחם חום כהה | - | איזור לבניני ציבור |
| - | צבע אפור | - | איזור מסחרי |
| - | צבע אפור מטויט בקוים ירוקים | - | איזור מסחרי מיוחד |
| - | צבע ירוק מטויט בקוים ירוקים | - | איזור ספורט |
| - | צבע ירוק | - | שטח ציבורי פתוח |
| - | צבע חום בהיר | - | דרך מאושרת או קיימת |
| - | צבע אדום | - | דרך מוצעת |
| - | צבוע לסירוגין ירוק ואדום | - | דרך להולכי רגל |
| - | מספר ברבע העליון של העיגול | - | מספר הדרך |
| - | מספר ברבעים הצדדים של העיגול | - | קו בנין |
| - | מספר ברבע התחתון של העיגול | - | רוחב הדרך |
| - | קוים אלכסוניים בצבע אדום על תוואי הדרך. | - | דרך לביטול |
| - | קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התכנית. | - | גבול גוש |
| - | מספר בן 5 ספרות. | - | מספר גוש |
| - | קו מרוסק צבוע ירוק. | - | גבול חלקה רשומה |
| - | מספר בן 4 ספרות בצבע התכנית | - | מיועדת לביטול |
| - | קו בצבע התכנית | - | חלקה מוצעת |
| - | אות עברית גדולה. | - | גבול חלקה מוצעת |
| - | קו מרוסק בצבע התכנית. | - | יחידת תכנון |
| - | אות לוועזית גדולה. | - | גבול יחידת תכנון |
| - | קו עבה בצבע התכנית. | - | איזור לחלוקה ואיחוד מחדש- |
| - | | - | גבול איזור לחלוקה ואיחוד מחדש |

11. רשימת תכליות לפי איזורים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

על אף האמור לעיל מותר לוועדה מקומית, באישור הוועדה המחוזית, לאשר באיזור מהאיזורים בתכנית, שימוש בקרקע או בבנין אשר אינו מופיע ברשימת התכליות - בתנאי ששימוש זה מתאים לאופי האיזור ודומה לסוג התכליות המותרות באיזור האמור.

על איזורים אלה יחולו הוראות תכנית זו:

- 11.1 איזור מגורים א' : ישמש למגורים צמודי קרקע חד ודו-משפחתיים בצפיפות של עד 3 יחידות דיור לדונם.
- 11.2 איזור מגורים א'1 : ישמש למגורים צמודי קרקע חד ודו-קומתיים בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם.
- 11.3 איזור מגורים ב'1 : ישמש למגורים בבתי בני שתי קומות ובתי מדורגים בצפיפות של עד 5 יח"ד לדונם.
- 11.4 איזור מגורים מיוחד : ישמש לדיור מוגן לקשיש. תותר בנית יחידות דיור ושרותים הולמים כגון: חדר אוכל, אולם וכד'. הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית רשאית להסב שטחים אלה לאיזור מגורים ב'1 ואם עשו כך יחול עליהם האמור לגבי איזור מגורים ב'1.
- 11.5 איזור לבניני ציבור : ישמש להקמת מבני צבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה ציבורית אחרת אשר לשימוש הקהילה לרבות מקלטים ציבוריים וטרנספורמטורים בבעלות חברת החשמל, בריכות ומגדלי מים.
- 11.6 שטח ציבור פתוח : ישמש למשטחי גינון, שטחים מרוצפים וככרות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק, מקלטים ציבוריים, בתי שימוש ציבוריים, טרנספורמטורים בבעלות חברת חשמל לישראל, וכלי אצירה לאשפה.

- 11.7 שטחים למסחר : ישמשו למסחר קמעונאי, שרותים עסקיים ואישיים, שרותי מלאכה צרכנית וסופרמרקטים, כמפורט בתכנית המתאר המוצעת כ/250 למרכז שכונתי.
- 11.8 שטח לאיזור ספורט: ישמש למתקני ומגרשי ספורט מכל הסוגים לרבות מרכזי ספורט, אולמי ספורט מקורים, בריכות שחיה פתוחות וסגורות ומבני שרותים לספורטאים ולקהל.
- 11.9 דרכים : ישמשו לדרכים, שבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות, שבילים לאופניים, נטיעות, חניה לרכב, מתקנים לאצירת אשפה, תחנות לחלוקת דואר ומעבר לקוי תשתית.
- 11.10 שטח להולכי רגל : ישמש למעבר הולכי רגל, ככרות ושטחים מרוצפים, שטחי גינון, מקלטים ציבוריים ומתקני אשפה.
- 11.11 איזור מסחרי מיוחד: ישמש למעבר מקורה להולכי רגל שטחים מרוצפים, בתי קפה ומסעדות ומושבים המתאימים לאיזור המסחרי.

