

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0462325

מגדלי עופר, חפ/2185ג'



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

02/01/2019

להפקיד את התכנית

24/06/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הנדונה ממוקמת במורדות המערביים של הכרמל, בחטיבת הקרקע שמתחת לדרך פרויד ועד כביש 11(הכביש המוביל לטירת הכרמל). התכנית אושרה ע"י הוועדה המחוזית, במסגרת תכנית חפ/2185א בהיקף של 180 יח"ד.

תכנית זו מציעה לצופף את המתחם ולהוסיף 132 יח"ד (בהיקף של 15,992 שטח עיקרי כולל מרפסות) על מנת למקסם את פוטנציאל השטח ולהשוות לסביבה הקרובה. כך שסה"כ יכיל המתחם 312 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגדלי עופר , חפ/2185ג'
-----	------------------------	-----------	------------------------

	מספר התכנית	304-0462325
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	17.680 דונם
-----	------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



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

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	197343
קואורדינאטה Y	743124

**1.5.2 תיאור מקום**

מתחם בין דרך פרויד וכביש 11 (מתחת לדרך פרויד) ומעל המבואות הדרומיים.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10683	מוסדר	חלק	5	4, 6-8, 11-16, 19-20, 22
10732	מוסדר	חלק	51-52, 55	12, 47-50, 53-54, 56, 74

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
חפ/2185 א	1059 - 1057

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
16/06/2015	6472	7059		החלפה	חפ/ 2185 / א
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו משנה רק את: גובה חניה מקורה, גובה ושטח מבואה, שטח פתוח מקורה, וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / י/ 5 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229 / י/ 5
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1400 / יב
26/06/2000	4052	4896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1400 / גב
08/03/1998		4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1
28/02/2006	2102	5501	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1400 / פמ



## 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				יגאל צמיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יגאל צמיר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/10/2016	בני שפירא	12: 36 06/05/2019	מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	23/05/2019	יגאל צמיר	15: 26 27/05/2019	תכנית בינוי מחייבת רק לעניין מספר הקומות וגובה הבניינים.	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		1	05/05/2019	יגאל צמיר	16: 37 28/05/2019	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		4	22/05/2019	שאול שאול רוזנברג	15: 46 26/05/2019		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500		13/03/2019	קובי סתת	09: 47 18/03/2019	תנועה וחניה	לא
דרכים	רקע	1: 1250	1	02/05/2019	קובי סתת	11: 33 14/05/2019	תנוחה כללית	לא
תנועה	רקע		63	13/12/2018	ישראל רשטניק	16: 25 25/03/2019	תסקיר השפעה תחבורתי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	03/03/2019	אמיר בלום	13: 24 17/03/2019	נספח נופי	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	11/03/2019	איציק מאיר	14: 13 17/03/2019	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 500	1	11/03/2019	איציק מאיר	14: 14 17/03/2019	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	11/03/2019	איציק מאיר	14: 14 17/03/2019	נספח ניקוז	לא

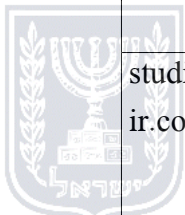
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**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
	פרטי			כרמילי יוליעד בעמ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525555		

**1.8.2 יזם****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
אדריכל	עורך ראשי	יגאל צמיר	6294	צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8571234		studio@tzam ir.co.il
	יועץ נופי	אמיר בלום			חיפה	התשבי	14	04-8339070		
	יועץ תשתיות	איציק מאיר		ח.ג.מ תכנון תשתיות (1998 בע"מ)	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8509593		itzik@telem. co.il
	יועץ תחבורה	קובי סתת		תדם הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר (1)	2	04-8577566		tedem@tede m.co.il
	יועץ תחבורה	ישראל רשטיק			טירת כרמל	יוזמה	2	077-9215555		



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8420528		bshapira@bezeqint.net
שמאי	שמאי		196	שאול רוזנברג	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5752033		r-shamay@inter.net.il

(1) כתובת : פארק עסקים כרמל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

הקמת שכונת מגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת זכויות בנייה.

