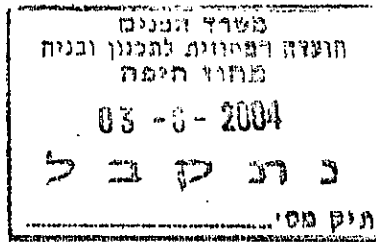


304820

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

מחוז חיפה



תוכנית מתאר מקומית מס' כ/ 256 - גבעת אלונים קרית אתא

(לפי חוק התכנון והבניה)
המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית זב/ 24 מ.א. זבולון
ולתכנית מפורטת כ/ 246.

עדכון מס' 9 - 5/04

חשון תשנ"ד

נובמבר 1993

צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יוזמה 3 טירת כרמל, 39032 טל: 04-8571234, פקס: 04-8570238

עדכונים

שלב	מהות העדכון	תאריך	עדכון מס'
	הערות טרומיות של ועדה מחוזית לקראת דיון.	13.9.95	1
	הגדלת צפיפות לפי דרישת הועדה המחוזית	22.1.96	2
להפקדה (מהדורה ה' 2)	תיקונים לפי דרישות הועדה המחוזית ודרישות ולק"ח	2/97	3
	תיקונים לפי דרישות מע"צ.	12/97	4
	תיקונים לפי דרישת מע"צ ומשרד התחבורה.	2/98	5
להפקדה	תיקונים לפי דרישת הועדה המחוזית	8/98	6
	תיקונים לפי הנחיית ועדת משנה להתנגדויות	2/01	7
	תיקונים לפי דרישת הועדה המחוזית	8/02	8
מתן תוקף	תיקונים לפי דרישת הועדה המחוזית	5/04	9

תוכן העניינים

פרק 1 : כללי

מס' עמוד		
5	המקום	1.1
5	שם ותחולה	1.2
5	גבולות התוכנית	1.3
5	שטח התוכנית	1.4
5	מס' יחידות דיור	1.5
5	בעל הקרקע	1.6
5	יזם התוכנית	1.7
5	המתכנן	1.8
5	מסמכי התוכנית	1.9
6	מטרות התוכנית	1.10
6	יחס לתוכניות אחרות	1.11
6	רשימת יעודי קרקע סמונם בתשריט ושטחם - טבלה	1.12
7	סימונים	1.13
7	הגדרות ופרוש מונחים.	1.14

פרק 2 : הוראות כלליות

8	היתרים	2.1
8	הפקעות	2.2
8	איחוד וחלוקה (רפרצלציה)	2.3
8	בינוי	2.4
9	פיתוח סביבתי של שטחים מופקעים	2.5
9	מבנים להריסה	2.6
9	היטל השבחה	2.7
9	הוצאות הכנת התוכנית	2.8
10	שלבי ביצוע התוכנית	2.9

פרק 3 : הוראות ליעודי קרקע ולאזורים

11	אזור מגורים א'	3.1
12	אזור מגורים ב'	3.2
13	אזור מגורים ב' / 1	3.3
14	אזור מגורים ב' / 2	3.4
15	אזור מגורים ג'	3.5
16	אזור ספורט	3.6
17	אזור למבני ציבור	3.7
18	אזור מסחרי	3.8
19	מעברים ורחבות	3.9
19	שטח פתוח ציבורי	3.10
19	שימוש חורג	3.11
19	מבנים להריסה	3.12
20	הוראות בניה ליעודי קרקע - טבלת סכום	3.13

פרק 4 : תשתית

21	דרכים	4.1
21	דרכים משולבות	4.2
21	ניקוז	4.3
21	מים	4.4
21	ביוב	4.5
21	תאורה	4.6
21	תקשורת	4.7
22	פינוי אשפה	4.8
22	חשמל	4.9
23	מרחב מוגן	4.10

23

פרק 5 : הוראות אקוסטיות

פרק 1 - כללי

- 1.1 המקום: מרחב תכנון מקומי קרית אתא.
- 1.2 שם ותחולה: תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר מקומית מס' כ/ 256 - גבעת אלונים - קרית אתא", ותחול על החלקות הבאות:
 גוש 10255, חלקות: 23, 26 בחלקן.
 גוש 10259, חלקות: 7, 8, 10, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 39, 42, 45, 48, 51, 54, 56, 59, 62, 65, בשלמותן.
 גוש 10294, חלקות: 1, 5, 6, 31 בחלקן.
- 1.3 גבולות התכנית: בצפון: גבעת גילעם
 במזרח: גבול גוש מס' 10259
 בדרום: כביש מס' 79
 במערב: כביש מס' 79.
- 1.4 שטח התכנית: כ-555 דונם. (מדידה גרפית)
- 1.5 מס' יח' דיוור: עד 1,902 יחידות דיוור.
- 1.6 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל רח' פל-ים 5 חיפה טל: 04-8630855
 חב' שרביב בע"מ, ופרטיים.
- 1.7 יוזם התכנית: מינהל מקרקעי ישראל רח' פל-ים 5 חיפה טל: 04-8630855
 חב' שרביב בע"מ רח' העצמאות 118 חיפה טל: 04 - 8536234
- 1.8 המתכנן: צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' יוזמה 3 טירת כרמל
 טל: 04-8571234 פקסי 04-8570238.
- 1.9 מסמכי התכנית: א. הוראות התכנית 26 עמודים - (מחייב)
 ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 - (מחייב)
 ג. נספח א' - נספח תחבורה - (מנחה),
 שינויים בהסדרי התנועה לא יהוו שינוי לתוכנית.
 ד. נספח ב' - דו"ח אקוסטי - (מחייב)
 ה. נספח ג' - טבלאות איזון והקצאה (מחייב)
 ו. נספח ביוב - (מנחה)
- 1.10 מטרת התכנית: א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לצורך פיתוח שכונת מגורים חדשה בעלת מגוון דפוסי מגורים אטרקטיבי בעתודות קרקע של קרית אתא מעבר לכביש מס' 79.

