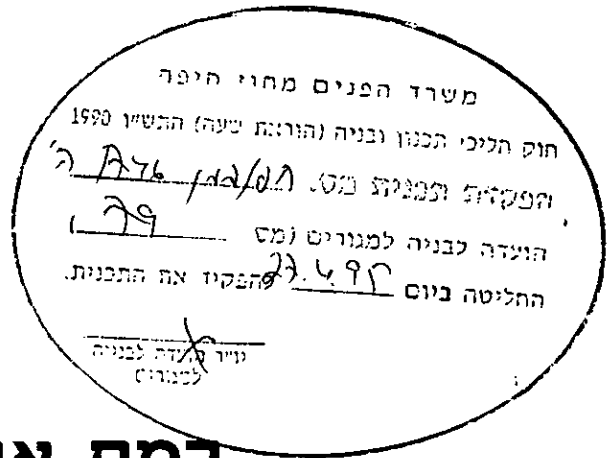


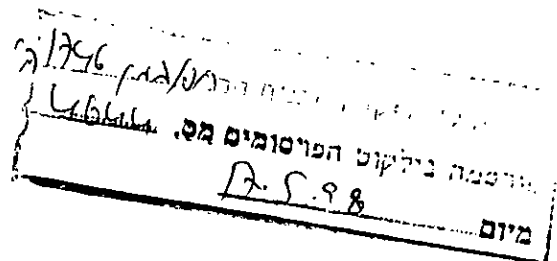
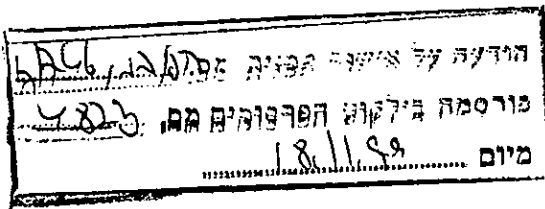
8

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/במ/ 1746 ה'



רמת אלון דרום



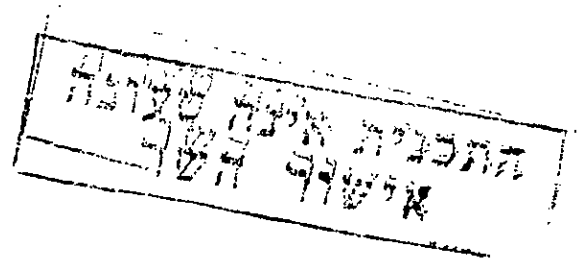
נוסח תוקף

תאריך: 11.9.97

עדכון: 8.3.98

5.8.99

14.9.99



עורך התכנית:

אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, אודינכלים.
רח' קלר 5, חיפה 34483, טל' 04-8384684, פקס. 04-8380159.

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה
ישוב: חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, "תכנית מס' חפ/במ/1746 ה' - רמת אלון דרום"

1. שם וחלות
תכנית זו תקרא "תכנית מס' חפ/במ/1746 ה' - רמת אלון דרום" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף. התשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: "התשריט") והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. מסמכי תכנית זו
התכנית כוללת : 21 דפי הוראות בכתב - תקנון.
תשריט בק.מ. 1:1250.
נספח תנועה ותחבורה, הכולל דברי הסבר ו-4 גליונות, מנחה בלבד.
נספח בינוי - מנחה בלבד.
במקרה של סתירה בין מסמכי תכנית זו, יקבע האמור בהוראות בכתב.
3. המקום
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת על הר הכרמל, מדרום לשכונת רמת-אלון, ממזרח לדרך בירם, מצפון לדרך אבא חושי ורח' אורבך, וממערב להוד הכרמל הצפוני.
4. שטח תכנית זו
כ-132.74 דונם (מדידה גרפית).
מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הוא 350.
5. הקרקע הכלולה בתכנית זו
גוש 11196
חלקי חלקות : 3, 4
גוש 11197
חלקות : 62, 69, 72-78, 80, 89
חלקי חלקות : 48, 60, 61, 63, 64, 66-68, 70, 71, 79, 81-83, 87, 88, 90,
96-94
גוש 11238
חלקות : 1-45, 47-49, 53
חלקי חלקות : 50, 52, 54

חלקה : 133
חלקי חלקות : 129, 132, 134, 140

6. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

- | | |
|-----|---|
| 6.1 | חפ/1746ד' - שינוי בינוי במבנים 2015, 2016 ברמת יגאל אלון, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4150 מיום 14.10.93. |
| 6.2 | חפ/1746 - "רמות יגאל אלון", שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3405 ביום 1.12.86. |
| 6.3 | חפ/1745 - "רמות יגאל אלון", שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3060 ביום 7.6.84. |
| 6.4 | חפ/1604ב' - "כביש המחבר את מישור הכרמל עם כביש דניה-נשר", שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2794 ביום 11.3.82. |
| 6.5 | חפ/1156א' - "חיפה, הוד הכרמל צפון-דניה", שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1714 ביום 19.4.71. |
| 6.6 | חפ/1156 - "הוד הכרמל הצפוני - דניה", שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1259 מיום 10.2.66. |
| 6.7 | חפ/1400 - תכנית המתאר של העיר חיפה, שדבר הפקדתה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2642 מיום 3.7.80. |
| 6.8 | חפ/1400יב - מבנים במרווחים, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4402 מיום 21.4.96. |
| 6.9 | חפ/1400 ת"ט - תחנות טרנספורמציה שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4536 מיום 26.6.97. |

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

7. בעלי הקרקע

מדינת ישראל, הימנותא, עיריית חיפה, דניה סיבוס ופרטיים.

