

21.11.05.

27.02.05
7:11.05-מתן תוקף

3005352

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי תוכנית מתאר מקומית

תוכנית מס' חפ1446/ב' - "מתחם מגורים נוף הגליל"



1. שטח נחלות

תוכנית זו תקרא: שינוי תוכנית מתאר מקומית, תוכנית מס' חפ1446/ב' - "מתחם מגורים - נוף הגליל" (להלן "תוכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו (להלן: "התשריט").
התשריט בקני"מ 1:500 ו1:1250-1 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

2. מסמכי התוכנית

- התוכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 - א. תשריט בקני"מ 1:500, 1:1250.
 - ב. הוראות התוכנית סה"כ 14 עמודים.
 - ג. נספח מס' 1 - נספח בינוי בקני"מ 1:500 - מנחה.
 - ד. נספח מס' 2 - נספח תנועה וחניה - מחייב בכניסות והיציאות מהחניה (3 גליונות).
 - ה. נספח מס' 3 - נספח נוף - מחייב ביחס לפיתוח ברחוב נחמיאס.
 - ו. נספח מס' 4 - מסמך ניקוז הכולל הוראות לבניה משמרת נגר.
 - ז. נספח מס' 5 - הסכם בדבר תחזוקת השטחים עליהם חלה זיקת הנאה למעבר הציבור.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשכונת נוה שאנן והיא תחומה בין הרחובות הרב מימון, נחמיאס, גדליהו ורח' חזן.

4. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא 16.419 דונם (מדוד גרפית במחשב).
- ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלא ע"ג התשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הינם בהתאם למוראה בקו כחול עבה ע"ג התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתוכנית זו

- גוש שומה 10892 - חלק חלקה 85, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54
- גוש שומה 10893 - חלקה 2, 29
- חלק חלקה 21, 5
- גוש שומה 10894 - חלק חלקה 2
- גוש 12447 - חלקה חלקה 21, 18

7. יחס לתכניות אחרות

- א. על השטח הכלול בתכנית תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שנוי לתכניות הבאות:

תאריך פרסום		מס' י"פ	שם התכנית	מס' תכנית
למתן תוקף	להפקדה			
	03.07.00	2642	תוכנית המתאר של חיפה	חפ/1400
21.04.96		4402	מבנים במרווחים	חפ/1400/י"ב
08.03.98		4626	מבנים במרווחים	חפ/1400/י"ב-1
26.06.00		4996	גובה בנינים באזורי מגורים	חפ/1400/מקגב
02.02.84		3021	קביעת אחוזי בניה באזורי מגורים	חפ/229/ה
17.09.87		3484	אופן חישוב שטח הבניה למגורים	חפ/229/י' וכל שינוייה ותיקוניה
07.02.35		493	תוכנית נוה שאנן המזרחית	חפ/81
15.04.56		1375	נוה שאנן המזרחית חלק מזרחי	חפ/1051
15.06.70		1634	בינוי על חלקה 64 בגוש 10892	חפ/1398
01.03.71		1705	קרית ישיבת הגר"א	חפ/1446
19.04.71		1714	המשך רח' הגליל	חפ/1445
04.12.74			תוכנית שיכון ציבורי נוה שאנן בחיפה	חפ/1118/ש"צ
22.08.91		3914	מורדות נוה שאנן	חפ/1867/ב"מ
10.03.94		4200	מורדות נוה שאנן	חפ/1867/א'

- ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור

8. יזמי התכנית

"נוה שאנן בראש - שותפות מוגבלת".

רח' דרך הים 16, חיפה.

טל': 04-8388332 פקס: 04-8381401

9. בעלי הקרקע

"כולל אברכים חיפה", ישיבת הגרא עמותה מס' 58-0038990 (חלקה 60, גוש 10892).

עיריית חיפה (דרכים ושצ"פ- במסגרת הפקעה), מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

10. עורכי התוכנית

דינה אמר (10441) אברהם קוריאל (38571) אדריכלים.

דרך הים 67, חיפה, טלפון: 04-8371190.

מתכנן תנועה וחניה:

מהנדס יוסי שטרק - לוי-שטרק מהנדסים בע"מ

רחוב יפו 145, חיפה, טלפון: 04-8553655.

