

3070899-1

1

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי קריית אתא

מחוז חיפה

מינהל התכנון  
 הועדה הנהלית - מחוז חיפה  
 03-65-2718  
 נתקבל

תוכנית מפורטת מס' כ/248

גבעת הכלניות - קריית אתא

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית כ/150

הוראות התוכנית (תקנון)

מינהל התכנון - מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 הועדה המחוזית החליטה ביום:  
 12.7.17  
 לאשר את התכנית  
 איתמר בן דוד  
 31.5.18  
 יו"ר הועדה המחוזית תאריך

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 ביום \_\_\_\_\_

מעודכנות לתאריך 8.4.2018

צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' היוזמה 3 טירת כרמל 39120 טל: 04-8571234 פקסי: 04-8570238

## פרק 1 : כללי

### 1.1 המקום

רשות מקומית: קרית-אתא, נפת חיפה.

### 1.2 השם והתחולה

תוכנית זו תקרא "תוכנית מפורטת מס' כ/248 גבעת הכלניות – קרית-אתא".  
הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

התוכנית תחול על הגושים והחלקות הבאים :

| מס' גוש | מוסדר / לא מוסדר | גוש בשלמות / חלקי | חלקות בשלמותן   | חלקי חלקות                   |
|---------|------------------|-------------------|---|------------------------------|
| 10255   | מוסדר            | חלקי              | 9,11,19,21-22,27-29,<br>33-37,39,41,43,45,47,49,51  | 1,10,12-15<br>17,23-26,30-32 |
| 10257   | מוסדר            | חלקי              |   | 2,43                         |
| 10259   | מוסדר            | חלקי              | 34,37,40,43,49  | 16-<br>26,46,57,60,63,66,68  |
| 10293   | מוסדר            | חלקי              |   | 5,28                         |
| 10497   | מוסדר            | חלקי              | 4-81  | 1-3,82                       |
| 10498   | מוסדר            | חלקי              | 2,4,6,8,17,24,26-75,77-<br>82,97,99,101,103,105,107,109,112,114,116,118<br>,120,123,125,127,129,131,133,137<br>,139,141,143,145,147,149,155 | 95,110,134,150,156           |

### 1.3 גבול התוכנית

כמותחם בקו כחול בתשריט ה"תוכנית".

נמצאת בחלק המזרחי של קרית-אתא, בין השכונות גבעת אלונים, גבעת טל, גבעה א' וגבעת המשטרה.

### 1.4 שטח התוכנית

1082.2 דונם.

1.5 מסמכי התוכנית

|     |   |
|-----|---|
| 1.  | הוראות התוכנית - מסמך מחייב.  |
| 2.  | תשריט תביע - מסמך מחייב   |
| 3.  | תשריט ייעודי קרקע מצב מוצע קני"מ 1:1250 - גליון מס' 1 מתוך 2 - מסמך מחייב                       |
| 4.  | תשריט ייעודי קרקע מצב מוצע קני"מ 1:1250 - גליון מס' 2 מתוך 2 - מסמך מחייב                       |
| 5.  | טבלת הקצאה ולוחות איזון - מסמך מחייב  |
|     | <b>נספחים:</b>  |
|     | <b>נספח מס' 1 - נספח בינוי - מסמך מנחה בכללותו ומחייב בעניין קוי בניין</b>                      |
| 1.  | גיליון מס' 1: תכנית בינוי - קני"מ 1:2,500   |
| 2.  | גיליון מס' 2: תכנית בינוי - קני"מ 1:1,250 - גליון מס' 1 מתוך 2                                  |
| 3.  | גיליון מס' 3: תכנית בינוי - קני"מ 1:1,250 - גליון מס' 2 מתוך 2                                  |
| 4.  | גיליון מס' 4: חתכים עקרוניים - קני"מ 1:1,000  |
| 5.  | גיליון מס' 5: תפרוסת שטחי ציבור   |
| 6.  | גיליון מס' 6: חוברת דגמי בינוי - קני"מ 1:750  |
|     | <b>נספח מס' 2 - נספח נוף - מסמך מנחה</b>  |
| 1.  | גיליון מס' 1: תכנית - קני"מ 1:1,250   |
| 2.  | גיליון מס' 2: חתכים - קני"מ 1:500   |
| 3.  | גיליון מס' 3: הנחיות לעיצוב נוף   |
|     | <b>נספח מס' 3 - נספח תחבורה - מסמך מנחה</b>   |
| 1.  | גיליון מס' 1: תנוחה ורומים ע"ר מצב קיים - קני"מ 1:1,200   |
| 2.  | גיליון מס' 2: תכנית תנועה - קני"מ 1:1,200   |
| 3.  | גיליון מס' 3: תכנית כללית ע"ר תצ"א - קני"מ 1:5000   |
| 4.  | גיליון מס' 4: מערכת דרכים כללית אזורית ע"ר תכנית אב - קני"מ 1:20,000                            |
| 5.  | גיליון מס' 5: חתכי אורך - כבישים 1,2,3  |
| 6.  | גיליון מס' 6: חתכי אורך - כבישים 4,5,6,7  |
| 7.  | גיליון מס' 7: חתכי אורך - כבישים 8,9,12,13,14   |
| 8.  | גיליון מס' 8: חתכי אורך - כבישים 10,15,16,17,18,19,20   |
| 9.  | גיליון מס' 9: חתכי רוחב טיפוסיים - קני"מ 1:100  |
| 10. | גיליון מס' 10: תכנית קומות חניה לדגמי בינוי - דגמים A, A1, A2, B, B1, C, D, E, E1 קני"מ - 1:500 |
| 11. | גיליון מס' 11: תכנית קומות חניה לדגמי בינוי - דגמים F, F1, G, G1, H, I, I1, I2 קני"מ - 1:500    |
| 12. | גיליון מס' 12: דוח תנועת  |
|     | <b>נספח מס' 4 - נספח תשתיות - מסמך מנחה</b>   |
| 1.  | גיליון מס' 1: תשתית ביוב ל"ראש השטח" - קני"מ 1:10,000   |
| 2.  | גיליון מס' 2: תשתית ניקוז ל"ראש השטח" - קני"מ 1:10,000  |
| 3.  | גיליון מס' 3: מערכת אספקת מים ל"ראש השטח" - קני"מ 1:10,000                                      |
| 4.  | גיליון מס' 4: תכנית כללית לביוב - קני"מ 1:2,500   |
| 5.  | גיליון מס' 5: תכנית כללית לניקוז - קני"מ 1:2,500  |
| 6.  | גיליון מס' 6: תכנית כללית למים - קני"מ 1:2,500  |
| 7.  | גיליון מס' 7: נספח דברי מלל (מים, ביוב וניקוז)  |
|     | <b>נספח מס' 5 - נספח אקוסטיקה - מסמך מנחה</b>   |
| 1.  | גיליון מס' 1: חוברת מלל הכוללת תכניות   |
|     | <b>נספח מס' 6 - נספח עצים בוגרים - מסמך מחייב</b>   |

**1.6 יוזם התוכנית**

עיריית קריית אתא, רח' כיכר העירייה 7, קריית אתא, ת.ד. 1.  
פקס: 04-8478426 טלפון: 04-8478432

**1.7 בעלי הזכויות בקרקע**

מינהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

**1.8 עורכי התוכנית**

| שם                  | כתובת                                 | טלפון      | פקס        |
|---------------------|---------------------------------------|------------|------------|
| תכנון               | צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ       | 04-8571234 | 04-8570238 |
| תנועה               | ד.א.ל הנדסה                           | 04-8577355 | 04-8577365 |
| מים, ביוֹב וניקוז   | ח.ג.מ תכנון תשתיות (1998 בע"מ)        | 04-8509593 | 04-8509596 |
| נוף                 | אס.די.אס. עיצוב פיתוח ונוף            | 03-6486535 | 03-6485439 |
| אקוסטיקה            | א.ש.ל איכות סביבה ואקוסטיקה           | 02-6427729 | 02-6427103 |
| טבלאות איזון והקצאה | גדי דגני - ניהול ושמאות מקרקעין       | 04-6277303 | 04-6277306 |
| מדידה               | הלפרין-פלוס, מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ | 03-9627082 | 03-9626874 |
| סקר עצים            | מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ           | 04-8339070 |            |

**1.9 מטרת התכנית ועקרונותיה**

הקמת שכונת מגורים בעלת אופי עירוני איכותי במזרח קריית אתא על גבעה, הצופה על נופי המפרץ והכרמל בהיקף של כ- 3,470 יחידות דיור.  
בלב השכונה מתוכנן פארק שכונתי גדול, הצופה אל הנופים סביב.  
הפארק עוצב באופן אורכני בשיא הגבעה והוא מעצב שלד השכונה ודמותה. הנגישות אל שטחי הציבור הפתוחים, אל מרכז השכונה והמוסדות השכונתיים היא רגלית ובאמצעות שבילי אופניים.

**1.10 עיקרי הוראות התכנית**

התווית דרכים, חלוקת שטחים למגורים, למבני ציבור ולשטחים פתוחים וקביעת הוראות וזכויות בניה.

**1.11 יחס לתוכניות אחרות**

תוכנית זו מהווה שינוי לתכניות: כ / 150 - מתאר קרית אתא (י.פ. 2595 תאריך 10.1.80), חפאג/ד/1257, כ/246/במ, כ/מק/463, כ/במ/255, כ/150/א, כ/150/ש.

**1.12 הגדרות ופרוש מונחים**

בתוכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, בתוספותיו ובתקנות התכנון ובניה.

דירה קטנה : שטח יחיד קטנה יהיה 80 מ"ר כולל ממ"ד לכל היותר, לא כולל מרפסת.