12. תכנית בינוי

- 12.1 התכנית קובעת יחידות תכנון שלגביהן חלה חובת הגשה של תכנית בינוי לביצוע במסגרת הבקשה להיתר בניה. תכנית הבינוי תובא לאישור הועדה המקומית.
- 12.2 יוגשו תכניות בינוי כדלהלן:
- 12.2.1 יחידת תכנון א' - תכנית אחת ליחידת התכנון שמדרום-מזרח לדרך 3 (כולל המגרשים הציבוריים 1002, 1001, 1000).
- 12.2.2 יחידת תכנון ב' - תכנית אחת ליחידת התכנון המוגדרת בין הדרכים 3, 4 וקטעים מכביש 31 (המתחם הציבורי - מגרשים 1003, 1004, 1005 והמגרש המסחרי 1014).
- 12.2.3 יחידת תכנון ג' - תכנית אחת ליחידת התכנון שממזרח לדרך 3.
- 12.2.4 יחידת תכנון ד' - תכנית אחת ליחידת התכנון המוגדרת בין הדרכים 3, 4, 5 ויחידת תכנון ב' (כולל המגרשים הציבוריים 1006, 1009).
- 12.2.5 יחידת תכנון ה' - תכנית אחת ליחידת התכנון שממערב לדרך 4 (כולל מגרש לדיור מוגן לקשיש - 4001).

- 12.2.6 יחידת תכנון ו' - תכנית אחת ליחידת התכנון המוגדרת בין הדרכים 5, 9, 38 (המתחם הצבורי - מגרשים 1007, 1008 והמגרשים המסחריים 1010, 1011, 1012, 1013).
- 12.3 הוצאת היתר בניה מותנית בהגשת תכנית בינוי לביצוע כנ"ל.
- 12.4 תכנית הבינוי לביצוע תכלול:
- 12.4.1 חלוקת השטח למגרשי בניה באופן ובגדלים שיפורטו בתכנית זו לגבי כל איזור ואיזור. תובטח גישה לכל מגרש, בהתאם להוראות התכנית.
- 12.4.2 בינוי הכולל העמדת הבניינים, חתכים אופייניים וחזית המשכית לכל אורך המגרש.
- 12.4.3 סימון מפלסי הפיתוח, הגישות, החניה, גידור גינות ותיאורה, לרבות החתכים האופייניים וסימון החומרים.
- 12.4.4 שלבי גידול לבנין עד מצב סופי של הדירה גם במידה ואין ניצול מקסימלי של אחוזי הבניה.
- 12.4.5 התכנית תוגש בק.מ. 1:250.

13. חלוקת משנה

- 13.1 הוצאת היתר בניה במגרשים עליהם חלה חובת הגשה של תכנית בינוי לביצוע, מותנית בחלוקת המשנה של המגרשים בהתאם להוראות הבניה שבתכנית, ובאישור הועדה המקומית.
- 13.2 תשריט החלוקה יוכן על סמך חלוקת משנה זו.

14. הוראות הבניה

14.1 איזור מגורים א'

- 14.1.1 למגרשים באיזור זה יוגשו תכניות בינוי לביצוע כמוגדר בסעיף 12 בתכנית זו. רק עם אישורן בוועדה המקומית יוגשו בקשות להיתרי בניה.
- 14.1.2 שטח המגרש המינימלי ליחידה חד-משפחתית יהיה 500 מ"ר. שטח המגרש המינימלי למגרש דו-משפחתי יהיה 700 מ"ר. לא יותרו יותר משתי יחידות דיור על מגרש אחד.
- 14.1.3 רוחב החזית המינימלית של מגרש יהיה 18 מ' לפחות.

