

180/A

19.8.07.

3005349

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' חפ/מק/ 919 ד'

שינוי בינוי ברמת חביב

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 תיק מס' 23-08-2007
 קיבל
 תיק מס'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית התקפה

1.1. על שטח התכנית חלה תכנית מפורטת חפ/919/ג, המגדירה את שימושי הקרקע למגורים ולשימושים נוספים.

1.2. נספח הבינוי המלווה את התשריט מפרט את אופי הבינוי, הגבלות גובה וחניה.

1.3. לאחר בחינת התכנית התקפה ע"י היום המבקש לבנות על הקרקע, הוחלט לערוך שינוי בינוי.

2. התכנית המוצעת

2.1. התכנית מציעה סביבת מגורים ברמה גבוהה, הן מבחינה תכנונית והן מבחינה עיצובית. השכונה תהווה נקודת ציון בכניסה לחיפה, תהווה תמריץ להתחדשות עירונית בכניסה לעיר חיפה.

2.2. התכנית המוצעת אינה משנה את סה"כ שטחי הייעודים והיקפי הבניה, אינה מוסיפה יחידות דיור ומוגשת כתכנית בסמכות ועדה מקומית.

2.3. עקרונות תכנון:

2.3.1. בתכנית פארק שכונתי מרכזי שיהווה מוקד חברתי, ומרכז לפעילויות פנאי ונופש של השכונה.

2.3.2. סה"כ התכנית כוללת 18 מבנים, מתוכם 12 מבנים הממוקמים סביב לפארק.

2.3.3. בתא השטח הצמוד לתחמי"ש בוטל בניין מגורים, ע"מ להרחיק את הבינוי מהתחמי"ש.

2.3.4. בית הספר פונה את מקומו לפארק המרכזי והועבר לדרום השכונה.

במקום זה בית הספר ושטחי הספורט שלו יהוו מוקד מפגש בין השכונה החדשה ודיירי השכונות הוותיקות הגובלות, בשטח נוח מבחינה טופוגרפית.

2.3.5. פתרונות החניה מנצלים את הפרשי הטופוגרפיה ליצירת מפלסי חניה, אשר בחלקם הגדול מוסתרים מהרחוב.

מחוז חיפה

תכנית מס' חפ/919/4

1. זיהוי וסיווג התכנית

שיווי בינוי ברמת חביב	שם התכנית	1.1
141.55 דונם	שטח התכנית	1.2
שלב תוקף	מהדורות	1.3
מספר מהדורה 1 בשלב מתן תוקף	מספר מהדורה	
02.07.2007	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
איחוד וחלוקה של שטחים בבעלות אחת, בהסכמת הבעלים.	סוג איחוד וחלוקה	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרים.	אופי התכנית	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

קואורדינטות מערב Y-746,109-746,882
 מזרח Y
 קואורדינטות דרום X-196,569-197,019
 צפון X

השכונה נמצאת על מורדות הכרמל, ממזרח לרח' אצ"ל מצפון לרח' שלמה המלך, וממערב לרח' אסתר המלכה.

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

רשות מקומית חיפה
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב חיפה
 שכונה רמת חביב
 רחוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10748	מוסדר	חלק מהגוש		1

1.5.6 מגרשים בתכנית לפי תצ"ר מס' 126/2005

של המודד י. קראוס שאושרה ע"י מנהל המרכז למיפוי ישראל ועדיין לא נרשמה

מספר גוש	סוג גוש	מספרי מגרשים בשלמותם	מספרי מגרשים בחלקם
12721	גוש חדש לפי תצ"ר מס' 126/2005	14, 21-25, 27, 28, 30, 32-47	26

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספרי מגרשים בשלמותם	מספרי מגרשים בחלקם
חפ/919 ג'	2001-2007, א-ז', י"א, י"ב, י"ד-ט"ז,	י"ג

1.5.9 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/919/ג'	◦ שינוי	התכנית משנה הוראות בתכנית חפ/919/ג'. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית חפ/919/ג' יקבע האמור בתכנית זו.*	4899	05.07.2000
חפ/229/י- אופן חישוב שטחי הבניה למגורים	◦ כפיפות	תכנית זו כפופה להנחיות תכנית חפ/229/י'	3484	17.9.1987
חפ/229/י'1 תיקון מס' 1 לאופן חישוב שטח הבניה לאכסדרות וגזוטרדות	◦ כפיפות	תכנית זו כפופה להנחיות תכנית חפ/229/י'1	4201	14.3.1994
חפ/229/י'2 גזוטרדות	◦ כפיפות	תכנית זו כפופה להנחיות תכנית חפ/229/י'1	5232	27.10.2003
חפ/1400/גבי, גובה בניינים באיזורי מגורים	◦ כפיפות	תכנית זו כפופה להנחיות תכנית חפ/1400/גבי' אם אינם נוגדים הוראות תכנית זו	4896	26.6.2000
חפ/1400/יב', בניה במרוחים	◦ שינוי	תכנית זו משנה חלק מהנחיות תכנית חפ/1400/יב' אם אינם נוגדים הוראות תכנית זו	4402	21.4.1996
מק/חפ/1400/יב'1, בניה במרוחים השלמה	◦ שינוי	תכנית זו משנה חלק מהנחיות תכנית חפ/1400/יב'1 אם אינם נוגדים הוראות תכנית זו	5232	27.10.2003
חפ/1400/שש שטחי שירות ופטורים	◦ כפיפות	תכנית זו כפופה להנחיות תכנית חפ/1400/שש אם אינם נוגדים הוראות תכנית זו	2833	30.3.2097
מק/חפ/1400/ת"ט, תחנות טרנספורמציה	◦ כפיפות	תכנית זו כפופה להנחיות תכנית מק/חפ/1400/תט אם אינם נוגדים הוראות תכנית זו	4536	06.6.1997
מק/חפ/1400/פמ', פרגולות	◦ כפיפות	תכנית זו כפופה להנחיות תכנית מק/חפ/1400/פמי' אם אינם נוגדים הוראות תכנית זו	5501	28.2.2006

* הקרקע בתכנית זו כפופה לתנאי פיתוח ולהוראות סלילה ופיתוח של השטחים הכלולים בתכנית חפ/919/ג' ואינם כלולים בגבולות תכנית זו.