8. יוזם תכנית זו

משרד הבינוי והשיכון.

רח' העצמאות 21, חיפה. טל' 04-8686222, פקס. 04-8686218.

9. עורך תכנית זו

אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, אדריכלים.

רח' קלר 5, חיפה 34483. טל' 04-8384684. פקס. 04-8380159.

10. מטרת תכנית זו

הקמת שכונת מגורים בהמשך לשכונת רמת אלון הצפונית תוך כדי:

א. שינוי התכנון הקיים לשכונת מגורים הכוללת כ-350 יח"ד.

ב. הסדרת מערכת הדרכים המקשרת בין רמת אלון הצפונית לבין רמת אדי ודרך אבא חושי.

ג. הקצאת שטחים למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

ד. קביעת הוראות ותנאים לביצוע התכנית.

11. רשימת התכליות

להלן רשימת התכליות לאיזורי התכנית, עליהם יחולו הוראות תכנית זו:

11.1 איזור מגורים ב' : ישמש למגורים בלבד בהתאם לטבלה שבסעיף 21 - הוראות הבניה.

11.2 שטח לבנייני ציבור: ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות. לכל מטרה ציבורית אחרת - באישור הועדה המקומית.

11.3 שטח ציבורי פתוח: יכלול: גני משחקים לילדים על מתקניהם, גנים ציבוריים ומרחבי ירק, כמו-כן, מיועד לשימור החורשה הקיימת.

11.4 דרכים: ישמשו לדרכים, שבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות, שבילים לאופניים, נטיעות, חניה לרכב, ומעבר לקוי תשתית.

12. באור סימני התשריט

גבול תכנית	-	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	-	קו כחול עבה מרוסק
איזור מגורים א'	-	שטח צבוע כתום
איזור מגורים ב'	-	שטח צבוע כחול
אתר לבניני ציבור	-	שטח צבוע חום מותחם בחום כהה
שטח ציבורי פתוח	-	שטח צבוע ירוק
גבול שטח שאינו כלול בתחום תכנית זו	-	קו שחור עבה
דרך מוצעת או הרחבת דרך	-	שטח צבוע ורוד
דרך מאושרת	-	שטח צבוע חום בהיר
דרך לביטול	-	קווים דקים מקבילים באלכסון בצבע באדום
מספר הדרך	-	מספר שחור ברביע העליון של עגול בדרך
קו בנין קדמי מינימלי	-	מספר שחור ברביע צדדי של עגול בדרך
רוחב הדרך, במטרים	-	מספר שחור ברביע התחתון של עגול בדרך
גבול גוש	-	קו שחור ועליו משולשים שחורים לסירוגין
מספר גוש	-	מספר שחור בן 5 ספרות
גבול חלקה רשומה	-	קו ירוק דק
גבול חלקה רשומה לביטול	-	קו ירוק דק מרוסק
גבול מגרש מוצע	-	קו שחור דק
מספר חלקה רשומה	-	מספר בצבע ירוק מוקף בעיגול ירוק
מספר מגרש מוצע	-	מספר שחור בין ארבע ספרות
מספר חלקה רשומה לביטול	-	מספר בצבע ירוק מוקף בעיגול ירוק מרוסק
קו בנין	-	קו אדום דק מרוסק
נגישות לשצ"פים	-	חץ ירוק

13. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף התכליות מס' 11 שלעיל.

14. הפקעה

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, לאתרים לבניני צבור ולשטחים ציבוריים פתוחים, נועדים להפקעה, וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 של חוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965.

15. חלוקה ורישום

- א. גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו - בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סווג אחד המותחם ע"י קו רחובות ו/או גבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.
- ג. על יזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לצרכי רישום ולרשמה בלשכת רישום מקרקעין. לא ינתן היתר בניה במקום ולא תוכן מפה מצבית כאמור בתקנה 4 לתקנות הבניה כל עוד לא יאושר תשריט החלוקה לצרכי רישום ע"י רשויות התכנון.
- ד. חלוקת משנה של המגרשים המוצעים הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחזקה רק על יסוד תכנית חלוקה לצרכי רישום הטעונה אישור רשויות התכנון, בתנאי ששטח כל מגרש לא יפחת מ-500 מ"ר ותובטח זכות מעבר הדדית בין המגרשים.
- ה. השטחים המיועדים לדרכים, שצ"פ ואב"צ לפי תכנית זו, ושאינם מיועדים להפקעה לפי סעיף 14 - הפקעה לעיל, ירשמו ע"ש עיריית חיפה ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

