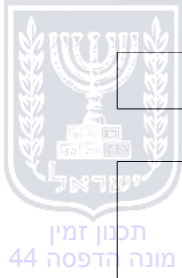


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0716837

חפ/2000 אב"צ - תגבור זכויות בניה באתרים למבנים ומוסדות ציבור



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:

01/03/2021

להפקיד את התכנית לדוד

03/05/2022

תאריך 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

בתחום העיר קיימים אתרים למבנים ומוסדות ציבור של העירייה וכן בבעלות פרטית (חלקם בניהול רמ"י)

חלק מהתכניות שאושרו בעבר קבעו יעוד אתרים למבנים ומוסדות ציבור מבלי לקבוע בהם שימושים, זכויות והוראות בניה והותירו בידי הוועדה המקומית את קביעת השימושים וזכויות הבניה במסגרת הבקשה להיתר. במהלך השנים אושרו תכניות נקודתיות לאתרים שונים ובהן נקבעו הוראות מפורטות, אך לא נקבעו הוראות וזכויות בניה לכלל האתרים למבנים ומוסדות ציבור.

גישה זו שהרשות יכולה לקבוע את הוראות הבניה באתרים למבני ציבור פסקה כאשר בשנת 1984 הופקדה תכנית חפ/229/ט' - "הוראות בניה באתרים למבני ציבור".

בשל התנגדות שהוגשה לתכנית הנ"ל, היא נותרה מופקדת. אולם בעת הוצאת ההיתרים נהגו על פיה. לאור החלטת ועדת ערר שלא ניתן לפעול על פי התכנית המופקדת חפ/229/ט' והנושאים שעלו בהתנגדויות שהוגשו לה, הוכנה ע"י האגף לתכנון עיר תכנית חפ/229/ט'1- "הוראות בניה באתרים למוסדות ולבנייני ציבור" שאושרה בשנת 2011 וקבעה שימושים, זכויות והוראות בניה.

בשנת 2012 אושרה תכנית נוספת, חפ/229/ט'2, אשר שינתה את קווי הבניין שנקבעו בתכנית חפ/229/ט'1 במגרשים קטנים.

התכניות הנ"ל קבעו זכויות והוראות בניה בהתאם לתכניות המאושרות בסביבה.

בשנת 2019 אושרה תכנית מתאר חפ/2000 שקבעה בין היתר שימושים מותרים באתרים למבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם, שטחי בניה ומספר קומות בכל מתחם ומתחם, אך הוראותיה הן מתאריות ולא ניתן להוציא מכוחה היתרים. יתר על כן, היא אינה תואמת לתדריך הקצאת השטחים לצורכי ציבור שאושר ב- 2018 אשר מנחה לניצול יעיל של האתרים למבנים ומוסדות ציבור ע"י מקסום שטחי בניה, בניה לגובה וערוב שימושים. כמו כן, תכנית חפ/2000 לא מתירה שימוש מסחרי כפי שאפשר תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.

מאחר שהיקפי הבניה שנקבעו בתכנית חפ/2000 אינם נותנים מענה לצרכי הציבור ואינם תואמים את מדיניות התכנון העדכנית, תכנית זו באה לתת מענה לצרכים הציבוריים המשתנים בעיר לאורך הזמן כולל התחדשות עירונית הן מבחינת שימושים והן מבחינת שטחי בניה תוך ניצול אופטימלי של משאב הקרקע. עיקרי הזכויות שתכנית זאת מאפשרת: במגרשים ששטחם עד 1000 מ"ר שטח עיקרי עד 150% משטח המגרש, במגרשים ששטחם 1000 מ"ר ומעלה: שטח עיקרי עד 250% משטח המגרש. במגרשים ששטחם מעל 2000 מ"ר, תותר בנוסף לנ"ל תוספת שטח עיקרי של 255% משטח המגרש לחניון ציבורי תת קרקעי. תותר בניה של 5 קומות, מלבד במגרשים מעל 5 דונם בהן יותרו 6 קומות.

התכנית חלה בשני רבדים:

בכל הנוגע לאתרים למבני ציבור בבעלות עיריית חיפה התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. לגבי אתרים בבעלות פרטית וכן בניהול רמ"י, התכנית הינה תכנית מתארית, המשנה את תכנית חפ/2000 ותאפשר, בסמכות הוועדה המקומית, קידום תכניות לתגבור זכויות בניה ותוספת שימוש מסחרי באתרים אלו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/2000 אב"צ - תגבור זכויות בניה באתרים למבנים ומוסדות ציבור
מספר התכנית	מספר התכנית	304-0716837
שטח התכנית	שטח התכנית	64,127.911 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית



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	201060
קואורדינאטה Y	745234

1.5.2 תיאור מקום

כל תחום התכנון של העיר חיפה, ובכפוף לסעיף תחולה 4.1.2 בתכנית זאת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - כל תחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

זבולון, מורדות הכרמל, קריות, קרית אתא



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
25/05/2000		3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/15. הוראות תכנית תמא/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/15
22/08/1976			0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18
18/05/2000		2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
15/12/2014		1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/18. הוראות תכנית תתל/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/18
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
10/02/2019		7484	8106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1). הוראות תכנית חפ/1400/שש/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0447052
21/04/1996		2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראות התכנית, יתר הוראות תכנית חפ/1400 יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1400 יב
30/03/1997		2833	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/שש. הוראות תכנית חפ/1400/שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1400/שש
26/06/1999		4037	4536	תכנית זו משנה רק את	שינוי	חפ/מק/1400

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תט		המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט ממשיכות לחול.				7
חפ/ מק/ 229/ ט/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 229/ ט/ 2 ממשיכות לחול.	6448	5404		22/07/201 2
חפ/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	8137	8404		05/03/201 9
חפ/ 229/ ט/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ ט/ 1 ממשיכות לחול.	6255	5093		26/06/201 1
חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1 ממשיכות לחול.	4626			08/03/199 8
חפ/ מק/ 1400/ פמ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ ממשיכות לחול.	5501	2102		28/02/200 6

הערה לטבלה:

התכנית משנה את כל התכניות המפורטות הספציפיות החלות על האתרים למבנים ומוסדות ציבור בהתאם להגדרה בתכנית זו



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון צוריאל לובשבסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון צוריאל לובשבסקי		1	1:12500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת גושים וחלקות עליהן חלה התכנית המפורטת	10: 11 17/11/2021	דורון צוריאל לובשבסקי	11/11/2021			מחייב	טבלת גושים וחלקות

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבנייה חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356809		doronz@hai fa.muni.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356809		doronz@haifa.muni. il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף, בעלים פרטיים ובניהול של רשות מקרקעי ישראל.