- 14.1.4 שטח הבניה המותר יהיה 50% משטח המגרש מחושב משטח המגרש נטו (כמפורט בסעיף 17 להלן) כולל מבני עזר, מוסד לרכב וקומות עמודים, פרט למקלטים ומרפסות לא מקורות.
- 14.1.5 לא יותרו כל מבני עזר (דוגמת מחסן, מוסך, ביתני אשפה ומיכלי גז וכד') במרווחים שמעבר לקוי הבניה ולא יותרו מבנים כאלה בתחום קוי הבניה, אלא אם כן יהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה הראשי.
- 14.1.6 מרווחי הבניה המינימליים יהיו: מרווח קדמי ואחורי 5.0 מ' מרווח צידי 4.0 מ'. במגרשים שרוחבם קטן מ-20.0 מ', יותר מרווח צידי של 3.5 מ'. בסבובי דרך יוגדל המרווח בהתאם לדרישות משרד התחבורה לשמירת קו ראייה.
- 14.1.7 המרחק בין 2 מבנים נפרדים באותו מגרש יהיה 8 מ' לפחות.
- 14.1.8 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 קרקע סופית לא יעלה על 1.5 מ'. במבנה בעל גג רעפים יותר גובה נוסף של 2.0 מ' 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.
- 14.1.9 מפגש גגות רעפים והקו העליון של חזיתות המבנים יהיו בכל מקרה בכרכובים אופקיים. בשום מקום לא יותרו "גמלונים" משולשים בחזיתות המבנים.
- 14.1.10 שיפועי גגות רעפים לא יעלו על 50% (1:2).
- 14.1.11 היתרי הבניה יכללו את השלב הראשון לביצוע ובאופן מחייב גם את המבנה בגודלו השלם, באם הוא עתיד להבנות בשלבים.
- 14.1.12 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 הבנין בקומת הכניסה.
- 14.1.13 לא תותר הקמת כל מתקן על הגג, פרט למתקן מעוצב כחלק אינטגרלי מהבנין ושיעודו הסתרת קולטי השמש. בגג רעפים יותקן הדוד בחלל הגג, והקולטים יונחו על מישור הגג, מקבילים לשיפועו.

14.2 איזור מגורים א'1

- 14.2.1 למגרשים באיזור זה יוגשו תכניות בינוי לביצוע כמוגדר בסעיף 12 בתכנית זו. רק עם אישורן בועדה המקומית יוגשו בקשות להיתרי בניה.

- 14.2.2 גודל המגרש המינימלי יהיה 1,000 מ"ר, גודל המגרש המכסימלי לא יעלה על 2,000 מ"ר.
- 14.2.3 מספר יחידות הדיור לא יעלה על 4 יחידות דיור לדונם (מחושב משטח המגרש נטו).
- 14.2.4 רוחב החזית המינימלית של המגרש יהיה 18.0 מ' לפחות.
- 14.2.5 שטח הבניה המותר יהיה 50% משטח המגרש (מחושב משטח המגרש נטו כמפורט בסעיף 17 להלן) כולל מבני עזר, מוסך לרכב וקומות עמודים, פרט למקלטים ומרפסות לא מקורות.
- 14.2.6 לא יותרו כל מבני עזר (דוגמת מוסכים, מחסנים, ביתני אשפה ומיכלי גז וכד') במרווחים שמעבר לקוי הבניה ולא יותרו מבנים כאלה בתחום קוי הבניה, אלא אם כן יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה הראשי.
- 14.2.7 מרווחי הבניה המינימליים יהיו: מרווח קדמי ואחורי 5.0 מ' מרווח צידי 4.0 מ'. במגרשים שרוחבם קטן מ-20.0 מ', יותר מרווח צידי של 3.5 מ'.
- 14.2.8 המרחק בין 2 מבנים נפרדים באותו מגרש יהיה 8 מ' לפחות.
- 14.2.9 גובה הבניה יהיה עד 3 קומות. גובה המבנה לא יעלה באף מקום על 10.5 מ' מדוד מקרקע סופית עד כרכוב הגג. גובה מסד אטום מעל פני הקרקע סופית לא יעלה על 1.5 מ'. בכל מגרש יהיו לפחות 20% מהמבנים בני קומה אחת ולא יותר מ-20% בני 3 קומות. במבנה בעל גג רעפים יותר גובה נוסף של 2.0 מ' עד לשיא הגג.
- חלל שגובהו יותר מ-4.0 מ' יחשב כשתי קומות ושטחו יכלל במנין השטחים לרישוי.
- 14.2.10 מפגש גגות רעפים והקו העליון של חזיתות המבנים יהיו בכל מקרה בכרכובים אופקיים. בשום מקום לא יותרו "גמלונים" משולשים בחזיתות המבנים.
- 14.2.11 שיפועי גגות רעפים לא יעלו על 50% (1:2).
- 14.2.12 לא יצורפו גושי בנין (המלבן החוסם של תכנית הקומה), שאורך החזית הרצופה שלהם עולה על 14 מ', אלא אם יהיו מוזזים זה לעומת זה ב-3 מ' לפחות.
- 14.2.13 לא תותר הקמת כל מתקן על הגג, פרט למתקן מעוצב כחלק אינטגרלי מהבנין ושיעודו הסתרת קולטי השמש. בגג רעפים יותקן הדוד בחלל הגג, והקולטים יונחו על מישור הגג, מקבילים לשיפועו.

