

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0870188

חפ/1554/א/1 - מגורים ברח' הרופא 19, חיפה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/12/2020

להפקיד את התכנית לדוד

24/10/2021

יו"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 כוללת מגרש ריק ברחוב הרופא 19 בחיפה גוש 10787 חלקה 69. במגרש זה חלה תכנית חפ/1554 לפיה החלקה מסווגת ביעוד אתר לבניין ציבורי ושביל הולכי רגל. ע"פ תוכנית חפ/1554 לא נקבעו זכויות הבניה במגרש המיועד למבנה ציבור. גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות מעל מפלס הכביש.

לפי תכנית מתאר חיפה חפ/2000 המגרש נמצא במתחם 8. תותר תוספת של עד 50% מהיקף הזכויות המאושרות מעבר לקבוע בתכנית חפ/229ה'. עפ"י תכנית מאושרת חפ/1554 המגרש מיועד לאב"צ. השטח העיקרי באתר לבניין ציבורי חושב בהתאם לאחוזי הבניה המאושרים למגורים בסביבת המגרש - 60% סה"כ היקף הזכויות לפי חפ/2000 הוא $30+60=90\%$. גובה הבניה יהיה עד 7 קומות.

כיום, המגרש הינו בבעלות פרטית והתכנית מציעה שינוי יעוד חלק ממגרש היזם למגורים כאשר חלק הנותר מהמגרש ישאר ביעוד אב"צ ויהווה הפקעה לצרכי ציבור. במגרש המיועד למגורים מוצע מבנה בן 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-7 קומות מתחת לכניסה הקובעת. החניון של המבנה ממוקם במפלסים 7, -6, -5- והגישה אליו תהיה באמצעות מעליות לרכב. היקף זכויות הבניה המוצעות לשטח עיקרי למגורים הוא : כ-113% (3,330 מ"ר) מחושב משטח המגרש לפני ההפקעה 2936 מ"ר (בתכנית זו מוצעות 35 יח"ד מתוכן 7 דירות קטנות).

במגרש המיועד לאב"צ מוצעים שימושים של חינוך תרבות וקהילה. היקף זכויות הבניה המוצעות לשטח עיקרי לאב"צ הוא : 200%.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/1554/א-1 - מגורים ברח' הרופא 19, חיפה

מספר התכנית 304-0870188

1.2 שטח התכנית 3.067 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	198423
קואורדינאטה Y	743354

1.5.2 תיאור מקום

רח' הרופא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	19	הרופא	חיפה

שכונה אחוזה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10787	מוסדר	חלק		69

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
חפ/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	8137	8404	05/03/2019
חפ/ 1554	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ 1554 בתחומה.	2001	1254	21/04/1974
חפ/ 229 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/ 1400 שש/1). הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484	10/02/2019
חפ/ 1400 / יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב ממשיכות לחול.	4402	2831	21/04/1996
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב ממשיכות לחול.	4896	4052	26/06/2000
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	09: 37 04/08/2021	מיקי ורדי	04/08/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה מנחה	11: 44 05/08/2021	גסאן מזווי	04/08/2021	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	נספח נופי מנחה	11: 40 05/08/2021	אמיר בלום	04/08/2021	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים מחייב	09: 52 04/08/2021	אמיר בלום	26/07/2021	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תשתיות מנחה	09: 49 04/08/2021	ורדה חירי	01/08/2021	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	14: 43 17/06/2021	פנינה רוזנברג	17/06/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	סמי נופי		סמי נופי ובניו בע"מ	אילת	האדריכל	2	08-6229988	08-8563195	sami@noufi.co.il

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
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosenberg-arch.co.il
	יועץ נופי	אמיר בלום	40289		חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	miller.blum@gmail.com
אדריכל הפרויקט	אדריכל	מיקי ורדי	37003		נשר	התעשיה	37	04-8203335	04-8203334	mvarch@zahav.net.il
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	ורדה חירי	81316		חיפה	דרך אלנבי) (1	22	04-8699578	153-4-8699326	inst@maro-eng.com
	יועץ תחבורה	גסאן מזווי	79631		נצרת	(2)		04-6566475		mgassan@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רמזי קאווער	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד 99738.