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	דורון צוריאל לובשבסקי		עיריית חיפה- אגף תכנון עיר	חיפה	ביאליק	3	04-6661151		DoronZ@hai fa.muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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.

מונח	הגדרת מונח
אתר למבנים ומוסדות ציבור - אב"צ	מגרש המיועד על פי תכנית מאושרת לאתר לבניין ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור, או מגרש ביעוד ציבורי שנקבעו בו שימושים זהים לשימושים במגרשים ביעודים הנ"ל
גגון	קירו מלא מחומרים קלים, הצמוד אל קיר המבנה ומסוכך על דלת הכניסה אליו. הוא פתוח לפחות בשני צדדים ואינו נתמך בעמודים
חניון תת קרקעי	מתחת לפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוך מביניהם
מבנה שירות	מבנה המשמש לאצירת אשפה, ארונות סעף, שעוני מים ובלוני גז
מגרש בנייה	מגרש המיועד לבנייה ולא לשטח פתוח כהגדרתו בתכנית זו
מגרש בצד הגבוה של הדרך	מגרש משופע הגובל בדרך וגבוה ממנה, כאשר הפרש הגובה בין מפלס הדרך הגובלת לבין מפלס הקרקע במגרש, במרחק ניצב של 5 מ' מקו הרחוב לכל אורכו, לא יפחת מ-2 מ'.
מגרש בצד הנמוך של הדרך	מגרש משופע הגובל בדרך ואשר מפלס הקרקע הטבעית בו, נמוך ממפלס הדרך.
מרווח קדמי, מרווח צידי, מרווח אחורי.	בהתאם לנספח האיורים הגרפיים בתוכנית חפ/1400/יב
סככה	קירו מלא מחומרים קלים, הנתמך בעמודים, הפתוח לפחות משני עבריו
פינה קדמית	השטח שבתחום המרווח הקדמי בהמשך המרווח הצידי.
שטח בבעלות פרטית	שטח בבעלות פרטיים וכן שטחי מדינה, קק"ל ורשות הפיתוח הנמצאים בניהול רמ"י
שטח פתוח	מגרש אשר תכנית מאושרת סווגה אותו באחד מיעודי הקרקע הבאים: "שטח ציבורי פתוח", "שטח פתוח", "גן ציבורי", "פארק", "שטח פרטי פתוח", לרבות שטח ביעוד אחר שנקבע לו שימוש זהה לשימושים במגרשים ביעודים הנ"ל.
שימושים מסחריים נלווים	שימושים מסחריים כשימוש משלים לשירות באי המבנה הציבורי כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים, גלריה, חנות מתנות, וכן שימושים סחירים אחרים המתאימים לשימוש העיקרי של המבנים במגרש.
תכנית מאושרת	תכנית מאושרת קודמת לתכנית זו

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**

קביעת זכויות והוראות בנייה שיאפשרו ניצול אופטימלי של הקרקע באתרים למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. באתרים למבנים ומוסדות ציבור הכלולים בנספח 1 של תכנית זו :

1.1. תגבור זכויות בנייה.

1.2. קביעת גובה ומספר קומות.

1.3. תוספת שימושים מותרים באתרים למבנים ומוסדות ציבור וכן מסחר נלווה.

1.4. שינוי הוראות בניה.

1.5. שינוי קווי בניין.

1.6. קביעת זכויות בניה, קוי בנין והוראות בניה למגרשים ששטחם 5 ד' ומעלה ואשר על פי תכנית חפ/229ט' נדרש להכין להם תכנית.

1.7. קביעת הוראות לשילוב שימושים ומספר מבנים במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

2. שינוי ברמה מתארית של הוראות תכנית המתאר חפ/2000 באתרים למבנים ומוסדות ציבור אשר אינם כלולים
בנספח 1 של תכנית זו, על מנת לאפשר תגבור זכויות בניה, שימוש מסחרי נלווה ותוספת קומות במסגרת הכנת
תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
גבול שטח שיפוט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	64,127,911.61	100
סה"כ	64,127,911.61	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. שימושים ציבוריים לחינוך, דת, קהילה, תרבות וספורט, מרפאות, מבני רווחה, משרדי הרשות העירונית, חניונים ציבוריים וטעינה לכלי רכב, מבני חירום כגון תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מתקנים שכונתיים לאצירת פסולת למחזור, תשתיות (מתקני מים וביוב), תחנות השנאה ומקלטים ציבוריים.</p> <p>2. מסחר כשימוש נלווה לשימושים באתר.</p> <p>3. כל השימושים שמתאפשרים במגרש לפי תכנית מאושרת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות מתאריות</p> <p>א</p> <p>1. תחולה: א. תכנית זו תחול רק על מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. התכנית לא תחול על:</p> <p>ב.1. אתרים למבנים ומוסדות ציבור בתכניות מאושרות המצויים בתחום הסביבה החופית כהגדרתה בתוספת השנייה לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב.2. שטחים המיועדים לרה-פרצלציה (איחוד וחלוקה מחדש) עפ"י תכנית חפ/2000.</p> <p>ב.3. תחום תכנית 304-0171124 - אוניברסיטת חיפה.</p> <p>ג. ההוראות המפורטות בתכנית זו יחולו על האתרים למבנים ומוסדות ציבור אשר כלולים בנספח 1 המצורף לתכנית זו בלבד.</p> <p>2. הוראות מתאריות: באתרים למבנים ומוסדות ציבור, בסמכות הוועדה המקומית לאשר במסגרת תכנית מפורטת: זכויות בנייה ושימוש מסחרי נלווה בהיקף זהה לשטחים המוצעים בתכנית זו. הוועדה תהיה רשאית לאשר תוספת נוספת של שטחי בנייה - עד לסה"כ שטחי בנייה עיקריים של 500% בכפוף למגבלות הבניה שנקבעו בתכנית זו, גובה הבנייה בתכנית כזאת יהיה עד גובה הבנייה שנקבע בתכנית הכוללת או 5 קומות - הגבוה מביניהם, במגרשים מעל 5' - יותרו 6 קומות בתנאי שישמר מרחק של לפחות 5 מ' מגבול מגרש בנייה שאינו מיועד למבנה ציבור.</p> <p>כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת על האתרים הנ"ל, המצב המאושר נשאר בתוקפו.</p>
ב	<p>הוראות בניו</p> <p>1. גגות: א. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית תוך מתן פתרון הסתרה למתקני הגג. ב. תנתן עדיפות לגגות ירוקים. ג. יותרו אלמנטים עיצוביים על גגות המבנים. ד. במידה שמוצעת בנייה בשלבים, האלמנטים העיצוביים לא יימנעו הוספת קומות עתידיות. ה. תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה.</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

2. מספר מבנים במגרש :

יותר לבנות יותר ממבנה אחד במגרש בתנאי שהמרחק בין המבנים לא יפחת מ-6מ'.