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי -	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	○ התוספת אינה חלה.		לא רלוונטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	○ התוספת אינה חלה.		לא רלוונטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	○ התוספת אינה חלה.		לא רלוונטי

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך השור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר ישיבו	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		גנירא גור ושורתי	02.07.2007		27			מחייב	חוזרות התכנית
		גנירא גור ושורתי	02.07.2007	1			1:1250	מחייב	תשריט התכנית
		גנירא גור ושורתי	05.07.2007	3			1:500	מנחה כשתלק מחוזרות מחייבות לפי תפ/תפ/19/א, (1)	נספת בינוי - נספת מס' 1
		גנירא גור ושורתי	03.07.2007	7			1:500	מנחה כשתלק מחוזרות מחייבות לפי תפ/תפ/19/א, (2)	נספת תנועה ותניה - נספת מס' 2
		מילר בלום בע"מ	05.07.2007	1			1:500	מנחה	נספת נוף - נספת מס' 3
		דאל הנדסה 2004 בע"מ	03.07.2007	2+2	22		1:2500 1:500	מנחה	נספת ניקון - נספת מס' 4
		חגי"מ תכנון תשתיות בע"מ	03.07.2007	2+2	5		1:500	מנחה	נספת מיזם ובינוי - נספת מספר 5

הערות: (1) לפי סעיפים 6.1.3, א', 6.1.3, ה', 6.1.5, ד' בהוראות תכנית זו (2) לפי סעיף 4.4.2 בהוראות תכנית זו

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה וקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוזרות על החשייטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1									
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שיון	מספר ישיבו	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
aviv@avivcomp.co.il	03-7512292	03-7533222	זיבטינסקי 7 רמת גן	אוסף - גב-ים מגורים בכרמל בע"מ תפ/תפ/9022/05137				אוסף - גב-ים מגורים בכרמל בע"מ	
יזם במעל 1.8.1.1									
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שיון	מספר ישיבו	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
aviv@avivcomp.co.il	03-7512292	03-7533222	זיבטינסקי 7 רמת גן	אוסף - גב-ים מגורים בכרמל בע"מ תפ/תפ/9022/05137				אוסף - גב-ים מגורים בכרמל בע"מ	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תפקיד
david@aviacom.co.il	03-7512292	03-7533222	זיבונטסקי 7 רמת גן	שם רשות מקומית / אוסף ג-ים מורים ברמת גן / 513790220/ח			אוסף ג-ים / אוסף ג-ים בברמל בע"מ		בעלים
	04-8510220	04-8510228	אנלביץ 3 חיפה				סלים ביאת בשמו / ובעם עוזי ביאת / גיון ביאת זיל		בעלים
	04-8510220	04-8510228	אנלביץ 3 חיפה				אליאס ביאת / בשמו ובעם גורני / ביאת ופולרנס / ביאת זיל		בעלים
	04-8510220	04-8510228	אנלביץ 3 חיפה				קרים ביאת בשמו / ובעם פרד פואד / ביאת		בעלים
	04-8510220	04-8510228	אנלביץ 3 חיפה				ניקול ביאת בשמה / ובעם מרי ביאת		בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודל, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תפקיד
giora@giora.com	04-8510918	052-2694999	רח' תנ"ך 1, חיפה	גורא גור ושרת / אדריכלים בע"מ	18235	10689479	גורא גור	אדריכל / מתכנן / ערים	עורך / תכנית
Moshel@del.co.il	04-8559100	050-5446107	היוגול 3 טירת כרמל	דאל תודוס 2004 בע"מ	36680	5590397	משה ליבוביץ	מתכנן / תנועה	יועץ / תנועה
mb@miller-blum.co.il	04-8339980	050-5277882	התשובי 14, חיפה	מל"ר בלום בע"מ	40289	5509865	אמיר בלום	מתכנן / נ"פ	יועץ / נ"פ
photocad@revison.net.il	02-5400433	052-3860111	ח' ח' 14, חיפה	פוטוקאד קראוס בע"מ	323	0001615-4	יוסף קראוס	מודל / שמאי	מודל / שמאי
Akatz@actcom.net.il	03-5441284	052-4831166	אנב גניזול 192, תל אביב	אברום כץ שמאות / מקרקעין בע"מ	150	008705063	אברום כץ	מודל / מקרקעין	מודל / שמאי
Haifa@cohen.com	04-8537771	050-5332177	דרך יפו 145 חיפה	ר. כהן ושות' / מתכנסים יועצים / לחשופי ואוטומציה בע"מ	005831	006349757	רני כהן	יועץ / חשמל	יועץ / חשמל
Gabriel@elecm.co.il	04-8509596	050-2002388	היוגול 2, טירת כרמל 39032	חגיגה תכנון תשתיות בע"מ	25501	6631469	דוד גבריאלי	יועץ / תשתיות	יועץ / מים / בייב

1.9 הגדרות בתכנית

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בינוי תוך שמירה על סה"כ שטח כל יעוד. קביעת העמדה, גובה בנינים, הסדרי חניה, מיקום שטחים ציבוריים פתוחים ומיקום מוסדות ציבור, ללא שינוי בהיקפי הבניה, או במספר יחידות הדיור המותרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1	איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
2.2.2	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
2.2.3	שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
2.2.4	שמירה על הנחיות התכנית לגבי גובה מרבי של מבנים יחסית לנקודה A המוגדרת כמפורט להן.
2.2.5	שמירה על סה"כ שטח כל יעוד ויעוד.
2.2.6	שמירה על סה"כ כמות יח"ד ושטחים מותרים לבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		141.55 דונם	שטח התכנית – דונם
	-	1063	מגורים מיוחד – מספר יח"ד
	-	123,800 מ"ר	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	-	7,200 מ"ר	שטח לצורך מגננות ופתרונות מיקרואקלימיים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	-	5100 מ"ר	מסחר (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	-	24,880 מ"ר	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
101-106	אזור מגורים מיוחד
301	אזור מסחרי
503, 502	שפ"פ
401-403	מבנים או מוסדות ציבור
601-607	שטח ציבורי פתוח
706, 702-704	שביל הולכי רגל
1000-1005, 2000-2006	דרכים