(2) כתובת : נצרת ת.ד 8064, מיקוד 16000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מונח	הגדרת מונח
קו בניין בצבע תכלת	קו בניין לקומות החניונים, מחסנים ולמעליות רכב מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

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**

שינוי יעוד הקרקע חלק מאתר לבניין ציבורי למגורים לצורך הקמת מבנה מגורים ומגרש אב"צ לציוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1. שינוי יעוד הקרקע חלק מאתר לבניין ציבורי ליעוד מגורים די'.

2. קביעת זכויות והוראות הבניה ופיתוח ליעוד מגורים ואב"צ.

3. תוספת 2 קומות מעבר ל-2 הקומות המותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת, ו-7 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

4. שינוי קוי בניין וקביעת קו בניין לקומות חניון, מחסנים ולמעליות רכב מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

5. קביעת עצים לשימור ועקירה בתחומי התכנית עפ"י סעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2001
מבנים ומוסדות ציבור	3001
שביל	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	3001
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	2001
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	1001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר לבניין ציבורי	2,935.78	95.70
שביל הולכי רגל	131.87	4.30
סה"כ	3,067.65	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,002.81	32.69
מגורים ד'	1,932.98	63.01
שביל	131.87	4.30
סה"כ	3,067.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים ישמש למגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי חניון:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניון יבנה במפלסים 5-, 6-, 7-. 2. במפלסים 5-, 6- החניון ימוקם בעורף המגרש, לא תותר במפלסים אלה חזית פתוחה של החניון לכיוון הוואדי, החזית תאוורר ע"י רפפות או משרביה. 3. לא יותרו פתחי איוורור לכיוון המגרשים הגובלים. 4. הגישה אל החניון תהיה באמצעות מעליות לרכב שמוקמו מתחת לגשר הכניסה למבנה. גובה גג של המעליות לא יבלוט מעל מפלס רח' הרופא. 5. רמפת הגישה לחניון תותר במרווח קדמי/צידי. <p>מבנה אשפה: 1. מבנה האשפה יותר במרווח קדמי/צידי.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> א. במרווח הקדמי של המגרש תפותח רצועת גיכון ברוחב 2 מ' ע"ג קרקע טבעית. בשטח רצועה זו תותר בניית קיר דיפון לעומק הקרקע כנדרש מבחינה הנדסית. ב. תותר קטיעת רצועת הגיכון בקטע הכניסה לחניון ובקטע שביל הגישה למבנה ובאיוור ביתן האשפה. ג. קירות תומכים: <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו קירות תומכים במרווחים הצידיים באופן מדורג כך שגובה הקיר לא יעלה על 3 מ'. מעל גובה זה יותר מעקה תיקני שקוף. 2. כל דירוג יהיה ברוחב מינימלי של 1.5 מ'. 3. קיר תמך הפונה לחלקות הסמוכות יהיה קיר אטום ללא פתחים. 4. קיר תמך לכיוון הוואדי יהיה בגובה עד 1.80 מ' וישולבו בו פתחים לתאורה ואוורור החניון.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים המבנה ישמש לצורכי חינוך, תרבות וקהילה וכו' לפי צרכי העירייה במסגרת מתן היתר הבניה עפ"י תכנית זו.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי מבנה אשפה: 1. מבנה האשפה יותר במרווח קדמי/צידי.</p>
ב	הוראות פיתוח א. במרווח הקדמי של המגרש תפותח רצועת גיכון ברוחב 2 מ' ע"ג קרקע טבעית. בשטח רצועה זו