ב. תוספת של 132 יחידות דיור למתחם שאושרו בו 180 יח"ד לסה"כ 312 יח"ד.

ג. קביעת הוראות בניה: קביעת מספר בניינים, הגדלת צפיפות, שינוי מרווחי בניה, הנחיות בינוי.

ד. איחוד מגרשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,173	12.28
מגורים	15,530	87.73
<b>סה"כ</b>	<b>17,703</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,173.86	12.29
מגורים ד'	15,507.03	87.71
<b>סה"כ</b>	<b>17,680.9</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.            ב. חניה /חניה מקורה ותת קרקעית.            ג. שרותים מיוחדים לרווחת הדיירים כמו: מועדון דיירים, מכון כושר, חדרי חוגים, בריכת שחיה, מלתחות וכיוצ"ב.            ד. גינון ופיתוח.            ה. מתקנים טכניים וחדרי טרנספורמציה.            ו. בשטח המבונה לצרכי ציבור יתאפשרו שימושים ציבוריים של חינוך, תרבות ופנאי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יותר פיתוח המגרש בשלבים.            בקשה להיתר בניה לכל שלב תכלול תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש כולל תיאור השלבויות.            ובתנאי שבכל שלב תובטח גישה, חניה ותשתיות לאותו שלב.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סך כל יחידות הדיור יהיה 312, מתוכם 20% דירות קטנות כהגדרתן בחוק/תקנות.            הבינוי ישלב בנייה "נמוכה" (תומכת רחוב) בחזית הפרויקט לכיוון הרחוב ובנינים רבי קומות בעורף המגרש.            הבינוי בחזית יהיה בגובה עד 6 קומות ליצירת "דופן רחוב".            הבניינים/אגפי בניין יוצמדו לקו בניין קדמי לאורך 70% לפחות מאורך החזית הקדמית של הבניינים, (עד 1 מ' מקו הבנין יחשב מרחק כמוצמד).            בחלק האחורי ייבנו 4 בנינים רבי קומות.            המבנים יאורגנו ב-2 מתחמי משנה, אשר בכל אחד רחבה ציבורית משותפת לכלל דיירי המתחם.            הרחבה תהיה נגישה מהרחוב וממנה יהיו כניסות הולכי הרגל לבניינים.</p> <p>שטחי שירות</p> <p>עפ"י תכנית חפ/229 י 5 ובהתאם לתקנות התכנון והבניה התשנ"ב 1992 ועל פי ההוראות להלן:</p> <p>מבואה</p> <p>גובה מבואה יהיה בגובה קומה כפולה, עד 7 מ' מדוד מרצפה לרצפה.            סה"כ שטח המבואה בבניין לא יעלה על 4 מ"ר לדירה ללא הגבלת שטח לכל מבואה.</p> <p>גגון</p> <p>תותר בנית גגון בכניסה ראשית כחלק מעיצוב המבנה וללא הגבלת אורך ובכפוף לשאר הוראות תכנית מס' חפ/מק/1400/יב/4, כמו כן תותר הקמת מספר עמודי תמיכה בתחום קווי הבניין.</p> <p>שטחים לרווחת הדיירים</p> <p>בתחום קווי בנין לחניה יותרו שטחים מקורים לרווחת הדיירים.</p>

## 4.1

## מגורים ד'

כניסה קובעת

הכניסה הקובעת לבניין תהייה מפלס לובי הכניסה לבניין מהרחבה הציבורית המשותפת של מתחם המגורים. מפלס הרחבה לא יעלה על גובה 7 מ' מעל גובה המדרכה בחזית המתחם.

מרחק מינימאלי בין בנינים

בין בניינים בגובה של עד 6 קומות לא יקטן מ-6 מ'.

בין בניינים רבי קומות לא יקטן מ-18 מ'.

דירוג

דירוג בניינים רבי קומות - 2 קומות עליונות לפחות ייסוגו ב 3 מ' מינימום כלפי החזית הקדמית ביחס לקומות התחתונות.

דירוג בבניינים עד 6 קומות קומה עליונה תיסוג ב-2 מ' מינימום כלפי החזית הקדמית ביחס לקומות התחתונות.