4. יעודי קרקע ושימושים

היתר להקמת בנין או שימוש בקרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, יינתנו רק לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

4.1 אזור מגורים מיוחד

4.1.1 שימושים

מיועד לבנייני מגורים בכפוף להוראות הבניה המפורטות להלן וכמסומן בתשריט וכמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה בפרק 5 לתכנית.

4.1.2 הוראות

הגבהים שלהלן מתייחסים לנקודה A המסומנת בתשריט בהצטלבות רחובות אצ"ל ואנקואה, ואשר גובהה האבסולוטי מעל פני הים הינו 32.0 מטר. הגדרת המרחקים המזעריים בין הבניינים, מתייחסת למרחקים בין הבניינים, בהחרגה של הגוונטראות אשר תוכלנה לבלוט מכל בנין במידה שלא תעלה על 2.4 מטר אל המרווח שבין הבניינים.

א. תא שטח מס' 101
גובה הבנין המירבי: מפלס מעקה גג הבנין בחלקו הגבוה ביותר, לא יעלה על מפלס של 67 מטר מעל נקודה A. בתא שטח זה יותר לבנות עד 3 בנייני מגורים. המרחק בין בנין לבנין לא יפחת מ-15 מטר. אורך חזית למבנה לא יעלה על 40 מטר. יותר חניון משותף לכל הבניינים בתא השטח, כך שהכניסות והיציאות תהיינה משותפות.

ב. תא שטח מס' 102
גובה הבנין: מפלס מעקה גג הבנין בחלקו הגבוה ביותר, לא יעלה על מפלס של 67 מטר מעל נקודה A. בתא שטח זה יותר לבנות עד 3 בנייני מגורים. המרחק בין בנין לבנין לא יפחת מ-13 מטר. אורך חזית למבנה לא יעלה על 40 מטר. יותר חניון משותף לכל הבניינים בתא השטח, כך שהכניסות והיציאות תהיינה משותפות.

ג. תא שטח מס' 103
גובה בנין: מפלס מעקה גג הבנין בחלקו הגבוה ביותר לא יעלה על מפלס של 67 מטר מעל נקודה A. בתא שטח זה יותר לבנות עד 3 בנייני מגורים. המרחק בין בנין לבנין לא יפחת מ-20 מטר. אורך חזית למבנה לא יעלה על 40 מטר. יותר חניון משותף לכל הבניינים בתא השטח, כך שהכניסות והיציאות תהיינה משותפות.

ד. תא שטח מס' 104
גובה בנין: מפלס מעקה גג הבנין בחלקו הגבוה ביותר לא יעלה על מפלס של 67 מטר מעל נקודה A. בתא שטח זה יותר לבנות עד 3 בנייני מגורים. המרחק בין בנין לבנין לא יפחת מ-18 מטר. אורך חזית למבנה לא יעלה על 40 מטר. יותר חניון משותף לכל הבניינים בתא השטח, כך שהכניסות והיציאות תהיינה משותפות.

ה. תא שטח מס' 105
גובה הבנין: מפלס מעקה גג הבנין בחלקו הגבוה ביותר לא יעלה על מפלס של 67 מטר מעל נקודה A. בתא שטח זה יותר לבנות שני בנייני מגורים. המרחק בין בנין לבנין לא יפחת מ-12 מטר. אורך חזית למבנה לא יעלה על 40 מטר. יותר חניון משותף לכל הבניינים בתא השטח, כך שהכניסות והיציאות תהיינה משותפות.

ו. תא שטח מס' 106
גובה הבנין: מפלס מעקה גג הבנין בחלקו הגבוה ביותר לא יעלה על מפלס של 79 מטר מעל נקודה A. בתא שטח זה יותר לבנות עד 4 בנייני מגורים. המרחק בין בנין לבנין לא יפחת מ-32 מטר. אורך חזית למבנה לא יעלה על 40 מטר. יותר חניון משותף לכל הבניינים בתא השטח, כך שהכניסות והיציאות תהיינה משותפות.

4.2 אזור מסחרי

4.2.1 שימושים

מיועד למבנה מסחר קמעונאי ושירותים שכונתיים, מרפאות, רופאים ומשרדים למקצועות חופשיים.

4.2.2 הוראות

- א. אופן חישוב שטחי השרות והשטחים הפטורים יהיה בהתאם לאמור בתכנית חפ/1400/שש- שטחי שירות ופטורים- על כל תיקוניה והשלמותיה.
- ב. יותר להקים מספר בניינים על תא השטח.
- ג. תכסית החניונים לא תעלה על 75% משטח תא השטח.

4.3 מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1 שימושים

- א. מיועד לבנייני ציבור
- ב. יעוד השטחים יקבע עפ"י החלטת הועדה המקומית.

4.3.2 הוראות

- א. שטח הבניה לשימושים עיקריים באתרים למבנים ומוסדות ציבור יהיה 100% משטח תא השטח ובכל מקרה לא יעלה על הזכויות עפ"י חפ/919/ג'.
- ב. אופן חישוב שטחי השירות והשטחים הפטורים במבני ומוסדות ציבור יהיה בהתאם לאמור בתכנית חפ/1400/שש- שטחי שירות ופטורים- על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה.
- ג. ניתן לחלק כל אתר מבלי שהדבר יהווה סטייה מהתכנית ובתנאי שגודל תא שטח לא יפחת מ-1 דונם ובתנאי שהמרחק בין בניין לבניין לא יקטן מ-6 מ'.
- ד. מתן היתר בניה באתר בית הספר יהיה בכפוף לסעיף 6.9 "איכות הסביבה" שלהלן.

