

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל  
עיריית טירת כרמל

מחוז חיפה

"שינוי תכנית מתאר מקומית מס. מכ/ 518 גלי כרמל"

משרד המגורים ומחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה השב"ח-1965

אישור תכנית מס. 518/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 18.2.83 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_  
יו"ר הועדה המחוזית \_\_\_\_\_

ישג. 2.5.04

הודעה על תיקון תכנית מס. 518/מ  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5122  
ביום 28.10.82

הודעה על אישור תכנית מס. 518/מ  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5318  
ביום 1.8.81

אפריל 2004

אבירם אדריכלים  
לוחמי הגטאות 8 חיפה, 35024  
טל. 8522049 - 04 פקס. 8522156 - 04

פרק 1: כללי

מרחב תכנון מחזי: חיפה  
 מרחב תכנון מקומי: מורדות הכרמל  
 מרחב תכנון מוניציפאלי: טירת כרמל

שינוי תכנית מתאר מקומית מס. מכ/ 518 "גלי כרמל"

1.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית מס. מכ/ 518 גלי כרמל" (להלן תכנית זו) והיא תחול על השטח המוחתם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1.2 מסמכי התכנית

- 1.2.1 חוברת הוראות התכנית  
 1.2.2 תשריט בק.מ. 1:1250  
 1.2.3 טבלאות איזון  
 1.2.4 נספחים מנחים:  
 1.2.4.1 נספח בינוי  
 1.2.4.2 נספח נוף ופיתוח  
 1.2.4.3 נספח תנועה וחניה  
 1.2.4.4 נספח דרכים וניקוז  
 1.2.4.5 נספח מים וביוב  
 1.2.4.6 נספח חשמל ותקשורת  
 1.2.4.7 סקרי רעש מיום 24.01.02 - 09.11.01

1.3 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה לגבי השטח עליה היא חלה שינוי לתכנית הבאה

מס. התכנית	שם התכנית	מס. פ"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
מ.כ./ 89 (ג/686)	תכנית מפורטת	2063	17.11.74	
תכנית זו גובלת בתכנית הבאה:				
מ.כ./ 240	תכנית מפורטת באזור המלאכה	3574	31.07.88	
מכ/ 448	תכנית מפורטת	4879	14.05.00	

1.4 המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בטירת כרמל. גבולותיה: צפון: רח' הרצל, כביש כניסה צפוני לטירת כרמל. דרום: שכי דרומית טירת כרמל, בסמוך לרח' דבוטינסקי. מזרח: שכי מערבית טירת כרמל. מערב: כביש מס' 4, חיפה ת"א.

1.5 שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ - 475 דונם. חלוקת השטחים לאזורים השונים תהיה עפ"י הטבלה בתשריט.

**1.6 מספר יחידות הדיוור**

מספר יחידות הדיוור המירבי בתכנית זו הוא 1,825, ראה סעיף 3.2, לא תותר תוספת יחידות כלשהי וכל תוספת תראה בסטייה ניכרת מתכנית זו.

**1.7 גבולות התכנית**

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

**1.8 הקרקע**

הקרקע הכלולה בתכנית זו:

גוש : 10717

חלקות : 5 ח', 6 ח', 7 ח', 26 ח', 79 ח'

גוש : 10721

חלקות : 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27,

28, 29, 30, 33

חלקי חלקות: 2, 5, 6, 7, 8, 31, 32, 34, 35, 36

גוש : 10722

חלקות : 1, 2

חלקי חלקות: 3

גוש : 10723

חלקי חלקות: 41, 42, 44, 43

גוש : 10725

חלקות : 24, 25, 26, 27, 28, 33, 35, 36, 37, 48, 66

חלקי חלקות: 21, 22, 23, 29, 30, 31, 32, 34, 38, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53,

54, 55, 56, 67, 71, 73, 84

גוש : 10675

חלקי חלקות: 49

**1.9 היזמים**

1.9.1 מגורים - משרד הבינוי והשיכון, שד' פל ים 15, חיפה

טל. 8630666 - 04, פקס. 8630728 - 04

1.9.2 פארק עסקים - מנהל מקרקעי ישראל, שד' פל ים 15,

חיפה טל. 8630855 - 04, פקס. 8645537 - 04

1.9.3 גבול אחריות בין היזמים מס' זמן בתשריט.

**1.10 בעל הקרקע**

1.10.1 מנהל מקרקעי ישראל, שד' פל ים 15, חיפה טל. 8630855 - 04,

פקס. 8645537 - 04

1.10.2 עיריית חיפה.

**1.11 עורכי התכנית**

אדריכל מודי אבירם, אבירם - אדריכלים

לוחמי הגטאות 8 חיפה, טל. 8522049 - 04, פקס. 8522156 - 04

**1.12 מטרת התכנית**

שינוי יעוד שטח חקלאי למטרת הקמת שכונת מגורים ואזור תעסוקה תוך הקצאת שטחים ל-:

1.12.1 מגורים א', ג' ומגורים מיוחד

1.12.2 שטחים ציבוריים: דרכים, גתרים למבנה ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים.

1.12.3 שטחים למסחר.

1.12.4 פארק עסקים.

1.12.5 מתן הוראות בניה ופיתוח.

**1.13 באור הסקרא בתשריט**

קו כחול עבה	גבול תכנית
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו כחול מקוטע בשתי נקודות	גבול תמ"א 3
פסים ירוקים אלכסוניים	שטח חקלאי
תכלה	שטח מגורים א'
צהוב	שטח מגורים ג'
כתום מותחם כתום	שטח מגורים מיוחד
חום ותחום חום כהה	שטח למבני ציבור
פסים אפורים כתומים לסרוגין	שטח מעורב מסחר ומגורים
ירוק כהה	שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי
ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי
פסימי ירוקים חומים לסירוגין תחום חום כהה	שטח ספורט עירוני
חום בהיר	דרך מאושרת
אדום	דרך מוצעת
פסימי אדומים ירוקים לסירוגין	דרך משולבת
קוים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול
שטח צבוע כחול כהה	שטח לחדר טרנספורמציה
פסימי לסירוגין אפור סגול	פארק עסקים
שטח משובץ אדום על רקע ירוק	חניה מגוננת
שטח אפור משובץ אדום	חניה - פארק עסקים
מספר שחור ברבע העליון של העיגול	מס. הדרך
מספר אדום ברבע הצדדי של העיגול	מרווח צידי מינימאלי
מספר אדום ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו משונן בכיוונים הפוכים	גבול גוש
קו משונן בכיוונים הפוכים מקוטע	גבול גוש לביטול
קו ירוק רציף ומספר ירוק בעיגול	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו ירוק מרוסק ומספר ירוק מרוסק	גבול חלקה לביטול ומספרה
קו שחור ומספר שחור	גבול חלקה מוצעת ומספרה
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו אדום רציף	קו רחוב
קו שתי נקודות קו בצבע אדום	קו חשמל מתח עליון קיים
קו שני איקסים (x) ומנוקד	קו חשמל מתח עליון קיים להעתקה
שתי נקודות שני קווים בצבע אדום	קו חשמל מתח עליון מוצע
נקודה שני קווים בצבע אדום	קו חשמל מתח גבוה קיים
איקס (x) שני קווים בצבע אדום	קו חשמל מתח גבוה קיים להעתקה
קו שלוש נקודות קו בצבע סגול	קו צינור דלק
שטח מנוקד בצבע צהוב	מבנה להריסה
ספרות בסוגריים	מס' יחיד במגרש
מ" + ק.ע. + 16	גובה בניה
אזור מטויט בקוים שחורים שתי וערב	מעברים ורחבות

**1.14 שמוש בקרקע**

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

**1.15 רשימת התכליות**

אזור מגורים א'

ישמש למגורים צמודי קרקע עד 2 קומות ועוד עלית גג, לפי 4 יחיד לדונם, עפ"י הוראות סעיף 3.6

אזור מגורים ג'

ישמש למגורים בין 8 ל-12 קומות על קומת עמודים או דירות צמודות קרקע עפ"י הוראות סעיף 3.7

אזור מגורים מיוחד

בניי מגורים בני 20 קומות על קומת עמודים, עפ"י הוראות סעיף 3.8

אזור מעורב מסחר ומגורים

מבני מגורים בני 17 קומות ומעלה על קומה מסחרית, עפ"י הוראות סעיף 3.9, בקומת המסחר יותרו חנויות למסחר קמעונאי, בנקים, משרדי קבלת קהל, מסעדות ובתי קפה, לא תותר פתיחת בתי מלאכה.

אזור למבנה ציבור

ישמש למוסדות ציבור למבני בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, מוסדות דת, מועדונים קהילתיים, תחנות טרנספורמציה, לפי הוראות סעיף 3.10, או לפי דרישת עיריית טירת כרמל.

פארק עסקים

ישמש למשרדים, למבני תעשייה, אחסנה סגורה, מסחר, מסעדות, אולמי שמחה, משרדי ממשלה, לפי הוראות סעיף 3.11, הכל באישור המשרד לאיכות הסביבה ועל פי סעיף 2.5

מגרש חניה - פארק העסקים

ישמש לחניה ציבורים ומסחר, הכל על פי המפורט בסעיף 3.12

מעברים ורחבות

מיועד למעברים, ככרות ורחבות להולכי רגל, מתקני ריהוט רחוב, לרחבות הצללה, נטיעות וגינון.

שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי

ישמש לגנים ציבוריים, נטיעות ונוי, שבילים, גני משחקים, מגרשי ספורט פתוחים, ריהוט רחוב ותאורה מבנים הקשורים לשימושים הנ"ל ולקו מתח עליון 161 ק"ו בצמוד לכביש 4, הכל לפי הוראות סעיף 3.13

שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי

שטחים אלו מיועדים לנטיעות, המגבלות קו הדלק, הכל לפי הוראות סעיף 3.14

דרכים

ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניה דרכים משולבות ציבורית, תחבורה ציבורית (בדרכים), נטיעות, תאורה, מעברי תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות סעיף 4.1

חניה מגוננת

שטח זה מיועד לחניה ציבורית למגרשים גובלים.

שטח ספורט עירוני

שטח זה מיועד למתקני ספורט ויצורף לשטח בריכת השחיה הגובלת.

שטח לחדר טרנספורמציה

שטח זה מיועד להקמת תחנת טרנספורמציה.

**1.16 הפקעה ורישום**

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נהלי המנהל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כזכר לעיל, יופקעו על פי חוק התכנון והבניה.

**1.17 חלוקה חדשה ורישום**

- 1.17.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מדהים על גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- 1.17.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- 1.17.3 חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- 1.17.4 על יזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע לבצע תכנית חלוקה טרם הוצאת היתר בניה, תכנית זו תוגש לאישור רשויות התכנון.
- 1.17.5 בשטחים המסומנים בתשריט כשטחי מעברים ורחבות, תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות, בלשכת רשם המקרקעין. הערת אזהרה בענין זה תרשם טרם הוצאת היתר בניה.

## פרק 2 - הוראות כלליות

הם התכנית-יפין. תכניות בינוי לביצוע כולל שצפ"ים וכבישים. נספח הבינוי הנו מנחה בלבד, יס התכנית רשאים להציע בינוי בעל אופי וגובה נמוך מהמצויין בנספח ובתשריט, ובתנאי שיוצע למתחם בשלמות תוך התאמה לאופיו ועיצובו העירוני של הרחוב ובתנאי שיישמרו מספר יחידות הדיור במתחם; ויתר הוראות התכנית.

### 2.1 תכנית בינוי לביצוע ופתוח סביבתי

- 2.1.1 מתן היתר בניה יותנה בהגשה תחילה של תכניות בינוי לביצוע ופיתוח סביבתי (להלן "תב"פ") ע"י בעלי היתר הבניה לאישור מהנדס העיר והועדה המקומית.
- 2.1.2 התב"פ תהיה כפופה להוראות תכנית זו ותוגש בק.מ. 1:250 והיא תכלול את כל השטח במגרש או קבוצת מגרשים בהתאם לבקשה להיתר בניה ותכלול את השטחים הציבוריים כגון כבישים ושצפ"ים אשר סביב אותו מגרש או קבוצת מגרשים.
- 2.1.3 התב"פ תוכן על רקע מפת מדידה הכוללת נרונים טופוגרפיים, חלוקה מוצעת למגרשים, קווי בנין חדשים מאושרות ומוצעות.
- 2.1.4 התב"פ תציג תכנית וחתכים עפ"י דרישות ועדה מקומית, בהתאם לדרישות תכנית זו.
- 2.1.5 התב"פ תכלול:  
פיתוח השטח, מפלסים, קביעת מפלס ה  $\pm 0.00$  של הכניסה למבנים, ניקח, (ראה סעיף 4.4.5).  
פירוט הקירות התומכים, מיקומם וגובהם, דיוגם.  
העמדת המבנים במגרשים והמרחקים ביניהם.  
פרוט דרכים, שבילים להולכי רגל, מדרגות, רמפות בציון הגישה למבנים להולכי רגל ולרכב.  
פרוט חניות פתוחות, מקורות, תת קרקעיות; והגישה אליהן מהדרכים והמבנים, באישור יועץ התנועה של העיריה.  
פרוט הגיון והנטיעות, השקיה, כולל שטחים מרוצפים.  
תכנית מים וביוב.  
אפשרות שילוב בין הפתוח בשטחים הפרטיים והשטחים הציבוריים.  
פרוט חומרי גמר של המבנים ושל הפתוח כולל חיפויים, ריצופים ועוד.  
פרוט הצבת מתקנים לאיסוף אשפה, (חדרים להצנעתם).  
פרוט תאורה וריהוט חוץ (ספסלים, פרגולות וכד').  
הוראות לעיצוב אחיד ומשולב של קירות תומכים, מעקות בנויים, גדרות וארונות תשתית.  
שטחי גינון מיזעריים בבניה הרוויה יקבעו בתב"פ ובאישור מהנדס העיר.  
במסגרת התב"פ תוכן תכנית תאום מערכות תת קרקעית.  
פרוט הצבת מתקנים הנדסיים ותחנות טרנטפורמציה.

### 2.2 שמירה על חזות המבנים

- לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמונו הצורה החיצונית של הבנין אלא על פי תכנית שאושרה ע"י מהנדס העיר והועדה המקומית.
- 2.2.1 כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ופנימיות למבנים כולל: חשמל, מים, ביוב, טלפון, טל"כ וכד'.
- 2.2.2 התקנת המתקנים המפורטים להלן בקירור: החיצוניים של המבנים או על הגגות או בשטחי הפתוח תותר אך ורק עפ"י תכנית שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה ותאושר ע"י מהנדס העיר: מיסתורי כביסה, אשר ישולבו בחזיתות ובחומרי הגמר של הבנין. לא יותרו זרועות למתלי כביסה, מזגנים או מעבים חיצוניים ללא מסתור, אופן מיקומם יעשה כך שלא יגרמו מטרדי רעש. ארובות תנורי חימום, דודי שמש, יהיו פנימיים למבנים או מוסתרים פרט לקולטים אשר ישולבו בתכנון גג המבנים.

גדרות, מעקות, סבכות, פרגולות.  
גגות חניה מקורה וחניה תת קרקעית יפותחו כגינות וינטעו תוך מתן פתרון מתאים לניקוחם.

מיכלי גז ודלק, אשר יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובאישורם הנדרשים על פי חוק. לא תותר התקנת אנטנות טלוויזיה, תקשורת ורדיו מכל סוג שהוא לכל דירה חדרה או לכל מבנה ומבנה, אלא אנטנה מרכזית אחת, למגרש על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

פרסום ושילוט וחלונות ראוה בכל תחום התכנית יותקנו רק עפ"י תכנית מיוחדת לענין זה שתאושר ע"י מהנדס העיר.

### 2.3 חומרי גמר של המבנים ושל הפתוח

2.3.1 החומרים והציפויים של חזיתות הבנינים וחומרי הגמר של הפתוח וכן ריצופי וחיפוי גגות יהיו מחומרים קשיחים ועמידים באישור מהנדס העיר.

2.3.2 על מבנים צמחי קרקע לא יחול סעיף 2.3.1, אישור חומרים וציפויים באישור מהנדס העיר.

2.3.3 סבכות, גדרות שקופות, ומעקות יהיו מחומרים עמידים, באישור מהנדס העיר.

### 2.4 מבני עזר

לא תותר הקמת מבני עזר, כגון מחסנים במרווחי המבנים, פרט לחניה מקורה, באזור מגורים א'. מבני עזר יבנו בתחומי קני הבנין וישולבו בעיצוב המבנים.

### 2.5 איכות הסביבה תנאים לרישוי

2.5.1 באזור פארק העסקים לא ינתן היתר בניה לשימושי תעשייה אלא בכפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה לד"ח סביבתי שיוכן ע"י מבקש ההיתר, שיכלול את הנושאים המפורטים להלן ונושאים אחרים במידה וידרשו באופן מיוחד:

2.5.1.1 זהום אויר: לא ינתן היתר בניה עבור מבנה בשימוש לתעשייה אלא אם כן הוכח, כי לא יהיו פליטות גז חלקיקים וריח או כתוצאה משריפה, או כתוצאה מתהליכי יצור או איחסון.

2.5.1.2 ניקוח: נדרשת הפרדה בין מערכת הניקוח לבין מערכת הביוב למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

2.5.1.3 שפכים: יוצגו דרכי הטיפול בשפכים, כמויות, סוג והרכב לרבות מתקני קדם - טיפול עד לציאת השפכים מתחומי המגרש והשתלבותם במערכת ביוב מרכזית.

2.5.1.4 פסולת: יפורטו דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מפעילות ושרותים נלווים, לרבות אצירתה בתחום המגרש דרכי טילוקה. בסמכות מהנדס העיר לחייב כל בעל היתר בניה בתחום תכנית זו להתקין פחי אשפה במקום, באופן, במספר ומדגם שיקבע. תכנית להיתר בניה תכלול סימון מיקום אצירת אשפה (פחי אשפה או אחרים לפי דרישות העיריה).