<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>תותר בניית קיר דיפון לעומק הקרקע כנדרש מבחינה הנדסית.</p> <p>ב. תותר קטיעת רצועת הגינון בקטע הכניסה לחניון ובקטע שביל הגישה למבנה ובאיזור ביתן האשפה.</p> <p>ג. קירות תומכים:</p> <p>1. יותרו קירות תומכים במרווחים הצידיים באופן מדורג ידורגו כך שגובה הקיר לא יעלה על 3 מ'. מעל גובה זה יותר מעקה תיקני שקוף.</p> <p>2. כל דירוג יהיה ברוב מנימלי של 1.5 מ'.</p> <p>3. קיר תמך הפונה לחלקות הסמוכות יהיה קיר אטום ללא פתחים.</p> <p>4. קיר תמך לכיוון הואדי יהיה בגובה עד 1.80 מ'.</p>	<p>4.2</p>
<p>שביל</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>ישמש למעבר הולכי רגל.</p> <p>תותר העברת תשתיות עירוניות (מים , ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת).</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי					שרות
630 (8)	7	4	13.4 (7)	35	60 (6)	473 (5)	9145 (4)	4445 (3)	2000	740	1330 (2)	1933 (1)	2001	מגורים ד'
	4	4	16 (10)		55	279	2806	400	1003	400	1003 (9)	1003	3001	מבנים ומוסדות ציבור

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- מפלס הכניסה הקובעת לבנין הוא מפלס קומת הכניסה מרח' הרופא.
- אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהיה לפי חפ/5/229.
- אופן חישוב שטחי השירות למבנים ומוסדות ציבור יהיה לפי חפ/1400 שש/1 על כל שינוייה.
- במפלס החניון יותרו, בנוסף לחניות, לוביים, מדרגות, מחסנים ומתקנים טכניים וכד'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטח מגרש מקורי לחישוב זכויות הבניה 2936 מ"ר.
- יותר ניוד שטחי בנייה ממעל הכניסה הקובעת למתחתיה. ניוד שטחי הבנייה ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת יוגבל ב-10% שטחי בנייה.
- שטח זה כולל חניון בגודל 3000 מ"ר ו-85 מ"ר קומת עמודים.
- שטח זה כולל 630 מ"ר למרפסות.
- אחוזי הבניה בחישוב משטח המגרש המקורי הם 311%.
- תכנית עילית (כולל מפלסי חניה עילית).
- מעל גובה זה יותרו מעקות, פירי מעליות, חדרי מדרגות ומתקנים טכניים על גג המבנה. גובה המתקנים הטכניים על הגג יהיה הגובה המינימלי הנדרש בכפוף לדרישות טכניות. גובה קומה נטו לא יעלה על 3.30 מ'. קומת פנטהאוז יהיה עד 3.5 מ'. גובה קומות החניונים יהיה עד 5 מ' ברוטו ובהתאם לדרישות ההנדסיות.
- 18 מ"ר שטח ממוצע למרפסת לכל יח"ד.
- יותר ניוד שטחי בנייה ממעל הכניסה הקובעת למתחתיה. היקף ניוד שטחי הבנייה ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.
- מעל גובה זה יותרו מעקות, פירי מעליות, חדרי מדרגות ומתקנים טכניים על גג המבנה. גובה המתקנים הטכניים על הגג יהיה הגובה המינימלי הנדרש בכפוף לדרישות טכניות. גובה הקומות נטו לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין : על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות למגורים, התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כחלק מהבקשה להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח ערוכה עי אדריכל ואדריכל נוף לאישור מהנדס העיר . תכנית הבינוי והפיתוח תציג את : א. המבנה כולו כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, חניונים, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה. ב. מיקום מתקני האשפה והגז ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. התכנית תאפשר הסדרת הפיתוח על פי גבולות המגרשים התקפים, לרבות התאמת גדרות, חניות, שבילים, מתקני אשפה ותשתית, מיקום רחבת כיבוי האש. ג. הסדרת כל התשתיות לרבות המערכות הנלוות (מערכות טכניות במבנה, תברואה, ניקוז, חיבורי מים, מערכות השקיה, צובר גז, פילרים, פתחי אוורור) תהיה עפ"י ההנחיות המרחביות. ד. בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יקבע בנוסף: היקף ניווד זכויות הבנייה ממעל הכניסה הקובעת למתחניה ולהיפך, הסדרי תנועה וחנייה, אופי הבינוי בהתאמה לסביבה הגובלת, והוראות עיצוב ארכיטקטוני .</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה למגורים תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה למעט תקן החניה ליחידות דיור הקטנות אשר יהיה חניה אחת ליחידת דיור. החניון של מבנה המגורים ימוקם במפלסים 7-, 6-, 5-, והגישה אליו תהיה באמצעות מעליות לרכב . פתרון החניה למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה בהתאם להנחיות ואישור אגף דרכים בשלב היתר הבניה. תקן החניה במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה לפי התקן התקף ביום מתן היתר הבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי למתן היתר הבניה. ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאי לעקירת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>	<p>6.5</p>