3. סככות :

3.1. סככת כניסה :

א. בכל מגרש יותרו עד 2 סככות כניסה.

ב. שטח כל סככה לא יעלה על 25 מ"ר, גובהה יהיה לפי הדרוש מבחינה עיצובית ותכנונית וייקבע בתכנית הבינוי.

ג. הסככה תעוצב כחלק מהמבנה.

3.2. סככה לקירוי מגרשי ספורט :

במבנה חינוך או קהילה, יותר לקרות את מגרשי הספורט בקירוי מלא (סככה) בגובה המינימלי הנדרש לתפקוד יעיל של מגרש הספורט. עיצוב הסככה יותאם לעיצוב המבנים במגרש.

4. מצללות (פרגולות) :

א. במבני חינוך תותר הקמת מצללה של עד 85% משטח המגרש הפנוי, ביתר השימושים תותר הקמת מצללות בשטח של עד חצי משטח המגרש הפנוי. גובהה יהיה לפי הדרוש מבחינה עיצובית ותכנונית וייקבע בתכנית הבינוי.

ב. במרפסות גוף בניין ועל גג מבנה תותר הקמת מצללה של עד 70% משטח המרפסת או הגג הפתוח. גובהה יהיה לפי הדרוש מבחינה עיצובית ותכנונית וייקבע בתכנית הבינוי. במבני חינוך דת ואו קהילה תותר מצללה עד 100% משטח המרפסת או הגג.

ג. המצללות יהיו מחומרים קלים בלבד, למעט מצללות על מרפסות גוף בניין וגג בהן יותרו קורות דת היקפיות ועמודים בנויים אשר יותאמו עיצובית למבנה, חומרי הבנייה יוצגו בבקשה להיתר הבנייה.

5. גגונים :

א. שטח כל גגון כניסה יהיה עד 10 מ"ר.

ב. שטח גגון כניסה למעלית כתוספת למבנה קיים יהיה עד 6 מ"ר.

ג. גובה הגגון ייקבע בתכנית הבינוי.

6. ביתני שמירה :

שטח ביתן שמירה יהיה עד 8 מ"ר כולל גגון. הביתן יעוצב כחלק אינטגרלי מן המבנה או מן הגדר התוחמת את האתר. גובה ביתן השמירה לא יעלה על 3מ'.

7. מבנה שרות :

א. שטח מבנה שרות יהיה השטח המינימלי הנדרש ויהווה חלק משטחי השרות.

ב. במקרה שיש יותר מכניסה אחת למגרש, ובמגרש שימושים שונים, תהיה התייחסות לפתרון מונה הדפסה 44 האשפה לכל שימוש, הכל בהתאם להנחיות אגף התברואה.

ג. גובה מבנה השרות יהיה הגובה המינימלי הנדרש.

8. גדרות :

בגבולות המגרש, יותרו גדרות שקופות או אטומות בגובה שלא יעלה על 1.80מ' או על פי התקן לשימוש המבוקש במגרש.