2.5.1.5 אחסנה סגורה: מיקום שטחי האחסון דרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

2.5.1.6 רעש: לא יעלה מפלס הרעש בכל נקודת מדידה, על המותר בחוק ו/או התקנות העדכניות. ידרשו פתרונות אקוסטיים וציון האמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: הפעלת ציוד ומתקנים, או שרותים נלווים שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר בסביבתו. בחזית המבנים הגובלת בשטח למבני ציבור לא יותרו מערכות אלקטרו מכניות אולמות שמחה/כינוסים יהיו אטומים מבחינה אקוסטית.  
יבוצעו מדידות רעש למיפוי מפלסי הרעש הקיימים היום, בסמוך לאזור התעשייה, המדידות יהיו חלק ממסמכי התכנית.

הכנסת שינויים במפלסי הקרקע בשטח התכנית או הגבהת מבנה המגורים בשלב התכנון לביצוע של התשתיות או היתר הבניה שיביא להגדלת הפרשי הגובה בין המגורים לכביש 4, ללא הגדלת המרחב בנייהם (הווה אומר ללא שינוי קו הבנין מכביש 4) יחייב עריכת דו"ח אקוסטי חוזר וקבלת חו"ד המשרד לאיכות הסביבה.

במידה והתכנון המפורט לביצוע המחלף ילווה בדו"ח אקוסטי לא ינתן היתר בניה / סלילה ולא יחול לביצוע המחלף לפני קבלת חו"ד המשרד לאיכות הסביבה לדו"ח.

2.5.1.7 במגרש 100 לא ימוקמו כל מקורות רעש בחזית ובקני הבנין הפונים למבנה הציבור. היתר הבניה למבנה זה יעבור לאישור המשרד לאיכות הסביבה.



2.5.1.8 מגרש החניה בפארק העסקים – קומת המסחר תהיה אטומה בחזיתות הדרומית והמערבית, הפונות למגרש למבנה ציבור, לא תותר התקנת מערכות אלקטרו מכניות או פעילות פריקה וטעינה. במבנה החניה, בקומות החניה לא יותקנו מערכות המהוות מקור רעש בחזיתות הדרומית והמערבית לכיוון המגרש למבנה ציבור.

#### 2.5.2 מגורים

- מיגון אקוסטי מגונן מכביש 4: כתנאי למתן היתר בניה למבנים במגרשים: 01-30, ו-46, נדרש תכנון מפורט של מיגון אקוסטי מגונן מכביש 4 שיענה על דרישת המשרד לאיכות הסביבה. גמר ביצוע המיגון האקוסטי הנו תנאי למתן תעודת גמר למבנים, (טופס 4) ולאכלוסם.

- מגרשים 61 ו-62: התכנון האדריכלי במגרשים 61 ו-62 ילווה ביעוץ אקוסטי שיכלול שימוש בחומרים, כיסוי פתחים ואמצעי איורור יעיל מנת להבטיח איכות חיים ורמות רעש מכסימליות של 40dB (A) עם חלונות סגורים.

#### 2.5.3 אזור מערב מסחר ומגורים

פעילות מסעדות בתי קפה תותר באזורים מקורים בלבד ולא ברחבות פתוחות.

#### 2.5.4 מבני ציבור

2.5.4.1 מגרשים 87 ו-88 – תכנית הבינוי לבנין הספר, (על פי סעיף 2.1.1 ו-3.9.3) תלווה בדו"ח אקוסטי שיבחן בין היתר מיקום שימושים פחות רגישים לרעש בסמיכות למקורות הרעש (כביש 4, אזור התעשייה) ויקבע את ראמצעים הנדרשים למניעת רעש בתחום המגרש וכן את ההנחיות להמשך התכנון המפורט של אמצעים אלה בשלב היתר הבניה. תכנית הבינוי בליווי הדו"ח האקוסטי תועבר לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

2.5.4.2 מגרשים 85, 92 ו-94 – במידה וימוקמו בהם שימושים ציבוריים רגישים לרעש, תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע דו"ח אקוסטי באישור המשרד לאיכות הסביבה.

#### 2.5.5 מחלפים

נדרשת חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה על דו"ח אקוסטי כתנאי להיתר בניה/סלילה של המחלפים.

2.5.6 אזור ספורט עירוני – תב"פ לאזור ספורט עירוני תלווה בדו"ח אקוסטי שיכלול אמצעים למיגון אקוסטי למניעת מטרי רעש בשכונות ובבית הספר הסמוכים, במידה והפעילויות המתוכננות אינן מקורות. הדו"ח יכלול בין היתר תנאים לתכנון המפורט בשלב היתר בניה.

### 2.6 העתקת קוי חשמל

זים התכנית יעביר על חשבוננו את קוי החשמל המסומנים בתשריט לפרוק לתחום רצועת דרך כביש מס. 4

תנאי להיתר במגרשים בגוש: 10721 מגרשים: 66, 43, 64, גוש: 10722 מגרשים: 64, 52, 71, 72, גוש: 10725 מגרשים: 88, 100, יהיה העתקת קו חשמל מתח עליון לתחום רצועת דרך כביש מס 4.

### 2.7 היטל השבחה

היטל השבחה בגין השבחת הקרקע בתכנית זו יוטל כחוק.

### 2.8 בצוע התכנית

2.8.1 התכנית תבוצע תוך 10 שנים מאישורה, הפיתוח בתחומי המגרשים והפיתוח הציבורי ישולמו לפני האיכלוס השלמתם תהיה תנאי למתן טופס 4.

2.8.2 בהתקיים אחד או יותר מהתנאים הבאים, יופסק השימוש החקלאי בקרקע:

2.8.1.1 הגשת בקשה להיתר בניה מכוח הוראות התכנית.

2.8.1.2 הגשת הודעה על התוויתה או סלילתה של דרך בהתאם לקבוע

בהוראות סעיף 261 (ד) לחוק התכנון והבניה.

2.8.1.3 הגשת תכנית עבודה להעתקת קו חשמל בהתאם לתקנות תכנון הבניה הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של חשמל.

### פרק 3 - הוראות בניה על פי איזורים ויעדי קרקע

- 3.1 שטחי הבניה יחושבו עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- 3.2 נקבע בזאת כי תכנית זו ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגין סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת למספר יחידות הדיור או תוספת קומה או תוספת גובה בניה או שינוי בקווי בנין שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) יתשכ"ז - 1967.

#### 3.3 גמישות

- 3.3.1 שטחי המגרשים בטבלה להלן נמדדו באופן גרפי. שטחי המגרשים יקבעו סופית בתשריט החלוקה שיאושר ע"י ועדות התכנון והבניה.
- 3.3.2 באישור הועדה המקומית תותר אפשרות לנייד זכויות בניה של עד 10% מהמגרש הנותן למגרש המקבל אך ורק בתוך קבוצות המגרשים הבאות: 42, 46, 65/66, 44, 45, 43 / 53, 54, 55, 56, 57 / 61, 62 / 63, 41 / 63 ובתנאי שישמר אופי הבינוי כמחוגם בנספח הבינוי, בכל מקרה לא תתאפשר הגדלת זכויות בניה במגרש מקבל מעבר ל - 10%.
- 3.3.3 סימון הבינוי בתשריט אינו מחייב אלא במספר הקומות המירבי לכל מגרש. בנוסף תותר הקמת קומות חניה תת קרקעיות שלא תימנה במספר הקומות.

#### 3.4 חניה ותנועה:

- 3.4.1 מיקום הכניסות למגרשים ופתרונות החנייה בתוך המגרשים יקבעו על פי התב"פ כמפורט בסעיף 2.1, הוספת כניסות למגרשים, מעבר לכניסה אחת, תותר רק באישור הועדה המקומית ומשרד התחבורה.
- 3.4.2 כמות מקומות החניה בתוך המגרשים יינתנו על פי הגבוהה מבין השניים: - תקן החניה שיהיה תקף ביום הוצאת ההיתר.
- 3.4.3 - מקומות חניה ליחידת דיור על פי סעיפים: 3.6.8, 3.7.8, 3.8.6, 3.9.7.
- החתכים הטיפוסיים והסדרי הצמתים, המובאים בנספח התחבורה, היום עקרוניים ולא מחייבים. מותר לשנות את החתך הטיפוסי של רחוב ואת הסדר הצומת, באישור יועץ תנועה של העירייה ואישור מהנדס העיר.

#### 3.5 הריסה:

- תנאי להיתר בניה במגרשים בהם מבנים וסככות להריסה יהיה הריסת המבנים המסומנים.

## 3.6 אזור מגורים א'

3.6.1 חלוקת משנה: תותר חלוקת משנה של; המגרשים לחלוקות רשום בפנקס המרקעין, בתנאי שגודל חלקה מינימאלית לא יקטן מ- 450 מ"ר ועפ"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, ראה סעיף 1.17.3.