מספר קומות

כמתואר בנספח הבינוי. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת כולל קומה כפולה ללובי(קומת

קרקע בגובה כפול)

בינוי תומך רחוב:

לא יעלה על 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ולא יעלה על 6 קומות סה"כ(כולל קומות שמתחת לכניסה הקובעת) שאינן קומות חניה.

בינוי תומך רחוב מבנים A,D:

תותר הצמדה של בינוי תומך רחוב לבנין שמאחוריו. במקרה זה, יש לשמור על נסיגה בין הגוש הקדמי לאחורי. יש לשמור על המשכיות עיצובית בהתאם לבינוי תומך הרחוב.

ג

חניה

תקן חניה בתחום המגרש:

1.65 מקומות חניה ליח"ד בממוצע שיוקצו בתחום המגרש, מתוכן 0.25 חניות ליח"ד שיוקצו לאורחים שלא יהיה ניתן להצמידן ליח"ד ספציפית.

לשטחי הציבור שבסעיף 4.1(ה) שלהלן: חניה לפי התקן אשר תמוקם בצדי הדרכים.

- לא תותר חניה ניצבת לרחוב.

- בחניות מקורות/תת קרקעיות תותר חניה שניה לדירה כחניה כפולה אחת מאחורי השנייה ו/או באמצעות מתקן הרמה.

יותר 2 כניסות/יציאות לחניה ובנוסף כניסה נוספת לרכב חרום/שירות.

תותר חלוקה של החניה התת קרקעית/מקורה ל-2 חלקים שיתפקדו כל אחד בנפרד ובתנאי שבכל חלק יסופקו מס' החניות הנדרש בהתאם למס' יח"ד אותם משרת כל חלק.

החניה המקורה/תת קרקעית תירשם כחלק מהרכוש המשותף.

קווי בניין לחניה מקורה:

קדמי(כלפי דרך מס' 100) 17 מ'.

צדי: 0

אחורי: 5

קווי בניין לחניה תת קרקעית:



4.1	מגורים ד'
	<p>קדמי (כלפי דרך מס' 100) 3 מ'  צדי : 0  אחורי : 5  קירות החניה המקורה יתוכננו כחלק מהמבנים ו/או הפיתוח.  גובה חניה מקורה/תת קרקעית  יותר גובה נטו לחניה 2.7 מ', לא כולל קונסטרוקציה. במקרה של שימוש במתקני חניה, יותר גובה של 3.6 מ' נטו.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b>  לאורך חזית המגרש תשמר רצועת גינון על קרקע טבעית ברוחב של 3 מ' לפחות פרט לכניסת רכב והולכי רגל.  לפחות 30% מגג החניה יגונן. הגינון מעל גג חניון יבוצע על גבי מצע מנותק איכותי באופן שניתן יהיה לטעת בו עצים ושיחים, בהתאם להנחיות מרחביות.  לכיוון הרחוב לא יתאפשרו דירות גן.  תותר הצמדת גינות (שלא לכיוון הרחוב) לדירות קרקע בבניינים ה"נמוכים" (עד 6 קומות).</p>
ה	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b>  יוקצה שטח ציבורי מבונה במבנים הקדמיים לכיוון הרחוב, וכן 400 מ"ר חצר.  לשטח תהיה כניסה נפרדת ויתאפשרו בו שימושים ציבוריים של חינוך, תרבות ופנאי.  השטח הציבורי יירשם על שם עיריית חיפה.  מיקום סופי של השטח הציבורי ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.  חניות לשטח הציבורי-לפי התקן.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p><b>שימושים</b>  מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, תאורה, מדרכות, גינון, ריהוט רחוב וחניה.  אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי
7800	5 (8)	7 (7)	5 (6)	5 (5)	3	4 (4)	3 (3)	312	35 (2)	25750	18720	33072	7000 (1)	1	מגורים	ד' מגורים			
						2						440		1	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים			

