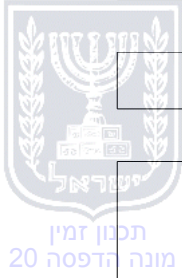


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-1063932

חפ/1571/ט תוספת זכויות בניה, יח"ד וקומות בשכונת רמת זמר



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:

07/12/2022

להפקיד את התכנית

04/04/2023

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

על השטח חלה תכנית חפ/1571 א, שאושרה ב-01/12/2011. תכנית זו אפשרה הקמת שכונה חדשה הכוללת 96 מגרשי בניה למגורים ו 849 יח"ד תוך חלוקת הקרקע למגרשי בניה, דרכים שטחי ציבור וקביעת הוראות בינוי ופיתוח. בין היתר נקבעה הוראה בתכנית כי תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית תהווה הוראת סטייה ניכרת.

לאחר אישור התכנית השתנה היחס של מוסדות התכנון לעניין מס' יח"ד. לאור המדיניות הארצית לציפוף מרכזי הערים ועידוד תוספת יח"ד תוך ניצול יעיל יותר של הקרקע, אושרה בשנת 2017 תכנית חפ/1571/ג שביטלה את הוראת הסטייה הניכרת של מספר יחידות הדיור ואפשרה להגדיל בהליך של הקלה את מספר יחידות הדיור במגרשי הבניה.

יצוין, כי עד היום בשכונה, הוצאו כבר 26 היתרי בניה וכן, 17 בקשות להיתר נמצאות בהליך קבלת היתר לאחר שקיבלו אישור הועדה המקומית, במרבית ההיתרים שניתנו ובבקשות שנדונו - אושרו הקלות בהתאם להוראת השעה "כחלון- שבס" אשר אפשרה תוספת שטח עיקרי של 20% ותוספת 30% למס' יח"ד המאושרות. ההקלות אושרו לאחר הצגת פרוגרמה לצרכי ציבור בפני הועדה המקומית שנערכה ע"י היחידה לתכנון שירותי ציבור בעירייה ואשר על פיה, ניתן מענה לצרכי הציבור בגין תוספת יח"ד באם יתבקשו ויתווספו עבור כלל המגרשים בשכונה.

במאי 2020 בוטלה תוקפה של הוראת השעה.

התכנית המאושרת מציעה 849 יח"ד, בתכנית זאת מוצעות 1070 יח"ד (תוספת של 221 יח"ד).

לאור כל האמור, מוגשת בזאת התכנית הנדונה שמטרתה לאפשר את תוספת השטח ויח"ד בהתאם להוראת השעה שבוטלה גם במגרשים שטרם הוצא להם היתר ו/או שנמצאים בהליכי רישוי. זאת, תוך ניצול משאב הקרקע בצורה מיטבית.

כמו כן, התכנית מאפשרת תוספת קומות כלי המדרון ללא שינוי בגובה המאושר מעל פני קרקע טבעית וכן ללא שינוי בקווי הבנין המאושרים (בהתאמה להוראות התכנית המאושרת חפ/1571/א).

התכנית גם קובעת הוראות עדכניות להקמת בריכות שחיה בתחום המגרשים תוך שינוי חלק מהוראות תכנית המתאר חפ/1840 על מנת להתאימן לתקנים העדכניים הנדרשים כיום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/1571/ט תוספת זכויות בניה, יח"ד וקומות בשכונת רמת זמר

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 304-1063932

שטח התכנית 1.2 215.800 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

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 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	200579
קואורדינאטה Y	743096

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לדרך חנקין במורדות הצפוניים של רכס הכרמל צפונית לבית חולים פלימן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רמת זמר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11193	מוסדר	חלק	245	217, 225
11194	מוסדר	חלק	377, 379-380, 383-384, 388, 396, 399-495, 497-498, 500-502, 504-513, 515-527	2
11195	מוסדר	חלק		74-75, 77-78, 95

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	פסולת	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
14/10/1976		62	2262	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ ד. הוראות תכנית חפ/ 229/ ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229/ ד
09/03/2016		4277	7225	התכנית מחליפה את תכנית מס' 304-0315267 (חפ/1571-ב- שטח למרתפים ומרפסות זיזיות).	החלפה	304-0315267
08/11/2017		1098	7615	התכנית מחליפה את תכנית מס' 304-0529065 (חפ/1571/ ג- ביטול סטיה ניכרת בנוגע למספר יח"ד).	החלפה	304-0529065
17/09/2001			5019	התכנית מחליפה את תכנית חפ/מק/1571	החלפה	חפ/ מק/ 1571
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
26/11/1987		350	3503	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1840 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1840
07/03/2012		2981	6388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ 5 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229/ 5
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
26/06/1997		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.				
חפ/ 1571/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1571/ א ממשיכות לחול.	6329	945		01/12/2011
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
חפ/ מק/ 1400/ פמ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ ממשיכות לחול.	5501	2102		28/02/2006



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חנין קנדלפת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חנין קנדלפת		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	הבהרות לתקנון לנושא הנסיגות והגובה	16: 23 16/06/2022	חנין קנדלפת	16/06/2022	1		מנחה	הוראות בינוי
לא	נספח הוראות בינוי המחייב בעניין: 1. כיווני העמדת המבנים במגרשים. 2. סיווג המגרשים במעלה המדרון ובמורד המדרון. 3. מיקום הכניסות, במגרשים בהם מסומן מיקום מחייב לכניסת רכב.	14: 15 16/06/2022	חנין קנדלפת	06/02/2022	1	1: 1250	מחייב חלקית	הוראות בינוי
לא	פרוגרמה מעודכנת לצרכי ציבור - יוני 22	13: 48 20/02/2023	רינת שלקמן מור	01/06/2022		1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט מצב מאושר	14: 19 16/06/2022	חנין קנדלפת	06/02/2022	1	1: 1250	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356167	04-8356128	haneenk@hai fa.muni.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	חנין קנדלפת		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356134	04-8356628	haneenk@hai fa.muni.il
הנדסאית אדריכלות	יועץ	אלה סולודניק		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3			
	אדריכל	דורון צוריאל לובשבסקי	0	עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8357043		
מתכנן ערים	יועץ	רינת שלקמן מור		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356017		