**1.13 רשימת יעודי קרקע ושטחם**

| מצב מוצע |          | מצב מאושר |           | יעוד קרקע        |
|----------|----------|-----------|-----------|------------------|
| שטח %    | שטח דונם | שטח %     | שטח בדונם |                  |
| 3.4      | 36.6     | -         | -         | מגורים ב'        |
| 4.4      | 47.8     | -         | -         | מגורים ג'1       |
| 4.9      | 52.7     | -         | -         | מגורים ג'2       |
| 2.5      | 26.7     | -         | -         | מגורים ג'3       |
| 10.7     | 116.3    | -         | -         | מגורים ג'4       |
| 2.2      | 23.5     | -         | -         | אזור מסחרי       |
| 10.7     | 116.1    | -         | -         | אזור למבני ציבור |
| 4.2      | 45.5     | -         | -         | שטח למתקן הנדסי  |
| 12.4     | 134.4    | -         | -         | שצ"פ אינטנסיבי   |
| 18.3     | 197.6    | -         | -         | שצ"פ אקסטנסיבי   |
| 0.8      | 8.9      | -         | -         | רצועת נחל        |
| 16.9     | 183.2    | -         | -         | דרך מוצעת        |
| 8.3      | 89.4     | 8.2       | 89.23     | דרך קיימת/מאושרת |
| -        | -        | 74.4      | 805.55    | שטח לתכנון בעתיד |
| -        | -        | 2.9       | 31.57     | קרקע חקלאית      |
| -        | -        | 2.0       | 21.18     | שטח ציבורי פתוח  |
| 0.3      | 3.5      | 0.3       | 3.50      | פיתוח נוף        |
| -        | -        | 12.1      | 131.18    | ללא תכנון מפורט  |
| 100%     | 1082.2   | 100%      | 1082.2    | סה"כ:            |

## פרק 2: הוראות כלליות

### 2.1 תנאים להוצאת היתרי בניה

1. אישור רשות העתיקות.
2. הגשה ואישור תכנית בינוי כוללת ו/או תכנית למתחם פיתוח אשר יקבע ע"י מהנדס העיר בקני"מ של 1:500 לפחות ובהתאם להוראות סעיף 2.4.
3. אקוסטיקה
  - 3.1 א. תנאי למתן היתר בניה במגרשים הסמוכים לדרך מס' 781 הקיימת, ואשר נדרש בהם מיגון אקוסטי בהתאם למסמך האקוסטי המנחה המצורף לתכנית זו, יהיה תחילת ביצוע קיר אקוסטי.
  - 3.2 א. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע הקיר האקוסטי.
    - ב. תנאי להוצאת היתר בנייה למבנים בתוכנית למגרשים מס' 43-48, 56, 58-65, 67-71, 75, 101, יהיה הכנת נספח אקוסטי לבדיקת הרעש הצפוי מדרך מס' 79 ומדרך 781. בנספח האקוסטי יפורטו מפלסי הרעש החזויים מחוץ לחזיתות המבנים, בכל המקומות שבהן קיים חשש לחריגה מהקריטריונים. חיזוי הרעש יבוצע בהתאם לדרישות לקביעת תקני רעש מכבישים התקפים באותה העת.
    - ג. מבנים בהם ימצא כי מפלסי הרעש החזויים חורגים מהקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה יבוצע מיגון אקוסטי דירתי. המיגון ייקבע בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה וההוואה חלק מהיתר הבנייה.
4. תנאי למתן היתר בניה למבני הציבור יהיה הגשה ואישור תכנית בינוי לועדה מקומית.
5. ניקוז- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור בכתב של רשות הניקוז לתכנית הסדרה ושיקום נחל סומך, ואישור מפלסי בניה ופיתוח שיבטיחו מניעת סכנת הצפות בהתאם לקריטריונים הקבועים שבתמ"א 3/ב/34.

### 2.2 חלוקה ורישום

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לצרכי רישום. המגרשים החדשים בהתאם לתכנית זו ירשמו בפנקס רישום המקרקעין.

### 2.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.

### 2.4 תוכנית בינוי ופיתוח

טרם הגשת הבקשות להיתר בניה תוגשנה לאישור הועדה המקומית תכנית/תכניות בינוי ופיתוח עבור כל תחום התכנית או חלקה. תחום תכנית/הבינוי יקבע ע"י מהנדס העיר. תוכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:

1. עיצוב עקרוני של מבני מגורים בקני"מ 1:500.

2. קביעת מפלס  $\pm 0.00$  והעמדת המבנים במגרש.
  3. תכנון של המרחב סביב המבנים, לרבות גישות לבניינים, הסדרי חנייה, דרכי גישה/רמפות, שטחי גינון, שטחים מרוצפים, מתקני תשתית, גדרות, קירות תומכים ומדרגות, כולל מפלסי קרקע.
  4. מיקום נקודות חיבור של מערכות התשתית שבמגרש למערכות התשתית הציבוריות (ביוב, מים, חשמל, תקשורת וטל"כ).
  5. מיקום מתקנים למיכלי אשפה וגודלם על פי הוראות מהנדס העיר.
  6. תכנון מערכת הניקוז של המגרשים בתחום התכנית, בהתאם לסעיף 4.2.
  7. דו"ח אקוסטי למגרשים כפי שמפורט בנספח אקוסטי.
  8. מיקום מבנים מסחריים וחניה בתחום הפארק המרכזי, מגרשים 400-402.
  9. קביעת פרטי פיתוח מחייבים לקירות תומכים וגדרות.
- לאחר הכנת תכנית בינוי ופיתוח ניתן יהיה לעשות חלוקת משנה למגרשים בסמכות הוועדה המקומית, ולאחר שהשתכנעה הוועדה שניתן פתרון לשטחים המשותפים במגרש כגון: נגישות וחניות ויראו במגרש כמתחם חניה בהתאם לתקנות החניה.

## 2.5 שלביות

שטחי השצ"פ האינטנסיביים והאקסטנסיביים ומבני הציבור יפותחו במקביל למתחמי המגורים. גבול השטח לפיתוח יקבע ע"י מהנדס העיר.

## 2.6 הוראות עיצוב אדריכלי

1. חומרי גמר של חזיתות המבנה - חומרי גמר של חזיתות כל המבנים יצופו בציפוי קשיח לאישור מהנדס העיר.
2. גגות
  - גגות המיועדים לשימוש ומדרג יחופו על פי תקן.
  - גגות שטוחים שאינם מיועדים למדרג, יצופו בשכבה אטומה ובציפוי עמיד לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
  - יותרו גגות משופעים לבניינים בני ארבע קומות ומטה בלבד.
  - גגות משופעים יצופו בציפוי קשיח לשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא יותר השימוש בלוחות אזבסט, פח, פלסטיק, פיברגלס ודומיהם.
  - התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
3. דודי שמש
  - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
  - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.
4. דרוג
  - כל הבניינים בעלי 7 קומות ומעלה ידורגו באופן ששטח הקומה העליונה יהיה קטן משטח הקומה הטיפוסית מתחתיה כאשר יתרת השטח תשמש כמרפסת פתוחה. שטח הקומה העליונה לא יעלה על 75% משטח הקומה הטיפוסית.
5. פרגולות
  - יבוצעו במתכונת אחידה בכל המבנה ומחומרים עמידים, פרטי ביצוע יוגשו לאישור כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
6. פילרים של תשתיות, מיכלי גז וסולר
  - ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ו/או קיר גדר. מיכלי גז וסולר יוטמנו בקרקע.
7. פירי-צנרות, מזגנים, מסתורי כביסה, אנטנות וכד', ישולבו כחלק אינטגרלי של עיצוב הבנין ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- לא תותר צנרת חיצונית ע"ג המבנים.
8. לא תותרנה קומות מסד פתוחות.

- 2.7 שטחים משותפים במגרשי בניה**
- בבניינים בני 10 קומות ומעלה לא תהיה הצמדת גינות לדירות וכל שטח קומת הקרקע יהיה שטח משותף.
  - בבניינים בני 9 קומות ומטה תותר הצמדת גינות לדירות, ובלבד ששטח הכניסה למבנה בחזית הקדמית ישאר שטח משותף ולא יוצמד ליחיד. שטח זה לא ייקטן מ-20 מ"ר לא כולל שטחי מסעות רמפות וחניות.
- 2.8 שבילי אופניים**
- במסגרת פיתוח דרכים ושצ"פים, תפותח מערכת שבילי אופניים מרוצפי אספלט שתאפשר קשר בין אזורי המגורים לשצ"פים למבני הציבור והמסחר. מערכת השבילים תתוכנן עפ"י נספח התנועה והנוף.
- 2.9 חניה**
- במגרשים המיועדים למגורים, יוקצו חניות לדירות בתחום המגרש : 1.8 מקומות חניה ליחיד וחניה אחת ליחידת דיור קטנה. לפחות 60% מהחניה תבנה בתת הקרקע, למעט מגרשים מס' 69-74 בהם החניה תהיה לפחות 50% בתת הקרקע.
  - חניות לאורחים בשיעור של 0.2 ליחיד יוקצו לאורך הדרכים.
  - החניות במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיו עפ"י תקן.
  - במגרשים המיועדים למסחר, חניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן חניה.
  - חניה תת קרקעית / מקורה תותר חנייה תת קרקעית (מתחת למפלס הדרך בחזית הבניין/ מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין) בקו בניין 1 מ' מכל הכיוונים.
  - במגרשים עולים תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה מקורה. חניה מקורה תהיה מעל מפלס הכביש בחזית הבניין בחלק האחורי של המגרש. במקרה זה קו בניין קדמי לחניה יהיה 15 מ', וקווי בניין אחורי וצידי 1 מ'.
  - בכל מקרה לא יעלה גג החניה המקורה על 6.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. מעל גובה זה יותר גינון ומעקות.
  - תותר חניה שניה לדירה כחניה כפולה אחת מאחורי השניה.
- 2.10 היטל השבחה**
- היטל השבחה יוטל כחוק.
- 2.11 עתיקות**
- המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:
    - כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
    - במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
    - במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
    - היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
    - אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.



## 2.12 סילוק פסולת עפר ובנייה :

- א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  - 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).
  - 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.
  - ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
  - ג. חציבה ומילוי.
  - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
  - בהעדר איזון -
  - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
  - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
  - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- ד. עבודות שאינן טעונות היתר
- נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

## 2.13

### הגנה מגלישת חומרי חציבה ומילוי למגרשים גובלים:

טרם תחילת הכשרת השטח לבניה, יש להקים קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות המגרש, על פי תכנית שתאושר על ידי משרד מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה. זאת על מנת למנוע גלישה ושפיכת חומרי חציבה ומילוי למגרשים גובלים, למנוע פגיעה בצמחיה הקיימת ובוואדי הסמוך. הגישה להקמת הקירות התומכים/גידור תהיה מתחום המגרש. בכל שלבי הבניה לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.