4.4 דרכים

4.4.1 שימושים

מיועד לתנועת כלי רכב והולכי רגל ולמעבר תשתיות.

4.4.2 הוראות

- א. בעלי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בתכנית זו ובתכנית חפ/919/ג' בהתאם לתכנון שיערך על ידם ויאושר ע"י האגף לתכנון דרכים בעיריית חיפה או לשלם היטל כחוק, הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר.
- ב. בסלילה נכללים המיסעות, המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, שתילה, העתקת עמודי חשמל, תאורת רחובות, קירות תומכים ומעקות, שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה. בעבודות הסלילה נכלל גם ביצוע כל השינויים בהסדרים הקיימים כולל העבודות הנדרשות לביצוע כל הכלול בנספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו ולתכנית חפ/919/ג', כולל שינויים ברמזור הקיים בצומת שלמה המלך- אנקואה והאצ"ל וביצוע הכיכר בצומת דרך הים 209.
- ג. ריבוד הדרכים יעשה בריבוד פירוזי במיוחד באזורים בהם הכביש מעל 10% שיפוע.
- ד. מועד הביצוע יהיה עפ"י דרישת מהנדס העיר והשלמת הביצוע כולל כל העבודות הכלולות בהיתר הסלילה יהווה תנאי למתן אישור איכלוס של הבניינים.

ה. בעלי היתר הבניה יהיו חייבים לבצע את הסליחה, הפיתוח הנ"ל גם בחזית האתרים המיועדים להעברה על שם העיריה.

ו. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יהיה עפ"י נספח מספר 2 לתכנית זו: נספח מנחה לתנועה וחניה ועפ"י תכנית הבינוי והפיתוח ועפ"י נספח מס' 2 לתכנית חפ/919 ועפ"י תכניות מפורטות שיוגשו ע"י מבקשי היתר הבניה ושיאושרו ע"י מהנדס העיר.

ז. תכנון פיתוח השטח יכלול שילוב גינון ונטיעות עצים במדרכות שרוחבן עולה על 1.5 מ', גם ברוחב מדרכה צר יותר יינטעו עצים בגורים לפחות במדרכה אחת מהמדרכות בשני צידי הכביש. בקצה שביל הולכי רגל בתא שטח 706 יוקם מחסום שלא נאפשר מעבר רכב לרחוב אסתר המלכה.

4.5 שביל להולכי רגל

4.5.1 שימושים

מיועד למעבר הולכי רגל.

4.5.2 הוראות

- א. בהתאם להוראות הפיתוח בסעיף 4.6
ב. בשביל להולכי רגל בתא שטח מס' 702, תותר במפלס התת-קרקעי זכות מעבר לרכב.

4.6 שטח ציבורי פתוח

4.6.1 שימושים

- א. מיועד לשטחי ירק ונופש לשימוש הציבור.
ב. בשטח ציבורי פתוח, בתאי שטח 601 ו-602 תותר גישה לפרוודור מעבר כבלי חשמל לצורך תחזוקת הקווים.

4.6.2 הוראות

- א. על יוזמי התכנית לבצע את הפיתוח של כל השטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום תכנית זו ותכנית חפ/919 ואת חיבורם לשטחים ירוקים גובלים בהתאם לתכניות פיתוח וגינון מפורטות שיוכנו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ע"י אדריכל נוף ויאשרו ע"י הועדה המקומית תוך תיאום עם המחלקה לתכנון גנים בעיריית חיפה ובאישור מהנדס העיר. ביצוע התכנית יהיה לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ב. תכניות הפיתוח יכללו בין היתר, שבילים, ספסלים, פינות משחק לילדים ומבוגרים, עמודים, ריהוט רחוב, פנסי תאורה וחיבורם, חומרי גמר, גדרות, נטיעות וצמחיה וכל דבר אחר, לפי דרישת מהנדס העיר. כמו כן יכללו בהם הקירות התומכים, המעקות, המדרגות והריצופים בשטח התכנית, כולל מעברים וחיבור לשטחים ציבוריים ירוקים גובלים בהתאם להחלטת משרד מהנדס העיר. הקירות התומכים יצופו אבן עפ"י פרט עקרוני שיאושר באישור מוקדם ע"י מהנדס העיר.
- ג. בתכנית הפיתוח ינתנו הוראות וייקבעו האמצעים לשמירה ולהעתקה של עצי החרוב הקיימים בשטח ושילובם בפיתוח הנופי, יתקבל אישור מחלקת גנים ויפורטו האמצעים המוצעים לשמירה ואו להעתקת עצים. בעת ביצוע העבודות באתר ינקטו כל האמצעים הנדרשים כדי שיקבעו ויאשרו בתכנית הפיתוח.

7. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים יעשה בשלבים באופן שהשטחים הציבוריים יפותחו במקביל לבניה בתאי השטח השונים לפי הפירוט הבא:

- תנאי לביצוע החיבור העליון מרחוב דרך הים הינו השלמת הפיתוח בשצ"פ שלידו (תא שטח יג' לפי חפ/919ג') ושיקום הואדי (תא שטח 601).
- תנאי לאיכלוס 3 בניינים מתוך הבניינים בתאי שטח 101, 102, 103, 104 הינו השלמה של הקטע מהגן המרכזי "הכלוא" בין הבניינים בתאי שטח אלו – (שצ"פ בתאי שטח 604, 605) ובתנאי שיבוצע בשלב הראשון מתקן המשחקים המרכזי וגישה נוחה אליו.
- תנאי לאיכלוס 3 בניינים הבאים מתוך תאי שטח 101, 102, 103, 104 הינו השלמת כל שאר הגן בתאי שטח 604, 605 למעט רצועת עבודה ברוחב 10 מ' צמוד לבניינים שטרם נבנו.
- תנאי לאיכלוס כל אחד מהבניינים הבאים מתוך תאי שטח 101, 102, 103, 104 הינו השלמת יתרת קטע הגן המרכזי מולו, כולל רצועת שטחי עבודה הצמודים לכל אחד מהבניינים.
- תנאי לאיכלוס כל אחד מהבניינים בתא שטח 106 הינו השלמת קטע מהגן הציבורי בתא שטח 603 שמול חזית הבנין.
- תנאי לאיכלוס הבניינים בתא שטח 105 הינו השלמת הקטע הירוק מעליהם בשצ"פ שבתא שטח 602 והשלמת הטיפול הנופשי של התחמי"ש, כולל השביל שבתא שטח מס' 703.
- תנאי לאיכלוס תא השטח המסחרי שמספרו 301 יהיה השלמת הגן הציבורי בתאי שטח 606 ו-607.

4.7 שטח פרטי פתוח

4.7.1 שימושים

כפי שנקבע בתכניות חפ/919 ב'

4.8 שטחים למעבר כבלי חשמל

4.8.1 שימושים

השטחים הנ"ל יישמשו למעבר כבלי חשמל תת-קרקעיים בכפוף להוראות שלהלן, ולהוראות תכנית חפ/919ג'.

4.8.2 הוראות

א. לא תותר בניה בקרבה או מעל הרצועה אלא רק לאחר תיאום עם הגורמים המוסמכים של חברת החשמל.

הוראות נוספות

6.

6.1 תנאים והגבלות כלליים לבניה בתאי שטח המיועדים למגורים

6.1.1	תכנית בינוי ופיתוח
א.	מתן היתר בניה למבנים בשטח התכנית מותנה בהכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב (להלן תכנית הבינוי) כוללת לפרוייקט כולו אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.
ב.	שניונים לא מהותיים בתכנית בלבד יהיו טעונים אישור ועדה מקומית.
ג.	תכנית הבינוי תהיה בקני"מ 1:250 ותכלול את הבניה והפיתוח של כל השטחים בתחום התכנית כיחידה אדריכלית אחת הכוללת שטחי מגורים ומסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים וחיבור המתחם לשטחים ציבוריים גובלים.
ד.	התכנית תכלול את הבניה והפיתוח של כל גוש הבניין והמרחקים ביניהם כולל פירוט דרכים, חניה, תנועת כלי רכב, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילי מדרגות, שבילים ומדרגות, שטחים ציבוריים פתוחים, רחבות, ריצופים, גינות, מבני חניה ומיקומם ביחס לקרקע הטבעית והקרקע המתוכננת, קירות תומכים, תאורה, ריהוט רחוב, וריהוט השטחים הציבוריים הפתוחים, נטיעות על הקרקע ועל הגג וחומרי גמר, כולל מיקום גדרות ומעקות והפרדות בין שטחים פרטיים וציבוריים, וכולל גבהי בנינים על מפלסם וגבהי הדרכים והפיתוח בכל שטח התכנית, כולל פרטי ניקוז.
ה.	גינות ע"ג גגות בנויים - הגינות יבוצע עם מצע מנותק כדוגמת טוף או פרלייט עם סידורי ניקוז והסקיה מתאימים.
ו.	כן יפורטו בתכנית הפיתוח המעברים עליהם תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין כמפורט בסעיף 6.13 לעיל. התכנון והביצוע ישמרו על אחדות בחומרי הגמר והפיתוח ובאופי הבינוי בכל תחום התכנית. תכנית הפיתוח לכל המתחם תוכן ע"י אדריכל נוף ותהיה חלק מתכנית הבינוי.
6.1.2	בניה בשלבים
א.	מתן היתר-בניה לחלק מתוך שטח התכנית, לצורך בניה בשלבים, יותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת לפרוייקט.
ב.	כיוון שהתכנית תבצע בשלבים, יש להגיש את תכנון השלבויות ואילו חלקים של עבודות תשתית, הפיתוח ופיתוח הנוף יתבצעו בכל שלב ושלב.
ג.	רשאית הועדה המקומית לאשר תכנית בינוי כאמור בסעיף 6.1.1 לעיל לחלק מהפרוייקט ובתנאי שתוגש תכנית בינוי לתא שטח שלם בהתאם לגבולות תאי השטח המסומנים בתשריט, כולל השטח הציבורי הפתוח שאמור להיות מפותח במקביל עם כל תא שטח וכולל הציבורים למבנים ולשטחים ציבוריים הגובלים.
ד.	תכנית בינוי לכל התכנית או לחלק מתאי השטח הכלולים בתכנית תתואם מבחינת מפלסים לכל הגבהים המצוינים בנספח התנועה ותציג את המשכיות השבילים והמעברים אל מחוץ לתכנית. החתכים שיכללו בתכנית הבינוי יכללו גם תאי שטח ושימושים גובלים. במקרה ויאושרו תכניות בינוי חלקיות, תשמר אחדות של חומרים ופרטים ועקביות בעקרונות פיתוח בתאי השטח השונים כמצויין בסעיף 6.1.1 לעיל וזאת על מנת לשמור על אופי אחיד של השכונה.
ה.	בניה בשלבים תאושר בתנאי שכל שלב ושלב יתפקד בצורה עצמאית מבחינת כניסות, יציאות, חניות, ויתפקד מבחינת תשתיות, ויכלול את השטח הציבורי הפתוח שיפותח במקביל לכל תא שטח כולל הגישות אליו וממנו אל השטחים שבסביבו, וכל שלב יכלול לפחות תא שטח אחד שלם כפי שסומן בתשריט.