- ב. הבטחת נגישות ישירה לשכונה מהעיר באמצעות גשר עילי וגשר תחתי לכביש מס' 79.
- ג. קביעת הוראות אקוסטיות ותנאים למתן היתרי בניה.
- ד. הבטחת עתודות קרקע לשירותים קהילתיים ומסחריים בהתאם לפרוגרמה של השכונה, ובשלב עם פארק שכונתי מרכזי.
- ה. איחוד וחלוקה מחדש של השטחים הכלולים בתכנית, ללא חסכמת הבעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון וחבנייה תשכ"ה - 1965.
- ו. קביעת הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה לרבות מיגון אקוסטי מרעש תחבורה.

- 1.11 יחס לתכניות אחרות:
- א. תוכנית זו באה לשנות את תכנית מתאר מקומית מס' זב/24 מ.א. זבולון שפורסמה להפקדה ביום 31.12.84 ותואמת את הוראות תכנית מתאר ארצית תמ"א 31 שאושרה ע"י המועצה הארצית ב- 4.8.92 ובה מוגדר השטח כשטח עירוני בנוי.
- ב. תוכנית זו משנה את תוכנית כ246/ באזור המחלפון עם כביש 79.

1.12 רשימת ייעודי קרקע, סימונם בתשריט ושטחם.

שטח %	שטח י'	סימון בתשריט	ייעודי קרקע
13.5	74.9	שטח צבוע כתום	1. אזור מגורים א'
5.8	32.1	שטח צבוע תכלת בהיר	2. אזור מגורים ב'
18.5	102.5	פסים בצבע תכלת ולבן לסרוגין.	3. אזור מגורים ב' 1
3.1	17.2	שטח צבוע תכלת	4. אזור מגורים ב' 2
6.9	38.1	שטח צבוע צהוב	5. אזור מגורים ג'
0.9	5.2	שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום	6. אזור ספורט
5.3	29.4	שטח צבוע חום	7. אזור למבני ציבור
0.8	4.3	שטח צבוע אפור	8. אזור מסחרי
3.6	20.2	שטח צבוע ירוק	9. מעברים ורחבות
11.8	65.7	שטח צבוע ירוק בהיר	10. שטח פתוח ציבורי
6.3	34.9	שטח צבוע חום בהיר	11. דרך קיימת
15.0	83.2	שטח צבוע אדום	12. דרך מוצעת
8.2	45.5	שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק ואדום לסרוגין	13. דרך משולבת
0.3	1.8	שטח צבוע ורוד ומטוייט קוים שחורים שתי וערב.	14. אזור חנייה
100.0	555.0		סה"כ

1.13 סימונים :

- | | |
|--|---|
| מספר ברבע העליון של עגול | 1. מספר דרך |
| מספר ברבעים הצדדיים של עגול | 2. מרווח קדמי (קו בנין מקצה רצועת הדרך) |
| מספר ברבע התחתון של עגול | 3. רוחב דרך |
| קו מרוסק בצבע אדום | 4. קו בנין מכביש 79 |
| קווים אלכסוניים בצבע אדום על תוואי הדרך. | 5. דרך לביטול |
| היקף הבניין בצחוב מטוייט בקווים שחורים שתי וערב. | 6. בניין להריסה |
| קו ירוק עבה | 7. קיר מגן אקוסטי |
| קו שחור בעובי 0.5 מ"מ. | 8. גבול מגרש מתוכנן |
| מספר מוקף בעגול שחור. | 9. מספר מגרש מתוכנן |
| קו מרוסק בצבע ירוק | 10. גבול חלקה לביטול |
| מספר בגודל 2.4 מ"מ בצבע ירוק. | 11. מספר חלקה לביטול |
| קו כחול מקווקו. | 12. גבול אזור לאיחוד וחלוקה קו כחול מקווקו. |
| קו כחול מרוסק. | 13. גבול תכנית מאושרת |
| קו כחול עבה. | 14. גבול התכנית |
| | במצב קיים : |
| פסים בצבע ירוק בהיר ולבן לסרוגין. | 15. שטח חקלאי |
| קווים אלכסוניים בצבע ירוק תחומים בקו ירוק. | 16. תמ"א 22 |
| | (תמ"א 3) |
| עיגול בקו אדום עבה. | 17. מחלף מוצע |
| קו עבה מקווקו בצבע ורוד. | 18. מהירה עתידית |
| קו אדום עבה. | 19. דרך ראשית |
| קו ירוק עבה. | 20. דרך אזורית |

- 1.14 הגדרות ופרוש מונחים:
- בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות של חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 בתוספותיו ובתקנות התכנון והבנייה, ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידם:
- 1.14.1 מגרש: יחידת קרקע שנקבעה בתכנית המיועדת לבניה בהתאם ליעודה בתשריט.
- 1.14.2 שטח / היקף בניה (מ"ר): שטח הבנייה המכסימאלי המותר במגרש הן למטרות עיקריות והן למטרות שרות, כאמור בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- 1.14.3 שטח למטרות עיקריות (מ"ר): שטח בנין המשמש במישרין את מטרות הבניין בהתאם ליעוד השטח בו הוא נמצא, לפי התכנית.
- 1.14.4 שטח שרות (מ"ר): שטח בניין המשמש למתן שירותים נלווים להשגת המטרות העיקריות של הבניין לפי המטרות המפורטות בסעיף 9 של תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה תכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
- 1.14.5 גובה בניה: גובה הבנייה במטרים, מדוד מפני החלק הגבוה ביותר של הבניין (למעט אנטנות) ועד למפלס 0.0 + של הבניין. מסד, כמוגדר בסעיף 6 לתקנון התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה התכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992, לא ייחשב בגובה הבנייה.