## 2.14

### הוצאות עריכת התכנית:

הועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

### פרק 3: יעודי קרקע ושימושים

| שם ייעוד: מגורים ב' (דגם F1)  |              | 3.1   |
|---|--------------|-------|
| שימושים   |              | 3.1.1 |
| מגורים  |              | א.    |
| חניונים תת קרקעיים/מקורים   |              | ב.    |
| שטחים נלווים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, מועדון כושר וכד'  |              | ג.    |
| משרדים וקליניקות לבעלי הדירות   |              | ד.    |
| הוראות  |              | 3.1.2 |
| תותר הקמת 2-3 מבנים במגרש.<br>ישמר מרווח של 8 מ' מינימום בין המבנים.<br>גובה הבינוי לא יעלה על 2 קומות ממפלס הרחוב, ועל 4 קומות בסה"כ. בנוסף תותר קומת מרתף.<br>גובה קומה נטו (מרצפה לתקרה) לא יפחת מ 2.9 מ' .<br>גובה מבואה- 4.5 מ' לפחות.<br>שטח מבואה ראה סעיף 3.13 (2). | בינוי        | א.    |
| ראה סעיף 2.9.   | חניה         | ב.    |
| יותרו עד 2 כניסות ויציאות (סה"כ 2) בלבד מכל מגרש לדרך הגובלת על פי המיקום כפי שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.  | מרתפים       | ג.    |
| תותר בנית מרתף למטרות שרות, כגון: מחסנים, מערכות טכניות, חניה וכד'.   | מחסן         | ד.    |
| מחסן דירתי ייבנה בקומת מחסנים/או קומת החניה או בצמוד לדירות המגורים, במקרה זה יופרד המחסן מהדירה באמצעות קיר בטון והכניסה אליו תהיה מהשטח המשותף.   | גגות         | ה.    |
| ראה סעיף 2.6 - גובה מירבי של מערכות טכניות על הגגות יהיה 3.0 מ'.<br>תותר הצמדת גגות לדירות העליונות כמרפסת גג פתוחה.  | גינון ופיתוח | ו.    |
| ראה סעיף 5.2.<br>תותר הצמדת גינות פרטיות לדירות צמודות קרקע ובכפוף למפורט בסעיף 2.7.  |              |       |

| שם ייעוץ: מגורים ג'1 (דגמים H,G ,F)   |                | 3.2   |
|---|----------------|-------|
| שימושים   |                | 3.2.1 |
| מגורים  |                | א.    |
| חניונים תת קרקעיים/ מקורים  |                | ב.    |
| שטחים נלווים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, מועדון כושר וכד'  |                | ג.    |
| משרדים וקליניקות לבעלי הדירות   |                | ד.    |
| הוראות  |                | 3.2.2 |
| ייבנו 2-3 מבנים במגרש, לפי נספח בינוי.<br>ישמר מרווח של 8 מ' מינימום בין המבנים.<br>גובה הבינוי לא יעלה על 6 קומות בסה"כ (לא כולל מרתף).<br>גובה קומה נטו (מרצפה לתקרה) לא יפחת מ 2.9 מ'.<br>גובה מבואה- 4.5 מ' לפחות.<br>שטח מבואה ראה סעיף 3.13 (2).  | בינוי          | א.    |
| ראה סעיף 2.9.<br>תותר חניה שניה לדירה כחניה כפולה אחת מאחורי השניה.<br>יותר עד 2 כניסות ויציאות (סה"כ 2) בלבד מכל מגרש לדרך הגובלת על פי המיקום כפי שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.  | חניה           | ב.    |
| תותר בניית מרתף למטרות שרות, כגון: מחסנים, מערכות טכניות, חניה וכד'.  | מרתפים         | ג.    |
| מחסן דירתי ייבנה בקומת מחסנים/או קומת החניה או בצמוד לדירות המגורים, במקרה זה יופרד המחסן מהדירה באמצעות קיר בטון והכניסה אליו תהיה מהשטח המשותף.   | מחסן           | ד.    |
| ראה סעיף 2.6- גובה מירבי של מערכות טכניות על הגגות יהיה 3.0 מ'.<br>תותר הצמדת גגות לדירות העליונות כמרפסת גג פתוחה.   | גגות           | ה.    |
| ראה סעיף 5.2.<br>תותר הצמדת גינות פרטיות לדירות צמודות קרקע ובכפוף למפורט בסעיף 2.7.  | גינות ופיתוח   | ו.    |
| 1. מבנה המגורים במגרשים מס' 47, 48, 56, 61 ימוקם בחזית לכיוון דרך מס' 5 ו-8 והחניה תמוקם בעורף הפונה לדרך מס' 79. במידה וייערך בשלב היתר הבנייה סקר זיהום אוויר נוסף למגרשים 47, 48, 56, 61, וככול ויימצא כי רמת זיהום האוויר תקטן, ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה, ניתן יהיה לשנות את הבינוי במגרשים הללו. | הנחיות מיוחדות | ז.    |

|              |  |  |
|--------------|--|--|
| <b>3.3</b>   | <b>שם ייעוד: מגורים ג'2 (דגמים D,G1,I1)</b>                      |  |
| <b>3.3.1</b> | <b>שימושים</b>   |  |
| <b>א.</b>    | מגורים.  |  |
| <b>ב.</b>    | חניונים תת קרקעיים / מקורים.                                     |  |
| <b>ג.</b>    | שטחים נלווים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, מועדון כושר וכד' |  |
| <b>3.3.2</b> | <b>הוראות</b>  |  |
| <b>א.</b>    | בינוי  | ייבנו 2-3 מבנים במגרש לפי נספח בינוי.<br>ישמר מרווח של 8 מ' מינימום בין המבנים.<br>גובה הבינוי לא יעלה על 8 קומות (לא כולל מרתף).<br>לא יותרו דירות בקומת הקרקע, כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לסעיף 2 (19) לתקנות סטייה ניכרת.<br>גובה קומה נטו (מרצפה לתקרה) לא יפחת מ 2.9 מ'. |
| <b>ב.</b>    | חניה   | ראה סעיף 2.9.<br>תותר חניה שניה לדירה כחניה כפולה אחת מאחורי השניה.<br>יותר עד 2 כניסות ויציאות (סה"כ 2) בלבד מכל מגרש לדרך הגובלת על פי המיקום כפי שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.   |
| <b>ג.</b>    | מרתפים   | תותר בניית מרתף למטרות שרות, כגון: מחסנים, מערכות טכניות, חניה וכד'.   |
| <b>ד.</b>    | מחסן   | מחסן דירתי ייבנה בקומת מחסנים/או קומת החניה או בצמוד לדירות המגורים, במקרה זה יופרד המחסן מהדירה באמצעות קיר בטון והכניסה אליו תהיה מהשטח המשותף.  |
| <b>ה.</b>    | מבואה  | מבואה ראשית תהיה בגובה של 4.5 מ' לפחות.<br>שטח מבואה ראה סעיף 3.13 (2).  |
| <b>ו.</b>    | גגות   | ראה סעיף 2.6.<br>גובה מירבי של מערכות טכניות על הגגות יהיה 3.0 מ'.<br>תותר הצמדת גגות לדירות העליונות כמרפסת גג פתוחה.   |
| <b>ז.</b>    | גינון ופיתוח   | ראה סעיף 5.2.  |

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| <b>3.4</b>   | <b>שם ייעוד: מגורים ג'3 (דגמים C,I)</b>                     |  |
| <b>3.4.1</b> | <b>שימושים</b>  |  |
| <b>א.</b>    | מגורים  |  |
| <b>ב.</b>    | חניונים תת קרקעיים  |  |
| <b>ג.</b>    | שטחים נלווים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, מועדון כושר |  |

| 3.4.2 | הוראות       |   |
|-------|--------------|---|
| א.    | בינוי        | תותר הקמת 1-3 מבנים בכל מגרש לפי נספח הבינוי ישמר מרווח של 10 מ' מינימום בין המבנים. גובה הבינוי לא יעלה על 10 קומות במגרשים מסי' 6 ו-7 תותר בנוסף קומות מרתף. לא יותרו דירות בקומת הקרקע, כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לסעיף 2 (19) לתקנות סטייה ניכרת. גובה קומה נטו (מרצפה לתקרה) לא יפחת מ 2.9 מ'. |
| ב.    | חניה         | ראה סעיף 2.9. יותרו עד 2 כניסות ויציאות (סה"כ 2) בלבד מכל מגרש לדרך הגובלת על פי המיקום כפי שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.  |
| ג.    | מרתפים       | תותר בניית מרתף למטרות שרות, כגון: מחסנים, מערכות טכניות, חניה וכד'.  |
| ד.    | מחסן         | מחסן דירתי ייבנה בקומת מחסנים/או קומת החניה או בצמוד לדירות המגורים, במקרה זה יופרד המחסן מהדירה באמצעות קיר בטון והכניסה אליו תהיה מוהשטח המשותף.  |
| ה.    | מבואה        | תותר קומת מבואה בגובה עד גובה 6 מ' ובכל מקרה לא פחות מ 4.5 מ' מרצפה לתקרה. שטח מבואה ראה סעיף 3.13 (2). חזית המבואה כלפי הרחוב תהיה בקיר מסך שקוף.  |
| ו.    | גגות         | ראה סעיף 2.6 - גובה מירבי של מערכות טכניות על הגגות יהיה 3.5 מ'.  |
| ז.    | גינון ופיתוח | ראה סעיף 5.2. לא תותר הצמדת גינות לדירות  |

| 3.5   | שם ייעוד: מגורים ג' 4 (דגמים I2, E, E1, B1, B, A2, A1, A)                                      |  |
|-------|--|--|
| 3.5.1 | שימושים  |  |
| א.    | מגורים   |  |
| ב.    | חניונים תת קרקעיים / מקורים.   |  |
| ג.    | שטחים נלווים לרווחת הדיירים כגון מבואת כניסה משותפת, חדר כושר, מועדון דיירים, בריכת שחיה וכו'. |  |
| 3.5.2 | הוראות   |  |
| א.    | בינוי  | תותר הקמת 1-2 מבנים במגרש לפי נספח בינוי, למעט בתא שטח 9 בו תותר הקמת 3 מבנים. ישמר מרווח של 12 מ' מינימום בין המבנים. |