16. דרכים

- 16.1 יזמי התכנית ז/או מבצעי הבניה ז/או בעלי הקרקע הגובלת יסללו את הדרכים הכלולות בה במלוא רוחבן ועל חשבונם או ישלמו היטל כבישים כחוק. סלילת הדרכים תכלול את התשתיות והמערכות ההנדסיות המתחייבות, ניקוז מי גשם ותאורת רחוב.
- 16.2 תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט לגבי כל דרך ודרך.
- 16.3 מדרך מס' 910 תותר גישת רכב ישירה, בפניות ימניות בלבד, אל המגרשים, במקום שיאושר ע"י מהנדס העיר. הגישה המותרת מכביש 910 תוגבל לכניסה ויציאה אחת לכל מגרש במקום שיאושר בעת התכנון המפורט של הכביש.
- 16.4 התכנון המפורט של כל הדרכים יעשה בשילוב עם אדריכל נוף, בכל דרך תהיה מדרכה אחת רחבה יותר וצד זה יכלול נטיעות של עצי צל בצפיפות של לפחות עץ כל 12 מ' אורך מדרכה. לפחות מחצית מהעצים יהיו עצים בוגרים. תכנון הנטיעות יבטיח מבטים לנוף בשטחים הפתוחים שבין מגרשי המגורים.
- 16.5 קירות תומכים התומכים את הדרך יבנו בצורה זקופה, יצופו באבן לקט טבעית בבניה פראית עם פוגות יבשות בחזית הקיר. פניהם העליונים של הקירות התומכים יהיו מקופינג אבן או בטון בפרטים אחידים שיאושרו ע"י מהנדס העיר. במקומות בהם ידרש, מטעמי בטיחות, מעקה גבוה מפני הקיר התומך, יותר שימוש במעקות מסגרות משולבים בגמר האבן של הקירות. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים.
- 16.6 גובהם של קירות תומכים בגבול בין דרך למגרש הנמצא מצידה התחתון של הדרך, לא יעלה על 1.05 מ' מפני המדרכה הסמוכים לקירות.
- 16.7 לא ינתן היתר בניה כל עוד לא נפרץ לפחות רחוב אחד הגובל במגרש.
- 16.8 לפני הוצאת היתר בניה, יש להעביר לבדיקה ואישור משרד התחבורה תכנית הסדרי תנועה.

17. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים
- 17.1 בשטח הציבורי הפתוח מס' 2027 - חורשה המיועדת לשימור. ניתן יהיה בשטח זה לבצע פינות משחק לילדים, שבילים, ריהוט גן, רחבות מרוצפות ותאורה, באופן שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים, הכל בכפוף לאישור מהנדס העיר והנחיות תכנית זו. בשטח החורשה לא יותרו קירות תומכים.
- 17.2 שטח ציבורי פתוח מס' 2028 יהיה מדרון מטופל נופית. השטח יפותח בכפוף לאישור מהנדס העיר והנחיות תכנית זו.
- 17.3 יוזמי תכנית זו ז/או בעלי היתר הבניה יבצעו על חשבונם את פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתחום התכנית.
- 17.4 ביצוע עבודות הפיתוח בשטחים אלה יעשה על פי תכניות פיתוח שיוכנו ע"י אדריכל נוף ובהתאם להנחיות מהנדס העיר והמחלקה לתכנון גנים, כולל קביעת הצמחיה שתנטע.
- 17.5 תכנית הפיתוח תכלול ותפרט הנושאים הרשומים מטה:
- 17.5.1 גבולות המגרשים.
- 17.5.2 תנוחת הכבישים הגובלים, רומי הדרכים, המדרכות וניקוזם.
- 17.5.3 תוואי שבילים, רחבות מרוצפות, פינות ישיבה ומשחק לילדים ומפלסיהם.
- 17.5.4 איזורי גינון עם פתרון ניקוז הנגר העילי ורשימת העצים והצמחים שישתלו בהם.
- 17.5.5 קירות תומכים וגבהיהם, בצירוף חתכים עקרוניים לקירות.
- 17.5.6 פירוט חמרי הגמר למרכיבי הפיתוח השונים.
- 17.5.7 תאורת חוץ בשטחי הפיתוח, כולל פרט טיפוסי.
- 17.5.8 פרטי ריהוט רחוב, מתקני משחק לילדים וכל פרט כפי שידרש ע"י המח' לתכנון גנים.
- 17.6 לא תותר חניה בתחומי השצ"פ.

17.7 מסלעות

הפרשי גבהים ידורגו באמצעות מסלעות. לא תבנינה מסלעות בשיפוע העולה על 100% (1:1). גובה מסלעה לא יעלה על 2.5 מ'. במקומות בהם הפרשי הגובה עולים על 2.5 מ', יופרדו המסלעות ע"י שטחים אופקיים המאפשרים שתילה ונטיעה. רוחבם של שטחים אלו לא יפחת מ-3 מ'. קיימת חובה לתכנן המסלעה באופן שיאפשר נטיעות והשקיה.

17.8 קירות תומכים

גובה קירות תומכים לא יעלה על 2.5 מ'. במקומות בהם הפרשי הגובה עולים על 2.5 מ', יופרדו הקירות התומכים ע"י שטחים אופקיים המאפשרים שתילה ונטיעה. רוחבם לא יפחת מ-1.5 מ'. קיימת חובה לתכנן הקירות התומכים באופן שיאפשר נטיעות והשקיה. קירות תומכים הגובלים בדרך, יורחקו 1 מ' מקו הרחוב. רצועה זו תגונן ותנטע במפלס הדרך ותותקן בה מערכת השקיה. פניהם העליונים של כל הקירות התומכים יהיו בכוון האורך אופקיים ומדורגים ולא משופעים. גמר הקירות התומכים יהיה מאבן לקט טבעית בבניה פראית עם פוגות יבשות בחזית הקיר וקופינג באבן תואמת או בטון. פרטי הקירות יהיו אחידים לכל עבודות הפיתוח בכל השצ"פים.

17.9 לא תותר שפיכת עודפי עפר וזרדור אבנים לשצ"פים. הוצאת עודפי העפר תהיה למקום שפך שיאושר ע"י מהמס העיר.

17.10 במקומות בהם יהיו קירות חציבה, יעשה שיקום נופי כאמור בתכנית זו.

18 שיקום נופי

18.1 שפך חציבה ופסולת בניה יסולקו למקום שפך עירוני מאושר, במהלך ביצוע עבודות הבניה ופריצת הדרכים הכלולות בתכנית זו.