6.1.3	גובה בניינים ומספר קומות
א.	<p>מספר הקומות בכל תא שטח לא יעלה על המפורט בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) לעיל. מספר הקומות מהווה הוראה ארכיטקטונית כמשמעותה בחוק. במניין מספר הקומות לא יכלול מפלסי חניה, קומות מרתף, קומת מסד (כמפורט בתכנית ח.229/פ.229 על תיקוניה) או קומה שתהווה קומת עמודים /או מבואה.</p> <p>בנוסף בתא שטח מס' 106 במניין הקומות לא תכלול קומת המגננה אשר תבנה לצורך פתרון מיקור אקלימי וגובהה עד 6 מ' מפני הרצוף עד תחתית התקרה.</p>
ב.	<p>יותר שימוש בקומת מסד למחסנים, לחניה ולחדרי כושר ושרותים משותפים לכל דיירי הבית ובתנאי שפני תקרת קומת המסד לא יעלה על 1.75 מ' מפני קרקע טבעית בנקודה הנמוכה ביותר. יותר להגדיל את הפרש הגובה בין פני תקרת המסד ובין הקרקע הטבעית עד 2.5 מ' בתנאי שהקרקע הסופית תוגבה ותדורג עד שיותר הפרש שלא יעלה על 1.75 מ' מפני תקרת קומת המסד ובאישור מוקדם של משרד מהנדס העיר.</p>
ג.	<p>מספר הקומות יימדד עד פני הגג ולא יכללו בו מבני יציאה לגג, חדרי מעלית, מעקה הגג ומתקנים טכניים שגובהם יהיה מינימלי ויותר בהגשת מפרטים טכניים ובאישור מהנדס העיר.</p>
ד.	<p>מפלס גג תקרת החניה המקורה בתחום קוי הבניין לחניה לאורך הדרכים לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני הדרך.</p>
ה.	<p>גובה הבניינים המצוין בתשריט ובהוראות לתאי שטח מתייחס לגובה מנקודה A הנמצאת בצומת הרחובות אצ"ל ואנקואה (ראה בתשריט). גובה נקודה A הוא +32.00 מ' מעל פני הים. הגובה המרבי של הבניינים מעל נקודה A המצוין בהוראות תכנית זו מהווה הוראה ארכיטקטונית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, ולא יינתנו עליה הקלות.</p>
6.1.4	קוי בנין
א.	<p>קוי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. במקום בו לא מסומנת מידה בתשריט יהיו קוי הבנין כדלקמן: 5 מ' קדמי ו-4 מ' צדדי ואחורי.</p>
ב.	<p>בחלוקת משנה של תא שטח מס' 106 יותר קו בנין צדי 0 בגבולות בין תאי השטח שיוצרו לאחר חלוקת המשנה.</p>
ב.	<p>תותר חניה מקורה /או תת קרקעית רק בתחום המגרשים ועל פי קוי הבנין המסומנים בתשריט.</p>
ג.	<p>בכל מקרה תיוותר רצועה שרוחבה לא יפחת מ-2.0 מ' בין קו המגרש לחניונים וגבול תא השטח למעט לאורך דרך מס' 1 שלאורכה לא יפחת רוחב רצועת הגינון מ-1.5 מ'.</p>
6.1.5	שטחי הבניה, מספר יחידות הדיור והוראות הבניה באזור מגורים מיוחד
6.1.5.1	שטח בניה עיקרי
א.	<p>סך כל שטח לבניה עיקרית למגורים לא יעלה על 123,800 מ"ר, ומספר יחידות הדיור המרבי יהיה 1063. שטח הבניה למטרות עיקריות יכלול את כל השטחים המקורים בבניינים, להוציא שטחי שירות, כפי שיפורט להלן.</p>
6.1.5.2	<p>בנוסף לנייל יותרו 7200 מ"ר כשטחים עיקריים משותפים לדיירי הבניינים לצורך המגננות והפתרונות המליקורואקלימיים.</p>
6.1.5.3	שטחי שירות
א.	<p>שעור שטחי השרות ואופן חישוב שטח הבנייה יהיה כפי שנקבע בתכנית תכנון העיר ח.229/פ.229 על שינוייה תיקוניה והשלמותיה.</p>

6.1.5.4 תנאים והגבלות כללים לבניה בתאי שטח המיועדים למגורים

- א. תותר העברת יחידות דיור ו/או זכויות בניה בין תא שטח לתא שטח ובתנאי שלא יגדלו סה"כ זכויות הבניה בתא השטח המקבל ביותר מ-8% מזכויות הבניה וממספר יחידות הדיור בו, באישור הועדה המקומית.
תותר העברה של 7% נוספים באישור הועדה המחוזית.
האחוזים הנ"ל יחושבו ביחס לזכויות הבניה ולמס' יחיד בתא השטח כמפורט בסעיף 5 בהוראות תכנית זו.
- ב. לא תינתן תעודת שימוש לבנין האחרון בכל תא שטח עד-אשר-יושלם, לשביעות רצון מהנדס העיר, פיתוח השטח הציבורי הפתוח ו/או שבילים שצורפו אליו על פי סעיף 4.6.2 לעיל.
- ג. מתן היתר בניה מעבר ל-800 יחידות דיור בתחום התכנית מותנה בבניית מרכז מסחרי או בפיתוח השטח הנ"ל כגן ציבורי. אחזקת השטח המוגן בתא השטח המסחרי תהיה ע"י היוזם או הבאים במקומו עד למועד בניית המרכז המסחרי.
- ד. לא תינתן תוספת במספר יחידות הדיור. הוראה זו תהיה הוראה ארכיטקטונית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה.
- ה. תכנון חזנותות המבנים הסמוכים לתחמ"ש (גודל וכיוון פתחים) ילווה בייעוץ אקוסטי כדי להבטיח הפסד של 5dBA חוץ-פנים-מתרי הבניה למבנים הסמוכים לתחמ"ש בתאי שטח 102 ו-105 ילוו בנספח אקוסטי בהתאם ויועברו לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- ו. מרחק הפתחים (חלונות) במבנים המופיעים בסעיף ה' לעיל מהתחמ"ש יהיו: בתא שטח 102 לא קטן מ-47 מ' מהפינה המערבית של מבנה תחמ"ש שפרינצק, בתא שטח 105 – לא קטן מ-58 מ' מהפינה הצפונית של מבנה תחמ"ש שפרינצק.
- ז. טרם הוצאת היתר בניה למבנים המפורטים בסעיפים ה', ו' לעיל תתקבל תוויד איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה לגבי הצורך בהנמכת מפלסי הרעש מהתחמ"ש טרם איכלוס המבנים.
- ח. מתן היתרי בניה בתא שטח 106 יהיה כפוף לבדיקה וטיפול מיקרו אקלימי כאמור בסעיף 6.9 ב' להלן.
- ח. תוקם חברת ניהול לשם תפעול המבנה הפרויקט בכללותו כולל שטחי חניה ושטחים משותפים. בהסכם עם רוכשי הדירות יצוין כי מתחם המגורים יתחזק ויתופעל ע"י חברת ניהול.