|  |              |    |
|--|--------------|----|
| גובה הבינוי לא יעלה על 12 קומות (לא כולל קומת מרתף).<br>גובה קומה נטו (מרצפה לתקרה) לא יפחת מ 2.9 מ'.<br>לא יותרו דירות בקומת קרקע, כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לסעיף 2 (19) לתקנות סטייה ניכרת. |              |    |
| ראה סעיף 2.9.<br>יותרו עד 2 כניסות ויציאות (סה"כ 2) בלבד מכל מגרש לדרך הגובלת על פי המיקום כפי שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.  | חניה         | ב. |
| תותר בניית מרתף למטרות שרות, כגון: מחסנים, מערכות טכניות, חניה וכד'.   | מרתפים       | ג. |
| מחסן דירתי ייבנה בקומת מחסנים/או קומת החניה או בצמוד לדירות המגורים, במקרה זה יופרד המחסן מהדירה באמצעות קיר בטון והכניסה אליו תהיה מהשטח המשותף.  | מחסן         | ד. |
| תותר מבואה בגובה עד גובה 6 מ' מובכל מקרה לא פחות מ 4.5 מ' מרצפה לתקרה.<br>שטח מבואה ראה סעיף 3.13 (2).<br>חזית המבואה כלפי הרחוב ונהיה בקיר מסך שקוף.  | מבואה        | ה. |
| ראה סעיף 2.6.<br>גובה מירבי של מערכות טכניות על הגגות יהיה 3.5 מ'.   | גגות         | ו. |
| ראה סעיף 5.2.<br>לא תותר הצמדת גינות לדירות.   | גינות ופיתוח | ז. |

|  |              |    |
|--|--------------|----|
| <b>שם ייעוד: מסחר</b>  | <b>3.6</b>   |    |
| <b>שימושים</b>   | <b>3.6.1</b> |    |
| מרכז מסחרי שבו יותרו חנויות, משרדים, מרפאות, שירותים עסקיים ושרותי אוכל.   | א.           |    |
| חנוונים עיליים לא מקורים וחנוונים תת קרקעיים.  | ב.           |    |
| תחנות טרנספורמציה.   | ג.           |    |
| <b>הוראות</b>  | <b>3.6.2</b> |    |
| תותר הקמת מספר מבנים בכל מגרש בתנאי שישמר מרחק של 6 מ' לפחות בין הביניים.<br>חזית מסחרית תופנה כלפי הדרכים בחזית המבנה<br>גובה מבנה מקסימאלי יהיה 16 מ', לא כולל מתקנים טכניים.<br>גובה קומה מקסימאלי יהיה 6 מ'. | בינוי        | א. |
| לא תותר הקמת חנות/עסק בעלי מטרד ריח, אבק, רעש או מטרדים סביבתיים מכל סוג שהוא.   | מניעת מטרדים | ב. |

|    |                   |  |
|----|-------------------|--|
| ג. | חניה              | ראה סעיף 2.9.  |
| ד. | גגות              | ראה סעיף 2.6.<br>גובה מירבי של מערכות טכניות על הגגות יהיה 4.5 מ'. לא תותר התקנה של מערכות גלויות על הגגות. כל המערכות הטכניות ייבנו בחללים סגורים שיתוכננו כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה. |
| ה. |                   |  |
| ו. | תחנות טרנספורמציה | תנאי למתן היתר בנייה לתחנת טרנספורמציה יהיה אישור איגוד ערים חיפה לאיכות הסביבה, לאחר קביעת מיקום התחנה בהתאם לסקר קרינה.  |

|       |  |  |
|-------|--|--|
| 3.7   | <b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>                                       |  |
| 3.7.1 | <b>שימושים</b>   |  |
| א.    | מוסדות מינהל ושרותים ציבוריים.   |  |
| ב.    | בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.  |  |
| ג.    | מועדונים.  |  |
| ד.    | מוסדות חינוך על מתקניהם, לרבות מגרשי ספורט.                                |  |
| ה.    | גני ילדים ומעונות יום.   |  |
| ו.    | מוסדות דת.   |  |
| ז.    | מוסדות סעד ורווחה.   |  |
| ח.    | מוסדות בריאות, טיפת חלב ומרפאות.   |  |
| ט.    | מגרשי ומתקני חניה ציבורית, דרכים.  |  |
| י.    | בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין.         |  |
| יא.   | ח. שנאים/מיתוג.  |  |
| יב.   | פיתוח נופי, כולל: שבילים, רחבות, גינון, קירות תמך וקירות גדר, מסלעות וכו'. |  |
| יג.   | מגרשים ומתקני משחק וספורט.   |  |
| 3.7.2 | <b>הוראות</b>  |  |
| א.    | כללי   | בינוי מוסדות הציבור יבוצעו על פי הפריסה המתוארת בנספח הבינוי.<br>בסמכות מהנדס העיר לאשר שינויים בפריסה לפי שיקול דעתו. |
| ב.    | חניה   | ראה סעיף 2.9.<br>תותר הקמת חניה תת קרקעית.   |
| ג.    | בינוי  | תתאפשר הקמת מבנים רב תכליתיים ושימושים ציבוריים מעורבים.   |

|    |              |  |
|----|--------------|--|
|    |              | תותר הקמת מספר בניינים בתחום תאי השטח.   |
| ד. | מרתפים       | תותר הקמת מרתפים למטרות שרות כגון: מחסנים, מערכות טכניות, מקלטים, חניה וכד'.   |
| ה. | גגות         | ראה סעיף 2.6.<br>גובה מירבי של מבנים למתקנים טכניים יהיה 3 מ' למעט בתאי שטח שגודלם קטן מ 5 דונם שבהם הגובה המירבי של מתקנים טכניים יהיה 2 מ'.<br>לא תותר התקנה של מערכות גלויות על הגגות. כל המערכות הטכניות ייבנו בחללים סגורים שיתוכננו כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה.<br>תותר הקמת לוחות פוטוולטאים על גגות המבנים, ובתנאי שהמתקנים הנלווים יותקנו בחלל המבנה והלוחות יוסתרו מהחזית בהיטל האופקי.<br>אלמנטי ההסתרה יתוכננו כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה. |
| ו. | גינון ופיתוח | הפיתוח והגינון יהיה בשטח של 30% משטח המגרש לפחות. מספר עצים בוגרים בכל מגרש ייקבע ע"י הרשות המקומית.   |

|       |  |
|-------|--|
| 3.8   | <b>שם ייעוד: מתקנים הנדסיים</b>  |
| 3.8.1 | <b>שימושים</b>   |
| א.    | מתקני שאיבה ובריכות לאגירת מים של "מקורות".  |
| ב.    | מתקני שאיבה כלליים.  |
| ג.    | מתקני טרנספורמציה.   |
| 3.8.2 | <b>הוראות</b>  |
| א.    | תנאי להיתר בניה יהיה פיתוח של רצועה מגוננת ברוחב של לפחות 5 מ' בתחום המגרש, אשר תכליתה להסתיר את המתקן. ממשק הגדר ישתלב עם שטחי המגורים הגובלים.   |
| ב.    | גובה מקסימלי לבריכות מים 10 מ'.  |
| ג.    | בתאי שטח 300, 300a לא תותר התקנת מתקנים שלא קשורים לאתר מקורות ולפעילותו.  |
| ד.    | <b>הנחיות מיוחדות:</b><br>בתחום האתר למתקן הנדסי (מקורות) מגרש מס' 300a לא ניתן יהיה להקים מתקנים נוספים אלא באישור תכנית מפורטת. עד לאישור תכנית מפורטת כאמור לא ניתן יהיה לגדר שטח זה. |



|       |   |   |
|-------|---|---|
| 3.9   | <b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי</b>  |   |
| 3.9.1 | <b>שימושים</b>  |   |
| א.    | גנים ציבוריים כולל מרחבי ירק.   |   |
| ב.    | רחבות וכיכרות עירונית.  |   |
| ג.    | מתקני משחק לילדים.  |   |
| ד.    | שבילים ורחבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים.   |   |
| ה.    | אזורי מנוחה, פינות ישיבה ואזורים לעריכת פיקניקים.                                 |   |
| ו.    | מגרשים ומתקני ספורט.  |   |
| ז.    | שטחי גינון.   |   |
| ח.    | מערכות תשתית תת-קרקעיות.  |   |
| ט.    | אזורי התכנסות לקיום ארועים המוניים (תאטרון פתוח).                                 |   |
| י.    | אטרקציות לפעילות ספורט ופנאי כגון: ספורט אתגרי, קירות ומסלולי טיפוס, אומגות וכד'. |   |
| יא.   | מבני אחזקה ושרות ודרכי גישה לתחזוקה.  |   |
| יב.   | במגרשים 400-402 יותרו בתי קפה, קיוסקים.   |   |
| יג.   | במגרש 403 תותר חניה ציבורית לטובת מגרש 104 באישור וועדה מקומית/מהנדס העיר.        |   |
| יד.   | במגרש 400-402 תותר חניה ציבורית לבאי הפארק באישור הוועדה המקומית/מהנדס העיר.      |   |
| טו.   | מתקנים הנדסיים לרבות מתקני טרנספורמציה.   |   |
| 3.9.2 | <b>הוראות</b>   |   |
| א.    | בינוי   | במגרשים 400-402 שבהם מותרת בניית בתי קפה וקיוסקים תותר הקמת פרגולה על הגג. השטח המוקצה למסחר לא יפותח במוקד אחד אלא יפוזר במספר מוקדים ובתנאי שסה"כ השטחים בכל תא שטח לא יעלה על 250 מ"ר.<br>מיקום הבינוי, כולל מסחר יקבע בתכנית בינוי ופיתוח ובתנאי שתתאפשר גישה לפינוי ואספקה וימנעו מטרדי רעש וריח מהמגורים הסמוכים. |
| ב.    | חניה  | תותר חניה במגרשים 400-402. גודל מגרש חניה אחד לא יעלה על 1 דונם. החניות ישולבו בעיצוב הנוף של הפארק.  |
| ג.    | גינון ופיתוח  | ראה סעיף 5.1.   |
| ד.    | תחנות טרנספורמציה   | מיקום תחנות טרנספורמציה יהיה מרוחק ככול הניתן מאזורי מגורים ושולב בפיתוח הנופי להסתרתו.<br>תנאי למתן היתר בנייה לתחנת טרנספורמציה יהיה אישור איגוד ערים חיפה לאיכות הסביבה, לאחר קביעת מיקום התחנה בהתאם לסקר קרינה.  |