18.2 על מבצעי הבניה חלה חובה לבצע שיקום נופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודות ולהשלימם בד בבד עם השלמת העבודה.

18.3 קירות חציבה יטופלו באחת מהשיטות הבאות: התזת זרעים, שימוש בחזזיות וכו', ובמקרה הצורך, צביעת סלעים במנגן-סולפט.

18.4 האחריות לסילוק שפך החציבה והבניה והשיקום הנופי תחול על בעלי היתר הבניה או הסלילה.

18.5 בתחתית מדרון מילוי או קיר תומך, ינטעו עצים ושיחים גבוהים.

18.6 במקומות בהם יהיה מילוי, הוא יכוסה באדמה ועליה שתילה או זרעה של צמחיה מתאימה.

19. תנאים להיתר

19.1 תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מאיגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה לגבי השפעת מבני ציבור על הסביבה והן לגבי השפעת דרך 910 על מבני הציבור.

19.2 קבלת חוות דעת מאיגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה ביחס למטרדי רעש וזיהום אויר במהלך כל עבודות הבניה, כולל עבודות עפר.

20. מערכות תשתית ושרותים

20.1 פילרים, מתקנים הדסיים, מונים לחשמל, תקשורת כבלים, מים זכו' יותקנו בריכוזים, ועיצובם יכלל כחלק מתכנית פיתוח ותאום תשתיות כללית לשכונה שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר. העיצוב יתחשב באופן מרבי בחזיתות ובחזות הרחוב. במידת האפשר ישולבו מתקנים אלה בגדרות וקירות תומכים.

20.2 ח ש מ ל

20.2.1 רשת החשמל החדשה בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית. המעברים והחיבורים לבתים יהיו אף הם תת-קרקעיים.

20.2.2 מרווחי בטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (בהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר תנאיו ואגרות תש"ל/1970), בהתייעצות עם חברת החשמל ובאישורה.

20.2.3 לא תותרנה תחנות טרנספורמציה על עמודים. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה במגרשי המגורים ובאתרים לבניני ציבור בעת הקמת הבנינים, וכן מתחת למפלס דרכים; במידה והועדה המקומית שוכנעה בכורח הדבר. התחנות יהיו בהתאם לדרישות טכניות של חברת החשמל ובאישור משרד מהנדס העיר. בעלי הקרקע יקצו בתחומי המגרשים שבבעלותם - שטח או חדר בגודל, הספק ותנאים התואמים את הנחיות חברת החשמל. בעלי הקרקע יקצו זכויות מעבר והנחת כבלי חשמל וגישה חופשית של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

20.2.4 מיקום התחנות יכול שיקבע גם בתחומי מרווחי הבניה הקדמיים, בנסיגה של 1.0 מ' מקו הרחוב ובמרווחים צדדיים בנסיגה של 1.0 מ' מגבול המגרש. גובה כרכוב מעקה הגג של תחנות טרנספורמציה לא יעלה על גובה הגדר הבניה בחזית הרחוב הקדמית. התחנות תבניה מחמרי גמר ופרטים המשתלבים בעיצובו הכולל של המבנה אליו הן סמוכות.

20.2.5	תכניות הפיתוח, המהוות חלק מהבקשות למתן היתרי בניה, יכללו מיקום, גישות, גדלים וגבהים ופירוט חמרים לתחנות הטונספורמציה.
20.3	<u>תקשורת</u>
20.3.1	מגרשי הבניה יחוברו לרשת הטלפונים באמצעות כבל טלפון תת-קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר וחברת "בזק".
20.3.2	מגרשי הבניה יחוברו לרשת הטלוויזיה בכבלים באמצעות כבל תת-קרקעי. ההתחברויות למבנים תהינה תת-קרקעיות, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר וחברת הכבלים. צנרת הטל"כ הביתית תשולב במבנה ולא תהיה גלויה.
20.3.3	היה ותותקן אנטנה מרכזית אחת למספר מבנים, יהיו הצנרת וההתחברויות תת-קרקעיים.
20.4	<u>מים</u>
	אספקת מים בשטח התכנית תהיה ממערכת המים העירונית. תכנון וביצוע מערכת המים יבטיחו שאיכותם תתאים לתקנות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. מיקום מוני המים יהיה בתחומי מגרשי הבניה ולא בחזית הרחוב. יש להגיש בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מוני המים.
20.5	<u>ביוב</u>
20.5.1	כל המבנים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית בהתאם לדרישות מהנדס העיר והנחיות משרד הבריאות.
20.5.2	לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים הביוב והניקוז כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
20.6	<u>ניקוז מי גשם</u>
20.6.1	תכניות הפיתוח של השצ"פים ותכניות הכבישים - יסדירו תיעול וניקוז לפי הנחיות מהנדס העיר, ויהוו חלק מהבקשה למתן היתר בניה.
20.6.2	במגרשי הבניה לא ינתן היתר בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח של כל מגרש ומגרש בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים, הביוב והניקוז ושבוצעו לשביעות רצונו.

כיבוי אש 20.7

צנרת כיבוי אש והידרנטים בשטחים ציבוריים ובמגרשי הבניה יתוכננו עפ"י הנחיות מכבי האש, ויכללו בתכניות הפיתוח המהוות חלק מהבקשה למתן היתר בניה.

אספקת גז ודלק 20.8

20.8.1 לא יותרו הצבתם של בלוני גז גלויים וצנרת גז גלויה על קירות הבנינים.