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 20

מונח	הגדרת מונח
מגרשים במורד המדרון	מגרשים המסומנים בנספח הבינוי בנקודה צהובה.
מגרשים במעלה המדרון	מגרשים המסומנים בנספח הבינוי בנקודה אדומה.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת זכויות בניה, תוספת יח"ד, תוספת קומות ללא שינוי בגובה המאושר ושינוי הוראות בניה בשכונת רמת זמר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה של 20% בכל מגרש המיועד למגורים.
2. הגדלת מסי יח"ד בכל מגרש ב-30%.
3. תוספת קומות במגרשי המגורים כלפי מדרון ההר ללא שינוי בגובה המאושר עפ"י תכנית חפ/1571א'.
4. שינוי וקביעת הוראות בניה ופיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2096 - 2001
מבנים ומוסדות ציבור	6007, 5000, 3006, 3004, 3003
שטח ציבורי פתוח	7007, 6008, 6006, 6005, 5002, 4007, 3018 - 3011, 3008, 901, 302
שטח פרטי פתוח	3007
דרך מאושרת	7006 - 7001, 6003 - 6000, 4006 - 4003, 403, 303, 300
שביל	6004

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר נחל	דרך מאושרת	6001
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	6005

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אתרים למבני ציבור	16,038	7.43
דרך מאושרת	53,025	24.57
מגורים ב'	99,709	46.20
שביל	344	0.16
שטח פרטי פתוח	5,141	2.38
שטח ציבורי פתוח	41,543	19.25
סה"כ	215,800	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	53,025.87	24.57
מבנים ומוסדות ציבור	14,337.19	6.64
מגורים ב'	99,709	46.20
שביל	343.98	0.16
שטח פרטי פתוח	5,141.11	2.38
שטח ציבורי פתוח	43,243.43	20.04
סה"כ	215,800.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. תחולה:</p> <p>התכנית חלה על מגרשים המיועדים לבניה למגורים ב' למעט על תא שטח 2063 עליו יחולו הוראות התכנית המאושרת.</p> <p>על תאי השטח המיועדים לאתרים למבנים ומוסדות ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים, לדרכים, לשבילים ולשטחים פרטיים פתוחים, הכלולים בתחום הקו הכחול של תכנית זו ימשיכו לחול השימושים וההוראות על פי התכנית המאושרת חפ/1571/א.</p> <p>ב. הוראות כלליות:</p> <p>1. תכנית זו תוכל להוסיף אולם לא תוכל לגרוע מזכויות, מספר קומות, ומספר יחידות דיור על פי היתר שאושר כדין.</p> <p>2. תכנית זו משנה רק את האמור בה, כל יתר הוראות הבניה החלות על המגרש ממשיכות לחול.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. כיוון העמדת הבנינים יהיה במקביל לכיוון החצים המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. המרחק בין מבני המגורים באותו תא שטח לא יפחת מ- 8.00 מ'. ניתן להקים חניון משותף ובתנאי שהמרחק בין המבנים ישמר.</p> <p>3. נסיגה בגושי מבנה:</p> <p>בחזית הפונה למורד יותרו:</p> <p>א. 4 קומות רציפות כולל קומות חניה (לא כולל קומות חנייה מתחת למפלס הפיתוח הסופי). מעבר ל-4 קומות רציפות חלה חובת נסיגה שלא תפחת מ- 2.5 מ' מחזית גוף בניין של הקומה שמתחתיו ותהייה לכל אורך החזית, (הבהרות ראה תרשימים מס' 4-1 בנספח הבינוי).</p> <p>חובת הנסיגה תחול גם על המרפסות הזיזיות ותתייחס למרפסת הזיזית בקומה שמתחת. על מבני ממ"ד ו"גרעין הבניין" לא תחול חובת נסיגה.</p> <p>ב. לחילופין, גוש של 6 קומות רציפות עם 2 נסיגות שלמעלה מ- 1.5 מ'.</p> <p>4. גובה בנינים:</p> <p>גובה הבניינים ימדד עד פני תקרת המגורים האופקית העליונה, לא כולל גג רעפים, גג עליון של המעלית וגרם מדרגות משותף ויהיה בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>א. במגרשים במעלה המדרון</p> <p>גובה הבנין לא יעלה על 15.0 מ' מעל פני קרקע טבעית. גובה זה ימדד בכל נקודה ונקודה לאורך חתך באמצע חזית המגרש בכיוון החץ המסומן בנספח הבינוי. (הבהרות, ראה תרשים מס' 2 בנספח בינוי).</p> <p>במגרשים בהם הדרך הגובלת מצויה במילוי ביחס לפני הקרקע הטבעית בחזית המגרש, המדידה</p>

4.1

מגורים ב'

