

## הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0802488

מגרש 300 בשער הרקפות, קריית ביאליק - תוספת שטחים ושינוי קו בנין

חיפה

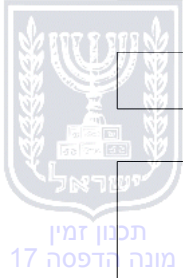
מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש 300 בגודל 2.3 דונם בשכונת שער הרקפות בקריית ביאליק. בתא שטח זה מאושר מבנה מגורים בן 10 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, סה"כ 40 יח"ד. לתכנית האמורה קדמה תכנית בסמכות מקומית (352-0414656) שאיחדה 2 תאי שטח שבכל תא שטח 19 יח"ד ב-7 קומות - לתא שטח אחד - 300, הוסיפה 2 יח"ד למגרש - סה"כ 40 יח"ד במקום 38, הוסיפה 3 קומות, שנתה קוי בניין וניידה זכויות בסך 1260 מ"ר מתא שטח 300 לתא שטח אחר בתכנית. התכנית שבנידון מציעה להוסיף לתא שטח 300 455 מ"ר שטח עיקרי ולשנות קוי בניין צידיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית: מגרש 300 בשער הרקפות, קריית ביאליק - תוספת שטחים ושינוי קו בנין

**מספר התכנית** 352-0802488

**1.2 שטח התכנית** 2.273 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מחוזית

**לפי סעיף בחוק** ל"ר

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה** ללא איחוד וחלוקה

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

קריית

קואורדינאטה X

קואורדינאטה Y

209850

749150

מגרש 300 בסמוך לשכונת גבעת הרקפות

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

קרית ביאליק - חלק מתחום הרשות: קרית ביאליק

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה שער הרקפות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10236    | מוסדר   | חלק           |                     | 207-208           |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 352-0414656 | 300              |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                             | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 352-0414656       | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 352-0414656 בתחומה והוראותיה לא יחולו בתחום תכנית זו. | 7973               | 2258                    | 29/10/2018 |
| 352-0121012       | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 352-0121012 בתחומה והוראותיה לא יחולו בתחום תכנית זו. | 7163               | 1739                    | 09/12/2015 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה       | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                     |             | דינה אמר   |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | דינה אמר   |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 20/05/2021  | דינה אמר   | 10: 45 20/05/2021 | תשריט בינוי    | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 25/08/2020  | דינה אמר   | 10: 12 25/08/2020 |                | לא                  |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/ תואר | סוג  | שם | מספר רשיון | שם תאגיד  | ישוב        | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|-------------|------|----|------------|-----------|-------------|-------|-----|------------|------------|-----------------------|
| חברה        | פרטי |    |            | יובל אלון | קרית ביאליק | חרושת | 4   | 04-8744234 | 04-8744549 | oshri@yuvalalon.co.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר רשיון | שם תאגיד  | ישוב        | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|------|----|------------|-----------|-------------|-------|-----|------------|------------|-----------------------|
| פרטי |    |            | יובל אלון | קרית ביאליק | חרושת | 4   | 04-8744234 | 04-8744549 | oshri@yuvalalon.co.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד                       | ישוב   | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|-------------|-----------|-------------|------------|--------------------------------|--------|---------|-----|------------|------------|---------------------|
|             | עורך ראשי | דינה אמר    | 10441      | אמר קוריאל אדריכלים            | חיפה   | דרך הים | 67  | 04-8371190 | 04-8371269 | Curiel@inter.net.il |
| מודד        | מודד      | ויסאם דחבור | 1127       | ויסאם דחבור משרד הנדסה ומדידות | מעיליא | (1)     | 1   | 04-9572687 | 04-9572687 | wisam181@gmail.com  |

(1) כתובת : ברחוב בית הספר.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת שטחים ושינוי קווי בנין צידיים במגרש 300