## 3.6.2 היקף הבניה המירבי בכל מגרש יהי עפ"י המפורט בטבלה להלן:

מס' מגרש	שטח מגרש	מס' יחיד	שטחי בניה שימושים עיקריים מ"ר	שטחי בניה - שטחי שרות							מס' מגרש
				1	2	3	4	5	6	סה"כ ש.שרות מ"ר	
01	1,004	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
02	1,004	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
03	1,001	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
04	1,002	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
05	0,998	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
06	1,023	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
07	1,048	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
08	1,006	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
09	1,039	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
10	1,039	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
11	1,729	6	870	45	-	36	90	-	-	171	1041
12	1,220	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
13	1,043	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
14	1,062	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
15	1,001	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
16	1,682	6	870	45	-	36	90	-	-	171	1041
17	1,254	5	725	38	-	30	75	-	-	143	868
18	0,999	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
19	0,999	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
20	1,000	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
21	1,015	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
22	0,999	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
23	0,999	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
24	1,000	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
25	1,015	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
26	1,017	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
27	1,010	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
28	1,017	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
29	1,010	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
30	1,040	4	580	30	-	24	60	-	-	114	694
סה"כ	32,243	125	18,125	938	-	750	1,875	-	-	3,563	21,688

1- מרחב מוגן, 2- טכני, 3- אחסנה, 4- חניה: מקורה או תת קרקעית

5- מדרגות מבואות, 6- ק. עמחים

3.6.3 מבנים במגרש: כפי שיקבע בתכנית בינוי לבצוע.

3.6.4 תכסית: השטח הבנוי בקומת קרקע לא יעלה על 40% משטח המגרש.

3.6.5 גובה הבניה ומספר קומות:

גובה מירבי 9.5 מ' מעל מפלט  $\pm 0.00$ , בשלוש קומות, כולל עלית גג וגג רעפים.

שטח עלית גג, יכלל בשטח הבניה, בהתאם לתקנות חישוב שטחים.

לא יותרו קומות מסד / עמודים:

### 3.6.6 מרווחים וקוי בנין:

קדמי (כלפי דרך) 4 מ' (0 לחניה מקורה)  
 הערה: במגרש פינתי, מרווח אחד יהיה קדמי והשני צידי  
 צדדי 3 מ'  
 אחורי 5 מ'

### 3.6.7 מרחקים בין מבנים, בתוך המגרש:

מרחק בין מבנים – 6 מ' בין חזיתות פתוחות ובין חזית פתוחה לגמלון אטום.  
 מרחק בין מבנים – 3 מ' בין גמלונים אטומים, (בגמלון אטום יותרו חלונות חדרי  
 שרותים בשטח של 0.5 מ"ר לחלון, ובגובה שלא יפחת מ – 1.6 מ' מרצפת קומת החלון).

### 3.6.8 חנייה:

לכל יחיד יותקנו 2 מקומות חניה בתחום המגרש, אך לא פחות מהמספר הדרוש בהתאם  
 לתקן משרד התחבורה בעת מתן היתר הבניה.

## 3.7 אזור מגורים ג'

3.7.1 חלוקת משנה: תותר חלוקת משנה של המגרשים לחלקות רשום בפנקס

המקרקעין, בתנאי שגודל חלקה מינימאלית לא יקטן מ- 500 מ"ר.

3.7.2 היקף הבניה המירבי במגרשים יהיה עפ"י הטבלה המפורטת להלן:

חלוקת משנה לא תשנה את הזכויות הכוללות במגרש.

שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה - שטחי שרות							שטחי בניה שימושים עיקריים	מס' י"ח"ד	שטח מגרש דונם	מס' מגרש
	סה"כ ש.שרות מ"ר	6	5	4	3	2	1				
		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר				
15,499	7,135	615	985	4,260	495	165	615	8,364	82	6,666	41
17,773	8,185	705	1,130	4,890	565	190	705	9,588	94	9,337	42
13,614	6,270	540	865	3,745	435	145	540	7,344	72	4,451	43
15,120	6,960	600	960	4,160	480	160	600	8,160	80	6,012	44
19,663	9,055	780	1,250	5,410	625	210	780	10,608	104	7,933	45
14,362	6,610	570	910	3,950	455	155	570	7,752	76	6,149	46
18,496	8,500	735	1,175	5,095	560	200	735	9,996	98	7,076	51
19,663	9,055	780	1,250	5,410	625	210	780	10,608	104	6,900	52
8,687	3,995	345	550	2,390	275	90	345	4,692	46	3,943	53
8,687	3,995	345	550	2,390	275	90	345	4,692	46	4,162	54
8,687	3,995	345	550	2,390	275	90	345	4,692	46	4,435	55
8,687	3,995	345	550	2,390	275	90	345	4,692	46	3,687	56
8,687	3,995	345	550	2,390	275	90	345	4,692	46	4,376	57
177,625	81,745	7,050	11,275	48,870	5,615	1,885	7,050	95,880	940	75,115	סה"כ

1 - מרחב מוגן, 2 - טכני, 3 - אחסנה, 4 - חניה תת קרקעית, 5 - מדרגות מבואות, 6 - ק. עמודים

3.7.3 מבנים במגרש: כפי שיקבע בתכנית בינוי לביצוע.

מרחק בין מבנים לא יפחת מ- 8.0 מ' בין חזיתות פתוחות ובין חזית פתוחה לגמלון אטום - 3.0 מ' בין גמלונים אטומים, (בגמלון אטום יותרו חלונות חדרי שרות בשטח של 0.5 מ"ר לחלון).

3.7.4 תכסית: השטח הבנוי בקומת קרקע לא יעלה על כ- 50% משטח המגרש.

3.7.5 חניה: פתרון החניה ינתן בתחום המגרשים, מותר יהיה לבנות חניה תת קרקעית

עד גבולות המגרש, בשתי קומות תת קרקעיות.

טיפול בגגות החניה על פי הוראות סעיף 2.2.2

### 3.7.6 גובה הבניה המירבי:

בהתאם לנספח הבינוי ולפי הטבלה כדלהלן:

מס' המגרש	גובה מכסימלי (1) (2) (3)	מס' קומות מכסימלי
41	30.0 מ'	3 + ע
42	30.0 מ'	3 + ע
43	39.0 מ'	11 + ע
44	39.0 מ'	9 + ע
45	39.0 מ'	9 + ע
46	33.0 מ'	9 + ע
51	39.0 מ'	11 + ע
52	42.0 מ'	11 + ע
53	42.0 מ'	12 + ע
54	42.0 מ'	12 + ע
55	42.0 מ'	12 + ע
56	42.0 מ'	12 + ע
57	42.0 מ'	12 + ע

הערות:

- (1) קומות חניה תת קרקעיות אינן נחשבות במספר הקומות.
- (2) תותר הבלטת מרתף חניה עד  $1.0 \pm$  מ' מפני מדרכה הגובלת במגרש במקום הנמוך ביותר.
- (3) גובה מכסימלי קומת עמדים 4.75 מ'.

### 3.7.7 מרווחים וקווי בנין (למעט מרווחי בניה למגרש 44 המפורטים בתשריט):

קדמי (כלפי דרך)	5 מ' (0 לחניה מקורה)
צדדי	5 מ'
אחורי	5 מ'

לחניה תת קרקעית קו בנין 0

### 3.7.8 חניה ופיתוח:

לכל יחיד יותקנו לפחות 1.3 מקומות חניה בתחום המגרש, אך לא פחות מהמספר הדרוש בהתאם לתקן משרד התחבורה בעת מתן היתר הבניה. תותר בניית חניה תת קרקעית במסגרת היקף הבניה המותר לפי סעיף 3.7.6 לכל מגרש תותר כניסה אחת לרכב, ברוחב מקסימלי של 8 מ'.

**3.8 אזור מגורים מיוחד****3.8.1 היקף הבניה המירבי במגרשים יהיה על פי הטבלה המפורטת להלן:**

שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה - שטחי שרות							שטחי בניה שימושים עיקריים מ"ר	מס' י ח ד	שטח מגרש דונם	מס' מגרש
	סה"כ ש.שרות מ"ר	6	5	4	3	2	1				
		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר				
15,770	6,970	610	960	4,160	480	160	600	8,800	80	3,597	61
15,770	6,970	610	960	4,160	480	160	600	8,800	80	3,624	62
15,770	6,970	610	960	4,160	480	160	600	8,800	80	2,912	63
15,770	6,790	610	960	4,160	480	160	600	8,800	80	3,248	64
15,770	6,970	610	960	4,160	480	160	600	8,800	80	3,735	65
15,770	6,970	610	960	4,160	480	160	600	8,800	80	3,423	66
94,620	41,820	3,660	5,760	24,960	2,880	960	3,600	52,800	480	20,539	סה"כ

1- מרחב מוגן, 2 - טכני, 3 - אחסנה, 4 - חניה, 5- מדרגות מבואות, 6 - ק. עמודים

**3.8.2 מבנים במגרש: כפי שיקבע בתכנית בינוי לביצוע.**

**3.8.3 תכסית:** השטח הבנוי בקומת קרקע לא יעלה על 40% משטח המגרש.

**3.8.4 גובה הבניה:** בהתאם לנספח הבינוי ולפי הטבלה דלהלן:

מס' המגרש	גובה מכסימלי (1) (2)	מס' קומות מכסימלי	הערות
61 עד 66	65 מ'	ע+20	גובה מכסימלי ק.ע - 4.75 מ'

הערות: (1) קומות חניה תת קרקעיות אינן נחשבות במספר הקומות.  
(2) תותר הבלטת מרתף חניה עד 1.0 מ' מפני מדרכה הגובלת במגרש במקום הנמוך ביותר.