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>לא תותר הקמת גדרות רשת. חזיתות גדרות בנויות יצופו אבן טבעית משני צדיהן בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר.</p> <p>9. הוראות לממשק של מגרש עם הרחוב או עם שטחים פתוחים גובלים:</p> <p>א. בפיתוח הממשק עם שטחים גובלים ביעוד שטח פתוח, התכנון הכולל ייקח בחשבון פיתוח וטיפול השטח שבין האזור הבנוי שבתחום המגרש לגבול המגרש וייעשה בתאום עם המחלקה לתכנון נוף.</p> <p>ב. לא תותר הקמת מסלעות לכיוון שטחים פתוחים גובלים, כהגדרתם בתכנית זו, במטרה למנוע הקמת מושבות של שפני סלע.</p> <p>ג. תנתן עדיפות למיקום השטח המסחרי בחזית המגרש הפונה לרחוב ו/או לכיוון שטח פתוח גובל תוך יצירת חזית פעילה לכיוון הרחוב/שטח פתוח.</p> <p>ד. קירות המבנה הפונים לרחוב וקרובים למפלס הדרך יהיו, ככל הניתן, לא אטומים.</p> <p>ה. הבינוי במגרשים בין שני רחובות ינצל ככל הניתן, את הטופוגרפיה ויאפשר יצירת חזית עירונית פעילה כלפי שני הרחובות.</p> <p>ו. גישת הולכי הרגל תהיה נוחה ומיקומה יותאם לשימוש המבנה.</p> <p>10. קירות תומכים:</p> <p>א. בחזית הפונה לרחוב, גובה הקיר התומך לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב. במצב שהטופוגרפיה אינה מאפשרת עמידה בהוראה זו, ולאחר בחינת הממשק של הקיר עם הרחוב, בסמכות מהנדס העיר לאשר גובה שונה.</p> <p>ב. גובה קיר תומך בגבול צדי ו/או אחורי של האתר:</p> <p>1. במגרשים שבהם שיפוע הקרקע הטבעית הוא עד 10%, מדוד מקצה לקצה בניצב לקו הרחוב, יהיה גובה הקיר התומך עד 1.20 מ' מפני הקרקע הטבעית.</p> <p>2. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על האמור בסעיף א.1, יותר קיר תומך עד גובה 1.80 מ' מפני קרקע טבעית.</p> <p>3. במקומות בהם גובה הקיר התומך עולה על 1.80 מ' יותקנו קירות במדרגות. הרווח האופקי בין הקירות יאפשר התקנת ערוגה לגינון ברוחב 2 מ' נטו.</p> <p>4. מהנדס העיר רשאי לאשר גובה קיר תומך שונה ו/או לבטל את הצורך בדירוג הקירות כאשר תנאי השטח מחייבים זאת.</p> <p>ג. מעל הקירות התומכים תותר גדר שקופה בלבד.</p> <p>ד. גמר קיר תומך יהיה אבן טבעית עפ"י הנחיות משרד מהנדס העיר.</p> <p>ה. לא יותקנו צינורות גלויים על פני קירות תומכים.</p> <p>ו. פיות הניקוז של קירות תומכים יופנו במידת האפשר לשטח פתוח או מגוון ובכל מקרה יהיו במפלס הנמוך ביותר המתאפשר ביחס לשטח אליו מופנה הניקוז.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. הפרדת גישות למגרש:</p> <p>במגרש בו יתוכנן מבנה המיועד למספר שימושים ו/או מוצעים מספר מבנים בשימושים שונים, יעשה מאמץ להפריד גישות לשימושים השונים.</p> <p>ב. רצועת גינון:</p> <p>רצועת הגינון תהיה בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון נוף.</p>	ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>ג. גינון בתחום המגרש :</p> <p>יש להקפיד על אזורים מגוננים בשטחים הפנויים מבינוי בתוך המגרש, כולל גינון על גגות נצפים של חניונים. בשטחים הפנויים מבינוי יינטעו עצי צל בתיאום ובאישור המחלקה לתכנון נוף.</p> <p>ד. שיקום :</p> <p>במידה שבעת ביצוע עבודות בנייה ו/או פיתוח ייפגעו שטחים גובלים, יש לשקמם בהתאם לתכנית שיקום שתערך בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון נוף ובאישורה.</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>1. בנייה במרווחים :</p> <p>1.1. בכל מקום בו ניתנת האפשרות לבנייה עד גבול המגרש הקדמי, הבניה תהיה בכפוף להנחיות המחלקה לתכנון נוף בנושא שטחי גינון כתחליף לרצועת הגינון.</p> <p>1.2. במרווח הקדמי יותרו המבנים הבאים עד גבול המגרש הקדמי :</p> <p>א. פרגולות וסככות יותרו במרווח הקדמי עד גבול מגרש צידי.</p> <p>למרות האמור לעיל, בבתי ספר, הסככה או הפרגולה תותר מרווח של 2 מ' לפחות מגבול מגרש צידי לכיוון מגרש בניה אלא אם התקבלה הסכמת בעלי המגרש הגובל.</p> <p>ב. ביתן שמירה.</p> <p>ג. מעלית, מבואה למעלית וגגון המהווים תוספת למבנה קיים בתנאי שיוותר מרווח מינימלי של 1 מ' מגבול מגרש צידי לכיוון מגרש בניה. בניה עד גבול המגרש כפופה להסכמת בעלי המגרש הגובל.</p> <p>ד. מבנה שירות.</p> <p>ה. תחנות השנאה בתנאי שישמר מרחק מגבול מגרש בניה בהתאם לרוחב המרווח הצדי ובכפוף לסעיף "חשמלי".</p> <p>ו. חנייה לפי המפורט בסעיף חנייה במרווחים להלן</p> <p>ז. גשרי גישה וכבש גישה לפי הוראות תכנית חפ/1400/יב/1 על שינוייה.</p> <p>1.3. במרווח הצדי יותרו :</p> <p>א. מעלית ומבואה למעלית המהוות תוספת למבנה קיים ובתנאי שיוותר מרווח מינימלי של 1 מ' מגבול מגרש בניה. בניה עד גבול מגרש צידי כפופה להסכמת בעלי המגרש הגובל.</p> <p>ב. גגון כניסה כתוספת לבניין קיים הבולט עד 2 מ' לתוך המרווח בתנאי שיוותר מרחק של לפחות 1 מ' מגבול מגרש בנייה. בניה עד גבול מגרש צידי כפופה להסכמת בעלי המגרש הגובל.</p> <p>ג. מבנה שרות המהווה חלק מהמתקן במרווח הקדמי.</p> <p>ד. גשרי גישה וכבש גישה לפי הוראות תכנית חפ/1400/יב/1 על שינוייה.</p> <p>ה. פרגולות וסככות יותרו עד גבול המגרש, למעט בבתי ספר, בהם הסככה או הפרגולה תותר מרווח של 2 מ' לפחות מגבול מגרש בניה. בניה עד גבול מגרש צידי כפופה להסכמת בעלי המגרש הגובל.</p> <p>1.4. במרווח האחורי יותרו :</p> <p>א. מעלית ומבואה למעלית המהוות תוספת למבנה קיים הבולטים עד 2 מ' לתחום המרווח.</p> <p>ב. גגון כניסה כתוספת לבניין קיים הבולט עד 2 מ' לתוך המרווח.</p>	ד



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

ג. פרגולות וסככות יותרו עד גבול המגרש, למעט בבתי ספר, בהם הסככה או הפרגולה תותיר מרווח של 2 מ' לפחות מגבול מגרש בניה. בניה עד גבול מגרש אחורי כפופה להסכמת בעלי המגרש הגובל.

1.5. במגרשים אשר בהם יאושר בית אוכל כשימוש נלווה והגובלים בשטח פתוח, יותר לבנות את בית האוכל עד גבול המגרש הצדי/אחורי הגובל בשטח הפתוח (שאינו ואדי) ולפתוח בו פתחים לכיוונו.

1.6. משטח חנייה במרווחים ובתחום קווי בניין:

א. במגרש בצד הגבוה של הדרך המשטח בתחום המרווחים לא יעלה על 1.80 מעל מפלס הדרך הגובלת.

ב. במגרש שטוח גובה המשטח בתחום המרווחים בכל נקודה ונקודה לא יעלה על 1.80 מ' מעל פני הקרקע הטבעית ובכל מקרה לא יעלה על 1.80 מ' מעל מפלס הדרך הגובלת.

ג. במגרש בצד הנמוך של הדרך:

1. בתחום כל המרווחים גובה משטח החניה בכל נקודה ונקודה לא יעלה על 1.80 מ' מעל פני הקרקע הטבעית.

2. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 30% יותר משטח חניה בגובה העולה על 1.80 מ' בתוספת 10 ס"מ לכל אחוז שיפוע נוסף.

3. במרווח הקדמי ובתחום קווי הבניין, ניתן להתיר משטח חניה בגובה עד 7 מ' מעל פני הקרקע הטבעית ובתנאי שגובה משטח החניה לא יעלה על 60 ס"מ מעל פני הדרך הגובלת בנקודה הגבוהה ביותר של הדרך בחזית המגרש.

ד. הוראות לחללים בין הקרקע לבין משטח החנייה:

1. החללים ייאטמו ע"י קירות עד גובה רצפת משטח החנייה, ו/או ימולאו אדמה.

2. לחילופין, במגרש בצד הנמוך של הדרך, בכל תחום המרווח הקדמי, ניתן לממש בניה של שטח עיקרי ושרות בתנאי שלכיוון מגרש בניה יישמר המרחק לאורך גבול המגרש הצדי בהתאם לרוחב המרווח הצדי המאושר.

3. בחזית החללים הנ"ל ינטעו עצים בוגרים בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף.