|  |   |               |
|--|---|---------------|
| <b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי</b>   |   | <b>3.10</b>   |
| <b>שימושים</b>                               |   | <b>3.10.1</b> |
| א. גנים ציבוריים כולל מרחבי ירק.             |   |               |
| ב. רחבות וכיכרות עירונית.                    |   |               |
| ג. מעברים ורחבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים. |   |               |
| ד. אזורי מנוחה ופינות ישיבה.                 |   |               |
| ה. מגרשים ומתקני ספורט.                      |   |               |
| ו. שטחי גינון.                               |   |               |
| ז. מערכות תשתית תת-קרקעיות.                  |   |               |
| ח. מיגון אקוסטי.                             |   |               |
| ט. מתקנים הנדסיים לרבות מתקני טרנספורמציה.   |   |               |
| <b>הוראות</b>                                |   | <b>3.10.2</b> |
| א. כללי                                      | ברצועת השטח אשר בתחום מגבלות הבניה מדרך מס' 79 ומדרך מס' 781 תיאסר כל בניה וחניה, לרבות מקלטים ומתקני טרנספורמציה, למעט מיגון אקוסטי (קיר או סוללה), ועבודות פיתוח וגינון.  |               |
| ב. גינון ופיתוח                              | ראה סעיף 5.1.   |               |
| ג. תחנות טרנספורמציה                         | מיקום תחנות טרנספורמציה יהיה מרוחק ככול הניתן מאזורי מגורים ושולב בפיתוח הנופי להסתרתו. תנאי למתן היתר בנייה לתחנת טרנספורמציה יהיה אישור איגוד ערים חיפה לאיכות הסביבה, לאחר קביעת מיקום התחנה בהתאם לסקר קרינה. |               |

|  |  |               |
|--|--|---------------|
| <b>שם ייעוד: דרך מוצעת</b>   |  | <b>3.11</b>   |
| <b>שימושים</b>   |  | <b>3.11.1</b> |
| א. מעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. |  |               |
| ב. תשתיות תת-קרקעיות.  |  |               |
| ג. גינון ופיתוח.   |  |               |
| <b>הוראות</b>  |  | <b>3.11.2</b> |
| א. הנחיות מיוחדות  | סלילת מפגש כביש 1 לדרך 781 תתבצע לאחר ביצוע דרך 781 העתידית. עד לביצוע דרך 781 ישמש קטע זה כשטח מגוון. |               |

|  |        |
|--|--------|
| שם ייעוד: רצועת נחל  | 3.12   |
| שימושים  | 3.12.1 |
| אפיק נחל סומך לפי תמ"א 3/ב34.  | .א     |
| הוראות   | 3.12.2 |
| כל פעולה בשטח זה תהיה רק לאחר תאום עם רשות הניקוז קישון וקבלת אישורה בכתב. | .א     |

### 3.13 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קווי בנין (מטר)               |            |           |      | מספר קומות (3) |            | תכנית (%)<br>משטח תא השטח, לא כולל (חניה) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מס' דירות קטנות במגרש מתוך מס' יח"ד במגרש (8) | סה"כ מספר יח"ד | סה"כ שטחי בניה        |                      | שטחי בניה מ"ר |                      |                   |           | גודל מגרש (דונם) | דגם בינוי | מס' מס' מ"ר | יעוד      |
|-------------------------------|------------|-----------|------|----------------|------------|---|-------------------------|---|----------------|-----------------------|----------------------|---------------|----------------------|-------------------|-----------|------------------|-----------|-------------|-----------|
| אחורי                         | צידו-שמאלי | צידו-ימני | קדמי | מתחת לקובעת    | מעל לקובעת |   |                         |   |                | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה (מ"ר) | חניה          | שרות (למעט חניה) (2) | שטח עיקרי למרפסות | עיקרי (1) |                  |           |             |           |
| עפ"י המסומן בתכנית הבינוי (6) |            |           |      | (4) 3          | (4) 2      | 35%                                       | 6.7                     | 0   | 24             | 176                   | 6336                 | 1296          | 1440                 | 720               | 2880      | 3.6              | F1        | 30          | מגורים ב' |
|                               |            |           |      |                |            |   | 6.7                     | 0   | 24             | 176                   | 6336                 | 1296          | 1440                 | 720               | 2880      | 3.6              |           | 31          |           |
|                               |            |           |      |                |            |   | 6.7                     | 0   | 24             | 176                   | 6336                 | 1296          | 1440                 | 720               | 2880      | 3.6              |           | 32          |           |
|                               |            |           |      |                |            |   | 6.7                     | 0   | 24             | 176                   | 6336                 | 1296          | 1440                 | 720               | 2880      | 3.6              |           | 33          |           |
|                               |            |           |      |                |            |   | 6.7                     | 0   | 24             | 176                   | 6336                 | 1296          | 1440                 | 720               | 2880      | 3.6              |           | 34          |           |
|                               |            |           |      |                |            |   | 6.7                     | 0   | 24             | 176                   | 6336                 | 1296          | 1440                 | 720               | 2880      | 3.6              |           | 35          |           |
|                               |            |           |      |                |            |   | 6.7                     | 0   | 24             | 176                   | 6336                 | 1296          | 1440                 | 720               | 2880      | 3.6              |           | 36          |           |
|                               |            |           |      |                |            |   | 6.3                     | 0   | 24             | 167                   | 6336                 | 1296          | 1440                 | 720               | 2880      | 3.8              |           | 37          |           |
|                               |            |           |      |                |            |   | 6.3                     | 0   | 24             | 167                   | 6336                 | 1296          | 1440                 | 720               | 2880      | 3.8              |           | 38          |           |
|                               |            |           |      |                |            |   | 6.3                     | 0   | 24             | 167                   | 6336                 | 1296          | 1440                 | 720               | 2880      | 3.8              |           | 39          |           |

| קווי בנין (מטר)               |            |           |      | מספר קומות (3)     |                   | תכנית (%)<br>משטח תא השטח, לא כולל (חניה) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מס' דירות קטנות במגרש מהוך סה"כ יח"ד במגרש (8) | סה"כ מספר יח"ד | סה"כ שטחי בניה        |                      | שטחי בניה מ"ר |                      |                   | גודל מגרש (דונם) | דגם בינוי | מס' מגרש | יעוד          |           |
|-------------------------------|------------|-----------|------|--------------------|-------------------|---|-------------------------|--|----------------|-----------------------|----------------------|---------------|----------------------|-------------------|------------------|-----------|----------|---------------|-----------|
| אחורי                         | צידו-שמאלי | צידו-ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת |   |                         |  |                | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה (מ"ר) | חניה          | שרות (למעט חניה) (2) | שטח עיקרי למרפסות |                  |           |          |               | עיקרי (1) |
| עפ"י המסומן בתכנית הבינוי (6) |            |           |      | 2                  | 6                 | 35%                                       | 7.4                     | 6  | 34             | 185                   | 8504                 | 1674          | 2040                 | 1020              | 3770             | F         | 27       | מגורים<br>1'ג |           |
|                               |            |           |      |                    |                   |   | 8.1                     | 6  | 34             | 202                   | 8504                 | 1674          | 2040                 | 1020              | 3770             |           | 4.2      |               | 28        |
|                               |            |           |      |                    |                   |   | 8.3                     | 6  | 34             | 207                   | 8504                 | 1674          | 2040                 | 1020              | 3770             |           | 4.1      |               | 29        |
| עפ"י המסומן בתכנית הבינוי (6) |            |           |      | 2                  | 6                 | 30%                                       | 8.0                     | 6  | 37             | 202                   | 9296                 | 1836          | 2220                 | 1110              | 4130             | G         | 47       | מגורים<br>1'ג |           |
|                               |            |           |      |                    |                   |   | 8.0                     | 6  | 37             | 202                   | 9296                 | 1836          | 2220                 | 1110              | 4130             |           | 4.6      |               | 48        |
|                               |            |           |      |                    |                   |   | 8.0                     | 6  | 37             | 202                   | 9296                 | 1836          | 2220                 | 1110              | 4130             |           | 4.6      |               | 56        |
|                               |            |           |      |                    |                   |   | 8.0                     | 6  | 37             | 202                   | 9296                 | 1836          | 2220                 | 1110              | 4130             |           | 4.6      |               | 61        |
|                               |            |           |      | (5) 4              | (5) 3             | 35%                                       | 8.5                     | 6  | 41             | 216                   | 10352                | 2052          | 2460                 | 1230              | 4610             | H         | 66       |               |           |
|                               |            |           |      |                    |                   |   | 8.9                     | 9  | 62             | 224                   | 15655                | 3105          | 3720                 | 1860              | 6970             |           | 7        |               | 67        |
|                               |            |           | 8.7  | 6                  | 41                | 220                                       | 10352                   | 2052   | 2460           | 1230                  | 4610                 | 4.7           | 68                   |                   |                  |           |          |               |           |