מתכנן נוף:

אדריכל אמיר בלום, מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ

רח' התשבי 14, חיפה טלפון: 04-8339070

11. מטרות התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע (חלק מחלקה - 60) מאתר לבנין ציבורי (בבעלות פרטית) ליעוד מגורים מיוחד לצורך הקמת 2 מגדלי מגורים ל-133 יחיד, על כל השירותים והשטחים הפתוחים הנדרשים, תוך ביטול שטחי דרך וקביעת שטחים לצרכי ציבור: להרחבת דרכים, לרחבה ציבורית, לשטח למבנה ציבורי (משולב בבנין) ולשטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת הוראות לכניסה לחנייה ולהקצאת חניה לציבור.
- ג. קביעת זכויות בנייה והוראות בניה ופיתוח בשטחים הכלולים בתכנית.
- ד. הרחבת רח' מימון ל-16 מ' והסדרת הצומת עם רח' גדליהו באמצעות כיכר.
- ה. הרחבת רח' נחמיאס לצורך הסדרת חניה, תוך שמירת העצים הקיימים ושילובם בתכנון מקומות החניה.

12. באור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית מוצעת
קו מקוטע כחול ומספר תכנית בכחול	גבול תכנית מאושרת ומספרה
קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים	גבול גוש
ספרה ועיגול בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה
קו בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה
ספרה ועיגול מקוטע בצבע ירוק	מספר חלקה לביטול
קו מקוטע בצבע ירוק	גבול חלקה לביטול
ספרה עם עיגול בצבע שחור	מספר מגרש מוצע
קו זק בצבע שחור	גבול מגרש מוצע
קו בצבע אדום	קו רחוב
קו מקוטע בצבע אדום	קו בנין למבנה מגורים
קו נקודותיים קו בצבע אדום	קו בנין לחנייה תחתונה
	ולשטח מבנה ציבור
מרובוע עם רקע מנוקד	בנין קיים
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
שטח צבוע כתום כהה כתום בהיר לסירוגין	אזור מגורים רב קומות
שטח צבוע כתום מותחם כתום	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע כתום מותחם חום	מוסד
שטח צבוע כתום מטויט קווים ירוקים דקים	אזור חניה עם זכות שימוש לציבור
וקו אדום דק	לצמיתות
שטח צבוע כתום מותחם כתום מטויט בקווים	אזור למבנה ציבורי משולב באזור
חומים	מגורים מיוחד
שטח צבוע כתום מטויט בקווים ירוקים דקים	זכות מעבר לציבור לצמיתות
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	אתר לבנין ציבורי
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק חום בהיר לסירוגין	שביל הולכי רגל מאושר
שטח צבוע ירוק אדום לסירוגין	שביל הולכי רגל/רחבה ציבורית - מוצע

שטח צבוע ירוק עם קווים אדומים	דרך גישה לחניה משולבת ב.צ.פ.
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך
טיוט בצבע אדום	דרך לביטול
ספרה ברביע עליון של עיגול	מספר דרך
ספרה ברביע צידי של עיגול	מרווח קדמי מדרך
ספרה ברביע תחתון של עיגול	רוחב דרך

13. שמוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

14. רשימת תכליות

א. אזור מגורים מיוחד

ישמש להקמת 2 מבני מגורים מעל חניון רב מפלסי מקורה.
בתחום המגרש למגורים מיוחד יתחמו אזורים לשימושים נוספים:

1.א. מבנה ציבור משולב באזור מגורים מיוחד - שטח בניה המיועד לצרכי ציבור; מועדון, מתני"ס או עבור כל פעילות חברתית/קהילתית אחרת, אשר ישולב במבנה המגורים הסמוך לרחוב גדליהו.

המבנה ישתלב עם הרחבה הציבורית והגישה אליו תהיה מרחוב גדליהו.
מיקום מדויק של שטח הבניה ייקבע בתכנית להיתר בניה.

2.א. אזור חניה עם זכות שימוש לציבור לצמיתות

שטח המיועד לחניה פתוחה ויתחבר לרחוב נחמיאס. מקומות החניה לא יכללו במנין החניות ליחידות המגורים ויהיו נגישות לכלל הציבור.

3.א. אזור עם זכות מעבר לציבור לצמיתות

שטח הנמצא על גג החניה הפרטית והוא חלק מרחבת הכניסה למבני המגורים וכן על שטח גג המבנה הציבורי - בהם יותר מעבר לציבור לצמיתות.

ב. שטח ציבורי פתוח

ישמש כאזור לגינון, למתקני משחקים, פרגולות, ספסלים וכדומה.