**3.8.5 מרווחים וקוי בנין:** על פי התשריט

**3.8.6 חניה ופיתוח:**

לכל יחיד יותקנו לפחות 1.3 מקומות חניה בתחום המגרש, אך לא פחות מהמספר הדרוש בהתאם לתקן משרד התחבורה בעת מתן היתר הבניה.

תותר בנית חניה תת קרקעית במסגרת היקף הבניה המותר לפי סעיף 3.8.1.

לכל מגרש תותר כניסה אחת לרכב, ברוחב מכסימלי של 8.0 מ'

**3.8.7 תכנון אקוסטי:** במגרשים 61-62 על פי המפורט בסעיף 2.5.2

3.9 אזור מעורב מסחר ומגורים

3.9.1 היקף הבניה המירבי במגרשי הבניה יהיה על פי הטבלה להלן:

3.9.1.1 מגורים:

מס' מגרש	שטח מגרש	מס' י.ח. עיקריים	שטחי בניה - שטחי שרות							
			1 מ"ר	2 מ"ר	3 מ"ר	4 מ"ר	5 מ"ר	6 מ"ר	סה"כ ש.שרות מ"ר	
71	3,939	64	480	150	640	2,560	1,500	750	6,080	13,120
72	6,094	152	1,140	355	1,520	6,080	3,000	1,500	13,595	30,315
73	4,681	64	480	150	640	2,560	1,500	750	6,575	13,120
סה"כ	14,714	280	2,100	655	2,800	11,200	6,000	3,000	25,755	56,555

3.9.1.2 מסחר:

מס' מגרש	שטח מגרש	שטחי בניה שימושים עיקריים	שטחי בניה - שטחי שרות						
			1 מ"ר	2 מ"ר	3 מ"ר	4 מ"ר	5 מ"ר	סה"כ ש.שרות מ"ר	
71		620	40	60	60	990	50	1,200	1,820
72		1,100	65	120	120	1,760	100	2,165	3,265
73		620	40	60	60	990	50	1,200	1,820
סה"כ		2,340	145	240	240	3,740	200	4,565	6,905

- 1 - מרחב מוגן למגורים - על פי מפתח של 7.5 מ"ר ליח"ד, למסחר - בהתאם לשימושים ולתקנות הג"א, בקומת המסחר.
- 2 - טכני: למגורים - ח. מעליות, מ.א. מיכלי מים, משאבות, חדרי חשמל, חדרי אשפה וכד.
- מסחר - חדרי טרפז, חדרי אשפה, מ.א. וכד. בקומת המסחר ובחניון המסחר.
- 3 - אחסנה למגורים - בקומה מעל הקומה המסחרית, למסחר - בקומת המסחר
- 4 - חניה: למגורים - אפשרית בקומות זת קרקעיות, החניות נפרדות מחניות המסחר. למסחר - אפשרית תת קרקעית, נפרדת מחניית הדיירים.
- 5 - מדרגות מבואות - למגורים ולמסחר.
- 6 - ק. עמדים - משולבת בקומת המחסנים לדירות מעל הקומה המסחרית.

3.9.2 היקף בניה: עד מכסימום 280 יח"ד ושטח בניה כולל של 59,725 מ"ר.

3.9.3 מבנים במגרש: כפי שיקבע בתכנית בינוי לביצוע.

3.9.4 תכסית: השטח הבנוי בקומת קרקע לא יעלה על כ - 35% משטח המגרש.

3.9.5 גובה הבניה: בהתאם לנספח הבינוי ולפי הטבלה דלהלן:

מס' המגרש	גובה מכסימלי	מס' קומות	הערות
71	65 מ'	17+	(*)
72	75 מ'	21+	(*)
73	65 מ'	17+	(*)

(\*) הגובה המכסימלי כולל קומת מסחר בגובה 5.75, קומת מחסנים דירתיים וקומת עמדים בגובה



2.50 מעל קומת המסחר.  
**3.9.6 מרווחים וקוי בנין:** על פי התשריט:

### 3.9.7 חניה ופיתוח:

- לכל יחיד יותקנו 1.3 מקומות חניה בתחום המגרש, אך לא פחות מהמספר הדרוש בהתאם לתקן משרד התחבורה בעת מתן היתר הבניה. לשטח המסחרי תקבע החניה בהתאם לשימושים ולתקן משרד התחבורה התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
- תחול חובה לבניית חניה תת קרקעית במסגרת היקף הבניה המותר.
- לכל מגרש תותר כניסה אחת ברוחב מקסימאלי של 8.0 מ', תותר כניסה נוספת באישור הועדה המקומית.
- תכסית מינימלית של שטח מגוון 15%.

### 3.9.8 זכות מעבר לציבור:

- באזורים המסומנים ע"ג התשריט בקווים שחורים שתי וערב, תהיה זכות מעבר לציבור, בשטחים אלו יותרו:
- מתקני עיצוב רחוב לרבות הצללה עד 15% מהשטח.
- שטחי גן ונוי בהיקף שלא יעלה על 50% מהשטח ולא יקטן מ- 30% מהשטח.
- הכל בהתאם לתכנית בינוי לביצוע סעיף 2.1

**3.9.9 הפרדת המסחר מהמגורים:** בנוסף לאמור בסעיף 3.8.1 (4), הפרדת החניות, למגורים תהיה כניסה נפרדת, חדרי אשפה נפרדים, וכד'. פתרונות ההפרדה יאושרו ע"י מהנדס העיר. לא תותר פעילות מסעדות, בתי קפה, ברחבות פתוחות אלא תחת קירוי בלבד.

### 3.10 איזור למבני ציבור

#### 3.10.1 שטח הבניה:

- עד 100% משטח המגרש, בתוכם
- 80% למטרות עיקריות
- 20% למטרות שרות

#### 3.10.2 גובה הבניה: עד 4 קומות (15 מ')

#### 3.10.3 תכסית מירבית 50%

#### 3.10.4 העמדת מבנים: כפי שיקבע בתכנית בינוי לביצוע לפי סעיף 2.1.1

#### 3.10.5 מרווחים וקוי בנין: בהתאם לתשריט.

#### 3.10.6 חניה: בהתאם לתקן משרד התחבורה התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

### 3.11 פארק עסקים

3.11.1 חלוקת משנה: תותר חלוקת משנה של המגרשים לחלקות רשום בפנקס המקרקעין,

בתנאי שגודל חלקה מינימלית לא יקטן מ- 1000 מ"ר. הועדה המקומית תהיה

מוסמכת לאחד ולחלק מגרשים כולל ביטול קוי בנין בין המגרשים המאוחדים.

3.11.2 היקף בניה: - שטח הבניה וגובה הבנינים המירביים על פי הטבלה להלן:

הערות	מס. קומות מירבי	גובה מירבי	אחוז בניה שטח שרות חת קרקעי - חניה	אחוז בניה שטח שרות	אחוז בניה שטח עיקרי	אחוז כיסוי המגרש
	9	36 מ'	200%	30%	150%	35%
במגרש 100 בלבד	25	100 מ'	300%	40%	220%	25%

- 3.11.3 מבנים במגרש: כפי שיקבע בתכנית: בינוי לביצוע.  
 3.11.4 תכנית: מעל הקרקע על פי המפורט בטבלה.  
 תת קרקעית - לחניה בלבד, עד גבולות המגרש.  
 3.11.5 גובה הבניה: על פי המפורט בטבלון בסעיף 3.11.2.

### 3.11.6 מרווחים וקווי בנין:

- |   |      |
|---|------|
| קדמי (כלפי דרך)                                   | 5 מ' |
| הערה: במגרש פינת, מרווח אחד יהיה קדמי והשני צדי   |      |
| צדדי  | 4 מ' |
| אחורי   | 5 מ' |
| בין מבנים: מרחק מינימלי בין מבנים במגרש אחד 8 מ'. |      |

### 3.11.7 חניה:

- פטרונות החניה יהיו בתחום המגרשים, בהתאם לתקן משרד התחבורה התקף ביום הוצאת היתר הבניה.  
 לפחות 20% ממקומות החניה בתוך כל מגרש לבניה לא יוצמדו לשימושי קרקע ספציפיים ויעמדו לרשות כלל המבקרים במגרש.  
 לא תותר הפחתת מקומות חניה בגין חפיפה, עבור מקומות חניה שיוצמדו לשימושי קרקע ספציפיים.  
 ניתן להפחית את כמות מקומות החניה ברחוב לצורך יצירת כניסות נוספות למגרשים, במידה ויעשה כן, יש להוסיף את מספר מקומות החניה שיפחתו ברחוב למקומות החניה הלא מוצמדים בתוך המגרש, מעבר לתקן החניה הנדרש, באישור מהנדס העיר.  
 תותר חניה תת קרקעית, בשתי קומות, בהיקף המגרש, במגבלות מרחק מקו הדלק, במידה ותקן החניה ישתנה, מספר מקומות החניה במגרש החניה הציבורי ילקח בחשבון ויכלל במספר החניות הכולל הנדרש, באופן יחסי לפי זכויות הבניה במגרשים.