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

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת.
- פרגולה במרפסת או בגג - תותר הקמת פרגולה כחלק מעיצוב המבנה הכללי בגובה שלא יעלה על גובה של 2 קומות ובשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לדירה ובכפוף לשאר הוראות חפ/מק/1400/פ/מ.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- לצורך חלוקה למגרשים.
- ללא חניה מקורה/תת קרקעית וללא שטחים לרווחת הדיירים.
- גובה מבנה ראה נספח בינוי. גובה המבנה יימדד ממפלס 0.00 עד למפלס פני הגג, ולא יכלול קומות מתחת ל 0.00, פירי מעליות, מדרגות, מעקות גג ומתקנים טכניים.
- כמתואר בנספח הבינוי. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת כולל קומה כפולה ללובי(קומות קרקע בגובה כפול).
- 0 מ' לחניה תת"ק.
- 0 מ' לחניה תת"ק.
- 5 מ' לחניה תת"ק.
- 3 מ' לחניה תת"ק(מתחת למפלס הרחוב בחזית המתחם) ו-17 מ' לחניה מקורה(מעל מפלס הרחוב בחזית המתחם).

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

א. קבלת היתר בניה לבניין הראשון במגרש תותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש כחלק מההיתר ואישורה ע"י הוועדה המקומית.

תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול את העמדת המבנים, מפלסי 0.00, פירוט הפיתוח של דרכי הגישה, שטחי הריצופים, המיסעות והגינון, תוכנית נטיעות ומערכת ההשקיה, מעקות, גדרות, פרטי ניקוז וכל פירוט נוסף בתחום המגרש עפ"י דרישת משרד מהנדס העיר.

התכנית תכלול את שלביות הבניה ותראה חיבור לתשתיות וגישה להולכי רגל ורכב בכל שלב ללא תלות בשלבים עתידיים.

התכנית תכלול את המיקום הסופי של שטחי הציבור המבונים כאמור בסעיף 1.2.4.ה'.

לא יינתן היתר בניה על כל מגרש הכלול בתוכנית, כל עוד לא נפרצו דרכי הגישה והתשתיות שנקבעו לשלב או למתחם הפיתוח אליו שייך המגרש ובוצעו בהתאם לתוכנית ההנדסית המפורטת כפי שאושרה ע"י הוועדה המקומית

במסגרת הבקשה להיתר בניה לכל אחד מהמבנים יצורף קטע רחוב בו יוצגו חניות לאורחים בהיקף הנדרש בכפוף לאמור בסעיף 1.4. ב'.

היתר הבניה ילווה ביועץ מיקרו-אקלים ויכלול את האמצעים למניעת מטרדי רוח בכניסה למבנים, במעברים ובשטחים הציבוריים הסמוכים לדירות המבנה.

תנאי להיתר בנייה ראשון לכל מתחם פיתוח, יהיה הגשה של חוות דעת מומחה לבנייה ירוקה לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

במסגרת היתר בניה, ייקבע ערך חליפי לעצים בוגרים.

**6.2****אדריכלות**

מצוינות אדריכלית -

- א. תכנון המבנה/ים יעשה תוך הקפדה על ייחודיות ומצוינות אדריכלית.
- ב. מתן היתר בניה יהיה מותנה בבדיקה ובאישור מוקדם של מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר. לצורך בדיקה זו יוגשו הדמיות של המבנה ממספר כיוונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר, שבהן המבנה יוצג על רקע סביבתו הפיזית.
- ג. בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, ויינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים.
- ד. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהוו חלק ממסמכי ההיתר.

**6.3****עיצוב אדריכלי**

יישום הבינוי יעשה תוך שאיפה למצוינות אדריכלית ולפי ההנחיות להלן :

חומרי הציפוי של חזיתות הבניינים וחומרי גמר אחרים, חיפויי גגות, מעקות, גדרות ושכבות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.

לא יותר ציפוי גגות ברעפים.

לא יותר גגות משופעים. גגות אופקיים המיועדים לשימוש ומדרך ירוצפו עפ"י התקן. גגות אופקיים אחרים יאטמו ויבודדו על פי התקן ויצופו בשכבה דקורטיבית כגון חלוקי נחל או כל חומר אחר לשביעות רצון מהנדס העיר.