ג. דרך

על פי חוק התכנון והבניה ולמעט מסילות הברזל.

ד. שביל הולכי רגל/ רחבה ציבורית

השטח ישמש למעבר ושהיית הציבור. יותר הקמת מדרגות מעבר קווי תשתית וגינון.

15. הפקעה ורישום

- א. כל השטחים בבעלות פרטית המיועדים בהתאם לתכנית לדרכים, לשטחים צבוריים פתוחים לשבילים ורחבות ציבוריות ונועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 - לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ירשמו על שם עריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.
- ב. מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נהלי מקרקעי ישראל.
- ג. שטח הבניה המיועד למבנה ציבור יירשם ע"ש עיריית חיפה, כתנאי לאכלוס המבנים במגרש 2001. עד הרישום בפועל תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לענין הבעלות על השטח. רישום זה יהיה תנאי להוצאת היתר הבניה.
- ד. בתשריט מסומנת זיקת הנאה למעבר הציבור על גג המועדון, גג החניון הרב-מפלסי והחניה הציבורית. זכות המעבר לציבור לצמיתות תרשם בלשכת רשם המקרקעין בעת רישום מפת החלוקה. במידה ויוצא היתר בניה טרם אישור מפת החלוקה, תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לענין זכות המעבר לציבור לצמיתות בשטחים אלו כתנאי להוצאת היתר הבניה.
- ה. תרשם זכות חניה לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין באזור החניה הלא מוצמדת כמסומן ע"ג התשריט ועפ"י תכניות הביצוע בפועל. הערת אזהרה על כך תרשם מיד לאחר אישור מפת החלוקה ותהווה תנאי למתן היתר בניה במגרש 2001.

16. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל יעוד אחיד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. על מבקשי היתר הבניה להגיש תכנית חלוקה על כל שטח התכנית לאישור רשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר הבניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
- ד. תותר חלוקת משנה של מגרש 2001 המיועד למגורים, לצורכי רישום בלשכת רשם המקרקעין, על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

1. החלוקה המבוקשת תתאים לתכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ולסעיף 17 - הוראות הבניה שלהלן.
2. יירשמו זיקות הנאה הדדיות בלשכת רשם המקרקעין בכל מגרש מגורים כתוצאה מחלוקת משנה לצרכי חניה, גישה ברכב ולהולכי רגל ופינוי אשפה.
3. תקנון הבית המשותף יכלול סעיף מתאים להסדרת אחזקה תקינה של כל השטחים המשותפים.

17. הוראות בניה

א. מספר יחידת דיור

תותרנה בנייתן של 133 יחידות מגורים.

ב. מספר בנינים

תותר בניה של 2 בנייני מגורים מעל חניון רב מפלסי.

ג. שטח בניה

1.ג. מגורים - שטח עיקרי

שטח בניה ממוצע לדירה -	110 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי בהתאם -	14,630 מ"ר
סה"כ שטח בניה עיקרי למרפסות בלבד	1,330 מ"ר

2.ג. מגורים - שטח שירות

שטחי השירות יחושבו ע"פ תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

1. בטחון ובטיחות	-	1545.0 מ"ר
2. מערכות טכניות ומתקני שירות	-	420.0 מ"ר
3. אחסנה	-	1040.0 מ"ר
4. חניה	-	7410.0 מ"ר
5. מבואות וחדרי מדרגות	-	2480.0 מ"ר
6. קומות עמודים מפולשות ומקמרות	-	220.0 מ"ר

3.ג. שטח ליעוד ציבורי

שטח בניה עיקרי -	250 מ"ר
שטח שירות	- כפי שנקבע בתוכנית 1400/שש

ד. גובה בנינים

- 1.ד. מסי קומות מעל מפלס רחבת הכניסה אשר במפלס רח' נחמיאס, לא יעלה על 15 קומות מגורים מעל קומת לובי/מבואה.
- בבנין מסי 1 - גובה קומת הלובי/מבואה ממפלס הרחבה יהיה 2 קומות המשולבות בדירות מגורים.
- בבנין מסי 2 - גובה קומת הלובי/מבואה ממפלס גג המבנה הציבורי יהיה 3 קומות המשולבות בדירות מגורים.

מתחת לקומת המבואה יותרו קומות מגורים נוספות, קומות חניה, מבנה ציבור, מחסנים ושטחים טכניים.
מספר הקומות מהווה הוראת עיצוב אדריכלי שסטיה ממנה מהווה סטיה ניכרת לפי הוראות חוק התכנון והבניה.