### 3.11.8 תנועה:

- 3.11.8.1 תכנון המחלף בין רח' הרצל לדרך מס' 4 יתואם עם מע"צ ומשרד התחבורה.  
 3.11.8.2 היתר בניה במגרש 1:02 יוצא רק לאחר קביעת התכנון המפורט של המחלף.  
 3.11.8.3 לא תותרנה כניסות ויציאות רכב ממגרשים לתוך רח' הרצל ולתוך רח' מס' 14.  
 3.11.8.4 למגרש 100 תינתן כניסה ויציאה מצומת הרחובות 14 - 15, כמסומן בתשריט. ניתן לתכנן יציאה נוספת ממגרש זה לרח' הרצל, בכפוף לבדיקה תנועתית מפורטת ובאישור המפקח על התעבורה.

- 3.11.9 פיתוח שטח המחלפים: במידה ולא יבוצעו המחלפים דרומי וצפוני, יגונן השטח כשצ"פ.

### 3.12 מגרש חניה - פארק העסקים

- 3.12.1 במגרש 200 תובטח חניה של לפחות 440 מקומות חניה ציבורית, בתשלום, לשימוש פארק העסקים.  
 3.12.2 היקף בניה: על המגרש ניתן לבנות מבנה חניה בן 6 קומות חניה על קרקעיות, בשטח כולל של 17,000 מ"ר, בסך שטח זה כלול שטח מסחרי בן 1,000 מ"ר שטח עיקרי, ו-200 מ"ר שטח שרות, בקומת קרקע בלבד. בנוסף ניתן לבנות שתי קומות חניה תת קרקעיות בתכנית של 100% ובשטח כולל של עד 15,240 מ"ר.  
 3.12.3 חניה, עבור השימושים המסחריים במגרש תכלול בסך החניות במגרש, בתנאי שמספרם לא יפחת מ-440.

### 3.13 שטח ציבורי פתוח אינסטיבי

- 3.13.1 שטחים אלו מיועדים לגנים ציבוריים, נסיעות ונוי, שבילים (כולל שצ"פ

- לינארי הצמוד לרחוב), מגרשי משחקים, מגרשי ספורט פתוחים, רחבות מרוצפות ריהוט רחוב ותאורה.
- 3.13.2 תותר בניית מבני שרותים ומחסני תחזוקת גן, באישור הועדה המקומית בתנאי שהיקף הבניה לא יעלה על 1% משטח המגרש וגובה הבניה יוגבל לקומה אחת. פיתוח שטחים אלו יעשה ברוח ההוראות בפרק 5, סעיף 5.3.1.
- 3.13.3 הקמת קו מתח עליון (161 ק"ו), בתחום רצועת דרך מס. 4, קו בנין למבנים או מתקני משחקים. 7 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה או מתקן המשחקים.

#### **3.14 שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי**

- 3.14.1 במגרש 313 עובר קו צינור דלק, קו צינור דלק, קו בנין משני צידי ציד צינור הדלק יכולים לקטון מ - 25.0 מ' ל - 10.0 מ' מינימום, במידה ומבקשי ההיתר מבצעים על חשבונם הגנה לקו צינור הדלק, הכל על פי הנחיות ואישור החב' לתשתיות נפט ואנרגיה בע"מ.
- 3.14.2 אין לנטוע עצים במגרש זה. אין לתכנן/לבצע כל עבודות בתחום מגרש זה, כולל סלילת כבישים ודרכים, אלא לאחר תאום עם חברת תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ, באישורה מראש ובכתב.

#### **3.15 חניה מגוננת**

מגרש 314, שטח זה ישמש לחניה, לפי הוראות סעיף 5.4.6.

#### **3.16 שטח ספורט עירוני**

שטח זה מיועד למיקום מתקני ספורט פתוחים כגון מגרשי משחק, בורות קפיצה, מסלולים וכד' בשטח זה לא תותר בניה.

#### **3.17 שטח לחדר טרנספורמציה**

- 3.17.1 שטח זה מיועד לבניית תחנות טרנספורמציה, תחנות אלו יהיו בגודל המינימאלי האפשרי.
- 3.17.2 חיפוי המבנים יהיה קשיח; גדל התחנה וחפוייה יאושר ע"י מהנדס העיר.
- 3.17.3 תותר הקמת מבנים בקו בניין 0.

## פרק 4: תשתית

- 4.1 זרכים:**
- 4.1.1 זם התכנית מתחייב לשפץ את רח' מוצקין לכל אורכו עד שכונת מורדות צפון מזרחיים.
- 4.1.2 כל הדרכים בתחומי התכנית תבוצענה בהתאם לרוחב המסומן בתשריט.
- 4.2 ניקוח:**
- 4.2.1 כל השטחים הכלולים בתחומי התכנית ינוקזו ממי נגר עיליים, ע"י מערכת ניקוח משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הפתוחים, באישור מהנדס העיר.
- 4.2.2 בתואי וואדי קיים העובר במגרשים מס. 61, 81, 87, ו-88 יונח קו צינור מחזור בקוטר 100 ס"מ המיועד לקלוט מי נגר תחתיים שיזרמו, במידה וזרמו על פני קרקע טבעית שמתחת למילוי השטח כמתואר בתכניות. על מפתח מגרש להניח קטע צנורות במגרש אותו הוא מפתח ולוחא חיבור לצינורות כנ"ל במגרשים סמוכים המבטיח שפוע אחיד ורציף בקו הצנרת. בתום הנחת צנור וישור השטח יסומן תואי הצנור על פני השטח המיושר באמצעי סימון תיקוניים העונים לדרישות תקנים והוראות העיריה בנושא סימון צנרת תת קרקעית.
- 4.2.3 מערכת הכבישים תנוקז ע"י מערכת ניקוח, באישור מהנדס העיר ורשות הניקוח.
- 4.2.4 על מנת למזער את כמות הנגר העירוני המחרמת למערכת הניקוח, יתוכננו ויבוצעו במגרשי הבניה שטחים /או אמצעים המיועדים להחדרת מרבית המים הזורמים מהמרחבים והחצר לתת הקרקע.
- 4.2.5 פתרון הניקוח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויוצג ע"ג תכניות הפיתוח של מגרשי הבניה.
- 4.3 מים:**
- אספקת מים בתחומי התכנית תהיה מרשת המים של הרשות המקומית טירת כרמל. ביצוע קווי המים בותך המגרשים יבוצע על ידי ועל חשבון בעלי היתר הבניה או הזים, כמויות המים שיוספקו וגודל חיבור המים יהיו לצורך שימוש בשרותים וצריכה ביתית אחרת כל דרישה החורגת מהנ"ל תדרוש טיפול בהקצבת מים בנציבות המים על ידי חוכרי הקרקע. לחצי הרשת העירונית תספיק לארבע קומות בלבד. אספקת מים לקומות העליונות תהיה על ידי מערכת הגברה שתהיה חלק מהאינסטלציה הפנימית של הבנין ותהיה באחריות בעלי היתר הבניה בקרקע. דרישות מיוחדות של שרותי כבאות לצורכי כיבוי כגון מתזים או ספיקות גבוהות, יטופלו במסגרת המגרש ע"י בניית מיכלי מים משאבות כיבוי וכי"ב על ידי ועל חשבון בעלי היתר הבניה.
- 4.4 ביוב:**
- 4.4.1 לא ינתן היתר בניה לעבודות תשתית עד אישור היתר הבניה להרחבת תחנת השאיבה דולפין, ולאישור מערכת ההולכה בין טירת כרמל למכון הטיפול בשפכים ע"י הרשות המוסמכת.
- 4.4.2 לא ינתן היתר בניה למבנים טרם יוחל בפועל בהקמת חלקי מערכת ההולכה בין טירת כרמל למכון הטיפול בשפכים.
- 4.4.3 לא ינתן אישור לאיכלוס מבני מגורים לפני השלמתה והפעלתה של מערכת ההולכה.