גובה מרבי של קומה טכנית ומתקנים טכניים על הגג (כגון חדר מכונות, מעלית, קולטי שמש, מאגרי מים וכד') יהיה המינימום ההכרחי מבחינה טכנית מפני גג עליון ובכל מקרה לא יותר מ- 3.5 מ'. המתקנים יהיו משולבים בתכנון אדריכלי של הגג במלואו ועפ"י אישור מהנדס העיר.

לא יותרו אנטנות על גגות. לכל בניין תותר צלחת לוויין אחת בלבד.

6.3 עיצוב אדריכלי	6.3
<p>מתקנים</p> <p>כללי:</p> <p>לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סורגים, גגונים, מעקות, מזגנים וצנרת חיצונית, שלא עפ"י התכנית שאושרה במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>מכלי גז ודלק:</p> <p>עפ"י הנחיות מרחביות.</p> <p>בנוסף, יותר מיקום צובר גז במרווח הקדמי.</p> <p>אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה עבור המבנה יאוותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש. יינתן פתרון אחיד לכל המתחם.</p> <p>דודי שמש וקולטנים:</p> <p>דודי שמש ימוקמו תחת גג ויהיו מוסתרים ומשולבים בתכנית האדריכלית של המבנה במסגרת הקומות המותרות. פתרון דודי השמש והקולטנים יהיה חלק מהתכנית להיתר בניה.</p> <p>שלטי פרסומת:</p> <p>לא תותר התקנת שלטי פרסומת ו/או חלונות ראוה על בנייני מגורים.</p> <p>סורגים:</p> <p>לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומר ובצורה אחידה על פי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.</p> <p>יתר ההוראות עפ"י הנחיות מרחביות.</p>	
6.4 איכות הסביבה	6.4
<p>תוכנית להתארגנות לבניה ופיתוח ומניעת מטרדים בעת בניה:</p> <p>לפני תחילת העבודות בכל שלב ושלב יוגש לאישור מהנדס העיר מסמך ביצוע למניעת מפגעים בשלבי ההקמה אשר יתייחס לנושאים אלו:</p> <p>אתרי ההתארגנות:</p> <p>אתר ההתארגנות יקבע בתוך שטח התכנית המיועד לבינוי בשלב הפתוח. אין לקבוע את אתר ההתארגנות בשטח שאינו כלול בשלב הפתוח. אתר ההתארגנות יקבע בשטח המיועד לבינוי ולא בשוליים הצפוניים והדרומיים של התכנית על מנת למנוע פגיעה בערוצי נחל אזוב ונחל אחוזה ובשטחים פתוחים אחרים שאינם שטחים המיועדים לפיתוח.</p> <p>בעל הקרקע יקפיד על מניעת פגיעה בסביבה עקב שפכים, פסולת, מעצרות דלק או מתקנים אחרים שיוצבו באתר ההתארגנות.</p> <p>אתר ההתארגנות ודרכי הגישה אליו ישוקמו על פי תכנית שיקום שתוכן ע"י אדריכל הנוף לרבות</p>	



## איכות הסביבה

שימוש באדמת חישוב.

דרכי גישה :

דרכי הגישה יתבססו על דרכים קיימות או על תוואי דרכים מתוכננות הכלולות בשלב הפיתוח. לא תותר הכשרת דרך גישה בשטח שאינו כלול בשלב הפתוח. לא תותר כל גישה לערוץ נחל אחוזה המצוי מחוץ לגבול העבודה.

גידור שטח העבודה :

לפני תחילת העבודות תוצב גדר על גבול העבודה על מנת למנוע גלישה לא מבוקרת, דרדרת, השלכת פסולת וכו', מחוץ לאזור העבודות.

מניעת רעש בעת בניה :

ציוד הבניה בתחום התכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט 1979.

שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.

מפלסי רעש מציוד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979, לא יעלו על מפלסים המרביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.

רמת התנודה עקב ביצוע עבודות עפר לא תעלה על הערכים המותרים ע"פ תקן DIN 4150.

מניעת זיהום אויר בעת בניה :

דרכי העפר והערמות יורטבו באופן קבוע, במשך העבודות למניעת מטרדי אבק.