חשמל	6.6
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, 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.</p> <p>ב. תחנת טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף.....3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ'</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ותיל חשוף או מצופה.....5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אורירי מבודד (כא"מ) ..2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.....20 מ' (מציר הקו)</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו.....35 מ' (מציר הקו)</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליוןבתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת.....1 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית</p> <p>ד. תאורה</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	
ניהול מי נגר	6.7
<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם</p>	





<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> <p>6.7</p> <p>והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. ו. שמירה, השהייה וחלחול מי נגר - כל מפלסי הגינון יתוכננו לפחות 10 ס"מ מתחת למפלסי המדרכות והרחבות. - באזורי הגינון יעשה שימוש באדמה גננית באיכות טובה לעומק של 50 ס"מ לפחות. - ייעשה מאמץ לכוון את ניקוזי המשטחים המרוצפים לכיוון שטחי הגינון.</p>	
<p style="text-align: right;">פיתוח סביבתי</p> <p>6.8</p> <p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
<p style="text-align: right;">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.9</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים השכנים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. ז. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד' ח. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p>	
<p style="text-align: right;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.10</p> <p>א. בשלב הבקשה להיתר בניה יש להציג: 1. אופי הפרדה בין מערכת החנייה המכנית לבין מבנה המגורים עצמו ולבניין הסמוך. 2. מיקום מעבי מזגנים בדירות המגורים. ב. יש ליידע לוחות זמנים מתוכננים של שלבי בנייה רועשים (חציבה, חפירה, קידוח וכו') ג. תנאי לקבלת היתר הבנייה יהיה חוות דעת איגוד ערים חיפה להגנת הסביבה.</p>	

תשתיות	6.11
<p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>ד. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p> <p>2. 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.</p> <p>3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>5. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ה. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ו. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ז. מערכות כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ח. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ט. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהיעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>ב. חובת מחזור פסולת בנין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p>	



6.12	חומרי חפירה ומילוי
	ג. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר. מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.
6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאב"צ ושביל נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189, לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.
6.14	מקלטים
	לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס פיקוד העורף.
6.15	הנחיות מיוחדות
	1. שיקום נופי: על מנת למנוע גלישת ושפיכת חומרי חציבה ומילוי למגרשים גובלים, טרם תחילת הכשרת השטח לבניה, יש להקים קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות מגרש הבניה ובפרט בגבול הפונה לוואדי. הגישה להקמת הקירות התומכים/גידור תהיה מתחום המגרש. 2. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על שיקום השטחים הציבוריים ככל שיפגעו במהלך הבנייה. 3. אין לערום חומרי בניה מחוץ לגבולות מגרש הבניה. 4. לא יותר גינון בצמחיה פולשנית וזאת בהתאם לרשימה העדכנית של צמחי הנוי הזרים והלא רצויים בישראל, שתהיה בזמן הוצאת היתר הבניה.
6.16	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק



7	ביצוע התכנית						
7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>ל.ר</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	ל.ר	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	ל.ר						
7.2	מימוש התכנית						
	מימוש התכנית תוך כ - 10 שנים						