- 4.4.4 לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית בטרם השלמתה של תכנית מפורטת לפתרון הביוב שתאושר ע"י מהנדס העיר, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 4.4.5 מבנים שכתוצאה מהפעלתם תיגרס תוספת חומרים למי השפכים שהם לא המרכיבים של שפכים ביוניים רגילים, על מבקש היתר הבניה למלא אחד דרישות מהנדס העיר ו/או מכון הטיהור אליו מתחבר ביוב אזור התעשייה לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי.
- 4.4.6 מערכת הביוב בתחומי הזגרה כולל מתקני קדם טיפול בהתאם לצורך, תתוכנן ותבוצע על ידי ועל חשבון בעלי היתר הבניה.
- 4.4.7 לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס העיר שמערכת הביוב בוצעה לשביעות רצונו.
- 4.4.8 בכדי לאפשר חיבור הביוב למערכת העירונית, לא תותקן יציאת ביוב מהבנינים שרוםם יפחת מרום אבסולוטי של 22.3 מ' מעל פני הים. גובה המגרשים לא יפחת מרום אבסולוטי של 23.0 מ' מעל פני הים.
- 4.5 מערכת כיבוי אש:**  
בכל מגרש תותקן מערכת כיבוי אש כולל ברחי כיבוי ושאר אמצעים בהתאם לדרישות רשות הכבאות על ידי ועל חשבון בעלי ההיתר. אמצעים אלו כוללים מיכלי איגוס ומשאבות להגברת לחץ.
- 4.6 צנרת הנדסית:**  
- צנרת ציבורית של ביוב, מים וניקוז, ניתן במידת הצורך בתאום ואישור מהנדס העיר, להעביר בגבולות המגרשים.
- 4.7 תאורה:**  
- מערכת התאורה לאורך הכבישים, הרחובות והמעברים בתחומי התוכנית תותקן בתאום עם מהנדס העיר. קווי תאורה יהיו תת קרקעיים.
- 4.8 תקשורת:**  
תוואי צנרת ראשית ומשנית של תקשורת, טל"כ וכד' יהיה תת קרקעי. תוואי צנרת חיבור תקשורת וטל"כ לבתים יהיה תת קרקעי.
- 4.9 פינוי אשפה:**  
כלי אצירה לאשפה מכל הסוגים: בין בגדל משפחתי, בין בגדל המספק מבנה (עגלות קטנות) ובין בגדל הדרוש למבטן (עגלות גדולות או דחסניות) ימוקמו בהתאם להוראות הרשות המקומית.
- 4.10 חשמל:**  
כל מערכת החשמל שתותקן בתחומי התכנית תהיה תת קרקעית, כולל החיבור למבנים.
- 4.10.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:  
1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלקה בולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילי חשופים 2.0 מ'  
ברשת מתח נמוך עם תילי מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'  
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'  
בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 15.0 מ' מציר עממדיים  
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 25.0 מ'
- את שטח קו מגבלות הבניה של קווי מתח עליון ומתח גבוה מותר לחצות ועפ"י העניין - לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק הכל על פי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל. מותר להשתמש בשטח קו מגבלות הבניה לגנים לאומיים, שמורות טבע, עיבודים חקלאיים. חניה ואחסנה פתוחה כמו כן בשטח קו מגבלות הבניה ניתן להתיר הקמתם של ביתני

שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 3.0 מ'.  
הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- 4.10.2 - תחנות טרנספורמציה: תחנות טרנספורמציה יבנו במסגרת כל המגרשים המיועדים לבניה למעט במגרשים המיועדים למגורים סוג א' (מגרשים 01-30).  
- לא תותר בניית תחנות טרנספורמציה בשצ"פ פרט לתחנות מס' 21 עד 26 בהתאם לנספח החשמל והטלפון, תחנות אלו יהיו רק מהדגם הקטן ביותר בנפחו הקיים המתאים לעומסי החשמל.  
- תחנות טרנספורמציה למעט אלו יהיו רק מהדגם הקטן ביותר בנפחו הקיים המתאים לעומסי החשמל.  
- תחנות טרנספורמציה למעט אלו שבשצ"פ ימוקמו לפי דרישות חברת החשמל.  
- תכנון מבנה תחנות הטרנספורמציה ישתלב בפיתוח הנופי של המגרש.  
- לא יותרו טרנספורמטורים על עמודי חשמל בשטח תכנית זו.

#### 4.11 מקלטים ו/או מרחב מוגן

לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם נכללת בבקשה להיתר תכנית מקלט ו/או מרחב מוגן, בהתאם לתקנות, מאושרות ע"י פיקוד העורף, או אם ניתן פטור ע"י פיקוד העורף. על מבקשי היתר הבניה לתאם מיקום צופרים עם פיקוד העורף ולשאת בגולות העתקה/החלפת צופר בהתאם לצורך.

#### 5.1 הנחיות פיתוח כלליות

##### 5.1.1 עבודות פיתוח:

- יחמי התכנית יתכננו ויבצעו את פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים לרבות הדרכים, השלמת הביצוע באישור מהנדס העיר הנו תנאי למתן אישור גמר בניה, בתחום התכנית.
- על מגישי בקשות להיתר בניה בבניה פרטית וציבורית לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח. בתחום המגרשים עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות דרישות הרשויות ובאישור מהנדס העיר כתנאי למתן אישור גמר בניה.

##### 5.1.2 תכניות פיתוח:

- לבקשת היתר הבניה של כל מגרש לבניה תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 (או בקני"מ 1:250 באישור מהנדס העיר).

##### 5.1.3 \* חובת ביצוע:

- חובה על בעלי היתר הבניה לסיים את עבודות הפיתוח במגרש ואת הסרת המבנים הזמניים לפני איכוס המבנים. עבודות אלו כוללות שתילה ונטיעה של עצים בכירים, ביצוע מערכת השקיה, בניית החנויות והריצופים.

##### 5.1.4 שימור עצים ושיקום צמחייה:

- א. כל העצים ישמרו, או יועברו, או יכרתו על פי תכנית הפיתוח בתאום עם מדי הגינון המקומית, באחריות ועל חשבון בעלי היתר הבניה.
- ב. בתכנית הבקשה להיתר יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית, תוך סיווגם לפי

ג. גדל וסוג ותצוין כוונת התנכית לנביהם.  
 ד. יעשה נסיון לשלב את כל העצים הקיימים המשמעותיים בתכנון המפורט.  
 ה. בעלי היתר הבניה יחדשו על חשבתם את הצמחיה הטבעית באזורים הכלולים בשטח מגרשיהם ובשטחים הציבוריים הפתוחים לסוגיהם אשר יפגעו במהלך הבניה.  
 ה. חובה על בעל היתר הבניה לבצע את השיקום ההנדסי והצמחי לפני איכוס המבנה.

#### 5.1.5 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר:

לא תותר שפיכת עפר לגבולות המגרש. במידת הצורך, יבנו, לפני תחילת כל עבודה בשטח, קירות, מסלעות, או גדרות להבטחת האמור לעיל. במידה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, תעשה השפיכה לאתר המאושר כחוק.

### 5.2 הנחיות לפיתוח שצפיים

#### 5.2.1 שצפיים על אתר המשתלה:

שצפיים 301, 302, 305, 308 נמצאים על אתר המשתלה לשעבר של עיריית חיפה - תחילת פיתוח השצפיים מותנה בהריסת מבנים מסומנים.  
 - שימור העצים יעשה ככל הניתן בהתאם לנספח הנוף והפיתוח.  
 - גובה הקרקע לא יונמד כדי לא לגלות את שורשי העץ, ויגובה מקסי 50 ס"מ. במידה יש הכרח להנמיך את הקרקע סביב עץ קיים, יש לעשות ערוגה בנויה סביבו בקוטר של 1 מ'.  
 - בשצפיים 302 שעל שטח המשתלה יותר רק מתקני משחק "יחידניים", כלומר מתקן משחקים המיועד לשימוש ילד אחד בלבד.

#### 5.2.2 שצפיים עם מתקני משחק:

א. בשצפיים 303 ו-309 יותר להתקין מתקני משחק משולבים, בתנאי שיהיו במרחק מינימום של 20 מ' ממבני המגורים. לא יותרו מתקני ספורט בשצפיים אלו.  
 ב. בשצפיים 301 ו-318 יותרו מתקני משחק ספורט ונופש פעיל, בתנאי שיהיו במרחק מינימום של 20 מ' ממבני המגורים.  
 ג. בשצפיים 304 יותרו רק מתקני משחק "יחידניים".

#### 5.2.3 שצפיים הכולל מיגון אקוסטי מגונן:

א. בשצפיים 312 יותקן מיגון אקוסטי מגונן שימנע רעש מכביש מס' 4 לכיוון מגרשים מס' 1, 7, 15, 16.  
 ב. שצפיים 301 + 318 על שטח המשתלה, מהווים המשך לשצפיים 312 ויותקן בהם מיגון אקוסטי מגונן.

#### 5.2.4 שצפיים לינארי צמוד לרחוב:

א. שצפיים מס' 306, 307, 308, 310, 311, שצפיים אלו משתרעים לצד דרכים מס' 5, 6, 11, 12.  
 ב. השטח יפותח כ"שדרה" עירונית ויכלול גינות, עצים בוגרים, לפחות 2 עצים "בכירים" בכל 30 מטר אורך חדית מגרש לכיוון הרחוב כמו כן, יותקנו בהם שבילים מרוצפים וספסלים.  
 ג. לא יותר לבנות בשצפיים לינארי כל מבנה שהוא, וכן לא יהיו בהם מתקני משחקים כלשהם.

#### 5.2.5 גינות ועצים:

כל השטח שאינו בנוי או מרוצף, יגונן ויועקה לפי הצורך.  
 לפחות 50% מן העצים המתוכננים יהיו עצים בכירים. ("עץ בכיר" - עץ שקוטר גזעו בגובה 60 ס"מ מעל הקרקע, הוא לפחות 7 ס"מ ושגובה הגזע - עד לנקודת פיצול הענפים, הוא לפחות 160 ס"מ, להלן "עץ בכיר").