- 14.3
- איזור מגורים ב'1
- 14.3.1 למגרשים באיזור זה יוגשו תכניות בינוי לביצוע כמוגדר בסעיף 12 בתכנית זו. רק עם אישורן בוועדה המקומית יוגשו בקשות להיתרי בניה.
- 14.3.2 גודל המגרש המינימלי יהיה 1,000 מ"ר, גודל המגרש המכסימלי יהיה 2,000 מ"ר. הגבלה זו על גודל מגרש מינימלי לא תחול על מגרשים מס' 2015, 2016, 2017, 2024.
- 14.3.3 מספר יחידות הדיור לא יעלה על 5 יחידות דיור לדונם (מחושב משטח המגרש נטו).
- 14.3.4 רוחב החזית המינימלית של המגרש יהיה 18.0 מ' לפחות.
- 14.3.5 שטח הבניה המותר יהיה 60% משטח המגרש, כולל מבני עזר, מוסך לרכב וקומות עמודים, פרט למקלטים ולמרפסות לא מקורות.
- 14.3.6 לא יותרו כל מבני עזר (דוגמת מוסכים, מחסנים, ביתנים לאשפה ומיכלי גז) במרווחים שמעבר לקוי הבניה ולא יותרו מבנים כאלה בתחום קוי הבניה, אלא אם כן יהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה הראשי.
- 14.3.7 מרווחי הבניה המינימליים יהיו: מרווח קדמי ואחורי 5.0 מ' מרווח צידי 4.0 מ'. במגרשים שרוחבם קטן מ-20.0 מ', יותר מרווח צידי של 3.5 מ'.
- 14.3.8 המרחק בין 2 מבנים נפרדים באותו מגרש יהיה 8 מ' לפחות.
- 14.3.9 גובה הבניה יהיה עד 4 קומות. גובה הבנין לא יעלה באף מקום על 13.5 מ' מדוד מקרקע סופית עד כרכוב הגג. גובה מסד אטום מעל פני קרקע סופית לא יעלה על 1.5 מ'. בכל מגרש יהיו לפחות 35% מהמבנים בני עד 2 קומות ולא יותר מ-15% מהמבנים בני 4 קומות. במבנה שיש לו גג רעפים, יותר גובה נוסף של 2.0 מ' עד לשיא הגג.
- 14.3.10 מפגש גגות רעפים והקו העליון של חזיתות המבנים יהיה בכל מקרה בכרכובים אופקיים. בשום מקום לא יותרו גמלונים משולשים בחזיתות המבנים.
- 14.3.11 שיפועי גגות רעפים לא יעלו על 50% (1:2).
- 14.3.12 לא יצורפו גושי בנין (המלבן החוסם של תכנית הקומה), שאורך החזית הרצופה שלהם עולה על 14 מ', אלא אם יהיו מוזזים זה לעומת זה ב-3 מ' לפחות.

14.3.13 לא תותר הקמת כל מתקן על הגג, פרט למתקן מעוצב כחלק אינטגרלי מהבניין ושיעודו הסתרת קולטי השמש. בגג רעפים יותקן הדוד בחלל הגג, והקולטים יונחו על מישור הגג, מקבילים לשיפועו.

14.4 איזור מגורים מיוחד

14.4.1 למגרש באיזור זה תוגש תכנית בינוי לביצוע כמוגדר בסעיף 12 בתכנית זו. רק עם אישורה בועדה המקומית, תוגש בקשה להיתר בניה.

14.4.2 מספר יחידות הדיור לא יעלה על 12 יחידות דיור לדונם (מחושב משטח המגרש נטו כמפורט בסעיף 17 להלן), כולל מבני עזר וקומות עמודים, פרט למקלטים ומרפסות לא מקורות.

14.4.3 שטח הבניה המותר יהיה 80% משטח המגרש.

14.4.4 המבנה יכלול בנוסף ליחידות הדיור גם שרותי סעד הכרחיים שיאושרו בידי יוזם התכנית.

14.4.5 לא יותרו כל מבני עזר (דוגמת מחסנים, מוסכים, חדרי אשפה ומתקני גז) במרווחים שמעבר לקוי הבניה ולא יותרו מבנים כאלה בתחום קוי הבניה, אלא אם כן יהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה הראשי.

14.4.6 מרווחי הבניה המינימליים יהיו 5 מ' לכל כוון, כלפי גבולות המגרש, ו-8 מ' בין בנינים סמוכים במגרש.