פרק 2 - הוראות כלליות

2.1 היתרים:

1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה:

- א. אישור תוכנית במרחב העירוני שבין השטח הבנוי בקרית אתא לכביש מס' 79 (מתחם "גבעת אדי"), אשר תשלים את החללים התכנוניים הקיימים ותיצור רצף עירוני של קרית אתא מזרחה.
- ב. השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן ע"י נציגי משרד איכה"ס והבריאות.

2. לא יינתן היתר בניה ע"י הועדה המקומית לגבי כל פעולה הטעונה היתר, אלא לאחר מילוי התנאים שנקבעו בתוכנית לגבי ביצוע אותה פעולה.

2.2 הפקעות:

כל השטחים מיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, דרכים משולבות, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמבני ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 בדרך של הפקעה או בדרך של איחוד וחלוקה מחדש ויירשמו על שם עיריית קרית אתא, בהתאם לחוק.

2.3 איחוד

וחלוקה:

(רפרצלציה)

גבולות חלקות הקרקע שאינם תואמים את גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

הקרקעות בתחום התכנית יאוחדו ויחולקו מחדש לפי פרק ג' סימן ז' ופרק ז' לחוק, בהתאם לייעודי הקרקע ולמגרשים המסומנים בתשריט התכנית. יהיה זה מאחריותה של עיריית קרית אתא לרשום את המגרשים החדשים בהתאם לתכנית זו בפנקס רישום המקרקעין תוך שנתיים מאישור תוכנית זו.

במגרשים דו-משפחתיים באזור מגורים א' ובמגרשים שבאזור מגורים ב' תותר חלוקת משנה לחלקות לצרכי רישום בפנקס רישום המקרקעין בתנאים המפורטים בפרק 3.

2.4 בינוי:

יחד עם הבקשות להיתר בניה תוגשנה לאישור הועדה המקומית תכניות בניי התואמות הוראות תכנית זו, ואשר תכלולנה הוראות בנושאים הבאים, כולם או חלקם על דעת מהנדס העיר:

א. עיצוב מפורט של דפוסי מגורים.

ב. העמדת מבנים במגרשים.

ג. תכנון מפורט של המרחב סביב למבנים, לרבות מיקום שטחי חנייה, שטחים מרוצפים, מפלסיהם, התווית שבילים או גשרי כניסה בין הדרך הציבורית לבין הכניסה לבניין, איתור פחי אשפה, מכלי גז, מתקנים לתליית כביסה, וכל מתקן אחר שאמור להימצא במרחב, גדרות, קירות תומכים, נטיעות נוי וכיו, הכל במידה וניתן עפ"י ביצוע תכנית לפיתוח סביבתי ע"י העירייה לפי סעיף 2.5.

לא יינתן היתר בניה בתחומי התכנית אלא על פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.

2.4.1 תחומי תכנית

תחומי תכניות בינוי של אזורי מגורים ב' יכללו לפחות קבוצות של 20 יחידות דיור. ביתר אזורי המגורים יכללו לפחות מגרש אחוז בשלמותו.

יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית ליוזם תכניות בינוי של קבוצות מגרשים בבעלות מפוצלת והוראות תכניות הבינוי האלה תחייבנה את יזמי המגרשים הכלולים בהן.

2.5 פיתוח סביבתי**של שטחים****מופקעים:**

לגבי כל השטחים המיועדים להפקעה על פי סעיף 2.2 ייערך באחריות העירייה תוך ששה חודשים מאישור תכנית זו תכנון מפורט לביצוע של הפיתוח הסביבתי אשר יכלול הוראות בנושאים הבאים, כולם או חלקם, על דעת מהנדס העיר:

- א. תכנון הנדסי של דרכים ומערכות תשתית.
- ב. עיצוב רחבות, מעברים להולכי רגל, כולל מפלסים ופרטי ריצוף.
- ג. עיצוב פארקים וגנים ציבוריים ושטחי נטיעות לנוי או הפרדה.
- ד. איתור מפורט ועיצוב של ריהוט חוצות, לרבות שלטים למידע ולפרסומות.
- ה. הוראות לעיצוב אחיד של גדרות, קירות תומכים או פרטי עיצוב סביבתי נוספים הגובלים עם קו הרחוב של המגרשים הפרטיים.
- ו. כל פרטי אחר שיידרש בהתאם לתכנון המפורט של השטח.

2.5.1 אחריות ביצוע**פיתוח סביבתי****בשטחי הפקעה:**

אחריות הביצוע של כל עבודות הפיתוח הסביבתי באזורים המיועדים להפקעה, תחול על העירייה.

2.6 מבנים להריסה: מבנים קיימים בשטח המיועדים להריסה על פי התכנית יוסרו טרם

מתן היתר בניה במגרש בו הם נמצאים.