1.6. מבנה חניה במרווחים:

א. במגרשים בצד הגבוה של הדרך, יותר מבנה חניה עפ"י הוראות תכניות חפ/1400 י"ב וחפ/1400 י"ב/1 למעט מבנה חניה מעל פני הדרך במרווח הקדמי.

ב. במגרשים בצד הנמוך של הדרך יותר מבנה חניה על קרקעי או תת קרקעי במרווח הקדמי, בתנאים הבאים:

1. איתור מבנה חניה יתואם עם אגף דרכים, תנועה ונוף.

2. מפלס פני תקרת מבנה החניה מעל מפלס הדרך הגובלת במרווח הקדמי לא יעלה על 60 ס"מ מעל פני הדרך הגובלת בנקודה הגבוהה ביותר של הדרך בחזית המגרש.

3. לכיוון מגרש בניה יישמר המרחק לאורך כל גבול המגרש הצדי בהתאם לרוחב המרווח הצדי



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	המאושר.
ה	<p>שימור</p> <p>היקף ואופן מימוש תוספת זכויות בניה על פי תכנית זו במגרש הנמצא במתחם לשימור ו/או הכולל מבנה לשימור, יהיו כפופים להנחיות מחלקת השימור ולאישורה וכן לשיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך, וזאת בנוסף לכל התנאים בתכנית זו. את הנחיות מחלקת שימור, יש לקבל טרם תחילת התכנון.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. מכוח תכנית זו, לא תתאפשר סטייה מהוראה, שנקבעה בתכנית מאושרת קודמת כהוראה שסטייה ממנה, תהווה סטייה ניכרת למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>2. טרם התחלת תכנון תאושר פרוגרמה עדכנית לאתר ע"י משרד מהנדס העיר. תכנון האתרים יבוצע על פי הפרוגרמה ויאפשר ניצול מלוא זכויות הבנייה המאושרות באתר.</p> <p>3. תכנון המבנים יאפשר עידוד הגעה בתחבורה חליפית: תחבורה ציבורית, הליכה רגלית ובאופניים, לדוגמא: תכנון כניסת הולכי רגל ככניסה ראשית, הרחבת מדרכות, יצירת רחבות כניסה, שבילי גישה נוחים לאופניים וכדומה.</p>
ז	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. בבקשה להיתר שאינה מנצלת את מלוא זכויות הבניה ואת כל הקומות, הקונסטרוקציה ותוכנון כך שתוכל לשאת את כל הקומות הדרושות למיזוי זכויות הבנייה באתר.</p> <p>2. היתר לשימושים מסחריים נלווים העלולים להוות מטרד לסביבתם, יהיה כפוף לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>3. מתן היתר בניה למגרשים בהם מבוקש מסחר כשימוש נלווה שהתירה תכנית זו ו/או מספר שימושים ו/או בניה בשלבים, ו/או בהם לא נוצלו כל זכויות הבניה, ו/או במגרש של 3 ד' ומעלה, מותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית כמפורט בסעיף תכנית בינוי ו/או פיתוח.</p> <p>4. תנאי להיתר לשימוש מסחרי נלווה יהיה מימוש של לפחות 50% מהשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש.</p> <p>5. תנאי להגשת בקשה להיתר להרחבת בתי ספר:</p> <p>א. הצגת כל הסדרי התנועה הנדרשים לרבות העלאה והורדה של תלמידים.</p> <p>ב. אישור רשות התמרור המרכזית כנדרש בסעיף 70ד7 (א) לפקודת התעבורה להסדרי תנועה בדרך שבקרת בית ספר.</p> <p>6. בקשה להיתר אשר תכלול שימושים שהוקנו מתוקף תכנית חפ/229ט1 וכן שימושים מתוקף תכנית זו ואשר לא היו מאושרים מתוקף תכנית קודמת תהיה כפופה לתנאים הבאים:</p> <p>א. הצבת שלט בחזית המגרש במיקום הנצפה מהרחוב, שיכלול פרטים לגבי מהות ההיתר המבוקש, פירוט השימושים הכלולים בבקשה להיתר.</p> <p>ב. הכיתוב על השלט יהיה בכתב ברור וקריא והשלט יהיה בגודל של 0.75x0.75 מ' לפחות. בשלט יצוין כי כל אדם המעוניין להציג את עמדתו/הערותיו ביחס לפרטי ההיתר או השימוש המבוקש יהיה רשאי לעשות כן בכתב בתוך 30 ימים לכל המאוחר מיום הצבת השלט. ההודעה תפרט את האופן שבו ניתן יהיה לעיין בבקשה להיתר וכן את המקום שאליו יש להגיש את ההערות לבקשה. השלט לא יוסר ממקומו לפני תום תקופת 30 הימים.</p> <p>ג. ככל שיוגשו הערות בתקופה זו, יוזמנו מגישי ההערות לדיון בהן בוועדה המקומית. הוועדה תדון בבקשה להיתר ובהערות ותקבל החלטה בנושא. העתק מההחלטה ישלח לכל הגורמים</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>שהגישו הערות לבקשה במועד שנקבע לכך.</p> <p>ד. למען הסר ספק יובהר כי ההליך המפורט לעיל לא יחול על בקשה להיתר שיש בה תוספת בנייה במגרש מבונה לצורך שימוש קיים במגרש.</p> <p>7. תנאים סביבתיים והנחיות נוספות מפורטים בסעיף "ט - איכות הסביבה" בתכנית זאת.</p>
ח	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תכנית פיתוח:</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שתערך ע"י אדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת של מודד מוסמך, בתאום ובאישור המחלקה לתכנון נוף ותוגש כחלק מן הבקשה להיתר.</p> <p>במגרש הגובל בשתי דרכים, יבחן שילוב מעבר הולכי רגל בתכנית הפיתוח של המגרש וזאת אם לא קיים מעבר המחבר בין שני הרחובות הנ"ל ברדיוס של 150 מ' מהמגרש. במידה שיוצע, המעבר יהיה ברוחב של 4 מ' לפחות ויהיה פתוח לציבור.</p> <p>במגרש הגובל בשטח פתוח של העירייה שלא ניתן להנגישו אחרת, תבחן האפשרות להנגשת השטח הפתוח דרך האתר למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>התכנית תכלול בין היתר:</p> <p>א. תכנון המגרש המציג אפשרות מיצוי מלוא זכויות הבנייה תוך ניצול הטופוגרפיה</p> <p>ב. העמדת מבנים, סככות וגגונים, גישות להולכי רגל ואופניים, הסדרי החניה כולל מיקום חניות אופניים, משטחים מרוצפים, קירות תומכים, גדרות ומעקות, מיקום וסימון עצים לשימור/העתקה/עקירה, שטחי גינון ונטיעות, כולל מעל גג חניה.</p> <p>ג. התייחסות לממשק עם הרחוב ליצירת דופן נעימה להולכי רגל.</p> <p>ד. אמצעים שינקטו בתחום תא השטח על מנת למנוע גלישה ושפיכה של חומרי חציבה ומילוי מחוץ לתחומי במהלך עבודות הפיתוח והבניה (כגון גדרות, קירות תומכים).</p> <p>2. תכנית בינוי ופיתוח:</p> <p>במגרשים בהם יוצע מסחר כשימוש נלווה ו/או מספר שימושים, ו/או בניה בשלבים, ו/או במגרשים בהם לא נוצלו כל זכויות הבניה, ו/או במגרש ריק של 3' ומעלה, מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית. התכנית תערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת של מודד מוסמך ותכלול:</p> <p>א. תכנון המגרש המציג אפשרות מיצוי מלוא זכויות הבנייה תוך ניצול הטופוגרפיה.</p> <p>ב. פירוט שלבי הבנייה.</p> <p>ג. העמדה עקרונית של כל המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים (כולל סימון קרקע טבעית).</p> <p>ד. פירוט השימושים והחלוקה ביניהם.</p> <p>ה. אופן השילוב בין המבנים כאשר מוצעים מספר שימושים נפרדים והגישות אליהם.</p> <p>ו. גישות להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>ז. תכנית גגות המבנים שתכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות.</p> <p>ח. אלמנטים עיצוביים על גג המבנה.</p> <p>ט. תכנית פיתוח כאמור בסעיף לעיל.</p>
ט	<p>איכות הסביבה</p> <p>הנחיות נוספות להגשת בקשה להיתר במגרשים המצויים באחד המיקומים שלהלן:</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