6.2 קווי טלפון וטלוויזיה בכבלים

קווי טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים לבנינים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

6.3 דרכים וחניות

- א. נספח התנועה והחנייה המצורף לתכנית הוא מנחה בלבד, אך הוא מחייב מבחינת הכניסות והיציאות מהשכונה רוחבי הדרכים ומבחינת מינימום כמות מקומות חניה בו. לתכנית הבינוי שתוגש לוועדה המקומית תצורף תכנית תנועה וחניה שתכלול את הדרכים והחיבורים של כל תא שטח לסביבתו ואת כל מהלך התנועה בתא השטח עצמו והחיבורים לשכונה כולה, כולל כל החניות והכניסות והיציאות, מעברים לתנועת הולכי רגל, וחתכים שיבהירו את התכנית.
- ב. כניסות ויציאות לחניות בכל תאי השטח, כולל גישות ונתיבי המתנה, יהיו עפ"י תכנית תנועה וחניה שתאושר ע"י האגף לתכנון דרכים תנועה וגנים, שתהווה חלק מתכנית הבינוי אשר תאושר ע"י הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.
- ג. על בעלי היתר הבניה לספק בתחום תאי שטח הבניה מקומות חניה ביחס של 1.5 מקום חניה לפחות ליחידת דיור. בנוסף יסופקו מקומות לחניה ציבורית, בשיעור שלא יפחת מ-30% מתקן החניה הפרטית בתחום התכנית.

ד. בשטח החניה הפתוחים יינטעו עצים בצפיפות מינימאלית של 1 עץ לכל 3 מקומות חניה, לחליפין ניתן לטעת עצים בשצ"פ או ברצועת הגינון הצמודה לחניה, בזכות הדרך הגובלת בחניה, במקרה זה יינטע עץ כל 3 חניות. במגרשי החניה הנמצאים ע"ג גגות (של מפלסי חניה תת-קרקעיים) ניתן יהיה להסתפק בשתילת עצים ברצועת גינון (בשטח פרטי או ציבורי) ובתנאי שהרצועה תהיה על גבי קרקע טבעית ומרווח השתילה בין העצים הבוגרים לא יעלה על 6 מ'. התכנון המפורט של הגינון כולל מקום העצים ייכלל בתכנית הבינוי והפיתוח שתוכן ותוגש כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל.

ה. כמות מקומות החניה הלא מקורה בכל תא שטח, לא תעלה בשום מקרה על 60% מכמות מקומות החניה במבנן, ובכפוף לכך שכמות השטח הפנוי מחניה ומבניה בכל התכנית לא יפחת יחסית לתכנית המאושרת חפ/919 ג'.

ו. חלוקת החניה בין חניה פרטית לדיירים וחניה לאורחים בתחום המגרש תהיה בהתאם לנספח מס' 2 – נספח תנועה וחניה.

6.4 מניעת מטרדים בעת הבנייה:

כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למזער מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

א. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות תא השטח על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.

ב. בשלב הבנייה תבוצע הרטבה בתחומי תא השטח בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

ג. משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.

ד. פסולת בניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.

ה. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל תא שטח במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטריד רעש וזיהום אויר לסביבתו.

6.5 סיכונים גיאולוגיים-גיאודיסמיים:

א. תכנון מבנים יביא בחשבון את דרישות ת"י 413 או תקן תקף אחר בעת הוצאת היתר בניה ובהתחשב בנתונים הגיאולוגיים של האתר ובאחריות המהנדס האחראי לתכנון שלד הבנין.

ב. בכל מקרה, תכנון הביסוס יהיה ע"פ דו"ח גיאודיסמי והנחיות ביסוס מפורטות, המבוססים על סקר קרקע מיוחד לכל תא שטח, ובהתאם לסוג המבנה לרבות בדיקות בעומקים הרלוונטיים.

ג. דוחות לעיל, יהוו חלק מהמסמכים להיתר בניה.

6.6 חומרי גמר:

א. חומרי הציפוי של חזיתות הבניינים וחומרי בניה אחרים, חיפויי גגות, מעקות ושכבות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשיעור רצון-מהנדס העיר ובכפוף לאמור להלן.

ב. גימור החוץ של המבנים יהיה במערכת של ציפוי קשיח (כגון: פסיפס קרמי או זכוכיתי, אריחי קרמיקה או שוה ערך מאושר, אבן, אלומיניום וכו'). לא יורשה גימור במערכת טיח חוץ מכל סוג שהוא.

ג. סוג הגימור הקשיח כפוף לאישור הועדה המקומית במסגרת תכנית הבינוי.