2.7 היטל השבחה: היטל השבחה בגין השבחת הקרקע בתכנית זו יוטל כחוק.**2.8 הוצאות הכנת****התכנית:**

- א. הוצאות הכנת התכנית לרבות הוצאות תכנונה, עריכתה ביצועה ורישומה לרבות הוצאות מודדים ושמאים ייגבו מהבעלים עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965 כשהם צמודים למדד יוקר המחיה.
- ב. כל בעל זכויות בניה ו/או מקרקעין בתכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות כיחס שבין זכויותיו בקרקע לבין סה"כ זכויות הקרקע שבתכנית.
- ג. ההוצאות המוזכרות בסעיף א' דלעיל ייגבו ע"י הועדה המקומית מבעלי הזכויות ו/או בעלי הקרקע שבתכנית.

2.8.1 הוצאות הכנת תכנית בינוי : הוצאות הכנת תכניות לעיצוב בינוי לפי סעיף 2.4 כחלק מהמסמכים המצורפים לבקשה להיתר בניה מוטלות על בעלי המגרשים.

לכסוי הוצאות הכנת תכניות הבינוי של קבוצות המגרשים בבעלות מפוצלות לפי סעיף 2.4.1, תהיה הועדה המקומית רשאית לגבות תשלום מכל בעל מקרקעין או בעל זכויות בשטח תכנית הבינוי, כתנאי להוצאת היתרי בניה למגרשים.

- 2.9 שלבי ביצוע התכנית:**
- א. חיבור לכביש מס' 79 ינתן כאשר ייבנה בפועל המעבר המשלים את מחלפון הכניסה לשכונה לפי תכנית מס' כ/ 246 אשר אושרה למתן תוקף ונרשמה בילקוט הפרסומים 4037 ב- 3.9.92. באחריות היזם. לא יהיו שלבי ביניים של חיבור לדרך מס' 79 שאינם כוללים לפחות מעבר אחד במפלס שונה.
- ב. עד לאיכלוס 1,000 יח"ד יש להשלים את בנית בית הספר.
- ג. שאר מבני הציבור יושלמו בהתאם לצרכים ודרישת הרשויות.
- ד. הגשר העילי ייבנה בגמר איכלוס השכונה, בתיאום עם עיריית קרית אתא.

פרק 3 : הוראות לייעודי קרקע ולאזורים

כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט התכנית בהתאם לייעודו, ישמשו רק לשימושים המותרים באותו אזור, לפי ההוראות ובתנאים הקבועים בפרק זה כפוף לתנאים ולהוראות הכלליים שבפרק 2.

3.1 אזור מגורים א'

3.1.1 שמושים מותרים : בתי מגורים חד או דו-משפחתיים בצפיפות שלא תעלה על 3.4 יחידות לדונם.

3.1.2 היקף בניה : עד 65% משטח המגרש סה"כ, מתוכם :
 א. מטרות עיקריות : עד 50% למגורים.
 ב. שטחי שרות : עד 10% חנייה מקורה (ראה סעיף 3.1.7)
 עד 5% שטחי שרות נוספים, (כולל 7 מ"ר מחסן לכל דירה).

3.1.3 מבנים במגרש : מבנה אחד בלבד.

3.1.4 תכסית קרקע : השטח הבנוי הכולל בקומת הקרקע לא יעלה על 45% משטח המגרש.

3.1.5 גובה בניה : 2 קומות - עם אפשרות של תוספת עליית גג, בתנאי שגובה הבנייה לא יעלה על 8.5 מטר מעל מפלס 0.0 של הבניין כולל גגות משופעים ואו מבנה להסתרת קולט שמש.

3.1.6 מרווחים וקווי בנין :

קדמי (כלפי דרך בכיוון חזית הכניסה)	5 מ' (0 לחנייה מקורה)
קדמי (כלפי דרך משולבת מכיוון חזית הכניסה)	5 מ' (0 לחנייה מקורה)
צדדי	4 מ' (0 לחנייה מקורה)
אחורי	5 מ'

3.1.7 חנייה : 2 מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה של משרד התחבורה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. חנייה מקורה על זעת בעל המגרש תותר במסגרת היקף הבנייה המותר לפי סעיף 3.1.2.

3.2 אזור מגורים ב'

3.2.1 שמושים מותרים: מגורים צמודי קרקע טוריים או רב-משפחתיים, בצפיפות שלא תעלה על 5.3 יחידות לדונם.

3.2.2 חלוקת משנה: תותר חלוקת משנה של המגרשים לחלקות רשום בפנקס המקרקעין. בתנאי שגודל החלקה המינימאלית ליחידת מגורים יחידה לא יקטן מ- 190 מ"ר.

3.2.3 היקף בניה: עד 90% משטח המגרש סה"כ, מתוכם:
 א. מטרות עיקריות: עד 69% למגורים
 ב. שטחי שרות: עד 13% לחנייה מקורה (ראה סעיף 3.2.7)
 עד 8% לשטחי שרות נוספים, (כולל 6 מ"ר מחסן לכל דירה).

3.2.4 תכסית קרקע: השטח הבנוי בקומת הקרקע לא יעלה על 60% משטח המגרש.

3.2.5 גובה בניה: 2 קומות עם אפשרות של עליית גג בתנאי שגובה הבנייה לא יעלה על 8.5 מטר מעל מפלס 0.0 של הבניין כולל גגות משופעים ו/או מבנה להסתרת קולט שמש.

3.2.6 מרווחים מינימאליים:

קדמי (כלפי דרך או שטח פתוח)	4 מ' (0 לחנייה מקורה)
קדמי (כלפי דרך משולבת)	0 מ'
צדדי	4 מ' (0 לחזית אטומה)
אחורי	5 מ'

בין המבנים: המרווחים הנ"ל יותרו בתנאי שהמרווחים בין המבנים הנוצרים לא יקטנו מ- 8 מ', בין חזיתות פתוחות ומ- 6 מ', בין חזית פתוחה וגמלון אטום.