14.4.7 גובה הבניה יהיה עד 4 קומות מעל קרקע סופית או 3 קומות מעל קומה של לובי ושרותים משותפים. לפחות 25% מהמבנים יהיו בני עד 3 קומות.

14.4.8 חזיתות המבנה יצופו חומר עמיד ולא יותר ציפוי טיח.

14.4.9 באם יכיל המבנה פונקציות שרותים משותפים דוגמת חדר אוכל ומטבח, תיוחד למבנה חצר משק שתוקף בחומה בנויה בגובה 2 מ'.

14.4.10 לשטח זה יקבע מתקן אשפה נפרד שיוסתר בחצר המשק.

14.5 שטחים לבניני ציבור

14.5.1 למגרשים באיזורים אלה יוגשו תכניות בינוי לביצוע כמוגדר בסעיף 12 בתכנית זו. רק עם אישורן בועדה המקומית יוגשו בקשות להיתר בניה.

14.5.2 זכויות בניה : זכויות הבניה יהיו עד 60% משטח המגרש נטו, מחושב בהתאם לסעיף 17 להלן.

14.5.3 גובה הבניה : יהיה עד 2 קומות מעל קרקע סופית.

14.5.4 מרווחי בניה : יהיו 5 מטרים לכל כוון.

14.6 טבלה מסכמת להוראות הבניה לאיזורי מגורים

14.6.1

איזור המגורים	חובת הגשת תכנית בנוי מינימלי	שטח מגרש מקסימלי	שטח מגרש	זכויות בניה: מס' זכויות	יח"ד מיירבי במגרש	גובה הבניה	מרווחי הבניה קידומי/אחורי/צידי
איזור מגורים 'א'	+	500 מ"ר - חד-משפחתי 700 מ"ר - דו-משפחתי	-	50%	2 במגרש	עד 2 קומות	5 מ' 5 מ' 4 מ' או 3.5 מ' במגרש צר
איזור מגורים 'א1'	+	1000 מ"ר	2000 מ"ר	50%	4 לדונם	עד 3 קומות	5 מ' 5 מ' 4 מ' או 3.5 מ' במגרש צר
איזור מגורים 'ב1'	+	1000 מ"ר	2000 מ"ר	60%	5 לדונם	עד 4 קומות	5 מ' 5 מ' 4 מ' או 3.5 מ' במגרש צר
איזור מגורים מיוחד	+	-	-	80%	12 לדונם	עד 4 קומות	5 מ' 5 מ' 8 מ' בלו בניינים סמוכים

14.6.2 במקרה של סתירה בין האמור בטבלה זו להוראות המפורטות, יקבעו ההוראות המפורטות (סעיפים 14.1; 14.2; 14.3; 14.4).

14.6.3 סה"כ יח"ד מתוכננות בשטח התכנית:

איזור מגורים 'א'	כ- 320 יח"ד
איזור מגורים 'א1'	כ- 220 יח"ד
איזור מגורים 'ב1'	כ- 420 יח"ד
איזור מגורים מיוחד	כ- 40 יח"ד
סה"כ	כ- 1,000 יח"ד

14.7 שטח למסחר

14.7.1 למגרשים באיזורים אלה יוגשו תכניות בינוי לביצוע כמוגדר בסעיף 12 בתכנית זו. רק עם אישורן בועדה המקומית יוגשו בקשות להיתרי בניה.

14.7.2 זכויות בניה : זכויות הבניה יהיו עד 60% משטח המגרש.

14.7.3 גובה הבניה : יהיה קומה אחת מעל קרקע סופית.

14.7.4 מרווחי בניה : במגרשים 1011, 1012, 1013 - לכוון הרחבה הציבורית (בכוון דרך 5) יותר קו בנין כמסומן בתשריט. במגרשים 1011, 1013 - לכוון מגרש 1012 יותר קו בנין 0. במגרש 1012 - לכוון מגרשים 1011, 1013 יותר קו בנין 0. לשאר הכוונים במגרשים אלה יהיה המרווח 5 מ'. במגרש 1014 - 5 מ' לכל כוון.