1. מגרש המצוי או באזור תעשייה או גובל בו, בקווי חומ"ס או בתחנת דלק, או במגרש המצוי או גובל בשטח שעלול להוות מקור סיכון :

א. תנאי להגשת בקשה יהיה עריכת סקר היסטורי בתאום ובאישור המשרד להגנת הסביבה.
ב. הבקשה להיתר תציג את המרחקים מקווי חומ"ס או מגרשים מיועדים לשימושים שמהווים מקור סיכון.

ג. מתן היתר בניה מותנה בחוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה בנוגע לאמצעים שיש לנקוט על מנת למנוע סיכונים הנובעים מקווי חומ"ס או ממתקנים שיכולים להוות מקור סיכון או זיהום קרקע. מתן היתר אכלוס מותנה באישור המשרד להגנת הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים שנדרשו.

2. מגרש המצוי בתחום ההשפעה של מקורות זיהום אוויר שהוגדרו בתכניות אחרות :

א. טרם תחילת התכנון תובא לאישור המשרד להגנת הסביבה חוות דעת סביבתית שתבחן אם ניתן להשתמש במגרש עבור השימושים הציבוריים המבוקשים וכן את טווחי ההשפעה של הזיהום ואת המגבלות והאמצעים הנדרשים לצמצום החשיפה של הציבור למפגעי איכות אוויר וריח.
ב. מתן היתר בניה מותנה בחוות דעת המשרד להגנת הסביבה בנוגע לאמצעים שיש לנקוט על מנת לצמצם את מטרדי הרעש וזיהום האוויר. מתן היתר אכלוס מותנה באישור המשרד כי אכן ננקטו כל האמצעים הדרושים.

3. מגרש המצוי בסמיכות לקו מתח גבוה :

א. טרם תחילת התכנון תובא לאישור המשרד להגנת הסביבה חוות דעת לנושא רמות קרינה הצפויות בתחום המגרש. במידת הצורך, במסמך יפורטו האמצעים הדרושים לצמצום רמות הקרינה.

ב. מתן היתר בניה מותנה בחוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה בנוגע לאמצעים שיש לנקוט על מנת לעמוד בהנחיות המשרד בנושא קרינה. מתן היתר אכלוס מותנה המשרד כי אכן ננקטו כל האמצעים הדרושים.

4. מגרש המצוי בסמיכות לתוואי רכבת ו/או דרך מהירה :

א. טרם תחילת התכנון יובא לאישור המשרד להגנת הסביבה דו"ח אקוסטי שיתייחס למטרדי רעש ורעידות צפויים. במסמך יפורטו בין היתר חלופות לצמצום הרעש והרעידות הצפויים ויוגדרו הפתרונות הסביבתיים המיטביים בהתייחס לשימוש המבוקש.

ב. מתן היתר בניה מותנה בחוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה לגבי האמצעים הנדרשים לצמצום מטרדי הרעש והרעידות. מתן היתר אכלוס או שינוי שימוש מותנה באישור המשרד כי אכן ננקטו כל האמצעים הנדרשים.

ג. במגרשים המצויים מעל מסילת רכבת מתוכננת בתת-הקרקע תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חו"ד גאו-טכנית בהתאם לתמ"א 1 ובאישור רכבת ישראל.

5. מגרש המצוי בסמיכות למוקד טבע עירוני :

א. מניעת זיהום אור : התכנון יקפיד על מניעת זיהום אור אל מחוץ לתחום המגרש. גופי התאורה המוצעים יציגו אלמנטים לתיחום אלומת האור ומזעור בריחת אור אל סביבת המגרש.

ב. תוגש תכנית התארגנות במגרש שתתייחס, בין השאר, למניעת פגיעה במוקד הטבע. התכנית

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>תכלול גידור האתר וסימון דרכי הגישה אליו.</p> <p>6. מגרש המצוי בתחום רדיוסי מגן של קידוחים : יש לקבל את הנחיות משרד הבריאות בשלב הבקשה למידע. הנחיות אלה יוטמעו בבקשה להיתר.</p> <p>7. מגרש המצוי בתחום פשט הצפה : בנוסף לכפיפות להוראות תמ"א 1, יש לקבל הנחיות רשות הניקוז בשלב הבקשה למידע בעניין אמצעים להגנה בפני הצופת, הנחיות אלה יוטמעו בבקשה להיתר.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
			עיקרי	שרות						
מעל הכניסה הקובעת (7) 5	(6) 20	(5) 85	(4) 255	(3) 100	(2) 250	(1) 1000	-	100	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
מעל הכניסה הקובעת (12) 5	(11) 20	(5) 85		(10) 60	(9) 150	(8) 1000		100	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

א. באתרים למבנים ומוסדות ציבור בתחום מגבלות הבנייה עפ"י תת"ל 18 ותת"ל/65/ב לא תותר תוספת זכויות הבנייה בתכנית זו.