- בחלקים בהם הקרקע הטבעית נמוכה ממפלס הדרך, תהיה מפני הדרך באמצע חזית המגרש. (הבהרות, ראה תרשים מס' 1 בנספח בינוי).
- 4.ב. במגרשים במורד המדרון:
- א. גובה הבניין לא יעלה על 15.50 מ' מעל פני קרקע טבעית. גובה זה ימדד בכל נקודה ונקודה לאורך חתך באמצע חזית המגרש, בכיוון החץ המסומן בנספח הבינוי. בכל מקרה, מפלס פני התקרה האופקית העליונה של המגורים לא תעלה על 12 מ' מדוד מרום הדרך בנקודה הגבוהה ביותר בחזית המגרש. (הבהרות, ראה תרשימים מס' 3 ו-4 בנספח בינוי).
- ב. למרות האמור בסעיף א לעיל, במקרה שלא ניתן לממש את זכויות הבנייה במגבלות הקבועות בתכנית, מהנדס העיר רשאי לאשר גובה 13 מ' מדוד מרום הדרך בנקודה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
5. גובה דירות:
- א. גובה קומת מגורים מדוד מרצפה לרצפה לא יעלה על 3.5 מ'.
- ב. למרות האמור לעיל בדירות העליונות אשר מעליהן חלה חובת גג רעפים משופע ושטח החלל המשופע מנוצל לצורך עליית גג, בקומה שמתחת לעליית הגג יותרו חללים עם גג משופע אשר גובהם המקסימלי נטו יהיה עד 5.3 מ' (מדוד מרצפה עד תחתית תקרה) בתנאי שהשטח שגבהו מעל הגובה המוצע בקומה שמתחת לעליית הגג לא יעלה על שליש שטח קומת עליית הגג.
6. עליות גג:
- א. גובה והוראות לעליית הגג, יהיה בהתאם להוראות תכנית חפ/5/225/ו ובשינוי הבא: במבנה גבוה תותר בליטת גרם מדרגות משותף ומעלית מעבר לגג הרעפים בהתאם לתקנות מכבי האש ובתנאי שלא תתאפשר גישה לשטח עליית הגג מגרם המדרגות המשותף ומהמעלית.
- ב. עליית גג מעל הגובה המותר בתכנית חפ/5/229/ו תחשב כקומה.
- ב. תכנית הגג תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
7. גובה מחסנים:
- גובה מחסנים בקומות המגורים יהיה גובה הקומה בה מוקמו ולא יעלה על 3.5 ברוטו מדוד מרצפה לרצפה.
8. פרגולות:
- א. פרגולות יותרו בחצר פרטית או על מרפסת גוף בניין בתנאי שיעמדו בהוראות הבאות:
- ב. שטח פרגולה בחצר או במרפסת גוף בניין לא יעלה על 50 מ"ר.
- ג. יותר שילוב הפרגולה בגג רעפים.
- ד. יותרו עמודים, קורות ומרישים מהחומרים הבאים: בטון, פלדה, אלומיניום או עץ.
- ה. קורות הפרגולה והמרישים יכול שיהיו אופקיים או משופעים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה יהוו לפחות 40% משטח הפרגולה.
- ו. גובה הפרגולה מפני הריצוף עד תחתית הקורות או המרישים לא יעלה על 3.10 מ' מדוד מרצפה עד תחתית הקורות.
- ז. פרגולה הצמודה לקיר בניין, לפחות מחצית מהיקפה יהיה פתוח.
- ח. בדופן אשר בה נדרש מעקה בטיחות, המעקה יהיה מחומרים קלים בלבד כגון: זכוכית, מתכת, אלומיניום וכו'. דופן הסגורה במעקה קל תחשב כדופן פתוחה.
- ט. בגבול צידי או אחורי של המגרש תותר הצמדת פרגולה לקיר תומך בתנאי שגובה הקיר התומך עולה על 2.5 מ' מרצפת הפרגולה.

4.1	מגורים ב'
	<p>י. לא תותר פרגולה על מרפסת זזית אלא בתנאי שתהווה חלק מהבקשה להיתר למבנה בשלמותו.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>9. הוראות לבריכות שחיה פרטיות:</p> <p>א. במרווח האחורי עד מרחק של 1 מ' מגבולות המגרש ובתחום קוי בניין תותר הקמת ברכות שחיה פרטיות לא מקורות וכן הקמת המתקנים הטכניים להפעלתן כמו חדר מכונות וחלל עזר לחומרים וציוד בריכה.</p> <p>ב. הקמת הבריכה תהייה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל 1970</p> <p>ג. השטחים של המתקנים הטכניים לבריכה יכללו בשטחי השרות המותרים.</p> <p>ד. מבנה הבריכה, צורת דפנותיה, אופן ופרטי חיפוייה להבטחת תחזוקה נאותה ומניעת החלקה, פרטים טכניים ואופן יניקת המים בבריכה והאמצעים לריקונה, אמצעים לתיחום שטח הבריכה, מערכות ההפעלה של הבריכה ומקום אחסון החומרים המסוכנים המשמשים לטיפול במים, מניעת רעש, תאורת שטח הבריכה, כל אלה יבוצעו במלואם עפ"י הנחיות לברכת שחיה פרטית בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ה. שטח הבריכה יהיה עד מ-100 מ"ר.</p> <p>ו. העומק המירבי של הבריכה יהיה עד 2.00 מ'.</p> <p>ז. שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1 מ' לפחות.</p> <p>10. הוראות ותנאים לתא שטח 2063 (מגרש 2063 על פי תכנית חפ/1571/א) יהיו בהתאם לתכנית המאושרת חפ/1571/א, תכנית מס' 304-0315267 (חפ/1571/ב) ותכנית מס' 304-0315267 (חפ/1571/ב).</p>
ד	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>1. כללי:</p> <p>א. העמודות של שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת ומספר הקומות מעל לכניסה הקובעת מתייחות לסך השטחים או הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. הכניסה הקובעת תקבע בהיתר הבניה.</p> <p>ב. כל זכויות הבניה (שטחים עיקריים ושרות) המפורטות בטבלה זו מתייחסים לכל תא השטח.</p> <p>ג. החלוקה של שטחי בניה ומספר קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת יקבעו בהיתר הבניה. חלוקה זו לא תהווה הקלה מהוראות התוכנית, בתנאי שהגובה המירבי של המבנה לא יעלה על הגובה (מעל פני קרקע טבעית ומעל פני הדרך הגובלת) כפי שנקבע בהוראות התכנית לתאי השטח.</p> <p>2. עליות גג:</p> <p>בכל מגרש, השטח העיקרי המצויין בטבלה 5 כולל 90 מ"ר המיועד לעליות גג בלבד ולא יותר מ-45 מ"ר לכל יחידת דיור בה מוצעת עליות גג. לא יותר להעביר שטח זה לקומות אחרות בבנין.</p> <p>3. מרתפים:</p> <p>בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה 5 תותר תוספת שטח שטחים עיקריים או שטחי שרות (בהתאם לשימוש שיותר), המיועדים למרתפים.</p> <p>שטח מרתף פרטי לדירה שלא יעלה על 60 מ"ר, ובתנאי שיעמוד בהוראות תכנית חפ/229/י 5 למרתפים.</p>