20.8.2 צוברים מרכזיים לגז ודלקים למיניהם (למערכות חימום וכי"ב) יהיו תת-קרקעיים, וכך גם החיבורים מהם למבנה. תותר הצבתם של בלוני גז דירתיים, מונים וכד' מעל פני הקרקע בכפוף לסעיף 20.8.1.

20.8.3 תכנית הפיתוח המהווה חלק מהבקשה למתן היתר בניה, תכלול את מיקום ומימדי הצובר ותוואי הצנרות.

קוי תשתית 20.9

20.9.1 תנתן זכות מעבר לקוי תשתית לסוגיהם (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכי"ב), ממגרשים למגרשים שכנים בגבולותיהם, כאשר תכנית הפיתוח תחייב זאת.

20.9.2 יחול איסור בניה מעל קוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר הבניה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות הנוגעות בדבר.

א ש פ ה 20.10

20.10.1 שיטת איסוף האשפה ממגרשי המגורים תקבע על-ידי מהנדס העיר ו/או ראש מינהל התפעול.

20.10.2 מקום צבירת האשפה יכול שיקבע בתחומי מרווחי הבניה הקדמיים בנסיגה של 1 מ' מקו הרחוב ובמרווחים הצדדיים והאחוריים של הבנינים. המקום יתוכנן בשילוב עם הפיתוח הכולל של המגרש והקירות התומכים או הגדרות בו. כך גם חמרי הגמר והפרטים יתאמו את העיצוב הכולל של המבנה והפיתוח. יתוכנן פרט אחיד מחייב למבני צבירת האשפה שיאושר ע"י מהנדס העיר. גובהו לא יעלה על 2.2 מ', ויותר קירוי גג, שטוח בלבד למבנה זה.

20.10.3 תכנון מקום צבירת האשפה יבטיח מניעת הווצרותם של מפגעי תברואה, ריחות וחזות, וינקוט באמצעים שיאפשרו תחזוקה נאותה של המקום לאורך זמן.

20.10.4 תכנית הפיתוח המהווה חלק מהבקשה למתן היתר, תכלול מיקום, גישות, מימדים, גבהים ופירוט חמרי גמר למקום צבירת האשפה.

חלוקת דואר 20.11

שיטת חלוקת הדואר תקבע בתאום עם רשות הדואר. באם יקבע ריכוז תיבות שכונתי, הוא יכלל בתכניות הפיתוח של מגרשי הבניה כחלק מהבקשה למתן היתר בניה.

מקלטים ו/או מ"ד - מ"ק 20.12

הקמת מקלטים, חדרי בטחון ומרחבים מוגנים באיזורי הבניה תקבע לפי הנחיות הג"א, התקפות למועד הבקשה למתן היתר בניה.

21. הוראות בניה לאיזור מגורים ב'

21.1 הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי בק.מ. 1:250 שתכלול את כל שטח המגרש, וכל המבנים במגרש, ואת חלוקת המשנה. אישור תכנית כנ"ל הוא תנאי למתן היתרי הבניה. תכנית הבינוי תכלול את כל הדרישות הכלולות בסעיף פיתוח מגרשי הבניה, סעיף 22 להלן. חובה להגיש תכנית בינוי משותפת למגרשים 2023, 2024.

21.2 טבלת זכויות בניה וקווי בנין לפי מגרשים :

מרווחי בניה (מ')			מס' מבנים במגרש	מס' יח"ד מירבי	שטח בניה מירבי		שטח מגרש מדוד גרפית (מ"ר)	מס' מגרש
צדדי	אחורי	קדמי			שרות	עיקר		
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כ מ ס ו מ ב ת ש ר ו ט	3	180	**	16,200	15,860	2021
4	-		2	28	**	3,080	6,210	2022
כמסומן בתשריט	5		3	66	**	6,600	6,890	2023
4	5		2	76	**	7,600	7,070	2024
				350	**	33,480	36,030	סה"כ

** שיעור שטחי השרות יהיה כפי שמקבע בתכנית חפ2299/י על שינויה ועדכונה.

21.3 גובה בניה לפי מגרשים :

מגרש	גובה מוחלט מירבי מעל פני הים (ב-מ')
2021	372
2022	385
2023	414
2024	בנין מזרחי 441
	בנין מערבי 405

1. תותר קומת כניסה בהתאם להוראות חפ2299/י על שינויה ועדכונה.
2. גובה המבנים מעל פני הים יחשב כעיצוב אדריכלי. גובה זה מקבע לתקרה עליונה של הבנינים, לא כולל אלמנטים טכניים כגון חדר מעלית, אנטנה, מעקה וכו'.

- 21.4 תותר העברת שטחי בניה ממגרש למגרש עד 10% משטח הבניה המותר במגרש ובתנאי שסך הכל שטח הבניה בתכנית לא ישתנה .
- 21.5 במגרשים הגובלים ביותר מדרך אחת לא תותר תוספת בניה בגין מגרשי פינה.
- 21.6 המרחק המזערי בין מבנים במגרשים 2021, 2023 ו-2024 יהיה 10 מ'.
- 21.7 המבנים הגבוהים במגרש 2021 יהיו תמירים ושטח הקומות שמעל קומות החניה לא יחרגו מריבוע חוסם שגודלו 35 מ' x 35 מ'. בכל קומה לא יהיו יותר מ-4 דירות.
- 21.8 הוראות לעיצוב המבנים וחמרי הגמר מפורטים בסעיף 24 להלן.
- 21.9 קווי בנין לחניה תת קרקעית - ראה סעיף 23 לנושא החניה.
- 21.10 הוראות לחניה, ראה סעיף 23 לנושא החניה.
- 21.11 גובה מסדים אטומים לא יעלה על 1.75 מטר מעל קרקע סופית.
- 21.12 לא תאושר בנית קירות תומכים ו/או חניות מוגבהות בגבולות בין מגרש הבניה 2023 ו-2024 לבין החורשה לשימור - מגרש 2027, אלא באישור מחלקת תכנון גנים והיחידה לשימור. אישור כנ"ל ינתן לאחר שתוגש תכנית מיוחדת ע"ג מדידה המפרטת את כל העצים הקיימים במגרש ומראה פתרון חניה שאינו פוגע בעצים המיועדים לשימור.