ב. תוספת זכויות הבנייה ביחס למצב המאושר מיועדת לשימושים על פי תכנית זו: שימושים ציבוריים ושימוש מסחרי נלווה.

ג. מרווחי הבנייה (קווי בניין) יהיו בהתאם למצב המאושר החל על המגרש, בשינויים הבאים:

1. מרווחי הבנייה הגובלים בשטחים פתוחים שאינם בקו ראשון לואדי יהיו 3מ'. מרווח בנייה הפונה לואדי יהיה לפי המרווח המאושר או 5מ' לפי הגדול מביניהם.

2. למרות האמור לעיל, במגרשים ששטחם 25' ומעלה אשר טרם נבנו ואשר על פי תכנית חפ/2229/ט 1 נדרש להכין להם תכנית, המרווח הקדמי ומרווחים הגובלים במגרשי בניה יהיו 5מ', המרווחים הגובלים בשטחים פתוחים שאינם בקו ראשון לואדי יהיו 3מ'.

מרווח בנייה הפונה לואדי יהיו בהתאם לתכנית המאושרת או 5מ', לפי הגדול מביניהם.

3. הוראות לבנייה במרווחים מפורטות בפרק 4 בסעיף קווי בניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גודל מגרש יהיה 1000 מ"ר ומעלה.

(2) א. זכויות הבנייה מתייחסות לכל המגרש (מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת). מפלס הכניסה הקובעת יקבע בעת הוצאת היתר הבנייה.

ב. במגרשים בהם זכויות הבניה המאושרות מהוות יותר מ- 167% משטח המגרש, שטח הבנייה העיקרי יוגדל ב-50% מהשטח המאושר.

ג. השטח העיקרי לשימוש המסחרי הנלווה במגרש יהיה עד 15% משטח המגרש ובכל מקרה לא יותר מ-200 מ"ר, שטח זה הינו מתוך סך השטח העיקרי במגרש.

ד. במידה שבתכנית בת תוקף מאושר שימוש מסחרי, היקף השטח המסחרי יהיה בהתאם לתכנית המיטיבה.

ה. בגני ילדים ובבתי ספר שטחי סככות הכניסה וקירוי מגרשי הספורט יהיו מעבר לאחוזי הבנייה המצוינים בטבלה.

(3) א. זכויות הבנייה מתייחסות לכל המגרש (מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת). מפלס הכניסה הקובעת יקבע בעת הוצאת היתר הבנייה.

ב. שטח השרות יהיה עד 100% משטח המגרש או 40% משטח הבניה העיקרי, הגדול מביניהם.

ג. אופן חישוב שטחי השירות לבניה הקיימת יהיה לפי תכנית חפ/1400/שש ולתוספת בניה יהיה על פי חפ/1400/ש"ש 1.

(4) שטח עיקרי עבור חניון ציבורי תת קרקעי במגרש שגודלו 2000 מ"ר ומעלה בלבד. בסמכות הועדה המקומית לאפשר מימוש השטח הנ"ל בקומות על קרקעות מתחת למפלס הדרך כהמשך לחניון תת

קרקעי שטחים אלה לא ניתנים להמרה לשימושים אחרים גם אם לא יוקם חניון.

(5) שטח זה כולל בינוי על ותת קרקעי ושטחי חוף מרוצפים.

(6) א. הערך מתייחס לגובה הכולל של המבנה בכל חתך וחתך. גובה המבנה הינו המרחק האנכי המדוד מתחתית קומת השטח העיקרי הנמוכה ביותר עד פני התקרה העליונה, ואינו כולל גובה קומות חניון תת קרקעי ומסד בגובה מירבי של 1.8 מ' מדוד מפני הקרקע הטבעית. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 30%, תותר הגבהת המסד בסך של 10 ס"מ לכל אחוז נוסף של שיפוע.

ב. מעל גובה זה יותרו מעקות, מתקנים טכניים, חדר יציאה לגג ואלמנטים עיצוביים, בכפוף למגבלות שדה התעופה החלות בעת הוצאת היתר הבניה.

ג. במגרשים בין שני רחובות שביניהם הפרש מפלסים של קומה אחת לפחות בסמכות הוועדה המקומית להגביה את המבנים בהתאם למספר הקומות שיתווספו.

ד. במגרשים בהם הגובה בתכנית מאושרת עולה על הגובה הקבוע בתכנית זו, הגובה יהיה בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת.

(7) א. מספר הקומות מתייחס לכל חתך וחתך ללא קשר למיקום הכניסה הקובעת.

ב. במגרשים בין שני רחובות שביניהם הפרש מפלסים של קומה אחת לפחות בסמכות הוועדה המקומית להוסיף קומות בהתאם להפרשי המפלסים בין הכבישים

ג. במגרשים שגודלם 2000 מ"ר ומעלה וכן במגרשים קטנים מ- 2000 מ"ר המשמשים לחניון ציבורי בלבד תותר הוספת קומות תת-קרקעיות לחניון ציבורי.

ד. במגרשים בהם מספר הקומות בתכנית מאושרת עולה על מספר הקומות הקבוע בתכנית זו, מספר הקומות יהיה על פי התכנית המאושרת

ה. במגרשים גדולים מ- 5 דונם מספר הקומות בכל חתך וחתך יהיה עד 6 קומות, בתנאי שישמר מרחק של לפחות 5 מ' מגבול מגרש בניה שאינו מיועד למבנה ציבור.

(8) גודל מגרש עד 1000 מ"ר.

(9) א. זכויות הבנייה מתייחסות לכל המגרש (מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת). מפלס הכניסה הקובעת יקבע בעת הוצאת היתר הבנייה.

ב. במגרשים בהם זכויות הבניה המאושרות מהוות יותר מ- 100% משטח המגרש שטח הבניה עיקרי יוגדל ב-50% מהשטח המאושר.

ג. השטח העיקרי לשימוש המסחרי הנלווה במגרש יהיה עד 15% משטח המגרש. שטח זה יהיה מתוך סך השטחים העיקריים במגרש.

ד. במידה שבתכנית בת תוקף מאושר שימוש מסחרי, היקף השטח המסחרי יהיה בהתאם לתכנית המיטיבה.

(10) א. זכויות הבנייה מתייחסות לכל המגרש (מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת). מפלס הכניסה הקובעת יקבע בעת הוצאת היתר הבנייה.