יש לכסות ערמות עפר וחומרים אחרים המתפזרים ברוח.

קידוחים יעשו עם הרטבה או אמצעי שאיבה המונעים פזור אבק.

יש לכסות את ארגז המטען של משאיות היוצאות עמוסות מן האתר או מגיעות אליו.

תוכנית לטיפול בעודפי עפר :

לכל מתחם פיתוח תוכן תכנית לטיפול בעודפי עפר אשר תכלול פירוט כמויות וסוגי העפר הצפויים להיחפר בשלב העבודה ואת יעדי הפינוי של עודפי העפר. התכנית תכלול שטחי התארגנות כולל מתן אפשרות להקמת מגרסה. לפני הקמת המגרסה על המבקש להגיש בקשה

לפי התקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה) התשנ"ח.

תנאי לתחילת ביצוע של כל שלב ושלב יהיה הגשת תכנית לטיפול בעודפי עפר לאישור מהנדס עיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

עקרונות התוכנית יהיו כדלקמן :

א. יעשה שימוש בחומרי החציבה במסגרת התכנית.

ב. בהיעדר איזון, חומרים בהם לא יעשה שימוש במסגרת התכנית יועברו לפרויקטים אחרים מאושרים לפיתוח או לאוגר ביניים מוסדר שיאושר מראש ע"י הגורמים המוסמכים.

ג. שארית עודפי העפר (מהפרויקט ומפרויקטים נוספים), תועבר לאתרי טיפול ומחזור של עודפי עפר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לפי הנהלים המקובלים.

עירום עודפי העפר לא יתאפשר בתחומי התכנית בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח באותו שלב.



## 6.4

## איכות הסביבה

תכנית לפסולת בנין, ויעד סילוקם ומחזורם :

התכנית תכלול נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן :

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר טיפול או תחנת מעבר, אתר סילוק).

ג. 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.



## 6.5

## הוראות פיתוח

הוראות לפיתוח המגשים :

על מבקש היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרש הבניה, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו', בהתאמה לתוכנית הפיתוח ולשביעות רצון מהנדס העיר.

טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חומרי חציבה ומילוי למדרונות ע"י בנית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות מגרש הבניה, לפני התחלת הכשרת השטח לבניה.

משטחי חניה עיליים יהיו מאבן, משולבת או טבעית. לא יותר גמר אספלט במשטחים אלה. במשטחי החניה תשולב צמחיה ועצים.

גדרות ומעקות בכל החלקות ובכל השימושים יבוצעו רק על פי הוראות ותוכנית הפיתוח. כל השטחים במגרש שאינם מבונים יהיו משוקמים ומטופלים נופית כולל נטיעות צמחיה ועצים.

מסלעות תיבנינה בהתאם למפרט הבין משרדי. מסלעות, שגובהן מעל 4.5 מ', ידורגו ויינטעו. בצדי מגרשים ולאורך גבולות צדיים של מגרשי בניה במקומות בהם נחוצה רצועת תשתיות תשמר רצועה נקיה מבינוי בעומק הדרוש עבור תשתיות אלה.

בסמכות מהנדס העיר לקבוע הנחיות לפיתוח בחזית מגרש הבניה אשר יחייבו את בעלי המגרשים. במסגרת ההנחיות יקבעו הסדרי החניה, עיצוב ומיקום מתקני חשמל, בזק, שעוני מים, הידרנטים, מתקנים לאצירת אשפה וביתני גז או מצבורי גז בתחום המגרש, פרטי קירות תומכים וגדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות, גינון ונטיעות כולל חומרי גמר, נקודות החיבור לתשתיות וכד'.

הוראות לקירות תומכים במגרשים :

בחזית המגרש הפונה לכביש ו/או לשצ"פ ו/או למעבר ציבורי יבנה קיר תומך או קיר-גדר. הקיר יבנה עפ"י ההנחיות המפורטות כדלקמן :




הקירות התומכים והגדרות במגרשים יבנו באופן שפני הקיר ו/או הגדר העליונים יהיו אופקיים. הקירות יבנו מאבן נסורה ומסותתת או מאבן לקט, לפי תכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר.