- 2.ד מעל קומת המגורים האחרונה יותרו מתקני יציאה לגג, חדרי מכונות למעלית, מעקה גג ומתקנים טכניים - שגובהם יקבע ע"פ הדרישות הטכניות.
- 3.ד 2 קומות מגורים אחרונות ידורגו - סה"כ קו הדירוג בכל הקומות יחדיו יהיה לפחות ב-50% ממתווה הבנין ומידת הנסיגה לא תקטן מ-2.0 מ'.
- 4.ד מספר קומות החניה מתחת למפלס רח' נחמיאס יהיו בהתאם לשימושים המותרים במגרש. בסמכות הועדה המקומית לאשר קומות חניה תת קרקעיות נוספות.
גובה קומת מפלס החניה התחתונה יותאם לכניסת רכב שירות/משאית.
- 5.ד במידה וגובה המתקנים הטכניים יהיה מעל 245+. תנאי להיתר הבניה יהיה תיאום גובה המבנים עם מנהל התעופה האזרחי.

ה. קווי בנין

קווי בנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

ו. מרחק בין בנינים

המרחק בין הבנינים לא יפחת מ-22.0 מטר.

ז. איסור הצמדת קרקע לדירות

לא תותר הצמדת קרקע לדירות בקומות הראשונות של מגדלי המגורים.

18. תוכנית בינוי ופיתוח

מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בהגשת תוכנית בינוי ופיתוח לכל הפרויקט, לאישור הועדה המקומית.
תוכנית הבינוי והפיתוח תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף רשוי ע"ג תוכנית מדידה עדכנית בק.מ. 1:250.
התוכנית תכלול את האתר בשלמותו כולל התחברותו לשטחים הגובלים. דרכים, שטח ציבורי פתוח, רחבה ציבורית ושביל הולכי רגל.
התכנון יכלול את שטחי הציבור הפתוחים הגובלים (מגרשים 2003, 2002), שבילי הולכי רגל (מגרשים 2005, 2006, 2007) ורחבה ציבורית (מגרש 2008).
במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח יקבע אופי הפיתוח בשטח הציבורי הפתוח הצפוני (מגרשים 2003, 2006).

תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול את גושי הבנין, מפלסי וגבהי הבנינים, המרחקים ביניהם, חומרי גמר הבנינים וטיפול בגגות כחזית חנישית, חומרי גמר הפיתוח של הדרכים, שטחי החניה, מדרכות, מעברים להולכי רגל, רחבות, קירות תומכים, תאורה, ריהוט רחוב, נטיעות על הקרקע ועל גגות, גדרות, מעקות והפרדות בין שטח פרטי לשטח ציבורי. התכנון והביצוע ישמרו על אחידות בחומרי הגמר והפיתוח ובאופי הבינוי בכל תחום התוכנית.

בתוכנית הבינוי והפיתוח יוראה השטח המיועד לציבור המשולב במבנה, יפורטו המעברים והשטחים עליהם תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות וזכות מעבר וחניה לציבור לצמיתות. יוגדר גבול המעבר לציבור בו ירשם זכות המעבר לציבור לצמיתות. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול סימון החלוקה לשלבי ביצוע.

שלב א', אשר יהווה שלב ביניים בו ייבנה המבנה הראשון במתחם, יבנה כך שיעמוד בפני עצמו.

19. בניה בשלבים

בתחום התוכנית תותר בניה בשלבים בהתאם לתנאים הבאים:

- 19.1 מתן היתר בניה לאחד המבנים או לשני מבני המגורים יותנה באישור:
- א. תכנית בינוי ופיתוח כוללת לכל תחום התוכנית כמפורט בהוראות סעיף תכנית בינוי ופיתוח.
 - ב. תכנית בינוי ופיתוח לשלב א'
- 19.2 ביצוע שלב א' - יכלול את מבנה מגורים המסומן בנספח הבינוי כ"בנין 1" וכן ביצוע החניון הבנוי בשלמותו.
וכן ביצוע המטלות הבאות:
- השלמת המבנה הציבורי והרחבה הציבורית ברחוב גדליהו מגרש 2008, השלמת ש.צ.פ. 2003 ושבילי הולכי רגל 2005, 2006.
- 19.3 ביצוע שלב ב' - יכלול את מבנה מגורים המסומן בנספח הבינוי כ"בנין 2" וכן השלמת ביצוע המטלות הבאות:
- ש.צ.פ. 2002, שביל 2007, חניה עם זכות שימוש לציבור לצמיתות והסדרת החניה לאורך רחוב נחמיאס.