פיתוח מגרשי הבניה

.22

- 22.1 על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרשים, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילת עצים בהתאם להנחיות מחלקת הגנים ולשביעות רצונה.

- 22.2 רצועה ברוחב של 1.0 מ' בחזית מגרשי הבניה לאורך הרחובות, ובמפלס הרחוב תגונן ותנטע. לא תותר כל בניה וחניה על רצועה זו למעט כניסה לחניה. אחריות הטיפול בגיבון תחול על דיירי הבנין.
- 22.3 לפני תחילת עבודות הפיתוח של המגרשים יש לקבץ באמצעים שיבטיחו מניעת גלישת חמרי חציבה ומילוי ע"י בנית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבול בין המגרשים לחורשה לשימור.
- 22.4 תכנון הפיתוח למגרשי הבניה ישתלב בתכניות הפיתוח של שטחים ציבוריים פתוחים סמוכים. חמרי הגמר, פרטי הפיתוח וסוגי הצמחיה יתאמו את המבצע בשטחים הפתוחים ואת אופי החורש הטבעי הקיים בסביבת התכנית.
- 22.5 ביצוע עבודות הפיתוח במגרשי הבניה יעשה לפי תכניות פיתוח בק.מ. 1:250, שיהוו חלק מהבקשה למתן היתרי בניה.
- 22.6 תכנית הפיתוח תכלול ותפרט את הנושאים הרשומים להלן:
- 22.6.1 חלוקת משנה של המגרשים (במקרה שתבוצע), תהווה בסיס לתשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 22.6.2 העמדת הבנינים במגרש.
- 22.6.3 תנוחת הכבישים הגובלים במגרש, רומי הדרכים, המדרכות וניקוזם.
- 22.6.4 מגרשי חניה בתחומי המגרש, גבהם וניקוזם.
- 22.6.5 שבילים ואיזורים מרוצפים עם מפלסיהם.
- 22.6.6 קירות תומכים וגבהיהם בצירוף חתכים עקרוניים לקירות אלה.
- 22.6.7 איזורי גיבון עם פתרון ניקוז הנגר העילי בהם, ורשימת העצים והצמחים שישתלו בשטחים אלה.
- 22.6.8 סימון מפלסי הכניסות הקובעות לבנין.
- 22.6.9 פירוט חמרי הגמר למרכיבי הפיתוח השונים (קירות תומכים, רצופים, חניות וכיו"ב).
- 22.6.10 תאורת חוץ בשטחי הפיתוח, כולל פרט טיפוס.
- 22.6.11 פירוט מבני עזר בתחום המגרש, כמפורט בסעיף 24 - הוראות לעיצוב המבנים, בתכנית זו.
- 22.6.12 פירוט מערכות התשתית והשרותים שבתחום המגרש, כמפורט בסעיף 20 - מערכות תשתית ושרותים בתכנית זו.
- 22.6.13 פירוט השיקום הנופי בהתאם להנחיות בסעיף 18 - שיקום נופי.

- 22.6.14 פרטים נוספים שידרשו ע"י מהנדס העיר.
- 22.7 הפרשי גבהים בין שטחים בגבולות המגרשים יתפסו בידי קירות תומכים. הפרשי גבהים בתוך מגרשי הבניה אפשר שיתפסו גם באמצעות מסלעות, ששיפוען לא יעלה על 100% (1:1). גובהן הרציף של מסלעות אלו לא יעלה על 2.5 מ'. בהפרשי גובה גדולים יותר, תופרדנה המסלעות ע"י שטח אופקי של 1 מ' לפחות כדי לאפשר נטיעה וגינון.
- 22.8 גובהם של קירות תומכים לא יעלה על 2.5 מ'. במקומות בהם הפרשי הגובה עולים על 2.5 מ', יבוצעו קירות תמך בדרוגים מגוונים שעומקם (הרוח האופקי בין הקירות) לא יפחת מ-1.5 מ'.
- 22.9 פניהם העליונים של כל הקירות התומכים יהיו בכוון האורך אופקיים ומדרגים ולא משופעים.
- 22.10 גמר הקירות התומכים יהיה מאבן לקט טבעית בבניה פראית עם פוגות יבשות בחזית הקירות וקופינג באבן תואמת או בטון. פרטי הקירות יהיו אחידים לכל עבודות הפיתוח בכל מגרש ומגרש.
- 22.11 במקומות בהם ידרש מטעמי בטיחות, מעקה גבוה מפני הקיר התומך, יותר שימוש במעקות מסגרות משולבים בגמר האבן של הקירות. פרטי הגדר והמעקות יהיו אחידים לכל מגרש.
- 22.12 לא תותר שפיכת עודפי עפר ודרדור אבנים במדרונות ואל מחוץ לשטחי המגרשים. הוצאת החפורת ועודפי העפר לא תעשה לוודיות, אלא למקום שיאושר בידי מהנדס העיר.
- 22.13 איזורי חפירה ומדרונות חצובים ישוקמו ויעוצבו באמצעות מסלעות או גיטון. השיקום יעשה עפ"י תכנית שתהא חלק בלתי נפרד מתכנית הפיתוח המצורפת לבקשה למתן היתר.
- 22.14 לא תותר עקירה או פגיעה בעצים קיימים בתחומי המגרשים, מעבר להכרח הנובע מעבודות הבניה. בשטחי המגרש שאינם מבונים, יהיו לפחות 5 עצי חורש בוגרים לכל דונם פני, מתוכם 2 לדונם לפחות בחזית המגרש.
- 22.15 כל עקירה של עצים בשטח התכנית תעשה בהתאם לקבוע בפקודת היערות ולפי כל דין.