ב. שטח השרות יהיה עד 60% משטח המגרש או 40% מסך השטח העיקרי הגדול מביניהם.

ג. אופן חישוב שטחי השירות לבניה הקיימת יהיה לפי תכנית חפ/1400/שש ולתוספת בנייה יהיה על פי חפ/1400/ש"ש/1.

(11) א. הערך מתייחס לגובה הכולל של המבנה בכל חתך וחתך. גובה המבנה הינו המרחק האנכי המדוד מתחתית קומת השטח העיקרי הנמוכה ביותר עד פני התקרה העליונה, ואינו כולל מסד בגובה מירבי

של 1.8 מ' מדוד מפני הקרקע הטבעית. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 30%, תותר הגבהת המסד בסך של 10 ס"מ לכל אחוז שיפוע נוסף.

ב. מעל גובה זה יותרו מעקות, מתקנים טכניים, חדר יציאה לגג ואלמנטים עיצוביים, בכפוף למגבלות שדה התעופה החלות בעת הוצאת היתר הבנייה.

ג. במגרשים בין שני רחובות שביניהם הפרש מפלסים של קומה אחת לפחות בסמכות הוועדה המקומית להגביה את המבנים בהתאם למספר הקומות שיתווספו.

ד. במגרשים בהם הגובה בתכנית מאושרת עולה על הגובה הקבוע בתכנית זו, הגובה יהיה בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת.

(12) א. מספר הקומות מתייחס לכל חתך וחתך ללא קשר למיקום הכניסה הקובעת.

ב. במגרשים בין שני רחובות שביניהם הפרש מפלסים של קומה אחת לפחות בסמכות הוועדה המקומית להוסיף קומות בהתאם להפרשי המפלסים בין הכבישים.

ג. במגרשים בהם מספר הקומות בתכנית מאושרת עולה על מספר הקומות הקבוע בתכנית זו, מספר הקומות יהיה על פי התכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ונדרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.2	<p>חניה</p> <p>התקנת מקומות חנייה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
6.3	<p>בניה ירוקה</p> <p>הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות העירייה, כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>התכנון יתייחס לנושאים כגון: התקנת תאים פוטו-וולטאיים, שמש, רוח וכד'.</p>
6.4	<p>חשמל</p> <p>1. 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>2. תחנות שנאים:</p> <p>א. לא תורשנה הקמת תחנות שנאים על עמוד בשטח תכנית זו.</p> <p>ב. הקמת תחנות שנאים תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.</p> <p>ג. תחנות השנאים יוקמו על פי החקיקה הסביבתית הקיימת ומתן היתר הבניה יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. בקשה להיתר להקמת תחנת שנאים תלווה בתכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף ומשרד מהנדס העיר.</p> <p>ה. תכנון התחנה יהווה חלק מתכנון השטח בצורה שהקמת התחנה לא תפגע באפשרות מימוש האתר לשימוש לו נועד. בקשה להיתר להקמת תחנת שנאים תכלול את השטח שיפותח במסגרת ההיתר. היקף השטח הנ"ל יקבע בתאום עם היחידה לתכנון נוף.</p> <p>ו. המרחק ממגרש מגורים ומוסד חינוך יהיה לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ולסוג התחנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ומשרד מהנדס העיר. יעשה מאמץ למקם את תחנת השנאים בצמידות לדרך לצורך תחזוקה שוטפת.</p> <p>ז. היתר הבניה יכלול תנאים אשר יבטיחו את השלמת ביצוע עבודות הפיתוח בתחום האתר הכלול בהיתר ושיקום שטחים גובלים במידה ויפגעו במהלך העבודה.</p> <p>ח. ציפוי התחנה יהיה ציפוי קשיח בתאום ובאישור משרד מהנדס העיר.</p>



<p style="text-align: center;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <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. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או ייגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>ה. אספקת מים:</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית 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 יידרש הדבר.</p> <p>3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם 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 הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים ופרט חיבורי מוני המים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ו. ביוב:</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ז. 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 יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז.</p> <p>ח. 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 style="text-align: right;">6.5</p>
<p style="text-align: center;">תקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	<p style="text-align: right;">6.6</p>
<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>השטחים יפותחו בכפוף להנחיות תמ"א 1 וכמפורט להלן:</p> <p>1. בתחום האתר למבנים ומוסדות ציבור אשר אינו מצוי באיזור רגיש למים:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות</p>	<p style="text-align: right;">6.7</p>

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>חלחול מים לתת הקרקע. ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם לתהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ה. התכנון המפורט יערך ככל הניתן, להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. 2. בתחום אתר למבנים ומוסדות ציבור אשר מצוי באיזור רגיש להחדרת מי נגר עפ"י תמ"א 1, תתקבל עמדת רשות המים בתוך 45 ימים. במידה שיידרש, המגרש יחובר למערכת הניקוז העירונית ללא החדרת מים למי תהום.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>בעת הגשת בקשה להיתר, הטיפול בעצים בוגרים יהיה עפ"י פקודת היערות.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן: 1. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר. 2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק. 3. בגמר הבנייה- לפני מתן טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.10</p>
<p>1. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. 2. מכוונות 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. 3. במהלך הבניה תפונה פסולת הבניין באמצעות שרוליס, תרוכז במיכלי אגירה ותפונה לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק. 4. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים ו/או גידורם ע"י מחיצות למניעת פיזורם ברוח. 5. המבנה יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י יריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדתו מהבניינים הסמוכים והסביבה. 6. משאיות פינוי עודפי חפירה ופסולת בנין יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. 7. לצורכי עבודה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. 8. העבודות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות והאמצעים למניעת מטרדים.</p>	



6.11	חומרי חפירה ומילוי
	<p>תנאים לקבלת היתר בניה :</p> <p>1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון : בתנאי עודף : ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר ובלבד שיהיה מאושר לבניה או לאתר הטמנה מאושר כחוק. בתנאי חוסר : מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>2. הצבת מגרסות ונפות תותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>3. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר הטמנה או מתקן לטיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק. לפחות 50% מעודפי החפירה ופסולת הבניין יופנו למתקן לטיפול בפסולת בנייה (לא להטמנה) לצורך מחזור.</p> <p>4. בהיתר בניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את סילוק עודפי חציבה ופסולת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>



6.12	מקלטים
	<p>לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון למרחב מוגן או פתרון אחר שייקבע ע"י פקע"ר ולא יינתן היתר אכלוס אלא אם המתקן קיבל את אישור פיקוד העורף.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תכנית ללא מועד תפוגה