3.2.7 חנייה: חנייה לדיירים, תסופק בתחום המגרש, לפי תקן החניה של משרד התחבורה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. חנייה מקורה על דעת בעל המגרש תותר במסגרת היקף הבנייה המותר לפי סעיף 3.2.3.

3.3 אזור מגורים ב / 1

3.3.1 שמושים מגורים רב משפחתיים בצפיפות שלא תעלה על 6.6 יחידות לדונם.
מותרים:

3.3.2 חלוקת משנה: לא תותר חלוקת משנה של המגרשים.

3.3.3 היקף בניה: עד 121% משטח המגרש סה"כ, מתוכם:
א. למטרות עיקריות: עד 85% למגורים.
ב. שטחי שרות: עד 20% לתנייה מקורה (ראה סעיף 3.3.8)
עד 16% לשטחי שרות נוספים, (כולל 6 מ"ר מחסן לכל דירה).

3.3.4 מבנים במגרש: כפי שיקבע בתכנית בינוי המצורפת לבקשה להיתר בניה.

3.3.5 תכסית השטח הבנוי בקומת הקרקע לא יעלה על 45% משטח המגרש.
קרקע:

3.3.6 גובה בניה: בניינים מדורגים בין 2 עד 4 קומות לפי תוכנית בינוי שתצורף לבקשה להיתר בניה; עד 14 מ' מעל מפלס 0.0 של הבניין, כולל גגון משופעים ואו מבנה להסתרת קולטי שמש.

3.3.7 מרווחים קדמי (כלפי דרך): כמסומן בתשריט (0 לחנייה מקורה)
קדמי (כלפי דרך משולבת): כמסומן בתשריט
כלפי מעבר להולכי רגל): 0 מ'.
צדדי: 4 מ' (0 לחזית אטומה)
אחורי: 10 מ'.

בין המבנים: המרווחים הנ"ל יותרו בתנאי שהמרווחים בין המבנים הנוצרים לא יקטנו מ- 8 מ', בין חזיתות פתוחות ומ- 6 מ' בין חזית פתוחה וגמלון אטום.

3.3.8 חנייה: חנייה לדיירים תסופק בתחום המגרש, לפי תקן החניה של משרד התחבורה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. חנייה מקורה על דעת בעל המגרש תותר במסגרת היקף הבנייה המותר לפי סעיף 3.3.3.

3.4 אזור מגורים ב / 2

3.4.1 שמושים מגורים רב משפחתיים בצפיפות שלא תעלה על 8 יחידות לדונם.
מותרים:

3.4.2 חלוקת משנה: לא תותר חלוקת משנה של המגרשים.

3.4.3 היקף בניה: עד 148% משטח המגרש סה"כ, מתוכם:
א. למטרות עיקריות: עד 104% למגורים.
ב. שטחי שרות: עד 24% לחנייה מקורה (ראה סעיף 3.4.8)
עד 20% לשטחי שרות נוספים, (כולל 6 מ"ר מחסן לכל דירה).

3.4.4 מבנים במגרש: כפי שיקבע בתכנית בינוי המצורפת לבקשה להיתר בניה.

3.4.5 תכסית השטח הבנוי בקומת הקרקע לא יעלה על 50% משטח המגרש.
קרקע:

3.4.6 גובה בניה: עד 4 קומות; עד 15 מ' מעל מפלס 0.0 של הבניין, כולל גגות משופעים ו/או מבנה להסתרת קולטי שמש.

3.4.7 מרווחים קדמי (כלפי דרך): 4 מ' (0 לחנייה מקורה או למחסנים)
וקווי בנין: קדמי (כלפי דרך משולבת): כמסומן בתשריט
צדדי: 4 מ' (0 לחזית אטומה)
אחורי: 10 מ'

בין המבנים: המרווחים הנ"ל יותרו בתנאי שהמרווחים בין המבנים הנוצרים לא יקטנו מ- 8 מ', בין חזיתות פתוחות ומ- 6 מ' בין חזית פתוחה וגמלון אטום.

3.4.8 חנייה: חנייה לדיירים תסופק בתחום המגרש לפי תקן החניה של משרד התחבורה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. חנייה מקורה על דעת בעל המגרש תותר במסגרת היקף הבנייה המותר לפי סעיף 3.4.3.

3.5 אזור מגורים ג'

3.5.1 שמושים : מגורים רב משפחתיים בצפיפות שלא תעלה על 18.7 יחידות מותרים : לדונם.

3.5.2 חלוקת משנה : לא תותר חלוקת משנה של המגרשים.

3.5.3 היקף בניה : עד 422% משטח המגרש סה"כ, מתוכם :
 א. למטרות עיקריות : עד 243% למגורים.
 ב. שטחי שרות : עד 113% לחנייה מקורה (ראה סעיף 3.5.8)
 עד 66% לשטחי שרות נוספים, (כולל 6 מ"ר מחסן לכל דירה).

3.5.4 מבנים במגרש : כפי שיקבע בתכנית בינוי המצורפת לבקשה להיתר בניה.

3.5.5 תכסית : השטח הבנוי בקומת הקרקע לא יעלה על 55% משטח המגרש.
 קרקע :

3.5.6 גובה בניה : עד 10 קומות (לא כולל קומת חניה); עד 33 מ' מעל מפלס 0.0 של הבניין, כולל גגות משופעים ו/או מבנה להסתרת קולטי שמש.

3.5.7 מרווחים : קדמי (כלפי דרך) : 5 מ' (0 לחניה מקורה).