4.1

מגורים ב'

שטח מרתף משותף בבית דירות שלא יעלה על 100 מ"ר ובתנאי שיעמוד בהוראות תכנית חפ/229/5 י 5 למרתפים.

4. שטחי שרות:

א. שטחי השרות ליח"ד יהיה עד 60 מ"ר לכל יח"ד.

ב. אופן חישוב שטחי השרות למגורים לדירות שטרם נבנו יהיה בהתאם לתוכנית חפ/229/5 על שינוייה.

ג. בנוסף לשטח השרות המצויין בטבלה 5 תותר תוספת שטח שירות של:

ג.1. שטח לחניה מקורה שלא יעלה על 40 מ"ר למקום חניה אחד, מקסימום 2 מקומות חניה לדירה.

ג.2. שטח לקומת עמודים אחת למבנה, שטחה לא יעלה על 250 מ"ר.

5. יחידות דיור קטנות:

20% מכלל הדירות בתחום כל תא שטח יהיו יחידות דיור קטנות שגודלם לא יפחת מ 55 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר, בהתאם לסעיף 63' לחוק התכנון והבניה.

במידה שבחישוב מסי יחה"ד הקטנות יתקבל חלק מדירה שהוא 50% ויותר, המספר יעוגל לדירת מגורים שלמה.

6. מספר קומות:

א. מספר הקומות מתייחס לכל חתך וחתך במבנה וכולל את קומות המגורים וקומת עמודים בנוסף למספר הקומות המצויין בטבלה יותר עליות גג ועד 2 קומות המשמשות לחניה בלבד ובתנאי שהמבנה יעמוד בהוראות הגובה על פי תכנית זו.

ב. מספר הקומות שיותר בחדר מדרגות המחבר אגפי מבנה בגבהים שונים, יהיה סה"כ הקומות מרצפת קומת המגורים/חניה התחתונה ועד קומת המגורים העליונה בבנין. ובתנאי שהמבנה יעמוד בהוראות הגובה על פי תכנית זו.

ג. קומת המרתף תהיה בנוסף למספר הקומות המותר בהוראות בתכנית זו ללא שינוי בגובה המבנה ביחס לקרקע טבעית והדרך הגובלת כפי שנקבע בתכנית זו.

7. שטח מרפסות זיזיות:

ההשטח המצויין בטבלה 5 המיועד למרפסות מיועד למרפסות זיזיות בלבד ובתנאי ששטח מרפסת זיזית של יחידת דיור לא יעלה על 16 בהתאם להוראות הבינוי בתכנית חפ/229/5 למרפסות זיזיות.

ה

קווי בנין

1. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

לא תותר הקלה בקו בניין צידי. הקלה מקו בניין צידי תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

2. בניה במרווחים:

א.2. במרווח הקדמי יותר מבנה שרות לבית מעבר לרצועת הגיבון בתנאי שפתח הכניסה לא יופנה לדרך הגובלת ויהיה לשביעות רצון מוסדות התכנון. גובה המבנה יהיה במידות המינימליות הנדרשות.

4.1

מגורים ב'

2.ב. מגרשים במעלה המדרון :

א. במרווח קדמי תותר קומה אחת לחניה מקורה מעל פני הדרך הגובלת.

ניתן לשלב את מתקני השרות במבנה החניה המקורה ובתנאי שפתח הכניסה לא יופנה לדרך הגובלת. במקרים בהם לא ישולבו מתקני השרות במבנה החניה המקורה, הם יעמדו בתנאי תכנית חפ/מק/1400 י"ב/1, בתנאי שפתח הכניסה לא יופנה לדרך הגובלת ויהיו לשביעות רצון מוסדות התכנון.

ב. בתאי שטח 2079-2084 תותר חניה מקורה במרווח הקדמי והצידי בתנאי שגובה תקרת החניה לא יעלה על 0.6 מ' מדוד מפני הדרך הגובלת בכל נקודה ונקודה .

ג. מוסדות התכנון רשאים לאשר התקנת חניה מקורה תת- קרקעית בכל המרווחים בתנאי שלפחות 15% משטח המגרש יישאר פנוי מבינוי על ותת קרקעי ומכל ריצוף כך שיאפשר חלחול מי נגר עילי .

ד. בעת אישור בקשה להיתר לחניה מקורה תת קרקעית במרווחים יובטח מקום למעבר צנרת ביוב וניקוז עירוניים בהתאם לצורך ובאישור מוסדות התכנון.

2.ג. מגרשים במורד המדרון :

א. במרווח קדמי תותר חניה מקורה בתנאי שגובה גג תקרת החניה מעל מפלס פני הרחוב יהיה בהתאם להוראות חפ/1400 י"ב למגרשים בצד הנמוך של הדרך, מדוד באמצע חזית המגרש.