### 5.3 הנחיות פיתוח לדרכים משולבות, לדרכים, שבילי הולכי רגל וחנייות פרטיות וציבוריות

#### 5.3.1 חומרים:

משטחי החניה הפרטיים, המדרכות, השבילים להולכי רגל, כולל שבילים בתחומי כל

המגרשים יבוצעו מחומרים עמידים בעלי קיום ארוך, כגון: אבן מתועשת. לא יותר שימוש באספלט בתחום המגרשים הפרטיים.

**5.3.2 דרכים משולבות:**  
 א. כל דרך המוגדרת כדרך משולבת בתשריט, תכלול ריצוף איכותי לכל רוחב המסעה, ערוגות גינון, השקיה וריהוט רחוב.  
 ב. התאורה ברחוב זה תהיה תאורה דקורטיבית.  
 ג. ברחוב משולב מס' 4, בגלל עומס ותנועה, חובה להתקין מדרכה מצדו האחד של הרחוב עבור הולכי רגל, שתרוצף בריצוף משולב.

**5.3.3 גינון במדרכות:**  
 בכל המדרכות, לפחות מצד אחד של הכביש, יהיו עצים של 10 מ', פרט לצמחים, לפי הוראות משרד התעבורה, 50% מהעצים יהיו בוגרים, סוג העצים ייקבע ע"י אדריכל נוף בתאום עם העיריה.

**5.3.4 שביל להולכי רגל:**  
 בשצ"פ 303 שני שבילים להולכי רגל: בין מגרשים 44 ל-45, ובין מגרשים 43 ל-44, שבילים אלו ישמשו לתנועת הולכי רגל בלבד. תותר כניסת רכב חרום. לא תותר התקנת מתקני משחק שיפריעו לתנועה.

**5.3.5 חניה ציבורית:**  
 א. בנתיבי החניה לאורך כבישים לא יותר לתכנון יותר מ-10 מקומות חניה בניצב, או 5 במקביל ברצף אחד, ללא ערוגות ("אח") גינון להפרדה.  
 ב. במקומות בהם לא יתאפשרו המרווחים הנ"ל, ניתן יהיה במסגרת התכנון המפורט לתכנן רצף של עד 15 חניות ניצבות או 7 חניות מקבילות באישור של הוועדה המקומית.  
 ג. בכל אחן גינון ינטע לפחות עץ "בוגר" אחד, כולל השקיה.

**5.3.6 חניה במגרשים פרטיים:**  
 החניה תשולב עם גינון והשקיה, שטח הגינון בחניה לא יפחת מ-10% מהשטחים המרוצפים של החניה, ויכלול עצים "בוגרים".

## **5.4 חזיתות גבולות המגרשים:**

**5.4.1 חזית בין מגרשים פרטיים וציבוריים לבין חזית שצ"פ:**  
 א. חובה לבנות קיר או גדר קלה בגובה מינימלי 60 ס"מ.  
 ב. במידה ובגבולות המגרש, או בקרבתם, קיימים קווי תשתית, יש לוודא שמירה והגנה עליהם.  
 ג. הקירות שיבנו יהיו בתחומי המגרשים הפרטיים ועל חשבון הבונים במגרשים.  
 ד. סוג הקירות והגדרות בגבול בין השצ"פ והמגרש הפרטי או הציבורי יהיו כמפורט בסעיף 5.6.

**5.4.2 חזית בית בין מגרשים פרטיים לדרך ציבורית:**  
 א. חובה על בעל המגרש לבנות קיר גדר בגובה מינימלי 60 ס"מ.  
 ב. שילוב מתקנים בחזית בניה רוויה - ראה סעיף 5.6.1.  
 ג. חזית בנה ביתך - מגרשים מס' 1-30  
 - יש לרכז מתקנים עבור 2 יחיד לפחות.  
 - המתקנים יוסתרו בנישה פנימית או רחבה פנימית כך שלא יראו מהדרך.

**5.4.3 חזית אחורית או צידית בין מגרשים פרטיים סמוכים:**  
 יותר לבנות בגבולות בין המגרשים הפרטיים חזן מכל חומר שהוא, בתנאי שהחומר יהיה בעל קיום ארוך ולא נייד; ומסמן בברור את קו הגבול בין 2 המגרשים, כגון:



גדר, מסלעה, רשת מתכת או עץ.

- 5.4.4 חזית בין מגרש פרטי למגרש ציבורי:  
חובה על הראשון שבונה קיר שיבנה גדר בגובה מינימלי 60 ס"מ.
- 5.5 פרטי ביצוע - חובה
- 5.5.1 קירות, גדרות ושערים בחזית רחוב - כללי:  
כל הקירות, המעקות והגדרות לאורך קו הכביש בגובה של 60 ס"מ ומעלה יבנו באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה (פני הקיר, הגדר)
- 5.5.2 קירות וגדרות בנויים:  
הקיר או הגדר הבנויה, כולל החזיתות והקופינג (ראש הקיר) יצופו בגרנולית או באבן מנוסרת, מעובדת ומסוחת, לא יותר בטון חשוף בשום חלק מהקירות או הגדרות הבנויים.
- 5.5.3 ביצוע המסלעות:  
א. המסלעה תהיה מסלעי שכבות שלוקטו מעל פני השטח (לא מחציבה) כשהפטינה כלפי חוץ ורצף כורכר.  
ב. שכבת הסלעים התחתונה תהיה קבורה לפחות בשליש מגובה הסלע בקרקע, או על פי אישור יועץ הקרקע.  
ג. הסלעים יונחו כאשר הפאה והרחבה כלפי הקרקע והפינה כלפי מעלה.  
ד. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסרוגין. במסלעה יבוצעו כיסי אדמה חקלאית לשתילה.
- 5.6 מתקני שרות ותשתיות בבניה רוויה:
- 5.6.1 מיכלים לגז, ארונות תשמל ותקשורת:  
ישולבו במבנה או בעיצוב השטח, כך שלא יראו מן הכביש, במידה וימוקמו בסמוך לכביש בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בגדר.
- 5.6.2 מבנה (לאצירת אשפה):  
יהיה מחומרים ועם פרטי גמר הוזהים לאלו של קירות הפיתוח בחזית הרחוב. פנים המבנה יצופה בחומר גמר קרמי (אריחי קרמיקה וכד') ותהיה בו נקודת שטיפה, כולל ברז מים ונקודת ניקוז המחוברת למערכת הניקוז התת קרקעית.
- 5.6.3 מיקום מכולת האשפה ומבנה להסתרת המכולה:  
יוגשו כחלק ממערכת תכניות ופיתוח המבנה ויהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. מיכלים ומבנים לאשפה המשרתים שטחי מגורים ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים בתב"ע כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.
- 5.6.4 תיבות דואר  
א. באזור מגורים א', יותר להקים תיבה או תיבות דואר במפגש בין שביל הכניסה למגרש לבין הרחוב.  
ב. תיבת הדואר תמוקם על קיר או גדר המגרש ותשולב בהם באופן אינטגרלי.  
ג. תיבת הדואר תכלול אלמנט קרוי מגעם.  
ד. מיקום תיבות הדואר יסומן בתכניות הפיתוח.  
ה. גודל תיבות הדואר יהיה תואם לתקן ישראלי 816.

אין לה העבירם לרשות הרשומה. חתום על זהה מתארת גם  
 יקדחת התכנון והלישכות.  
 החימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לקדם  
 החכמות או לכל בעל עסק אחר כהסמך החכמית כל עוד לא חוקקה חשיפה  
 ונחתם עסקי הסכם מפורט בענין האין החימתו זו באה במקום  
 הסכמת כל בעל זכות כהסמך. זאת הוא כל רשות מסמכת לפי כל  
 האין ועצמי כל דין.

**חתימות:**

**בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
 מחוז חיפה**

למען הסר ספק מצהיר בית כי גם נעשה או יעשה על דיום הסכם  
 בין השטח הפלוג בתכנית אזורי תוכנית על החכמית הכרה או העדאה  
 בקדם הסכם כאמור הוא יתחיל עם זכותו המלאה בגלל הפרתו ליי  
 עו ערכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בנכס זה או על כל זכות  
 שיש לה העבירם לנו מבין האדם האמור. וזאת על כל זכות  
 שיש לה העבירם לנו מבין האדם האמור.  
 מאריך 20/4/09

ניקטנו כפי העניין  
 אודי יונג  
 מנהל מקרקעי ישראל  
 מחוז חיפה

**היזם : משרד הבינוי והשיכון  
 מחוז חיפה**

  
 משרד הבינוי והשיכון  
**אדרי. סליה יונג**  
 סגנית מנהל חסן טכנית  
 (תכנון)

19.4.09

**היזם: מנהל מקרקעי ישראל  
 מחוז חיפה**

**אבירם אדריכלים**

רח' לוחמי הגטאות 8 חיפה 35024  
 טל. 04-8522049 פקס. 04-8522156

**עורכי התכנית: אבירם - אדריכלים**