קדמי (כלפי דרך משולבת) : כמסומן בתשריט.

צדדי : 4 מ'

אחורי : 10 מ'

בין המבנים : המרווחים הנ"ל יותרו בתנאי שהמרווחים בין המבנים הנוצרים לא יקטנו מ- 8 מ', בין חזיתות פתוחות ומ- 6 מ' בין חזית פתוחה וגמלון אטום.

3.5.8 חנייה : חנייה לדיירים תסופק בתחום המגרש לפי תקן החניה של משרד התחבורה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. חנייה מקורה על דעת בעל המגרש תותר במסגרת היקף הבנייה המותר לפי סעיף 3.5.3.

3.6 אזור ספורט

- 3.6.1 שמושים : מגרשי ומתקני ספורט מכל הסוגים, לרבות אולם ספורט ובריכת שחיה מותרים : פתוחה או מקורה, וכל השירותים הנלווים הקשורים בהפעלתם.
- 3.6.2 היקף בניה : עד 20% משטח המגרש, מתוכם : עד 10% לשירותי ספורט ושירותים נלווים. עד 10% שטחי שרות לרבות מעברים ושטחים מקורים.
- 3.6.3 גובה בניה : עד 10 מ'.
- 3.6.4 העמדת מבנים : כפי שייקבע בתכנית בינוי, בתאום עם תכנית הפיתוח הסביבתי של כל הפארק המרכזי.
- 3.6.5 קווי בנין : קדמי כלפי דרך : 5 מ' אחורי וצדדי : 10 מ'.
- 3.6.6 חנייה : תסופק בתחום המגרש, בהתאם לתקן החנייה של משרד התחבורה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- 3.6.7 היתר בניה : מתן היתר בניה יותנה בחוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

3.7 אזור למבני ציבור:

3.7.1 שמושים מותרים: בנייני ציבור מקומיים ושכונתיים כגון: כיתות גן ו/או מעון יום, גן חובה, בית ספר יסודי, מועדון נוער, בית כנסת, תחנה לבריאות המשפחה, מתני"ס, ספרייה. ניתן לשלב מספר פונקציות במגרש ציבורי אחד.

3.7.2 היקף בניה: עד 80% משטח המגרש, מתוכם: 55% למטרות עיקריות. 25% לשטחי שרות.

3.7.3 גובה בניה: עד 3 קומות (12 מ').

3.7.4 טבלת מגרשים:

מגרש	שטח ד'	יעוד משוער
184	1.32	מעון יום (2 כיתות)
192	1.35	מעון יום (2 כיתות).
183	1.00	גן טרום חובה (2 כיתות).
185	1.32	גן טרום חובה (2 כיתות)
191	1.26	גן טרום חובה (2 כיתות).
193	2.06	גן טרום חובה (2 כיתות) + מעון יום (2 כיתות).
187	13.94	בי"ס יסודי (24 כיתות) + גן חובה (4 כיתות).
188	1.15	ספרייה
189	2.58	מתני"ס
190	2.04	מועדון נוער.
186	1.36	בית כנסת (+תחנה לבריאות המשפחה).

3.7.5 מרווחים וקווי בנין: כלפי דרך: 5 מ'. כלפי דרך משולבת: 0 מ'. אחורי: 5 מ'. (0 מ' כלפי מגרש למבנה ציבור סמוך) צדדי: 3 מ'. (0 מ' כלפי מגרש למבנה ציבור סמוך) כלפי מעבר להולכי רגל: 3 מ'.

3.7.6 חנייה: תסופק בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה של משרד התחבורה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

3.8 אזור מסחרי

3.8.1 שמושים מותרים: מסחר, שרותים עסקיים ומשרדים, לשרות תושבי השכונה. לא תותר הקמת חנות / עסק בעלי מטרד ריח, אבק, רעש ומטרדים סביבתיים מכל סוג שהוא.

3.8.2 חלוקת משנה: לא תותר חלוקת משנה של המגרש.

3.8.3 חיקף בניה: עד 70% משטח המגרש סה"כ, מתוכם:
 א. למטרות עיקריות: עד 50%
 ב. שטחי שרות: עד 20% לשטחי שרות נוספים, לרבות סטווין בחזית.

3.8.4 מבנים במגרש: כפי שייקבע בתכנית בינוי המצורפת לבקשה להיתר בניה.

3.8.5 תכסית קרקע: השטח בנוי בקומת הקרקע לא יעלה על 60% משטח המגרש.

3.8.6 גובה בניה: עד 2 קומות, עד 7 מ' מעל מפלס 0.0 של הבנין, כולל חלקי גג משופעים ו/או מבנים להסתרת קולטי שמש.

3.8.7 מרווחים וקוי בנין: כלפי דרך: 5 מ'
 כלפי מעבר להולכי רגל: 3 מ' (0 לחניה מקורה)

3.8.8 חנייה: א. חנייה לציבור תסופק בתחום המגרש בהיקף של לפחות 90% מתקן החניה של משרד התחבורה והשאר בשני מגרשי החניה הציבורית (מגרשים 314 ו-315); הכל בכפוף לאישור משרד התחבורה.
 ב. חניה תפעולית בהתאם לתקן החניה של משרד התחבורה תסופק בתחום המגרש, תוך הבטחת הסידורים הנחוצים לפריקה, טעינה וסילוק פסולת.