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בנין צידי מזרחי בתא שטח 300 מ-34 מטר ל-30 מטר ובקו בנין צידי מערבי מ-3 מטר ל-2.7 מטר.
2. תוספת שטח עיקרי בתא שטח 300.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ד' | 300     |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר      | אחוזים |
|-----------|----------|--------|
| מגורים ד' | 2,272.98 | 100    |
| סה"כ      | 2,272.98 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ד' | 2,272.98  | 100          |
| סה"כ      | 2,272.98  | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ד'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|       | מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| א     | <p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. מספר מבנים :</p> <p>בתא שטח 300 ימוקם בניין אחד, החנייה למבנה תבוצע ע"י חניון מתחת לכניסה הקובעת וחניות במפלס הקרקע.</p> <p>2. דירות גן :</p> <p>תותר הקמת דירות גן הגובלות בדרכים ראשיות.</p> <p>3. דירות גג :</p> <p>קו מתווה דירות הגג יסוג מחזיתות קומות הבנין הטיפוסיות בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.</p> <p>בשטח מרפסת הגג יותרר הקמת פרגולות. הוראות בדבר הנסיגה הן הוראות מחייבות.</p> <p>4. שטח גג מעל החניה בתא שטח 300 אשר אינו מיועד לבניה או חניה יוכשר לטובת גינון בערוגות מוגבהות ע"י מילוי באדמה גננית. גובה מינימלי לכיס שתילה לעצים יהיה 1.00 מטר ע"מ לאפשר שתילה.</p> |
| ב     | <p><b>חניה</b></p> <p>החניות הפרטיות תהינה בתחום תא השטח ובתקן שלא יפחת משתי חניות לדירה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד      | שימוש  | תאי שטח | בניין / מקום | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) |                   |          |      | אחוזי בניה כוללים (%) | תכנית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות     |                   | קו בנין (מטר)      |           |            |       |      |
|-----------|--------|---------|--------------|-----------------|-----------------|-------------------|----------|------|-----------------------|-------------------|-----------|-----------------------------------|----------------|-------------------|--------------------|-----------|------------|-------|------|
|           |        |         |              |                 | גודל מגרש כללי  | מעל הכניסה הקובעת |          |      |                       |                   |           |                                   | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי-ימני | צידי-שמאלי | אחורי | קדמי |
|           |        |         |              |                 |                 | עיקרי             | שרות     | שרות |                       |                   |           |                                   |                |                   |                    |           |            |       |      |
| מגורים ד' | מגורים | 300     | 1            | 2273            | 4705            | 1350              | (1) 2800 | 8855 | 390                   | 40                | 38        | 10                                | 1              | (2)               | (2)                | (2)       | (2)        |       |      |

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

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

הערה ברמת הטבלה:

השטח העיקרי כולל שטח מרפסות ליחידות הדיור המפורטות בתוכנית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח השירות התת קרקעי יכלול: חניות, מחסנים, מתקנים טכניים ושטחים משותפים בלבד.

(2) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.

**6. הוראות נוספות**

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.1</b> | <b>חניה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | <p>א. החניות הפרטיות תהינה בתחום תא השטח ובתקן שלא יפחת משתי חניות לדירה.</p> <p>ב. מגרשי החניה יהיו מגרשים מגוננים בעצים ככל הניתן.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>6.2</b> | <b>חשמל</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | <p>א. תנאי למתן היתר בניה ו/או סלילה יהיה - תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, למרחקים המפורטים להלן:</p> <p>סימון מתקן מהתיל הקיצוני/מציר הקו מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) - 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה - 0.30 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד - (כא"מ) - 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת חשמל. מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.</p> <p>י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל התאפשרה הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ג. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ 10.00 - מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 מ'. מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי בעניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על עליון יחולו הוראות תכנית המתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> |
| <b>6.3</b> | <b>ניהול מי נגר</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | <p>1. מגורים: השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



| 6.3 | ניהול מי נגר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת קרקע. יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת קרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ואו הזרמת עודפים לשצ"פ הגובל.</p> <p>ג. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לשצ"פ הגובל.</p> <p>2. דרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> |



| 6.4 | פסולת בניין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>א. פסולת הבניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ב. לא יאושר היתר בניה אלא לפני נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניה) התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין כמשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>4. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי:</p> <p>היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון יעברו עודפי המילוי לפרויקט אחר.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפתור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. הבניין יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידם למנוע פיזור אבק ומטרדים שונים.</p> |



| 6.5 | פיקוד העורף                                                                                                                                                                        |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>לא ינתן כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית המקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של פיקוד העורף.</p> |
| 6.6 | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה                                                                                                                                                        |
|     | <p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה המושתתות ע"י שדה התעופה חיפה (ע"ש א. מיכאלי) וע"י נתיבי התעבורה האווירית.</p>                                                                |

| גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6.6 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>2. מתן היתר בניה או הרשאה כלשהי מכח תכנית זו מותנה באישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. הקמת מתקני עזר הנדרשים לבנייה בתחומי התכנית מותנים באישור רשות התעופה האזרחית ובמילוי הוראות לסימון והארה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |
| תנאים למתן היתרי בניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6.7 |
| <p>1. תנאי להגשת בקשת היתר בניה לועדה המקומית:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית.</p> <p>ב. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא הפוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.</p> <p>ג. אישור תשריט לצרכי רישום על ידי הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת דו"ח אקוסטי למבנה. הדו"ח יועבר לקבלת התייחסות איגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>3. חזות המבנים:</p> <p>א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות מבני המגורים, חומרי הגמר שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים כדוגמא, אבן, שיש. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית חיפוי חיצוני קשיח לשביעות מהנדס העיר ומהנדס הועדה המקומית, של המבנה.</p> <p>ב. לא תותקן צנרת כלשהי ( מערכות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבליים וכיו"ב) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>ג. תותר התקנת אנטנה מרכזית אחת לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין אחת בלבד לצרכי דיירי הבניין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבנין ו/או מתקני סלולרי למינהם.</p> <p>ד. הקמת המתקנים טכניים על הגג (דודי שמש, קולטים, וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות ולתכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות וכן של פתרונות המסתור השונים. התקנת מתקנים על הגג, תותר רק אם שילובם והסתרתם לשביעות מהנדס העיר.</p> <p>ה. מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. יתוכננו בתוך גומחה בחזיתות צידיות ואחוריות בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.</p> <p>ו. תותר הקמת פרגולות בחצרות הפרטיות, בשטח של עד 20 מ"ר לכל יח"ד. חומרי גמר הפרגולה יהיו קלים. הפרגולות תהיה זהות לכל מבנה.</p> <p>ז. תותר התקנת פרגולה במרפסות גג ובמרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה. לשם הבטחת אחידות הבניה בסמכות מהנדס הבניה בסמכות מהנדס העיר יהיה לדרוש את בניית הפרגולות יחד עם בנית המבנה/ים.</p> <p>ח. תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, בתחום קו בניין תחתון כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע, עבור שימושי שרות. שטח המרתף יהיה חלק מהרכוש המשותף. יותרו בו מחסנים פרטיים, חניה, ושטחים אחרים לשימוש כל הדיירים.</p> <p>4. היתרי הבניה בשטח התכנית יכללו התייחסות לפרגולות.</p> <p>5. תכנית הפיתוח תכלול:</p> <p>א. גבהים סופיים, סימון כניסה, תוואי וחומרי גמר תומכים, גבהים וחתכים אופייניים שלהם, תוואי מעקות, מסלעות עם גובהם, גומחות עצים, מדי מים, מיכלי דלק להסקה, מיכלי גז, מיסתורים למתקני תליית כביסה, סימון מתקני תשתית חשמל, טל"כ, טלפונים, מים, ביוב וחומרי ריצוף.</p> |     |



| 6.7 | תנאים למתן היתרי בניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>ב. במסגרת תכנית הפיתוח יש לפרט את שוחות הביוב במגרשים, הצנרת, גבהים והגדלים וההתחברויות עד המערכת העירונית.</p> <p>ג. מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מבנהו, חומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ד. תכנון לגינון ונטיעות כולל סוגי הצמחיה, גבהים ושיפועים ופתרון הניקוז שיובאו לאישור מהנדס העיר. התכנון יכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס העיר יכלול מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך אופייני, חומרי גמר וצבע משני צידי הגדר.</p> <p>ה. תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים ותהיה בהתאם להחלטת משרד מהנדס.</p> |



| 6.8 | תשתיות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה והתקשורת בכבלים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך.</p> <p>א. מים</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת מים העירונית.</p> <p>ב. ניקוז מי גשם</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון המהנדס העיר ומהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת ומאושרת ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ג. תאורה</p> <p>כל מתקני התאורה לשטח הציבורי הפתוח, לשטח לספורט ונופש ולשביל הולכי רגל יבוצעו בכבלים תת-קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.</p> <p>ד. אצירה והרחקת אשפה</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ה. קווי טלפון ותקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p> <p>ו. קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות.</p> |



| 6.9 | היטל השבחה                                                                                                                                                                                                                |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב               | התנייה |
|----------|------------------------|--------|
| 1        | התכנית תבוצע בשלב אחד. |        |

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17