- 14.7.5 חצר משק: יהיה כמסומן בתכנית הבינוי ויוקף בחומה בנויה בגובה 2 מטרים.
- 14.7.6 חזית החנויות: במגרשים 1011, 1013 - יופנה לכוון הרחבה הציבורית (דרך 5) או המעבר המסחרי המקורה (מגרש 1012). במגרש 1014 - יופנה לכוון דרכים 3 ו-31.
- 14.7.7 ציפוי החזית: המבנה יצופה חומר עמיד ולא יותר ציפוי טיח.
- 14.7.8 סתוין: בחזית המבנה יבנה סתוין.
- 14.7.9 שילוט: לא יותר שילוט על החזיתות אלא במקום שיאושר במסגרת היתר בניה.
- 14.7.10 אשפה: לשטח זה יקבע מתקן אשפה נפרד שיוסתר בחצר המשק.
- 14.7.11 חניה: מגרש 1010 ישמש לחניה למשתמשי האיזור המסחרי ולטעינה ופריקה. החניה תשולב בנטיעות וצמחיה כמפורט בסעיף 18.4.

14.8 שטח ציבורי פתוח

- 14.8.1 השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו ויפותחו במקביל לפיתוח מגרשי הבניה למגורים הצמודים אליהם (הכלולים ביחידת תכנון אחת). יזמי התכנית חייבים לבצע על חשבונם פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הללו.
- 14.8.2 שטח ציבורי פתוח רצוף אחד יתוכנן כיחידה שלמה אחת. תכניות הפיתוח בק.מ. 1:500 לשצ"פים אלה יוגשו לאישור מהנדס העיר ואישורן יהווה תנאי לביצוע עבודות פיתוח בהם.
- 14.8.3 בשטח הציבורי הפתוח תשמר החורשה ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורה ולטיפוחה. עצים אשר יעקרו ממגרשי בניה סמוכים יועתקו לשצ"פ. לפחות מחצית מהעצים שינטעו בשצ"פ יהיו עצים בוגרים.
- 14.8.4 איזורי הגינון ורשימת העצים והצמחים שישתלו בשצ"פ יהוו חלק מתכנית הפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר.
- 14.8.5 בשטח הציבורי יקבע ריהוט רחוב אחיד הכולל לוחות מודעות, פנסי תאורה, לוחות פרסומת, שילוט וכיו"ב. פריטים אלה יכללו בתכניות הפיתוח שיוגשו לאישור מהנדס העיר.
- 14.8.6 תכנית הפיתוח המוגשת לאישור מהנדס העיר תכלול סימון מגרשי משחק לילדים עם פירוט המתקנים שיוקנו בהם.

- 14.8.7 בסביבות המבנים המותרים בשצ"פ (דוגמת תחנות טרנספורמציה של חברת החשמל או מקלטים ציבוריים) יתוכנן ויבוצע ע"י יוזם התכנית ג'ינון, מסלעות וקירות תומכים, כך שהמבנים ישולבו בנוף.
- 14.8.8 תכנית הפיתוח תקבע תוואים לשבילים בשטחים הציבוריים הפתוחים, המתאימים 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.
- 14.8.9 תכנית הפיתוח תכלול גבהי קירות תומכים. גובה הקירות יאושר בידי מהנדס העיר. במקרים שהפרשי הגובה עולים על המאושר בידי מהנדס העיר, ידורגו הקירות התומכים במסגרת הגובה המותר.
- 14.8.10 פני הקיר העליונים של כל הקירות התומכים יהיו אופקיים מלבד קירות התומכים כבישים שפניהם העליונים יהיו במקביל לשיפוע הדרך.
- 14.8.11 שיפוע מסלעות לא יעלה על 100% (1:1 - 45).
- 14.8.12 בנית 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.
- 14.8.13 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.
- 14.8.14 יאסר שפך בניה ואחסון מילוי בשטחים צבוריים פתוחים.

15. פיתוח שטח מגרשי הבניה

- 15.1 ביצוע עבודות הפיתוח בשטחים אלה יעשה לפי תכניות פיתוח שיוגשו יחד עם היתר הבניה בק.מ. 1:250 מלווה בפרטים בק.מ. מפורט יותר לפי דרישות מהנדס העיר.
- 15.2 תכנית הפיתוח למגרשי הבניה תשתלב בתכניות הפיתוח של שטחים ציבוריים פתוחים סמוכים למגרשים.
- 15.3 תכנית הפיתוח תכלול סימון לגבהי הכניסה לבנין, הכבישים הסמוכים והשבילים. יסומנו תנוחת השבילים ופירוט חמרי הגמר. התכנית תפרט איזורי ג'ינון ואליה תצורף רשימת העצים והצמחים שישתלו בשטח.
- 15.4 לפחות מחצית מהעצים שינטעו במגרש יהיו עצים בוגרים.
- 15.5 תכנית הפיתוח תכלול גבהי קירות תומכים. גובה הקירות יאושר בידי מהנדס העיר. במקרים שהפרשי הגובה עולים על המאושר בידי מהנדס העיר, ידורגו הקירות התומכים במסגרת הגובה המותר. גובהי הקירות ירשמו בתכנית על גבי תוואי הקירות. לתכנית יצורפו חתכים עקרוניים של הקירות התומכים.