| קווי בנין (מטר)               |            |           |      | מספר קומות (3)     |                   | תכנית (%)<br>משטח תא השטח, כולל חניה | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מס' דירות קטנות במגרש מתוך סה"כ יח"ד במגרש (8) | סה"כ מספר יח"ד | סה"כ שטחי בניה        |                      | שטחי בניה מ"ר |                      |                   |           | גודל מגרש (דונם) | דגם בינוי | מס' מגרש | יעוד       |
|-------------------------------|------------|-----------|------|--------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------------|--|----------------|-----------------------|----------------------|---------------|----------------------|-------------------|-----------|------------------|-----------|----------|------------|
| אחורי                         | צידו-שמאלי | צידו-ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת |                                      |                         |  |                | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה (מ"ר) | חניה          | שרות (למעט חניה) (2) | שטח עיקרי למרפסות | עיקרי (1) |                  |           |          |            |
| עפ"י המסומן בתכנית הבינוי (6) |            |           |      | 2                  | 7                 | 30%                                  | 11.3                    | 9  | 62             | 285                   | 15655                | 3105          | 3720                 | 1860              | 6970      | 5.5              | D         | 24       | מגורים ג'2 |
|                               |            |           |      |                    |                   |                                      | 11.1                    | 6  | 41             | 280                   | 10352                | 2052          | 2460                 | 1230              | 4610      | 3.7              |           | 25       |            |
|                               |            |           |      |                    |                   |                                      | 11.1                    | 6  | 41             | 280                   | 10352                | 2052          | 2460                 | 1230              | 4610      | 3.7              |           | 26       |            |
|                               |            |           |      | 2                  | 7                 | 35%                                  | 11.0                    | 6  | 46             | 278                   | 11672                | 2322          | 2760                 | 1380              | 5210      | 4.2              | G1        | 57       |            |
|                               |            |           |      |                    |                   |                                      | 10.7                    | 6  | 46             | 271                   | 11672                | 2322          | 2760                 | 1380              | 5210      | 4.3              |           | 58       |            |
|                               |            |           |      |                    |                   |                                      | 10.7                    | 6  | 46             | 271                   | 11672                | 2322          | 2760                 | 1380              | 5210      | 4.3              |           | 59       |            |
|                               |            |           |      |                    |                   |                                      | 8.2                     | 4  | 31             | 207                   | 7866                 | 1566          | 1860                 | 930               | 3510      | 3.8              |           | 60       |            |

| קווי בנין (מטר)               |             |            |      | מספר קומות (3)     |                   | תכסית (%)<br>משטח תא השטח, לא כולל (חניה) | צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)) | מס' דירות קטנות במגרש מתוך סה"כ יח"ד במגרש (8) | סה"כ מספר יח"ד | סה"כ שטחי בניה        |                      | שטחי בניה מ"ר |                      |                   |           | גודל מגרש (דונם) | דגם בינוי | מס' מגרש | יעוד       |
|-------------------------------|-------------|------------|------|--------------------|-------------------|---|---------------------------|--|----------------|-----------------------|----------------------|---------------|----------------------|-------------------|-----------|------------------|-----------|----------|------------|
| אחורי                         | ציד-י שמאלי | ציד-י ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת |   |                           |  |                | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה (מ"ר) | חניה          | שרות (למעט חניה) (2) | שטח עיקרי למרפסות | עיקרי (1) |                  |           |          |            |
| עפ"י המסומן בתכנית הבינוי (6) |             |            |      | 2                  | 8                 | 40%                                       | 12.9                      | 8  | 54             | 323                   | 13620                | 2700          | 3240                 | 1620              | 6060      | 4.2              | II        | 69       | מגורים ג'2 |
|                               |             |            |      |                    |                   |   | 14.2                      | 8  | 54             | 358                   | 13620                | 2700          | 3240                 | 1620              | 6060      | 3.8              |           | 70       |            |
|                               |             |            |      |                    |                   |   | 14.2                      | 8  | 54             | 358                   | 13620                | 2700          | 3240                 | 1620              | 6060      | 3.8              |           | 71       |            |
|                               |             |            |      |                    |                   |   | 14.2                      | 8  | 54             | 358                   | 13620                | 2700          | 3240                 | 1620              | 6060      | 3.8              |           | 72       |            |
|                               |             |            |      |                    |                   |   | 14.2                      | 8  | 54             | 358                   | 13620                | 2700          | 3240                 | 1620              | 6060      | 3.8              |           | 73       |            |
|                               |             |            |      |                    |                   |   | 14.2                      | 8  | 54             | 358                   | 13620                | 2700          | 3240                 | 1620              | 6060      | 3.8              |           | 74       |            |
| עפ"י המסומן בתכנית הבינוי (6) |             |            |      | 1                  | 10                | 30%                                       | 10.6                      | 5  | 33             | 268                   | 8317                 | 1647          | 1980                 | 990               | 3700      | 3.1              | C         | 13       | מגורים ג'3 |
|                               |             |            |      |                    |                   |   | 10.3                      | 5  | 33             | 260                   | 8317                 | 1647          | 1980                 | 990               | 3700      | 3.2              |           | 14       |            |
|                               |             |            |      |                    |                   |   | 10.3                      | 5  | 33             | 260                   | 8317                 | 1647          | 1980                 | 990               | 3700      | 3.2              |           | 15       |            |
|                               |             |            |      |                    |                   |   | 11.0                      | 5  | 33             | 277                   | 8317                 | 1647          | 1980                 | 990               | 3700      | 3.0              |           | 16       |            |
|                               |             |            |      |                    |                   |   | 11.0                      | 5  | 33             | 277                   | 8317                 | 1647          | 1980                 | 990               | 3700      | 3.0              |           | 17       |            |
|                               |             |            |      | 2                  | 10                | 35%                                       | 13.5                      | 10   | 66             | 339                   | 16634                | 3294          | 3960                 | 1980              | 7400      | 4.9              | I         | 6        |            |
|                               |             |            |      |                    |                   |   | 15.2                      | 15   | 99             | 384                   | 24951                | 4941          | 5940                 | 2970              | 11100     | 6.5              |           | 7        |            |

| קווי בנין (מטר)               |                |               |      | מספר קומות (3)           |                         | תכסית<br>(%)<br>משטח<br>תא<br>השטח,<br>לא כולל<br>(חניה) | צפיפות<br>(יח"ד<br>לדונם<br>(נטו) | מס' דירות<br>קטנות<br>מתוך<br>סה"כ<br>יח"ד<br>במרש<br>(8) | סה"כ<br>מספר<br>יח"ד | סה"כ שטחי<br>בניה              |                               | שטחי בניה מ"ר |                               |                         |              | גודל<br>מגרש<br>(דונם) | דגם<br>בינוי | מס'<br>מגרש | יעוד          |
|-------------------------------|----------------|---------------|------|--------------------------|-------------------------|--|-----------------------------------|---|----------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------|-------------------------------|-------------------------|--------------|------------------------|--------------|-------------|---------------|
| אחורי                         | צידו-<br>שמאלי | צידו-<br>ימני | קדמי | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>לכניסה<br>הקובעת |  |                                   |   |                      | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | סה"כ<br>שטחי<br>בניה<br>(מ"ר) | חניה          | שרות<br>(למעט<br>חניה)<br>(2) | שטח<br>עיקרי<br>למרפסות | עיקרי<br>(1) |                        |              |             |               |
| עפ"י המסומן בתכנית הבינוי (6) |                |               |      | 2                        | 12                      | 30%  | 17.3                              | 14  | 85                   | 435                            | 21332                         | 4212          | 5100                          | 2550                    | 9470         | 4.9                    | A            | 43          | מגורים<br>ג'4 |
|                               |                |               |      |                          |                         |  | 17.3                              | 14  | 85                   | 435                            | 21332                         | 4212          | 5100                          | 2550                    | 9470         | 4.9                    |              | 44          |               |
|                               |                |               |      |                          |                         |  | 17.3                              | 14  | 85                   | 435                            | 21332                         | 4212          | 5100                          | 2550                    | 9470         | 4.9                    |              | 45          |               |
|                               |                |               |      |                          |                         |  | 17.3                              | 14  | 85                   | 435                            | 21332                         | 4212          | 5100                          | 2550                    | 9470         | 4.9                    |              | 46          |               |
|                               |                |               |      | 2                        | 12                      | 30%  | 17.3                              | 14  | 85                   | 435                            | 21332                         | 4212          | 5100                          | 2550                    | 9470         | 4.9                    | A1           | 62          |               |
|                               |                |               |      |                          |                         |  | 17.3                              | 14  | 85                   | 435                            | 21332                         | 4212          | 5100                          | 2550                    | 9470         | 4.9                    |              | 63          |               |
|                               |                |               |      |                          |                         |  | 17.3                              | 14  | 85                   | 435                            | 21332                         | 4212          | 5100                          | 2550                    | 9470         | 4.9                    |              | 64          |               |
|                               |                |               |      |                          |                         |  | 17.1                              | 14  | 89                   | 430                            | 22348                         | 4428          | 5340                          | 2670                    | 9910         | 5.2                    |              | 65          |               |
|                               |                |               |      | 2                        | 12                      | 30%  | 14.7                              | 14  | 81                   | 369                            | 20276                         | 3996          | 4860                          | 2430                    | 8990         | 5.5                    | A2           | 40          |               |
|                               |                |               |      |                          |                         |  | 16.2                              | 14  | 81                   | 406                            | 20276                         | 3996          | 4860                          | 2430                    | 8990         | 5                      |              | 41          |               |
|                               |                |               |      |                          |                         |  | 16.5                              | 14  | 81                   | 414                            | 20276                         | 3996          | 4860                          | 2430                    | 8990         | 4.9                    |              | 42          |               |
|                               |                |               |      | 2                        | 12                      | 30%  | 15.4                              | 7   | 43                   | 385                            | 10793                         | 2133          | 2580                          | 1290                    | 4790         | 2.8                    | B1           | 18          |               |
| 15.4                          | 7              | 43            | 385  |                          |                         |  | 10793                             | 2133  | 2580                 | 1290                           | 4790                          | 2.8           | 19                            |                         |              |                        |              |             |               |
| 15.4                          | 7              | 43            | 385  |                          |                         |  | 10793                             | 2133  | 2580                 | 1290                           | 4790                          | 2.8           | 20                            |                         |              |                        |              |             |               |