3.9 מעברים ורחבות :

מיועדים ל:

- א. מעברים וככרות מרוצפים להולכי רגל.
 - ב. מתקני עיצוב רחוב לרבות הצללה עד 15% מהשטח.
 - ג. שטחי גן ונוי בהיקף שלא יעלה על 50% מהשטח.
 - ד. מתקנים הנדסיים באישור הועדה המקומית.
- הכל בהתאם לתכנית פיתוח סביבתי על פי סעיף 2.5.

3.10 שטח פתוח ציבורי :

שטחים אלה מיועדים לגנים ציבוריים, שדרות, נטיעות לנוי והפרדה, שבהם שעור השטחים המרוצפים לא יעלה על 10% מכלל השטח.

מתקנים הנדסיים ומקלטים יותרו באישור הועדה המקומית.

3.11 שימוש חורג: שימוש חורג בקרקע או בבניין ביחס לחוראות דלעיל, כמוגדר בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 פרק א' יותר בתנאים המפורטים בחוק בפרק ז', ובתנאי שהתקופה המכסימאלית לחריגה לפי סעיף 178 לא תעלה על 3 שנים.

3.12 מבנים להריסה :

המבנים המיועדים להריסה על פי התשריט ייחשבו כשימוש חורג לפי סעיף 3.12.

היתר בניה באזור בו נמצאים מבנים להריסה יינתן רק לאחר הסרת המבנים הקיימים.

3.13 הוראות בניה ליעודי קרקע - טבלת סכום

יעודי קרקע	גודל מגרש מינימלי	מבנים במגרש	היקף בניה מכסימאלי			
			סה"כ	שמושים עיקריים	שטח שרות	מעל מפלס
			%	%	%	מתחת מפלס כניסה %
1. אזור מגורים א'		1	65	50	15	65
2. אזור מגורים ב'		*	90	69	21	90
3. אזור מגורים ב / 1		*	121	85	36	121
4. אזור מגורים ב / 2		*	148	104	44	148
5. אזור מגורים ג'		*	422	243	179	422
6. אזור ספורט	4.5	*	20	10	10	20
7. אזור למבני ציבור		*	80	55	25	80
8. אזור מסחרי		*	70	50	20	70

יעודי קרקע	גובה בניה מכסימאלי		מרווחים וקווי בנין מינימאליים				
	קומות מס'	מ'	קדמי כלפי דרך	צדדי	אחורי	בין מבנים	קדמי כלפי דרך משולבת
1. אזור מגורים א'	2	8.5	5 (א)	4 (א)	5	-	5 (א)
2. אזור מגורים ב'	2	8.5	4 (א)	4 (ב)	5	8-6	0
3. אזור מגורים ב / 1	2-4	14	בתשריט (א)	4 (ב)	10	8-6	בתשריט
4. אזור מגורים ב / 2	4	15	4 (א)	4	10	8-6	בתשריט
5. אזור מגורים ג'	10	33	5 (א)	4	10	8-6	בתשריט
6. אזור ספורט	-	10	5	10	10	-	-
7. אזור למבני ציבור	3	12	5	3 (ג)	5 (ג)	-	0
8. אזור מסחרי	2	7	5	-	-	-	3 (א)

הערות:

- * לפי תוכנית בינוי
- (א) 0 לתניה מקורה
- (ב) 0 לתזית אטומה
- (ג) 0 מ' כלפי מגרש למבנה ציבור סמוך.

פרק 4 : תשתית

4.1 דרכים: כל הדרכים התחומי "התכנית" תבוצענה בהתאם לרוחב המסומן בתשריט, ועל פי חתכים אופייניים ופרוט הנדסי המפורטים בנספח תחבורה (נספח א') המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

4.1.1 גשרים ומחלפים: תכנון הגשר וביצועו וכן ביצוע ההתחברויות של כביש מסי 79 יהיו באישור ובפיקוח מע"צ.

4.2 דרכים משולבות: אזור זה מיועד לדרכים מרוצפות לשימוש משולב של הולכי רגל וכלי רכב במהירות שלא תעלה על 10 קמ"ש, ויעוצב ללא חלוקה בין השטח לחליכה וחשטח לנסיעת רכב. תנועת כלי רכב תותר לכניסה לדיירי לרכב שרות ולרכב חירום בלבד. באזור זה יותר פיתוח שטחי נוי בהיקף של לפחות 10% משטח הדרך ומגרשי חנייה בהיקף עד 25% משטח הדרך.

4.3 ניקוז: כל השטחים הכלולים בתחומי התכנית ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים לשביעות רצון הועדה המקומית ובתאום עם רשות הניקוז.

4.4 מים: הספקת המים בתחומי התכנית תהיה ע"י העירייה בצורת תת-קרקעית, לאורך תוואי הכבישים, בתאום עם חברת מקורות ובהתאם לדרישות משרד הבריאות. הידרנטים יותקנו בכפיפות להוראות משרד הפנים (כיבוי אש).

4.5 ביוב: מתן פתרונות לסילוק וטיהור מי שופכין יבטיחו שמירה מירבית על המערכת ההידרולוגית ויבוצעו בהתאם להנחיות משרד איכה"ס, משרד הבריאות ומהנדס העיר.

4.6 תאורה: מערכת התאורה לאורך תוואי הכבישים בתחומי התכנית תותקן בהתאם להוראות הבאות:

1. עוצמת התאורה בכל כביש תהיה בכפיפות להנחיות משרד התחבורה.
2. בדרכים הראשיות, ברוחב 24 מ' שבהן מצוי אי הפרדה, ימוקמו עמודי תאורה באי הפרדה.
3. בדרכים משניות ברוחב 15 מ' או 13 מ' עם מדרכות, תמוקם התאורה במדרכה בצד הכביש על עמודי תאורה נפרדים.
4. בדרכים משולבות יותקנו גופי תאורה על גבי עמודים המשולבים במערכת הגינון.