- 15.6 פני הקיר העליונים של כל הקירות התומכים יהיו אופקיים מלבד קירות התומכים כבישים שפניהם העליונים יהיו במקביל לשיפוע הדרך.
- 15.7 שיפוע מסלעות לא יעלה על 100% (1:1 - 45).
- 15.8 בנית קירות תומכים יהיו מאבן גלילית לפי פרטים אחידים הכלולים בתכנית הפיתוח, שיאושרו ע"י מהנדס העיר. הפרטים יהיו תקפים לכל עבודות הפיתוח בשטח תכנית זו.
- 15.9 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.
- 15.10 יאסר דרדור אבנים אל מחוץ לשטח המגרש. הוצאת החפורת לא תיעשה לואדיות, אלא למקום שיאושר בידי מהנדס העיר.

16. גמישות התכנית

במסגרת תכנית בינוי לחלוקת משנה, יותרו תזוזות מקומיות של עד 5 מטרים בגבולות האיזורים ובתנאי שהשטח הכולל של כל איזור ואיזור לא ישתנה ביותר מאשר 3%.

17. חישוב אחוזי הבניה

שטח הבניה המותר יחושב בהתאם לאחוז שנקבע מגודל המגרש נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור, בהתאם לגבולות שיקבעו בתכנית הבינוי לביצוע. חישוב שטחי הבנינים יהיה ברוטו ויעשה על פי תקנות תכנית המתאר כ-250 מרס 1990.

18. חניה

- 18.1 עבור מגרשים באיזורי מגורים החניה תהיה בתחום המגרשים, מלבד חניה לאורחים וחניה ציבורית שתהיה בתחום הדרך. מספר מקומות החניה יהיה מקום חניה אחד לכל יחידת דיור ששטחה עד 120 מ"ר ושני מקומות חניה ליחידות דיור ששטחן גדול יותר.
- 18.2 עבור איזורי מגורים א'1, ב'1 ומיוחד, לכל מגרש בחלוקה הסופית תהיה כניסה אחת משותפת לחניה ורוחבה לא יעלה על 6.0 מ'.
- 18.3 עבור תכליות שאינן מגורים, כמו מסחר, מוסדות ציבור וכו', תהיה החניה עפ"י התקן למקומות חניה.
- 18.4 תכנית הבינוי לביצוע ליחידת התכנון ו' תכלול נטיעות במגרש המסחרי 1010, כשלפחות מחצית העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים.

19. הוראות לתשריטי חלוקה

19.1 יוכן תשריט חלוקה לצרכי רישום כחוק על בסיס תכנית הבינוי לביצוע.

19.2 על יזמי התכנית להכין תשריט חלוקה תוך 90 יום מיום מתן התוקף לתכנית הנ"ל.

20. הפקעה ורישום לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 189 - 188 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית - זאת בתוך שנתיים מיום אישור התכנית.

21. איחוד, חלוקה ורישום

21.1 התכנית מגדירה איזורים לאיחוד, חלוקה מחדש ורישום של מגרשים.

21.2 החלקות הרשומות בתחומי איזורים אלה יבוטלו, ואילו החלקות המוצעות ירשמו על שם הבעלים של החלקות הרשומות והמתבטלות בזה, כרשום להלן:

<u>חלקה מוצעת לרישום</u>	<u>חלקה קיימת לביטול</u>	
4360	360	A איזור
4364	364	
4370	370	
4383	383	
4420	420	
4421	421	
4422	422	
4233	233	B איזור
4066	66	C איזור
4082	82	
4060	60	D איזור
4188	188	E איזור

21.3 לגבי שטחים אלה, תוכן תכנית חלוקה חדשה לפי "סימן ז: חלוקה חדשה". לא יוצאו בשטחים אלה היתרי בניה לפני אישור תכנית החלוקה החדשה, למעט סלידת דרך הטבעת הראשית (דרכים מס' 3, 4, 5) ולמעט העברת התשתיות בתחום הדרך הזו.

22. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

23. התחלת הבניה

התחלת הבניה בהתאם לסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990 תוגדר כהשלמת ביצוע התשתית (פריצת דרכים, מים, ביוב וחשמל) והשלמת יסודות עבור 25% מיחידות הדיור, והשלמת יסודות ל-25% ממוסדות הציבור.