ב. בכל המרווח הקדמי ובמרווח הצידי עד מרחק שלא יעלה על 12 מ' מקו הרחוב (מדוד בניצב לו), תותר התקנת גישה להולכי רגל, רמפה לחניה ומשטח חניה בתנאי שיובטח מקום למעבר צנרת ביוב וניקוז עירוניים בהתאם לצורך ובאישור משרד מהנדס העיר. הבניה הנ"ל בתחום המרווח הצידי ובהמשך לו, במרווח הקדמי, תעשה בתאום עם המגרש הגובל.

ג. ניתן לנצל את החלל שמתחת למשטח /קומת החניה שבמרווח הקדמי/צידי לבניית מחסנים/מתקנים טכניים בתנאי שיהיו חלק משטח השרות המותר במגרש .

חלל/מסד הכלוא מתחת למשטח/קומת חניה ו/או לרמפה שאינו מנוצל ואשר גובהו עולה על 1.80 מ' ולא נוצל, יאטם ושטחו לא ימנה במסגרת השטח הכולל המותר במגרש.

החלל ימולא אדמה או שיאטם ע"י קירות עד פני הקרקע הטבעית ופני הקיר החיצוניים הגלויים יצופו אבן.

3. בליטת מרפסות זיזיות במרווחים

תותר בליטת מרפסת זיזית עד 2 מ' מעבר לקו בניין אחורי וקדמי.

4. נטיעות :

על מבצע ההיתר לשלב נטיעת עצים ברצועת הגינון במרווח הקדמי.

יינטעו עצים גם בשאר המרווחים בתיאום עם מחלקת נוף כחלק מהבקשה להיתר.

איחוד וחלוקה

1. חלוקת משנה

תותר חלוקת משנה של המגרשים המוצעים בתכנית זו על יסוד תשריט חלוקה לצורכי רשום ובאישור רשויות התכנון בתנאים הבאים :

1.1. תובטח גישה לרכב מדרך ציבורית לכל מגרש הנוצר בחלוקת המשנה.



4.1

מגורים ב'

1.1. שטח כל מגרש הנוצר בחלוקת המשנה לא יפחת מ-500 מ"ר.

1.3. חלוקת משנה כפופה לאישור הועדה המקומית.

חלוקת המשנה של מגרש ריק תעשה בהתאם לתכנית בינוי ותשקף את התאמת הבינוי המוצע להוראות תכנית זו.

חלוקת משנה שתוגש למגרש לאחר הקמת הבניינים בשטחו, תאושר רק בתנאי שתוגש תכנית בינוי ותציג כי כל מגרש הנוצר בחלוקת המשנה עומד בהוראות תכנית זו .
תכנית הבינוי תציג את מיצוי מלוא זכויות הבניה על פי הוראות התכנית.

2. איחוד מגרשים/ חלקות

איחוד מגרשי בניה למגורים יהיה כפוף לאישור תכנית בנין עיר בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

חניה

ז

1. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף ולמדיניות החניה העירונית, בעת הוצאת היתר הבניה.

2. החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לדרך הגובלת. בסמכות מוסדות התכנון לאשר שתי גישות לחניה למגרש במידה והתנאים הפיזיים דורשים זאת.

3. לא תותר כניסה לחניה לתאי שטח מדרך מספר 1 למעט לתאי שטח מספר 2079-2096 .

4. הוראות לבניית חניה מקורה במרווחים ראה סעיף קווי בניין בניה במרווחים .

5. תותר התקנת גישה משותפת לחניה לשני מגרשים גובלים, בהסכמת בעלים ובתנאי שבשטחי הגישה המשותפים תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה הדדית למעבר דיירי המגרשים. במקרה זה תותר כניסה/יציאה נוספת .

6. טרם התחלת התכנון בתאי שטח 2021, 2029, 2030, 2049, 2050, 2078, 2079, 2082, 2083, 2084, 2085 יש לתאם עם מחלקת התנועה בעיריית חיפה את מיקום הכניסה לחניה במגרש.

7. מתן היתר בניה לכל מגרש בתכנית מותנה באישור הסדרי החניה ע"י האגף לתכנון תנועה, דרכים ונוף .

פיתוח סביבתי

ח

1. קירות תומכים :

א. גובה קיר תומך המשולב בקירות מבנה חניה מקורה בחזית המגרש יהיה כגובה מבנה החניה המקורה. מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד.

ב. גובה קירות תומכים בגבולות אחוריים וצידיים של מגרש לא יעלה על 3.5 מ'. מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד. במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל ל-3.5 מ' יותקנו הקירות במדרגות כאשר הרווח האופקי יאפשר התקנת ערוגה לגינון ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ' או כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר. מהנדס העיר רשאי, במגרשים בעלי שיפוע גדול במיוחד, לאשר גובה שונה של



4.1

מגורים ב'

קירות התמך.

ג. גובה הקירות יתואם עם הקירות הקיימים הגובלים.

ד. חזיתות קירות תמך הפונים לשטחים גובלים (מגרשי בניה, דרכים ו/או שטחים פתוחים) יצופו אבן טבעית על פי ההנחיות המרחביות בתוקף.

ה. לא יותקנו צינורות תשתיות גלויים על פני קירות תומכים.

ו. קיר לאורך תא שטח 6008 (שצ"פ) בגבול מגרשי הבניה הפונים לכביש מס' 1, תחתית הקיר

תותאם למפלס כביש מס' 1. הקיר יבנה עד לגובה הקרקע הטבעית של מגרשי הבניה. יותר מילוי קרקע במגרשים הנ"ל בתנאי שהקיר התומך את המילוי המוצע יסוג לפחות 1.5 מ' ביחס לקירמונה הדפסה 20 תכנון זמין

הנ"ל.

2. גדרות ומעקים:

א. גובה גדרות לא יעלה על 1.80 מ'.

ב. גדרות יאושרו עפ"י ההנחיות המרחביות בתוקף ביום קבלת ההיתר.

ג. חזיתות גדרות הפונות לשטחים גובלים (מגרשי בניה, דרכים ו/או שטחים פתוחים) יצופו אבן טבעית על פי ההנחיות המרחביות שבתוקף.