| קווי בנין (מטר)               |                |               |      | מספר קומות (3)           |                         | תכסית<br>(%)<br>משטח<br>תא<br>השטח,<br>לא כולל<br>(חניה) | צפיפות<br>(יח"ד<br>לדונם<br>(נטו) | מס' דירות<br>קטנות<br>במגרש<br>מתוך<br>סה"כ<br>יח"ד<br>במגרש<br>(8) | סה"כ<br>מספר<br>יח"ד | סה"כ שטחי<br>בניה              |                               | שטחי בניה מ"ר |                               |                         | גודל<br>מגרש<br>(דונם) | דגם<br>בינוי | מס'<br>מגרש | יעוד  |               |     |    |    |
|-------------------------------|----------------|---------------|------|--------------------------|-------------------------|--|-----------------------------------|---|----------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------|-------------------------------|-------------------------|------------------------|--------------|-------------|-------|---------------|-----|----|----|
| אחורי                         | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני | קדמי | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>לכניסה<br>הקובעת |  |                                   |   |                      | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | סה"כ<br>שטחי<br>בניה<br>(מ"ר) | חניה          | שרות<br>(למעט<br>חניה)<br>(2) | שטח<br>עיקרי<br>למרפסות |                        |              |             |       | עיקרי<br>(1)  |     |    |    |
| עפ"י המסומן בתכנית הבינוי (6) |                |               |      |                          |                         |  | 15.4                              | 7   | 43                   | 385                            | 10793                         | 2133          | 2580                          | 1290                    | 4790                   | 2.8          |             | 21    | מגורים<br>ג'4 |     |    |    |
|                               |                |               |      |                          |                         |  | 15.7                              | 7   | 44                   | 395                            | 11047                         | 2187          | 2640                          | 1320                    | 4900                   | 2.8          |             |       |               | 22  |    |    |
|                               |                |               |      |                          |                         |  | 17.9                              | 7   | 43                   | 447                            | 10793                         | 2133          | 2580                          | 1290                    | 4790                   | 2.4          |             |       |               | 23  |    |    |
|                               |                |               |      |                          |                         |  | 2                                 | 12  | 25%                  | 14.8                           | 7                             | 43            | 368                           | 10793                   | 2133                   | 2580         | 1290        | 4790  |               | 2.9 | B  | 75 |
|                               |                |               |      |                          |                         |  |                                   |   |                      | 14.3                           | 7                             | 43            | 359                           | 10793                   | 2133                   | 2580         | 1290        | 4790  |               | 3.0 |    | 76 |
|                               |                |               |      |                          |                         |  |                                   |   |                      | 14.3                           | 7                             | 43            | 359                           | 10793                   | 2133                   | 2580         | 1290        | 4790  |               | 3.0 |    | 77 |
|                               |                |               |      |                          |                         |  |                                   |   |                      | 14.3                           | 7                             | 43            | 360                           | 10793                   | 2133                   | 2580         | 1290        | 4790  |               | 3.0 |    | 78 |
|                               |                |               |      |                          |                         |  |                                   |   |                      | 14.3                           | 7                             | 43            | 360                           | 10793                   | 2133                   | 2580         | 1290        | 4790  |               | 3.0 |    | 79 |
|                               |                |               |      |                          |                         |  |                                   |   |                      | 12.6                           | 7                             | 43            | 317                           | 10793                   | 2133                   | 2580         | 1290        | 4790  |               | 3.4 |    | 80 |
|                               |                |               |      |                          |                         |  | 2                                 | 12  | 30%                  | 16.6                           | 8                             | 55            | 421                           | 13884                   | 2754                   | 3300         | 1650        | 6180  |               | 3.3 | E  | 10 |
|                               |                |               |      |                          |                         |  |                                   |   |                      | 16.6                           | 8                             | 55            | 421                           | 13884                   | 2754                   | 3300         | 1650        | 6180  |               | 3.3 |    | 11 |
|                               |                |               |      |                          |                         |  | 2                                 | 12  | 25%                  | 13.7                           | 16                            | 107           | 346                           | 26986                   | 5346                   | 6420         | 3210        | 12010 |               | 7.8 | E1 | 12 |
|                               |                |               |      |                          |                         |  | 2                                 | 12  | 30%                  | 14.8                           | 14                            | 83            | 372                           | 20804                   | 4104                   | 4980         | 2490        | 9230  |               | 5.6 | I2 | 8  |
|                               |                |               |      |                          |                         |  |                                   |   |                      | 17.4                           | 21                            | 125           | 435                           | 31333                   | 6183                   | 7500         | 3750        | 13900 |               | 7.2 |    | 9  |

| יעוד                | מס' מגרש | דגם בינוי | גודל מגרש (דונם) | שטחי בניה (אחוז/מ"ר) |                      |       | סה"כ שטחי בניה       |                       | סה"כ מספר יח"ד | צפיכות יח"ד לדונם (נטו) | תכסית משטח תא השטח, לא כולל חניה | מספר קומות (3) |                               |      | קווי בנין (מטר) |           |       |
|---------------------|----------|-----------|------------------|----------------------|----------------------|-------|----------------------|-----------------------|----------------|-------------------------|----------------------------------|----------------|-------------------------------|------|-----------------|-----------|-------|
|                     |          |           |                  | עיקרי (1)            | שרות (למעט חניה) (2) | חניה  | סה"כ שטחי בניה (מ"ר) | אחוזי בניה כוללים (%) |                |                         |                                  | מתחת לקובעת    | מעל לקובעת                    | קדמי | צידי-שמאלי      | צידי-ימני | אחורי |
| מסחר                | 200      | -         | 23.5             | 5,000                | 2,500                | 6,000 | 13,500               | 58%                   | -              | 30%                     | 3                                | 1              | עפ"י המסומן בתכנית הבינוי (6) |      |                 |           |       |
| מבנים ומוסדות ציבור | 100      | -         | 12.4             | 170%                 | 30%                  | 30%   | 28,520               | 230%                  | -              | 70%                     | 3                                | 1              | עפ"י המסומן בתכנית הבינוי (7) |      |                 |           |       |
|                     | 101      | -         | 22.9             | 170%                 | 30%                  | 30%   | 52,670               | 230%                  | -              | 70%                     | 3                                | 1              | עפ"י המסומן בתכנית הבינוי (7) |      |                 |           |       |
|                     | 102      | -         | 3.7              | 170%                 | 30%                  | -     | 7,400                | 200%                  | -              | 70%                     | 3                                | -              | עפ"י המסומן בתכנית הבינוי (7) |      |                 |           |       |
|                     | 103      | -         | 14.8             | 170%                 | 30%                  | 30%   | 34,040               | 230%                  | -              | 70%                     | 3                                | 1              | עפ"י המסומן בתכנית הבינוי (7) |      |                 |           |       |
|                     | 104      | -         | 27.7             | 170%                 | 30%                  | 30%   | 63,710               | 230%                  | -              | 70%                     | 3                                | 1              | עפ"י המסומן בתכנית הבינוי (7) |      |                 |           |       |
|                     | 105      | -         | 10.9             | 170%                 | 30%                  | 30%   | 25,070               | 230%                  | -              | 70%                     | 3                                | 1              | עפ"י המסומן בתכנית הבינוי (7) |      |                 |           |       |
|                     | 106      | -         | 13.2             | 170%                 | 30%                  | 30%   | 30,360               | 230%                  | -              | 70%                     | 3                                | 1              | עפ"י המסומן בתכנית הבינוי (7) |      |                 |           |       |
|                     | 107      | -         | 10.5             | 170%                 | 30%                  | 30%   | 24,150               | 230%                  | -              | 70%                     | 3                                | 1              | עפ"י המסומן בתכנית הבינוי (7) |      |                 |           |       |
| שצ"פ אינטסיבי       | 400      | -         | 50.4             | -                    | -                    | -     | 250                  | -                     | -              | -                       | 1                                | -              |                               |      |                 |           |       |
|                     | 401      | -         | 27.9             | -                    | -                    | -     | 250                  | -                     | -              | -                       | 1                                | -              |                               |      |                 |           |       |
|                     | 402      | -         | 18.3             | -                    | -                    | -     | 250                  | -                     | -              | -                       | 1                                | -              |                               |      |                 |           |       |

**הערות לטבלה:**

- (1) לכל יח"ד תיבנה מרפסת. תותר מרפסת בגודל 30 מ"ר בממוצע ליח"ד, אך גודל מרפסת לא יפחת מ-20 מ"ר ליח"ד.
- (2) שטח שרות ליח"ד למגורים יהיה 60 מ"ר. מתוכם מקסי' 33 מ"ר ליח"ד מוצמד לדירה, עבור: ממ"ד, מסתור כביסה ומחסן דירתי. והיתר (כ 27 מ"ר) עבור שטחים משותפים בבניין למבואות, מדרגות, פירים, מערכות טכניות, מועדון דיירים וכו'.
- מבואה- בבניין שבו 30 יח"ד ומעלה נדרשת מבואה שלא תפחת מ-120 מ"ר. בבניין שבו פחות מ-30 יח"ד תידרש מבואה שלא תפחת מ-4 מ"ר ליח"ד.
- (3) מספר הקומות כולל את כל הקומות למעט מתקנים טכניים על הגגות.
- (4) סה"כ יותרו 4 קומות בתוספת קומת מרתף.
- (5) סה"כ יותרו 6 קומות בתוספת קומת מרתף.
- (6) קווי בנין לחניה תת"ק/מקורה עפ"י סעיף 2.9 (4).
- (7) קו בנין לחניה תת"ק 1 מי לכל הכיוונים. ולחניה מקורה: עפ"י קווי בנין המסומנים בתכנית הבינוי.
- (8) תתאפשר ניווד דירות קטנות ממגרש ומבניין לבניין כל עוד מבנה לא יכיל יותר מ 30% דירות קטנות. שטח יח"ד קטנה יהיה 80 מ"ר כולל ממ"ד לכל היותר, לא כולל מרפסת.

## פרק 4: תשתיות

\* כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים

### 4.1 דרכים

כל הדרכים בתחומי התוכנית תבוצענה בהתאם לרוחב המסומן בתשריט, ועל פי חתכים אופייניים ופרוט הנדסי המפורטים בנספח התחבורה המצורף לתוכנית.  
בדרכים מס': 1 עד לחיבור עם דרך בגין, 2, 3, ואשר בהן תוואי תחבורה ציבורית ניתן יהיה להפקיע תוואי זה גם ללא ביצוע איחוד וחלוקה.