24. שלבי הביצוע

יזום התכנית יבצע את התכנית לפי החלוקה ליחידות תכנון, המפורטות בסעיף 12.2 לתכנית זו, וכמפורט בסעיף 14.8.1.

25. חזית המבנים

- 25.1 צנרת חיצונית לא תותר על חזיתות המבנים למעט מרזבים חיצוניים שיתרו רק באישור הועדה המקומית ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.
- 25.2 קולטי שמש ואנטנות קולטים, דודים ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה ובאישור הועדה המקומית.
- 25.3 מסתורי כביסה יהוו חלק מהעיצוב החזית ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיותאמו לחמרי הבניה של החזית כולה, כפי שיאושר במסגרת היתר הבניה.

26. פירוט חמרי גמר המבנים

בבקשה להיתר הבניה יפורטו חמרי גמר חזיתות המבנים וגווניהם. גווני חומרים כגון בטון, אבן, עץ, בלוקים וגרנוליט יהיו בגוון הטבעי של החומר או שיצבעו לבן. טיח יהיה מסוג עמיד שיאושר ע"י הועדה המקומית.

27. דרכים

- 27.1 תואי הדרך ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט. דרכי הגישה הדו-מסלוליות (דרכים שרוחבן עולה על 22 מ') יכולות להסלל בשלב ראשון במחצית רוחבן.
- 27.2 החיבור לכביש הארצי ייעשה עפ"י תכנית מאושרת ע"י משרד התחבורה ומע"צ.
- 27.3 תכנון הדרכים יכלול נטיעות וריהוט רחוב. פרטים אלה חייבים באישור מהנדס העיר בתכניות בק.מ. 1:500 ופרטים לפי דרישות מהנדס העיר.

28. חשמל

- 28.1 רשת החשמל תהיה תת-קרקעית.
- 28.2 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|----------------------|-----------|
| ברשת מתח נמוך | 2 מטרים |
| ברשת מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מטרים |
| בקו מ.ע. 110-150 ק"ו | 9.5 מטרים |
- 28.3 אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' החשמל.

29. מים וביוב
- 29.1 צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים של הרשות המקומית ולתקנים הקיימים של משרד הבריאות ומינהל המים. יותר מעבר קווי מים ממגרש אחד למשנהו.
- 29.2 ביוב כל המבנים יחוברו למערכת הביוב העירונית בהתאם לחוקי העזר ולביוב בהתאם להוראות משרד הבריאות ומהנדס העיר.
קו הביוב הראשי יונח בתוואי דרך מספר 1 (דרך הגישה לעיר).
30. אשפה
- 30.1 שיטת איסוף האשפה תהיה באישור מהנדס העיר.
- 30.2 מיקום מתקני האשפה יאושר במסגרת תכניות הבינוי לביצוע.
31. תחנות חלוקת דואר
- 31.1 שיטת חלוקת הדואר תהיה בהתאם לאישור הרשות המוסמכת.
- 31.2 מקום לתחנות חלוקת דואר יקבע במסגרת תכניות בינוי לביצוע.
32. תקשורת
- 32.1 טלפונים
השכונה תחובר לרשת הטלפונים העירונית באמצעות כבל טלפון תת-קרקעי.
הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולפי תיאום ואישור חברת בזק.
- 32.2 טלוויזיה בכבלים
תעשה הכנה לכבלי טלוויזיה תת-קרקעיים.
33. ניקוז
- 33.1 יותר הניקוז של הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו ולא תותר הקמת גדרות בין מגרשים אשר תיצור הפרעה לזרימה חופשית של הנגר העילי.
- 33.2 הבטחת ביצוע ניקוז השטח יעשה בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיש תוויה מתואמת עם
 רשימת התכנון המוסמכת.
 התומחנו הינו לצדדי התוכן בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
 התכנית זה לכל בעל ענין ואחר בטעם התכנית כל עוד לא הוקמה הרשעה
 ונזקקים שגור הסכם מתאים בגינו והין החימתנו זו בזה במקום
 הסמכות כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל
 חוקי המדינה כל דין.

חתימת בעלי הקרקע

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התוכנית הכרה או הודאה
 בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל היותו ע"י
 מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בטעם, ו/או על כל זכות
 אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור וצפוי כל דין. יינו ויעשהנו
 ניתנת או חייב נשקפות ממש החתימה

חתימת מגיש התכנית

מנהל מחלקת רישוי
 מרצה חייפה

11/6/91

אל. מנספלד, פ. מנספלד, הקה. י. מנספלד
 ארכיטקטים

רח' קלר 5, חיפה 34483 טל. 5-384688-04

חתימת עורך התכנית

11.6.91