20. תחזוקת שטחים עם זיקת הנאה לציבור - הודעה לרוכשי הדירות

- א. השטחים עליהם חלק זיקת הנאה למעבר הציבור יתחזקו ע"י העירייה, בהתאם להסכם בין היזם לעירייה, המהווה נספח לתכנית זו.
 - ב. "תנאי למתן היתר בנייה הוא רישום הערה במרשם המקרקעין בדבר הסדרי התחזוקה שיחולו בשטחי התוכנית. בהערה ייאמר, כי התחזוקה השוטפת של שטחי הציבור על גג החניון תבוצע על ידי עיריית חיפה ועל חשבונה. תחזוקת המבנה מתחת לאזורי הציבור שעל גג החניון (ובכלל זה האחריות לנזקים שייגרמו בשל נזילת מים) תוטל על היזם ועל רוכשי הדירות. בנוסף, יש לציין במסגרת ההערה כי הפירוט המדויק של חלוקת האחריות לתחזוקה מופיע בחוזה שנחתם בין העירייה ליזם התוכנית ביום 5.1.05.
- הענק מן החוזה מצוי במחלקת מהנדס העיר בעיריית חיפה.

21. שמירה על הצורה החיונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על קירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק, אם יידרשו, יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.
- ח. יוכן פתרון אחיד להתקנת מזגנים בדירות.
- ט. חזיתות הבנינים יצופו בחומר קשיח ועמיד לשביעות מהנדס העיר.
- י. חזיתות החניון שמתחת למפלס הכיכר יעוצבו תוך התאמתן לחזיתות הבנינים.

22. פתוח המגרש

- א. על מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו' בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. על מבקשי ההיתר לטעת עצים במדרכה עפ"י הנחיות היחידה לגנים כחלק מההתחייבות בסלילת הדרכים.
- ג. מתן היתר בניה יותנה בהגשת תכנית פיתוח מפורטת למגרש הבניה 2001 ולשטח הציבורי הפתוח מגרשים 2002, 2003. תכניות הפיתוח תכלולנה את פירוט הפיתוח של כל שטחי הריצופים והגינון. תכנית נטיעות ומערכת ההשקיה, מעקות, גדרות, פרטי ניקוז, ופירוט נוסף לפי דרישת מהנדס העיר.
- ד. השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון מדרכות ושבילים ירוצפו בריצוף אחיד על פי תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ועל פי פרטים נוספים שיצוינו בתכנית פיתוח מפורטת שתוגש עם הבקשה להיתר בניה אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.
- ה. תכנון העצים, מינס ואופן שתילתם, יתואם ויאושר ע"י היחידה לגנים בעירייה.
- ו. השטח הפתוח שבין המבנים יפותח ע"י מבקשי היתר הבניה והגינון והנטיעות יתוחזקו ע"י דיירי הבנינים והדבר יצוין בתקנון הבניה המשותף.
- ז. גדרות ומעקות וסבכות בתחום השטח הכלול בתכנית ימוקמו רק עפ"י תכנית מיוחדת לענין זה שתאושר ע"י מהנדס העיר.

- א. גינון על גבי גגות יבוצע בתוך מצעי שתילה מנותקים. חומר המילוי יהיה כדוגמת פרלייט או טוף. סידורי השקיה יכללו בקרת השקיה ממוחשבת ומערכת ניקוז להרחקת המים ממיכלי השתילה.
- ב. גובה מצע שתילה לעצים לפחות 80 ס"מ. גובה מצע שתילה לשיחים לפחות 50 ס"מ.
- ג. במרווח המערבי, לאורך השביל הגובל בחלקה 59 גוש 10892, יבוצע ברצועה ברוחב 4.0 מ' גינון אינטנסיבי הכולל עצים בוגרים. רוחב הרצועה הנטועה יורחב במפגש עם הש.צ.פ.

24. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים

- א. על מבקשי היתר הבניה להשתתף במימון פיתוח השטחים הפתוחים בתחום התכנית, מגרשים 2002, 2003 וכן את פיתוח השבילים 2005, 2006, 2007, כל זאת בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית כאמור בסעיפים 19(ו), 22.
- ב. מתן היתר אכלוס לבנין האחרון מותנה בסיום פיתוח השטחים הציבוריים והשבילים הנ"ל.