4.7 תקשורת: מערכות התקשורת תותקנה לאורך תוואי הכבישים בהתקנה תת-קרקעית, לפי הוראות הבאות:

1. בכל מקרה התקנת קווי התקשורת תהיה בצד הנגדי למיקום קווי החשמל.

2. לא יותקנו קווי תקשורת באיי ההפרדה בין שני המסלולים.

4.8 פינוי אשפה: כלי אצירה לאשפה מכל הסוגים, בין בגודל משפחתי, בין בגודל המספק מבנה (עגלות קטנות) ובין בגודל הדרוש למבנן (עגלות גדולות) ימוקמו בהתאם להוראות הרשות המקומית.

4.9 חשמל: כל מערכת החשמל שתותקן בתחומי התכנית תותקן בהתקנת תת-קרקעית בתחום המדרכות או פסי ההפרדה שלאורכן.

4.9.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל: 1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 800 מ')

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה 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 לכבלי חשמל תת-קרקעי 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' מק מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

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

3. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4.9.2 תחנת טרנספורמציה: שטחם הבנוי של תחנות טרנספורמציה במסגרת מגרשים פרטיים או ציבוריים לא יכללו בחישוב שטח הבנייה.

לא תותר הרכבת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תוכנית זו. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים, וכן בשטח

ציבורי פתוח. על מבקש היתר הבניה להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת חשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים- חדר או שטח קרקע לפי הנדרש - בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר אינו כולל תחנת טרנספורמציה במידה ונדרש ע"י חברת החשמל. תחנת הטרנספורמציה תשולב בתכנון הבנין או בפיתוח הנופי של המגרש, ותוגש כחלק מתבקשה להיתר בניה, בהתאם לדרישות חברת החשמל.

בתחומי התכנית יכלל מרחב מוגן קומתי או מרחב מוגן דירתי עבור כל דירה, בהתאם לאישור הג"א.

4.10 מרחב מוגן :

פרק 5 : הוראות אקוסטיות

- 5.1 כל הפתרונות האקוסטיים כגון סוללות עפר מגוננות /או קירות אקוסטיים, לרבות אלו הכלולים במעטפת המבנים, ייבנו על חשבון יוזם התכנית ובאחריותו.
- 5.2 מיגון אקוסטי : בקטעי כביש מסי 79 שצויינו בדו"ח האקוסטי המצורף לתכנית כנספת ב' ישופרו אמצעי המיגון האקוסטי הקיימים בשטח באופן טבעי, ע"י הוספת קיר או סוללה במסגרת השטח הירוק המפריד בין הכביש וגבולות המגרש בהתאם למסקנות הדו"ח האקוסטי ולתיקני המשרד לאיכות הסביבה. כל המיגונים האקוסטיים שידרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונם.
- 5.3 רמת הרעש המותרת בחזית המבנה או הדירה (בהתחשב בכביש/ המחלף) בהתאם לסוגי השימוש (מגורים מוסד חינוך וכ"ו) תהיה:
 $Leq = 64.0 \text{ dB/A}$ בחזית בתי מגורים.
 $Leq = 59.0 \text{ dB/A}$ בחזית מוסדות חינוך ומבני ציבור.
- 5.4 הוראות בדבר פיתוח סביבתי למניעת/ הפחתת רעש.
- 5.4.1 תישמר רצועת שצ"פ עבור מיגון אקוסטי במידת הצורך (סוללת וסוללות משולבות בקיר) לאורך הכביש.
- 5.4.2 רצועת השצ"פ תגונן בעצים ושיחים.
- 5.4.3 יבוצע קיר אקוסטי בצידו הצפוני של כביש 79 בין החתכים 7959 – 7949 (המצויינים בנספח א' נספח תחבורה) וכפי שמסומן בתשריט התוכנית.
- הקיר יבוצע בגובה משתנה בין 3-8 מטר לפי הנחיות בנספח ב' – דו"ח אקוסטי.
- 5.5 תנאים להיתר בניה
- 5.5.1 תנאי למתן היתר בניה לאזורי מגורים ומבני ציבור רגישים לרעש – אישור המשרד לאיכות הסביבה כי תכנונם הפיסי לרבות האמצעים המתוכננים להגנתם בפני רעש תחבורה לרבות מדרך ארצית מסי 79, עונים לקריטריונים שנקבעו בסעיף 5.3 לעיל ובתחזית ל-10 שנים לפחות מיום בנייתם.
- 5.5.2 המבנים במגרשים 48, 51, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122 בעלי חזית הפונה לכביש 79, ייבנו בנייה אקוסטית.

ח ת י מ ו ת

הודעה על תפקודת תכנית מס. 256/2
 תאריך: 9.6.99
 מס. 4765

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שאו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהודת התכנית או לכל בעל ענין אחר ב"טת התכנית כל עוד לא הוקצה השטח יחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו נאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל זין.

למען הסר ספק מוצהר בוח כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם כגון השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל זין שכן חתימתנו ייתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מ. ב. לוי
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז חיפה

תאריך: 1.6.07

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

חב' שרביב בע"מ

ופרטיים.

משרד הפנים נוחז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1945
 אישור תכנית מס. 256/2
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21.11.00 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 256/2
 תאריך: 1.8.07
 מס. 5318

יזמי התוכנית: 1. מינהל מקרקעי ישראל

2. חב' שרביב בע"מ

המתכנן: צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

פסיד אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 (Signature)

(Large handwritten signature)