3. רצועת גינון:

א. רצועה של 2 מ' בחזית המגרש במפלס הרחוב תגונן ותנטע בהתאם להנחיות המרחביות שבתוקף

ב. פיתוח הרצועה יכלול התקנת מערכת השקיה.

ג. בתחום רצועת הגינון יותרו כניסה לחניה, גישה למתקני השרות לבנין וכניסת להולכי רגל.

ד. לא תותר הקמת כל מבנה שרות לבית או חניה בתחום רצועה זו. למרות האמור לעיל בתחום רצועת הגינון יותרו פילרים של חשמל ותקשורת בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח הכללית שהוכנה לשכונה.

4. טרם תחילת הכשרת השטח לבניה, על מנת למנוע גלישת ושפיכת חומרי חציבה ומילוי למגרשים גובלים, יש להקים קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות מגרשי הבניה, על פי תכנית כפי שתאושר ע"י מוסדות התכנון במסגרת הבקשה להיתר בניה. הגישה להקמת הקירות התומכים/ גידור תהיה מתחום המגרש.

5. חציבה ומילוי בעת סלילת הדרכים

א. במגרשים במורד המדרון, שטחים בהם מפלס הקרקע הטבעית עולה על מפלס הדרך יחצבו עד למפלס הדרך.

במידה ויוזמת התכנית תבצע את החציבה בזמן פריצת הדרכים, היא תהיה על חשבון בעלי הקרקע.

ב. במגרשים במעלה המדרון, שטחים בהם מפלס הקרקע הטבעית נמוך ממפלס הדרך ימולאו עד מפלס הדרך בד בבד עם פריצת הדרכים.

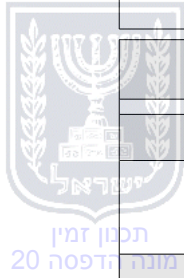
4. תכנית פיתוח

בקשה להיתר לבניה על פי תכנית זו תכלול תכנית פתוח המגרש בק.מ. 1:100 שתערך על רקע מדידה מעודכנת ותשקף את העמדת המבנים, תכנון קירות תומכים וגדרות (כולל סוג החיפוי), מעקים, הסדרי החניה, סימון עצים בעלי ערך נופי כולל גובה הקרקע בבסיס הגזע, סימון עצים לשימור/העתקה/עקירה, אמצעי הגנה לעצים שישומרו, האמצעים שינקטו למניעת גלישה ושפיכה



<p>מגורים ב'</p>	<p>4.1</p>
<p>של חומרי חציבה ומילוי מחוץ לתחומי המגרש כגון קירות תומכים, גידור, גינון מוצע, מקום בלוני הגז, מתקני אצירת אשפה, מוני מים, ארונות חשמל, הידרנטים וכדו'. 5. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות/העתקת/שימור עצים, גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו', הכול בהתאם למאושר במסגרת היתר הבניה.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>ט</p> <p>1. מתן היתר בניה לתאי שטח 2022-2035, 2051-2059, 2062, 2069 יותנה בהצגת מיקום מעבר התשתיות ובהבטחת גישה חופשית לתשתיות אלו בכל עת, לכל הגורמים הנוגעים בדבר בתנאי שתובטח השבת השטח לקדמותו במידה ויפגע בזמן בצוע עבודות התשתיות ו/או הטיפול בהן. 2. כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכדו'. 3. טרם הגשת בקשה להיתר, יבוצע תיאום עם תאגיד מי כרמל לגבי מפלס קו הביוב אליו יחובר מגרש הבנייה, לא יותרו קומות מגורים שרצפתן נמוכה ממפלס קו הביוב בנקודת החיבור המיועדת.</p>	
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>חינוך, רווחה, בריאות, דת וקהילה . בתא שטח 6007 תותר בנוסף לתכליות המותרות דלעיל בריכת מים עירונית ותחנת שאיבה</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א הכול בהתאם להוראות התכנית המאושרת חפ/1571/א ליעוד אתרים ומבני ציבור והוראות התכניות המתאריות המאושרות החלות על הקרקע.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>1. מרחבי ירק לנופש ולמשחקים - גינות ציבוריות, פינות משחק לילדים, מגרשי משחק וספורט לילדים ומבוגרים, מעברי הולכי רגל ופיתוח נופי לאורך הדרכים, תחנות טרנספורמציה, תשתיות עירוניות (ביוב, מים, חשמל, ניקוז וכו'). 2. תא שטח 6005 בקטע הגובל בתאי שטח 2091 - 2096 ישמר כטבעו למעט הסדרת גישה לתחזוקת קו הביוב. 3. תא שטח 3013 ישמר כטבעו. 4. נחל רמז (עורק הנחל) בשולי התכנית, בחלק הדרום מזרחי, נמצא החלק העליון של נחל רמז הכלול בת.מ.א. בתמא 1 (לשעבר ת.מ.א 34/ב/3) וכפוף להוראות הת.מ.א.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>