25. שמירת עצים קיימים

- א. בתכנית הפיתוח המפורטת, שתוגש כתנאי למתן היתר בניה, יסומנו כל העצים הקיימים בשטח לפי סוגם וגודלם.
- ב. בתכנית הפיתוח הנ"ל יסומנו העצים המיועדים לכריתה / העתקה / שימור. התכנית תתואם עם פקיד היערות / מהנדס העיר.
- ג. בתכנית הפיתוח יוגדרו האזורים בתחום התכנית אליהם יועתקו העצים המיועדים להעתקה.
- ד. בשטחים הסמוכים לרח' מימון, שאינם מיועדים לבניה, תשמר ככל שניתן הצמחיה הקיימת.
- ה. יסומנו ויגודרו העצים לשימור כדי למנוע פגיעה בהם במהלך הבניה.

26. סלילת הדרכים

- א. על מבקשי היתרי הבניה להשתתף במימון הרחבת וסלילת הדרכים הכלולות בתכנית, או לשלם היטל כבישים כחוק, בין שהוקם בנין על המגרש ובין שלא הוקם. בסלילה נכללות: מסעות, מדרכות והחניה לאורך הדרכים הכלולות בתכנית, קירות תומכים, התקנת תיעול מי גשם, שתילה, התקנת תאורה, העתקת עמודי חשמל כפי שידרש.

- ב. השלמת ביצוע העבודות הכלולות בהיתר הסלילה יהווה תנאי למתן אישור איכלוס למבנים.
- ג. תכנון הרחבת רח' נחמיאס ותכנון החניה הניצבת לאורכו יהיה משולב עם הצמחיה והעצים הקיימים בשטח, ע"פ נספח הנוף המצורף לתוכנית.
- ד. בשטחי הדרכים בתכנון החניה הציבורית ישולבו עצים קיימים ו/או חדשים אשר מיקומם ייקבע בנספח הבינוי ובנספח התנועה והחניה בתיאום ואישור היחידה לגנים בעירייה. שמירת העצים, אופן שתילתם מינם וכד' יתואם ויאושר ע"י היחידה לגנים.

27. תאורה

על מבקשי היתר הבניה להשתתף במימון תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים עפ"י תכנית שתוכן על ידם ותאושר במסגרת תכנית הבינוי, או לשלם היטל תאורה כחוק.

28. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו יהיו חלק מתכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

29. חנייה

- א. על מבקשי היתר הבניה לפתור את החניה הדרושה בתחום המגרש, תקן החניה יהיה 1.5 מקומות חניה לכל דירה בקומות החניה התחתונות, עפ"י נספח התנועה.
- ב. בתחום מגרש 2001 בהמשך רח' נחמיאס יהיו 22 מקומות חניה לציבור, אשר יהיו מעבר לחניה הנדרשת למגורים. משטח חניה זה יהיה על גג החניון התחתון, באזור חניה לא מוצמדת המתואר בתשריט.
- ג. ישולבו בתכנון החניה נטיעות. גובה האדמה לעצים יהיה כ- 1.0 מ'. במבנה החניה ניתן יהיה לשלב מתקנים טכניים כחדר משאבות, מיכל מים, גנרטור, טרנספורמטור וכד'.
- ד. תובטח כניסה חופשית (ללא מחסומים) לחניות הציבוריות הנמצאות במרתף החניה. מיקום מחסום לחניות פרטיות בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

30. מניעת מטרדים בעת הבניה

- א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה כולל האמצעים שיינקטו למניעת מטרדים בעת הבניה. התכנית תכלול אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה, גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
- ב. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה, יטופל השטח ע"י הרטבה.
- ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.

ד. 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 האויר לסביבה.

31. פסולת מוצקה

לא ינתן היתר לבניה או להריסה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:

- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל היתר לפני הוצאת היתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.
- ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

32. רעידות אדמה

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הכנת דוח שעניינו עמידות ברעידות אדמה ואישור המכון הגיאולוגי כי הבנינים המוצעים עומדים בתקן הישראלי לרעידות אדמה - 4.1.3 על תיקונו. הדוח יכלול בדיקת קרקע ע"י יועץ קרקע מוסמך, הגשת סכמה סטטית וחישובים סטטים בהתאם לדרישות התקן.