23. חניה

- 23.1 החניה לכל מגרשי המגורים, תהיה בתחום המגרשים עצמם עם כניסה ויציאה אחת, או שתיים במידת הצורך, לדרך הגובלת, למעט בדרך מס' 910 ממנה תותר כניסה אחת בלבד למגרשים. חניה לאורחים וחניה ציבורית תהיה בתחום הדרך.
- 23.2 מספר מקומות החניה בכל מגרש יהיה לפחות לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ולא פחות מ-1:1.4.
- 23.3 לפחות 50% מהחניות בכל מגרש יהיו תת קרקעיות, מקורות ומתחת לקו מפלס קרקע טבעית. גג החניות יגונן וניתן יהיה לרצף עד 30% משטחו.
- 23.4 החניה במגרשים 2021 2024 תהיה מקורה. גג החניה יגונן וניתן יהיה לרצף עד 30% משטחו. במגרש 2024 תותר חניה על קרקעית מקורה בהמשך לחניה תת-קרקעית, במקומות בהם הטופוגרפיה תלולה, עד לגובה קומת חניה אחת, בנסיגה של 1 מ' מקו הרחוב ובנסיגה של 3 מ' ממגרש הבניה הגובל. במגרש 2021 מבנה החניה יהיה בתחום קווי הבנין בלבד.
- 23.5 במגרשים שיחולקו חלוקת משנה עפ"י תשרטט חלוקה לצרכי רישום, תובטח זכות מעבר לרכב מחלקת משנה אחת לשכנתה, בהתאם לצרכים שיקבעו בתכנון החניות הכולל של המגרש ותרשם על כך זיקת הנאה.
- במגרשים 2023, 2024 תובטח זכות מעבר לרכב ממגרש למשנהו, בהתאם לצרכים שיקבעו בתכנון החניות הכולל של המגרש, ותרשם על כך זיקת הנאה.
- בשדרה המרכזית בין מגרשים 2023 ו- 2024 תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור.
- 23.6 קו בנין קדמי לחניות מקורות במגרשים מתחת למפלס הדרך הגובלת יהיה 0 מ'. קו בנין קדמי לחניות מקורות תת-קרקעיות למגרשים מעל מפלס הדרך יהיה 1.0 מ'. קו בנין צידי לחניות מקורות, בהתאם להוראות חפ/1400 י"ב על תיקונה והשלמותיה.
- 23.7 ביצוע מגרשי החניה ישולב בנטיעות עצים וערוגות מגוננות. לא יותר רצף של למעלה מ-12 מקומות חניה ללא הפרדה ע"י ערוגה מגוננת או נטועה ברוחב 1.5 מ' לפחות.
- 23.8 מבנה החניה והתאורה בחניונים יבוצעו בכפוף להנחיות בסעיף הוראות לעיצוב המבנים סעיף 24 להלן. גובה קומת חניה יהיה ע"פ הוראות תכנית חפ/229 י' על שינוייה ועדכונה ובהתאם לחוק התכנון והבניה.

<u>הוראות לעיצוב המבנים</u>		24.
<u>חמרי גמר וגוונים</u>	24.1	
24.1.1	כחמרי גמר לחזיונות החוץ של המבנים יותרו חמרי גמר קשיחים, רחיצים ועמידי בלייה. לא יותר השימוש בטיח שפריץ צמנטי. במבנים שגובהם מעל 4 קומות, לא יותר שימוש בטיח אקרילי אלא ציפוי קשיח מסוג טיח גרנוליט, ציפוי קירמי או ציפוי אבן. לכל הבנינים באותו מגרש יקבע ציפוי בחומר אחיד.	
24.1.2	גוון חמרי הגמר למבני מגורים יהיה לבן, למעט ציפוי אבן טבעית שיהיה בגוון טבעי.	
24.1.3	בבקשה למתן היתרי בניה יפורטו חמרי הגמר השונים לחזיתות המבנים וגוניהם.	
	<u>גגות</u>	24.2
24.2.1	גגות המבנים יהיו שטוחים.	
24.2.2	מתקנים הנדסיים הממוקמים על גגות או מרפסות מדורגות, דוגמת מערכות סולריות ומתקני מזג אויר, ישולבו בפתרון ארכיטקטוני התואם את חזות הבנין.	
24.2.3	חמרי גמר הגג, בשכבתם העליונה הגלויה לעין, יהיו חצץ או יריעת איטום עם אגרגט מוטבע. חומר החיפוי למרפסות מדורגות יהיה ריצוף או חצץ.	
24.2.4	בבקשה למתן היתר בניה תפורט תכנית הגג והמרפסות המדורגות, על המתקנים הכלולים בהם וחמרי הגמר השונים.	
	<u>קולטי שמש ודודים</u>	24.3
24.3.1	קולטים ודודים יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב צללית הגגות של הבתים או מרפסותיהם.	
24.3.2	הסתרת המערכת תבטיח שהדוד לא יראה משום כוון ואילו הקולט יראה רק מצידו הפונה לשמש. בתכנון המסתור יושם דגש על הסוואתם של הצנרת, הבידוד והחיבורים השונים.	
24.3.3	מסתורי מערכת הקולטים יהיו מחמרי בניה קשיחים.	