4.3	שטח ציבורי פתוח
א	הנחיות מיוחדות הכול בהתאם לתכניות המאושרות חלות על הקרקע.
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים גינון ושבילים, תשתיות עירוניות (ביוב, מים, חשמל, ניקוז וכו'), תחנת טרנספורמציה.
4.4.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות הכול בהתאם לתכניות המאושרות חלות על הקרקע.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, רוכבי אופניים, גינון, מעבר תשתיות עירוניות וריהוט רחוב.
4.5.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות הכול בהתאם לתכניות המאושרות חלות על הקרקע.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים מעבר הולכי רגל, גינון, רהוט רחוב ומעבר תשתיות עירוניות.
4.6.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות הכול בהתאם לתכניות המאושרות חלות על הקרקע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת					
				מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט		
(2) 144	7	12	85	720	1112	(1) 1001	2001	מגורים	ב'
(2) 144	7	12	85	720	1216	(1) 1103	2002	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1004	(1) 896	2003	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1006	(1) 898	2004	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1026	(1) 917	2005	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1034	(1) 925	2006	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1057	(1) 948	2007	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1012	(1) 904	2008	מגורים	ב'
(2) 144	7	12	85	720	1163	(1) 1052	2009	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1056	(1) 947	2010	מגורים	ב'
(2) 144	7	12	85	720	1115	(1) 1005	2011	מגורים	ב'
(2) 144	7	12	85	720	1117	(1) 1007	2012	מגורים	ב'
(2) 144	7	12	85	720	1141	(1) 1031	2013	מגורים	ב'
(2) 156	7	13	85	780	1238	(1) 1126	2014	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1079	(1) 969	2015	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1080	(1) 970	2016	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1060	(1) 950	2017	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1025	(1) 938	2018	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1099	(1) 990	2019	מגורים	ב'
(2) 156	7	13	85	780	1304	(1) 1213	2020	מגורים	ב'
(2) 144	7	12	85	720	1218	(1) 1105	2021	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1075	(1) 966	2022	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1061	(1) 952	2023	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1028	(1) 920	2024	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1019	(1) 911	2025	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1019	(1) 911	2026	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1033	(1) 925	2027	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1052	(1) 943	2028	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1037	(1) 927	2029	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	992	(1) 885	2030	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1014	(1) 906	2031	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1012	(1) 904	2032	מגורים	ב'
(2) 108	7	9	85	540	970	(1) 862	2033	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1034	(1) 926	2034	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	994	(1) 910	2035	מגורים	ב'
(2) 156	7	13	85	780	1277	(1) 1185	2036	מגורים	ב'

מ"ר	מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת					
				מ"ר	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(2) 120	7	10	85	600	1026	(1) 918	2037	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1066	(1) 956	2038	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1004	(1) 896	2039	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1024	(1) 915	2040	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1019	(1) 911	2041	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1004	(1) 897	2042	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	997	(1) 889	2043	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1036	(1) 951	2044	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1004	(1) 911	2045	מגורים	ב'
(2) 108	7	9	85	540	989	(1) 899	2046	מגורים	ב'
(2) 108	7	9	85	540	978	(1) 881	2047	מגורים	ב'
(2) 108	7	9	85	540	985	(1) 890	2048	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1018	(1) 920	2049	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1025	(1) 943	2050	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1012	(1) 910	2051	מגורים	ב'
(2) 108	7	9	85	540	984	(1) 876	2052	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	998	(1) 891	2053	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	990	(1) 882	2054	מגורים	ב'
(2) 108	7	9	85	540	986	(1) 879	2055	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1016	(1) 908	2056	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1009	(1) 900	2057	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1062	(1) 953	2058	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	992	(1) 885	2059	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1019	(1) 909	2060	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1050	(1) 941	2061	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1098	(1) 988	2062	מגורים	ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 6518	2063	מגורים	ב'
(2) 156	7	13	85	780	1295	(1) 1181	2064	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1057	(1) 948	2065	מגורים	ב'
(2) 144	7	12	85	720	1145	(1) 1034	2066	מגורים	ב'
(2) 156	7	13	85	780	1319	(1) 1205	2067	מגורים	ב'
(2) 156	7	13	85	780	1261	(1) 1147	2068	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1060	(1) 1015	2069	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1014	(1) 906	2070	מגורים	ב'
(2) 156	7	13	85	780	1268	(1) 1154	2071	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1094	(1) 985	2072	מגורים	ב'
(2) 144	7	12	85	720	1120	(1) 1009	2073	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1003	(1) 894	2074	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1052	(1) 943	2075	מגורים	ב'
(2) 120	7	10	85	600	1080	(1) 971	2076	מגורים	ב'

מ"ר) לשטח העיקרי מ"ר) מ"ר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת					
				מ"ר) מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
(2) 120	7	10	85	600	1043	(1) 934	2077	מגורים	ב' מגורים
(2) 120	7	10	85	600	1073	(1) 962	2078	מגורים	ב' מגורים
(2) 156	7	13	85	780	1316	(1) 1202	2079	מגורים	ב' מגורים
(2) 144	7	12	85	720	1194	(1) 1082	2080	מגורים	ב' מגורים
(2) 144	7	12	85	720	1174	(1) 1062	2081	מגורים	ב' מגורים
(2) 120	7	10	85	600	1106	(1) 997	2082	מגורים	ב' מגורים
(2) 84	7	7	85	420	733	(1) 631	2083	מגורים	ב' מגורים
(2) 156	7	13	85	780	1249	(1) 1137	2084	מגורים	ב' מגורים
(2) 156	7	13	85	780	1283	(1) 1169	2085	מגורים	ב' מגורים
(2) 156	7	13	85	780	1246	(1) 1133	2086	מגורים	ב' מגורים
(2) 144	7	12	85	720	1229	(1) 1117	2087	מגורים	ב' מגורים
(2) 144	7	12	85	720	1208	(1) 1096	2088	מגורים	ב' מגורים
(2) 144	7	12	85	720	1147	(1) 1036	2089	מגורים	ב' מגורים
(2) 144	7	12	85	720	1181	(1) 1069	2090	מגורים	ב' מגורים
(2) 144	7	12	85	720	1190	(1) 1079	2091	מגורים	ב' מגורים
(2) 144	7	12	85	720	1144	(1) 1033	2092	מגורים	ב' מגורים
(2) 120	7	10	85	600	1052	(1) 944	2093	מגורים	ב' מגורים
(2) 144	7	12	85	720	1159	(1) 1048	2094	מגורים	ב' מגורים
(2) 144	7	12	85	720	1220	(1) 1108	2095	מגורים	ב' מגורים
(2) 156	7	13	85	780	1247	(1) 1134	2096	מגורים	ב' 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

ראה פרק 4 סעיפים הערות ברמת הטבלה וקוי בניין

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לשטח חלקה הרשום בגוש.
- (2) לא ניתן להעביר שטח זה לשימוש אחר.
- (3) שטח החלקה הרשום בגוש.
- (4) הכל בהתאם לתכניות המאושרות החלות על הקרקע.