מעל הקיר יוקמו, במידת הצורך, מעקות או גדרות שאינן אטומות. לא תותר הקמת גדרות רשת בחלק האחורי לכיוון ההר יותרו קירות תומכים עד לגובה מקסימלי של 9 מ'. מעל גובה זה יבוצעו טרסות מגוננות ברוחב מינימלי של 1.5 מ' נטו.

בטרסות יינטעו עצים וצמחיה.

בחזית הפרוייקט לכיוון הרחוב גובה קיר תומך ללא דרוג לא יעלה על 3 מ'



	<p><b>6.6 סביבה ונוף</b></p> <p>לאורך כבישי גישה והרחובות ינטעו עצי רחוב רחבי נוף במרחק של כ- 8 מ' זה מזה. במדרכות, שרוחבן עולה על 2.0 מ', תתוכנן רצועת גינון הכוללת שיחים ועצים. רצועת הגינון תמוקם לאורך הכביש ו/או לאורך הקירות בהתאם לתכנון הכללי של הדרך. הנטיעות במדרכה יתמכו ע"י סריג ומגן. הכל בהתאם לתכניות פיתוח לדרכים שיוכנו בעירייה באישור מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p><b>6.7 חניה</b></p> <p>חניה לאורך דרכים :</p> <p>חניה לאורך דרכים תהיה עפ"י נספח התנועה והחניה ותכלול חניות לאורחים. בנתיבי חנייה לאורך דרכים יבוצעו, במידת האפשר, נטיעות של עצים רחבי נוף. הנטיעות יבוצעו בהיקף החנייה ובמרווחים שבין החניות. המרווחים המגוננים בין החניות יקבעו בתכנית מפורטת אשר תבטיח שמירה על מינון מאוזן של "אוזני" גינון בין רצף של חניות כמקובל בתכנון עיר עדכני. התכנית המפורטת תוגש לאישור היחידה לתכנון נוף בעיריית חיפה.</p> <p>חניה במגרשים :</p> <p>א. במסגרת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית תנועה וחניה ע"י יועץ תנועה. ב. כל החניות במגרשי המגורים תהיינה בתחום המגרש ובהתאם להוראות בסעיף 1.4.ג'.</p>	<p><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p><b>6.8 חשמל</b></p> <p>אספקת החשמל, כולל החיבורים לבתים בתחומי תוכנית זו, תהיה באמצעות כבלים תת-קרקעיים של חברת החשמל. במידה ויידרשו שינויים במערכות החשמל הקיימות עקב ביצוע התוכנית, ייעשה הדבר בתאום מוקדם עם חברת החשמל. לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p>	<p><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p><b>6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>כללי :</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>ניקוז מי גשמים במגרשים :</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז. ג. ניקוז משמר נגר</p>	<p><b>6.9</b></p>

## 6.9

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

באזור א'1, כמסומן בנספח מס' 2 בתמ"א 4/ב/34, תקבע התכנית הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית בכל האזורים יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. אספקת מים:

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.

קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.

על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

לא ימוקמו מוני מים בקיר תומך או בגדר בצד הפונה לרחוב.

ביוב:

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

## 6.10

## בניה ירוקה

יחד עם בקשה להיתר בניה, תוגש חוות דעת מומחה בנושא בניה ירוקה. חוות הדעת תכלול את הנושאים הרלוונטיים ליישום והמלצה לאופן הטמעתם

להלן רשימת הנושאים להתייחסות:

1. נוחות תרמית:

התכנית האדריכלית תבטיח חסכון באנרגיה ונוחות תרמית מקסימאלית באמצעים שונים,

ותתייחס לנושאים הבאים ביניהם:

הגדלה או הקטנת ממדי הפתחים - החלונות בהתאם להפנייתם.

בידוד חלונות ואפשרות לפתיחתם.

שימוש בארובות אור ורוח.

שימוש בהצללות קבועות / ניידות מחוץ לחלל הבניין כחלק מהתכנון האדריכלי ושימוש

בהצללות בתוך המבנה

איטום יעיל של קירות, רצפות וגגות.