### 4.2 ניקוז

- א. כל השטחים הכלולים בתחומי התוכנית ינוקזו ממי נגר עיליים, בהתאם לנספח הניקוז ובהתאם לאישור הרשות המקומית
- ב. במגרשי בניה למגורים יאספו מי הגשמים מהגגות, מרחבות מרוצפות ומשטחים בלתי מחלחלים אחרים ויובלו במערכת ניקוז לאזורי חילחול ו/או החדרה מסודרים בתחום המגרש. תכנון מערכת הניקוז ישולב בתוכנית הפיתוח לפי הוראות סעיף 2.4.
- ג. בדרכים מכל הסוגים, לרבות דרכים משולבות מערכת הניקוז תותקן בתחום תוואי הדרך.

### 4.3 ביוב

- א. מערכת סילוק השפכים תתואם ותחובר למערכות הקיימות.
- ב. הבתים יחוברו לביוב מרכזי בהתאם לנספח תשתיות ויועברו למכון טיהור מאושר.
- ג. 1. תנאי להיתר בנייה ראשון למגורים באגן הצפוני, המסומן בנספח הביוב המצורף לתכנית זו, יהיה תחילת ביצוע מאסף הביוב הצפוני המתוכנן לאורך כביש מס' 781. תנאי לאכלוס יהיה סיום ביצוע הקו כאמור.
2. תנאי להיתר בנייה מעל 600 יח"ד ועד 1,400 יח"ד באגן הדרומי, המסומן בנספח הביוב המצורף לתכנית זו, יהיה שדרוג קו מאסף ראשי קיים לאורך כביש מנחם בגין בקוטר 20" מהמאסף.
3. תנאי להיתר בנייה מעל 1,400 יח"ד באגן הדרומי, המסומן בנספח הביוב המצורף לתכנית זו, יהיה שדרוג קטעים נוספים בקו מאסף ראשי קיים לאורך כביש מנחם בגין בקטרים 14"-18" מהמאסף.
- ד. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות.

### 4.4 תקשורת וטל"כ

מערכות התקשורת תותקנה בהתקנה תת-קרקעיות. אנטנות וצלחות לווין או כל מתקן תיקשורת אחר יותקנו על גגות הבתים בצורה מוצנעת, לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

### 4.5 חשמל

- א. 4.5.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן 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 החלק הבולט וא הקרוב ביותר של המבנה.

| מציר הקו | מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן |   |
|----------|-----------------------------|---|
|          | 3 מ'                        | א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף                         |
|          | 2 מ'                        | ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד                        |
|          | 5.00 מ'                     | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה      |
|          | 2 מ'                        | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ) |
| 20.00 מ' | -                           | ה. קו חשמל מתח עליון -160 110 ק"ו:                    |
| 35.00 מ' | -                           | ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו                       |
|          | 0.5 מ'                      | ז. כבלי חשמל מתח נמוך                                 |
|          | 3 מ'                        | ח. כבלי חשמל מתח גבוה                                 |
|          | בתאום עם חברת החשמל         | ט. כבלי חשמל מתח עליון                                |
|          | 1 מ'                        | י. ארון רשת   |
|          | 3 מ'                        | יא. שנאי על עמוד                                      |

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישואל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 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 העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

#### 4.5.2 תחנת טרנספורמציה:

- בשטח התוכנית לא תותר הרכבת תחנות טרנספורמציה על עמודים. תנאי למתן היתר בנייה לתחנת טרנספורמציה יהיה אישור איגוד ערים חיפה לאיכות הסביבה, לאחר קביעת מיקום התחנה בהתאם לסקר קרינה.

#### 4.6 אספקת מים

אספקת מים בתחומי התוכנית תהיה ממערכת אספקת מים באישור הרשות המוסמכת באזורים בנויים המיועדים לשהיית הציבור ולאורך דרכים יותקנו הידרנטים בכפיפות להוראות רשות הכבאות.

אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של 5 מ' מדופן קו המים בתאום עם משרד הבריאות.

## תנאים להיתר בניה:

- א. תנאי להיתר בנייה ראשון בתכנית יהיה תחילת ביצוע בפועל של:
- הרחבת ת"ש "אתא 2".
  - הקמת איגום של 3,000 מ"ק לאזור לחץ 2 בסמוך לבריכה הקיימת בגבעת הרקפות.
  - לחילופין, במקום שני התנאים האמורים לעיל, ניתן יהיה להקים איגום משותף במערכת האזורית של "מקורות" בבריכת סומך המתוכננת.
  - הקמת בריכת טל בנפח של 3,000 מ"ק לאזורי לחץ 3 ו-4.
- ב. תנאי לאכלוס יהיה סיום ביצוע והפעלת תשתיות המים כאמור בס"ק א' לעיל.

## פרק 5 : הנחיות לעיצוב נופי

### 5.1 הנחיות לתכנון נוף בשטחים ציבוריים (דרכים / שצ"פים)

- א. הנחיות לתכנון נטיעות וצמחייה
1. לאורך הרחובות יש לטעת עצי רחוב רחבי נוף בהתאם לתכנית נטיעות שתוגש ע"י אדריכל נוף לאישור מהנדס העיר.
  2. בשטחים ציבוריים ינטעו עצים לפי תכנית אדריכל נוף ובתאום מחלקת גנים בעירייה.
- ב. הנחיות לתכנון ריהוט גן
- ריהוט הרחוב יהיה בעיצוב אחיד ומגובש; ספסלים, לוחות מודעות, אשפתונים, מתקנים וכו' יקבלו ביטוי בתכניות הפיתוח ויוגשו לאישור מהנדס העיר כולל פרטים.
- ג. הנחיות לתכנון חניות
- לאורך החניות ישולבו גומות לעצים. בחניות מקבילות למדרכה יש לטעת עץ בערוגות גינון בין חניות "אוזן" כל 30 מ' מינימום.
- ד. הנחיות לתכנון תאורה
- יקבע סוג ודגם אחיד לפי הנחיות העירייה.
- ה. הנחיות לתכנון שילוט
- יקבע עיצוב שילוט אחיד באישור מהנדס העיר.
- ו. הנחיות לעיצוב קירות
- הפרשי הגובה יתמכו ע"י קירות תמך מחופים באבן טבעית מסותתת או אבן מתועשת וגובהם לא יעלה על 2.00 מטר. במידה והגובה עולה על 2 מטר יש ליצור דירוג בערוגות גינון ברוחב של לפחות 1 מטר.
- ז. הנחיות לעיצוב מסלעות
- מסלעות שגובהן עולה על 2.0 מ', ידורגו כך שישמר מרחק בין הטרסות של לפחות 1.5 מ' לנטיעות.
- ח. הנחיות לעיצוב גדרות ושערים קלים

כל המעקות, הגדרות והשערים יהיו בהתאם לפרט תכנון, חומר וצבע שתקבע הועדה המקומית. בסמכות הועדה המקומית לחייב פרט חומר וצבע אחידים. לא תותר גדר רשת.

#### ט. הנחיות לשילוב מתקנים ותשתיות

מבנים, ארונות וקופסאות לתשתיות (חשמל, כבלים, תקשורת וכד') ימוקמו ככל האפשר בקורות התומכים ו/או קיר גדר כחלק מהפיתוח או בתחום אזורי גינון בשצ"פים.

## 5.2 הנחיות לתכנון נוף במגרשי מגורים

בקשה להיתר בניה לכל מגרש תכלול גם תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה מעודכנת, לאישור מהנדס העיר.

תכנית הפיתוח תכלול:

- מפלס 0.00 של המבנה בהתאם למפלס שנקבע בתכנית בינוי ופיתוח.
- תכנית מפלסים של כל הפיתוח וניקוז עילי או תת קרקעי בהתאם לנדרש.
- פריסת קירות וחתכי קירות היקפיים.
- פרטי קירות, ריצופים, גדרות, מעקות, מדרגות ואבני שפה בהתאם לפרטים המנחים כפי שאושרו בתכנית בינוי ופיתוח.
- פרוט מתקנים לאצירת אשפה, גז ומתקנים לחשמל, תקשורת ומים.

#### א. הנחיות לעבודות עפר

לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.

עודפי חפירה יפוננו למקום שפיכה מאושר ע"י הרשות המקומית ובכפוף לסעיף 2.12.

#### ב. הנחיות לעיצוב מתקנים לחשמל ובזק שעוני מים ואשפה

המתקנים לחשמל, בזק ושעוני מים ישולבו במבנים ו/או בשטח המגרשים הפרטיים. במידה והמתקנים ימוקמו בחזית הפונה לכביש יש לשלבם בגומחה סגורה בקיר. מתקנים לאצירת אשפה ישולבו בתכנון על פי תכנית בינוי לפיתוח ובהתאם להנחיות מהנדס העיר ומחלקת התברואה.

#### ג. הנחיות לעיצוב קיר הגדר - גבול בין מגרש לכביש ו/או לשצ"פים ו/או למעברים ציבוריים ו/או לשפ"פים.

בחזית המגרש הפונה לכביש ו/או לשצ"פ ו/או למעבר ציבורי יבנה על ידי בעל המגרש קיר תומך או קיר-גדר, בתחום המגרש, כפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח.

#### ד. הנחיות לעיצוב גבול בין מגרשים שכנים (בחזית שאינה פונה לדרך או לשצ"פ)

בהפרשי הגובה בין מגרשים שכנים יבנה קיר תומך לפי הנחיות תכנית בינוי ופיתוח.

## 5.3 שמירה על עצים בוגרים

א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

ב. עצים לשימור:

- לא ונתנו כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.

- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן :

- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה
- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

#### **5.4 שמירה על ריכוז צמחי הבר**

לפני תחילת העבודה בשטחים הציבוריים לרבות בדרכים ובשצ"פים, יבוצע סימון גיאופיטים, כגון צמח האחילוף ואחרים, איסופם ואחסונם ע"י אגרונום מוסמך או מי מטעמו. שתילתם בתחום התכנית תעשה במועד המתאים ובתאום עם היחידה לתכנון נוף אגרונום ומהנדס העיר.


**חתימות**

**יוזם התכנית**

עיריית קרית אתא

**בעלי הקרקע**

מינהל מקרקעי ישראל ופרטיים

  
צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' יומה 3 שדרת כרמל  
טל 04-851234

**עורך התכנית**

צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