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות	6.1
<p>הנחיות מרחביות:</p> <p>על שטח התכנית חלות ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. במידה וישנה סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות תכנית זו, הוראות תכנית זו יגברו.</p>	
6.2 בניה ירוקה	6.2
<p>בהתאם למדיניות העירייה התקפה בעת הוצאת ההיתר .</p>	
6.3 שמירה על עצים בוגרים	6.3
<p>1. טרם הגשת בקשה להיתר בניה יש לפנות להתייעצות עקרונית עם פקיד היערות בצרוף מפת מדידה שבה מסומנים העצים הבוגרים במגרש.</p> <p>2. עצים קיימים במרווחים במגרשי הבניה ישמרו ככל האפשר.</p> <p>3. בקשה להיתר בניה במגרש שבו יש עצים בוגרים תהיה טעונה אישור פקיד היערות והוא יהיה רשאי לדרוש סקר עצים ושתילה חלופית.</p> <p>4. העצים שיקבעו לשימור יגודרו ויטופלו על פי הנחיות פקיד היערות</p> <p>5. אין לחפור במרחק קטן מ-3 מ ממרכז הגזע של עצים בוגרים שיקבעו לשימור במסגרת הבקשה להיתר בניה אלא באישור מיוחד של פקיד היערות</p> <p>6. כל עבודת בניה בקרבת עצים תיעשה תוך שמירה על ההנחיות של פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים.</p> <p>חשמל</p> <p>1) תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום 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>2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>- תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון - 160-110 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>3) על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין.</p>	

חשמל	6.4
<p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>4 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים.</p> <p>5 אין לחפור ולבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>תאורה :</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p> <p>תחנות טרנספורמציה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. 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>	



ניהול מי נגר	6.5
<p>השטחים יפותחו בכפוף להנחיות תמ"א 1 וכמפורט להלן :</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול מים לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם לתהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות הגשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p>	



פסולת בניין	6.6
<p>1. האחריות על סילוק עודפי חציבה ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה ו/או הסלילה.</p> <p>2. עודפי חציבה ומילוי</p> <p>2.א. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.</p> <p>2.ב. תנאים לקבלת היתר בניה :</p> <p>חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון : בתנאי עודף : ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר : מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>2.ג. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקט כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p> <p>3. סילוק פסולת יבשה ממבנים</p> <p>3.1 תנאים למתן היתר בנייה : "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאי ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן :</p> <p>א. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>ב. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת</p>	



פסולת בניין	6.6
<p>מעבר).</p> <p>ג. בגמר הבנייה- לפני מתן טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p> <p>ד. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.</p> <p>ה. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p> <p>5. 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:</p> <p>א. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>ב. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק.</p> <p>ג. 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>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.7
<p>1. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>2. כל קבלן שיבצע עבודות בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>3. 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>4. במהלך הבניה תפונה פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אגירה ותפונה לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק.</p> <p>5. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים ו/או גידורם ע"י מחיצות למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>6. המבנה יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י יריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדתו מהבניינים הסמוכים והסביבה.</p> <p>7. משאיות פינוי עודפי חפירה ופסולת בנין יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p> <p>8. לצורכי עבודה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>9. העבודות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות והאמצעים למניעת מטרדים.</p>	
תשתיות	6.8
<p>א. כללי:</p> <p>1. 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>2. תנאי למתן היתר בניה, במגרשים 2035-2022, 2059-2051, 2062, 2069, ובמסגרת התיאום עם תאגיד מי כרמל, יהיה הצגת מיקום מעבר התשתיות והבטחת גישה חופשית לתשתיות אלו</p>	

בכל עת, לכל הגורמים הנוגעים בדבר, ובתנאי שתובטח השבת השטח לקדמותו במידה ויפגע בזמן ביצוע עבודות התשתיות ו/או הטיפול בהן.

3. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.

4. מיקום מעברי התשתיות ואופן ביצוען יתוכנן בתאום ובאישור תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע במסגרת נספח סניטרי שיהווה חלק מהבקשה להיתר בניה. הבקשה להיתר תכלול פתרון מעבר צינורות מאחורי קירות תומכים.

5. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

ב. אספקת מים :

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל .

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 .

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.

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 .

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.

ג. ביוב :

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל

2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו .

3. על מגישי בקשה להיתר בניה לפנות לאגף המים והביוב לפני תחילת התכנון לצורך קבלת נתונים על גובה בריכת הביוב אליה יש להתחבר עם הביוב הפרטי .

ד. ניקוז ותיעול :

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, (שייערך בהתאם לתמ"א 1) על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

ה. מערכות כיבוי אש :

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.

ו. אצירה והרחקת אשפה :

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.



6.8	תשתיות
	<p>ז. קווי טלפון ותקשורת:</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>

6.9	חומרי חפירה ומילוי
	<p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון:</p> <p>א. בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר ובלבד שיהיה מאושר לבניה או לאתר הטמנה מאושר כחוק.</p> <p>ב. 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>

6.10	מקלטים
	<p>לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט, ממ"ד, ו/או ממ"ק בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשיעור רצון מהנדס הג"א.</p>

6.11	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות עריכת וביצוע התכנית בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>

7. ביצוע התכנית

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

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

ללא מועד תפוגה