2. חסכון ויעילות בצריכת אנרגיה וניצול אנרגיה טבעית :

איטום יעיל של קירות, רצפות וגגות.

יעילות מערכות מיזוג אוויר, הסקה וחימום מים.

ניצול מרבי של תאורה ואוורור טבעיים, תכנון החלונות והתאמת גודלם לכיווני השמש.

חסכון בצריכת אנרגיה של תאורה מלאכותית (מערכות בקרה, נורות חסכוניות).

3. ניצול אנרגיה טבעית :

שימוש באנרגיה סולרית לחימום מים.

תנאים ליבוש כביסה באור השמש.

התקנת תאים פוטו - וולטאים במבנה ותאורה במרחב הציבורי (תאי שמש) .

4. צמחייה :

ריבוי נטיעת עצי צל רחבי נוף וצמחייה ששתולה בקרקע טבעית ברחובות, במרחב הפתוח

ובשטחים הפנויים בין הבניינים להצללה ולשיפור תנאי האקלים.

נטיעת עצים במגרשי החנייה.

תכנון לגינון חסכוני במים ו/או ניצול נגר עילי ומערכות של מחזור מים של המבנה / מתחם.

שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף.

תכנון מרפסות וגגות שבהם ניתן לשלב גינון בצמחייה.

הימנעות משימוש בצמחייה אלרגנית, מלכלכת ורעילה.

5. חזית חמישית :

שימת דגש על ההיבט החזותי נופי בתכנון החזית החמישית.

שימוש בגגות/חללי ביניים/תת"ק למיקום מתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות להוצאת

אוויר.

פיתוח גגות ירוקים : באמצעות גינון בצמחייה (אינטנסיבית ואקסטנסיבית).

תכנון יעיל של גגות המבנים לצורך שילוב מתקנים סולאריים ותאים פוטו-וולטאיים.

6. פסולת :

יעוד שטחים לטובת "מרכזי מחזור" חדרי אצירת אשפה להפרדת פסולת לסוגיה.

שימוש במערכות מתקדמות : דחסי אשפה, מערכות פניאומטיות.

7. בניה חוסכת ומשמרת מים. :

השהיית נגר עילי ושימור נגר בתחום המגרש.

הכלת אמצעים אחרים לחסכון בצריכת מים.

8. חומרים ושיטת בנייה :

שימוש בחומרי בנייה ממוחזרים ומחומרים שאינם מתכלים ובני זמן קיום ארוך.

שימוש בחומרי בניה שאינם גורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים.

שימוש בחומרי בנייה בעלי תו תקן ירוק.

9. קרינה :

עמידה בערכי הסף המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה לגבי קרינה בלתי מייננת (מיקום

ותכנון חדרי חשמל, תקשורת אלחוטית).



6.10

**בניה ירוקה**

התייחסות להנחיות סביבתיות למניעת ומזעור מטרדים במהלך עבודות הבניה.

10. הנחיות לפיתוח בר קיימא בשלבי ביצוע הפרויקט :

ביצוע מראש של קירות ניקיון במעטפת באתרים נבחרים למניעת שפכי עפר.

גריסה, אחסון ושימוש חוזר בקרקע ומצע אדמה מתאים .

איסוף גיאופטים לשתילה חוזרת.

גריסה של חומר מצעים מתאים לשימוש חוזר.

שימוש חוזר בבולדרים למסלעות.

6.11

**עתיקות**

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות

העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ;

חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית ; חפירת הצלה), יבוצעו במימון היזם, כפי שנקבע בד"ן ועל

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 בעל הקרקע ועל חשבונו כל הפעולות

המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי

סמכותה שבד"ן רשאית להתיר שינויים בתוכניות 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 ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח

שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.12

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

תנאי לקבלת היתר איכלוס למבנה בשטח התכנית על מבקשי היתר הבניה להגיש הסכם אחזקה

עם חברת אחזקה אשר תוקפו יהיה למשך 3 שנים לפחות.

6.13

**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל כחוק.

6.14

**דרכים**

תנאי לאכלוס יהיה סלילת הדרכים הדרושים לנגישות המבנה.

**7. ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**