33. איכות הסביבה

- א. הבקשה להיתר הכוללת את החניון התת קרקעי תלווה ביעוץ של יועצי אורור ואקוסטיקה ויועצי קרקע ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. מתן היתר לאכלוס ותפעול החניון מותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים.
- ב. בניה משמרת נגר- תכנון וביצוע הניקוז במגרש יהיה בהתאם לנספח מס' 4 - נספח ניקוז הכולל הוראות לבניה משמרת נגר.
- ג. יתקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה למיקום המזגנים והאמצעים להשקטה, כפי שיוצגו בהיתר הבניה ותוך התחשבות במגורים הסמוכים בחלקה 59 מגורים 10892.

34. חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית. וכהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות ותש"ל 1970 בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

35. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הוראות תכנית חפ/1400 ת"ט. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו. יותר שילוב תחנת טרנספורמציה בחלק התת-קרקעי בתחום המגרש.

36. מרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התוכנית אלא אם נבנו אמצעי המיגון בהתאם לת"י ולהוראות הג"א. תעודת גמר לבנין תוצא רק בכפוף לקבלת אישור מהנדס הג"א.

37. שרותים

א. ניקוז מי גשם

מערכת הניקוז לאזור תתוכנן ביחס למערכת הניקוז העירונית הקיימת תוכן פרשה טכנית ותכנית כללית לפתרון ניקוז המים. ניקוז גגות הבניינים (המרזבים) יחובר בתשתית תת"ק למערכת תיעול מי הגשמים העירונית תוך תיאום עם אגף המים, הביוב והניקוז.

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים בתכנית זו. לא יינתן אישור לטופס 4 לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז בוצעה לשביעות רצונו.

ב. אספקת מים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

מערכת אספקת המים לאזור תבחן ביחס לתכנית האב לאספקת מים ותוכן פרשה טכנית ותכנית כללית לאספקת המים לאזור.

לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צנור מים על מבקש היתר הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור

המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קו המים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב בצוע התכנית, יבוצע על חשבון מבקשי היתר הבנייה ו/או בעלי הקרקע.

על מתכנן הבנין להגיש תוכנית לאישור מיקום מד המים הכללי של הבתים ודרישות שירותי הכבאות.

ג. ביוב

מערכת הביוב לאזור תבחון ביחס לתכנית האב לביוב, תבדק התאמה לתוספת הבניה החדשה המתוכננת ותוכן פרשה טכנית ותכנית כללית לפתרון סילוק השפכים.

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב, והניקוז את מערכת הביוב הציבורית לשטחים בתכנית זו.
בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

לא יינתן אישור לטופס 4 לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הביוב בוצעה לשביעות רצונו.

לא יחולו לביוב הציבורי מפלסי הבנינים הנמוכים מרום מכסה תאי הבקרה הציבוריים שאליו מתחברים בגרביטציה. פתרון ספציפי יינתן ע"י המתכנן ויועבר לאישור אגף המים, הביוב והניקוז.

ד. כיבוי אש

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם. המתקנים ישולבו בתכניות הפיתוח.

ה. קוי טלפון, כבלים ותקשורת

מערכת קוי הטלפון והכבלים לשדורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנה.

ו. אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת תכנית פיתוח המגרש במסגרת הבקשה להיתר בנייה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

38. חברת אחזקה

כתנאי לקבלת היתר אכלוס למבנה בשטח התכנית, על מבקשי היתר הבניה להגיש הסכם אחזקה בין הדיירים וחברת אחזקה, אשר תוקפו יהיה למשך שנה אחת לפחות.

39. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

כולל אברכים חיפה
 ישיבת הגר (ע"מ)
 הי"ש

16.11.05 י"ש מסין מסין

בעלי הקרקע

נו"ש בראש
 שותפות מוגבלת

יוזמי התכנית

אמריקונאל אדוונטיס בע"מ
 דרך חיים, 67, חיפה 34744
 טל. 04-8371190 פקס. 04-8371269

16.11.05

עורכי התכנית

- לדיון להפקדה - מאי 2004
- החלטה להפקדה - 8.9.04
- ישיבה מספר 2004014
- להפקדה - פברואר 2005
- החלטה למתן תוקף 13.9.05
- ישיבה מס' 2005013
- אוקטובר 2005
- למתן תוקף - נובמבר 2005

2990/787

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2/1446/05
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5395
 מיום 3.5.05

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 2/1446/05
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 13.9.05 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 2/1446/05
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5485
 מיום 25.1.06