- 24.4 מסתורי כביסה
מסתורי הכביסה יהוו חלק בלתי נפרד מעיצובם הכולל של חזיתות הבנין. המסתורים יבנו מחמרים קשיחים וברי-קיימא לאורך זמן, ובהתאמה לחמרי הבניה של החזית כולה.
- 24.5 מזגנים
לא תותר הרכבת מזגנים או חלקיהם בקירות החיצוניים של המבנים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. פתרונות למיקום מזגנים יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו במרפסות הבתים, בקרקע הצמודה לבנין או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבנין. יש לקבל אישור מקום המדחסים באתר המיועד לבית הספר מהיחידה לאיכות הסביבה.
- 24.6 צנרת
24.6.1 לא יותר השימוש בצנרת גלויה לסוגיה על חזיתות הבתים, למעט מרחבים חיצוניים, שיותרו בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבנין ויכללו בתכנית הבקשה למתן היתר.
24.6.2 לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות.
- 24.7 אנטנות
בכל בית משותף תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת לטלויזיה עבור כלל דיירי הבית.
- 24.8 שילוט ותאורת חוץ
24.8.1 על כל חזית מבנה לרחוב יותקן במקום גלוי לעין שלט מואר המורה על שם הרחוב ומספר הבית.
24.8.2 תאורת חוץ במגרשי הבניה תתוכנן כחלק מעיצוב פתוח המגרש כולו, ותוגש במסגרת תכניות הפיתוח בבקשה למתן היתר.

	<u>פרגולות</u>	24.9
הפרגולות תהינה אופקיות ולא משופעות, ובעיצוב אחיד.	24.9.1	
תותר הקמת פרגולות בהתאם לתכנית כללית לפרגולות בעיר - במרפסות, גגות, חצרות בתחום קווי הבנין, בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר.	24.9.2	
פרגולות אלו לא יחשבו במינן השטחים לצורך חישוב שטחי ואחוזי הבניה המותרים.	24.9.3	
	<u>מבני עזר</u>	24.10
הקמתם של מבני עזר (מקומות לאשפה, מקומות לבלוני גז או צוברי גז, מבני טרנספורמציה, חניות מקורות וכיו"ב) תותר גם במרווחים שמחוץ לקו הבנין, כל עוד הם ישולבו בפיתוח המתוכנן.	24.10.1	
מבני העזר יוקמו מחמרים ופרטים הזהים לאלה של הבנינים אותם נועדו לשרת או של קירות הפיתוח במגרש. תכנית הפיתוח במסגרת הבקשה למתן היתר תציג את השתלבותם של מבני העזר בפיתוח המגרשים ובעיצוב הכולל.	24.10.2	
מבנה העזר יסוג 1.0 מ' לפחות מקו הרחוב. שטח רצועה זו יגונן וינטע.	24.10.3	

25. אתרים לבניני ציבור

שטח הבניה העיקרי באתרים לבניני ציבור יהיה 85% משטח המגרש. ניתן יהיה לבנות מספר מבנים בכל מגרש בתנאי שהמרחק ביניהם לא יקטן מ-8 מ'. גובה הבנינים במגרש 2029 יהיה עד 4 קומות ולא יעלה על 14 מ' מעל קרקע סופית. גובה הבנינים במגרש 2031 יהיה עד 3 קומות ולא יעלה על 11 מ' מעל קרקע סופית. מרווחי הבניה המינימליים למגרש 2031 יהיו: 10 מ' מרחוב 'הכשרת הישוב ו-5 מ' מדרוך 914. למגרש 2029 קו הבנין הקדמי מדרוך 910 יהיה 10 מטר, קווי הבנין האחרים - 5 מ'. הכניסה להולכי רגל למגרש, תהיה בסמיכות לצומת הכבישים 910, 911. החלק הצפון מערבי של המגרש הגובל במגרש 2021 המיועד למגורים, יתוכנן ויתואם למגרש המגורים מבחינת החציבה בקרקע וקירות תומכים. הנגישות למגרש 2031, תהיה בצידו הצפוני מכביש מס' 914. אופן חישוב שטחי השירות יהיה על פי התכנית חפ/1400 ש"ש - שטחי שרות, ופטורים על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת ההיתר. ישמרו העצים במרווחים ומיקום המבנים ובניתם יתחשב עד כמה שאפשר בעצים הקיימים.

26. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בשיעור בתנאים ובדרכים, כפי שמקבע בחוק התכנון והבניה, פרק ח'1: "היטל השבחה" לסעיף 196א', ולפי התוספת השלישית לחוק.

27. חובת הביצוע ושלביו

תחילת ביצועה של תכנית זו תחשב כהשלמת ביצוע יסודות לכ-25% מיחידות הדירור הכלולות בה, והשלמת מערכות התשתית הראשיות הדרושות לאותן 25% מיחידות הדירור.

28. חתימות

אינג' דב סיגל
מנהל החטיבה הטכנית
22.9.99

יוזם התכנית

אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. סהר, י. מנספלד
ארכיטקטים

עורך התכנית

רח' סלר 5, חיפה 34 483 טל: 8384684-4

22.9.99

מנהל האגף לנכסי העירייה
חיפה

23.9.99

הימנותרא בע"מ
HEMNUTAH LTD.

בעל הקרקע

תאריך: 14.9.99