- ד. מערכת החיפוי הקשיח בשלמותה לרבות התכן, חומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים, שיטות היישום תהיה בכפוף לתקנים הישראליים המתאימים או בהעדר תקנים בכפוף למפרטי מכון התקנים, הכל במהדורתם העדכנית ליום הוצאת היתר הבנייה.
- ה. המערכת ותאים לדרישות התקנים ליישום בקרבת הים.
- ו. בהעדר תקנים ישראלים המתאימים או מפרטי מכון מתאימים, החיפוי הקשיח יתאים לתקינה אחידה זרה מאושרת, מלווה בחוות-דעת של גוף מוכר לנושא זה בישראל.
- ז. תנאי עיקרי ויסודי לקבלת אישור איכלוס הינו אישור במעבדה מאושרת לעמידות מערכת הציפוי בדרישות כאמור.
- ח. כל האמור לעיל בסעיפים הקודמים נכון גם לגבי צנרת קבע המשולבת בבניין וכן לפרטי מעקות, פרגולות, סורגים, פרטי ריצוף, הגינות, הגדרות, המחיצות בגינות וכו'.

6.7 בנייה במרווחים:

על תכנית זו יחולו הוראות תכניות חפ/1400 יב' למעט סעיפים 8 ו-9 שאותם תכנית זו משנה ותכנית חפ/מק/1400 יב' 1 למעט סעיפים 5.1 ו-5.2.

6.8 הוראות בנושא השמל:

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה – תיאום עם חברת השמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.
- ג. אספקת השמל כולל החיבורים לבתים בתחומי תכנית זו תהיה באמצעות כבלים תת-קרקעיים של חברת השמל.

ד. אישור בנייה מתחת ובקרבת קווי השמל

בקרבת קוי שמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכל משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי השמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

המרחק	סוג קו השמל
2.0 מטר	ברשת מתח נמוך
5.0 מטר	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.5 מטר	בקו מתח עליון 110-150 ק"ו

מרווחי הבטיחות מקווי שמל קיימים תת-קרקעיים יסומנו במפה מצבית כמוגדר בסעיף 4 לחוק התכנון והבניה (בקשה להיתר ותנאיו ואגרות) תשי"ל 1980 בהתיעצות עם מבקש ההיתר. ועם חברת השמל.

- ה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי שמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת השמל.

ו. שטחים למעבר קוי השמל בשטח הציבורי הפתוח, לאורך הדרכים ובתחום תאי השטח המיועדים למגורים

ברצועת הכבלים לאורך השטח הציבורי הפתוח ותא השטח למגורים שמעל דרך מס' 1 מותרים גינות, פיתוח ונטיעות וחניה פרטית בכפיפות לכללי הבטיחות המקובלים לשמנושים מתחת ובקרבת קוי שמל עיליים ובקרבת כבלים תת-קרקעיים וזאת לאחר התיעצות עם חברת השמל.

מותרת חצית השטחים הנ"ל בדרכים לאחר התיעצות עם חברת השמל, בתוך ובקרבת השטחים הנ"ל אסורים מתקנים זלנקים ונפיצים (או החסנת חומרים כאלה) וזאת בכפיפות לחוקי ותקנות השמל והעבודה תרשם זכות מעבר לחברת השמל בשטחים הנ"ל, ובשטח הציבורי הפתוח ובתחום תא השטח למגורים. חברת השמל תשא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע עבודות בשטחים אלה ותתחייב להחזיר מצב השטחים לקדמותו אחרי הביצוע. לאורך הדרכים יהיו כבלי שמל רק תת-קרקעיים, ותדרש התיעצות וקבלת אישור חברת השמל בכל מקרה של חציית רצועות אלו. גובה סופי של כביש מתיל התחתון של מתח גבוה לא יקטן מ-6 מטר.

תאורה בשטחים ציבוריים:

בעלי היתר הבנייה חייבים להתקין על השבונם תאורת הרחובות, הכיכרות, שציפיים, שבילים להולכי רגל, כולל עמודים, פנסים והיבורם או לשלם היטלים כחוק, כל זאת בהתאם להחלטת מהנדס העיר. התקנת התאורה ובחירת סוג הפנסים יבוצעו עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח המאושרים כאמור בסעיף 6.1.1 לעיל ובאישור אגף אחזקת דרכים וגנים.

תחנות טרנספורמציה:

תחנות טרנספורמציה ימוקמו בתחום קוי הבנין ועפ"י תכנית מק/חפ/1400ת"ט. לא תותרנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בתחומי תכנית זו.

החיבור מכביש מס' 1 לתחנת המשנה שפרינצק יהיה ברוחב מיסעה של 6 מ'. הרדיוסים בחיבור לכביש יהיו של 15 מ', שיפוע הכביש לא יעלה על 7%.

כניסה ויציאה מכביש 1 לתחמ"ש תתאפשר בכל עת ותנובטח בתקופת הסלילה לאחר מכן, בתיאום ובאישור חברת חשמל.

ניקוז חדר התחמ"ש יובטח בכל שלבי הביצוע ולאחר מכן.

6.9 איכות הסביבה:

התכנון המפורט של ביה"ס כולל פיתוח מגרשי ספורט, ילווה בייעוץ אקוסטי בהנחיה ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

תכנון תא שטח מס' 106 יהיה כפוף למסקנות של בדיקת אקלים הרוח. לפני הוצאת היתר בניה של כל בנין או בניינים בתא שטח 106, יבדקו פתרונות המיקרו-אקלים בתא שטח זה, ברמת התכנון המפורט להיתר הבניה, ע"י יועץ מיקרו אקלים במנהרת רוח. מסקנות הדוח יכללו בבקשה להיתר הבניה, דוח היועץ המיקרו אקלימי יצורף להיתר הבניה.

בטרם הגשת בקשת היתר בניה למתחם בית הספר יש לקבל מחח"י סקר סיכוני קרינה מהתחמ"ש ומקווי החשמל המגיעים אליו והיוצאים ממנו לרמות השדה המגנטי הממוצע והמכסימלי בשעות שיא. יש לקבל אישור איגוד ערים לסקר וממצאיו ולבקשה להיתר, כולל מגרשי הספורט והשימושים מחוץ למבנים.

בטרם הגשת בקשת היתר בניה למבני המגורים הגובלים בתחמ"ש יש לקבל מחח"י סקר סיכוני קרינה מהתחמ"ש ומקווי החשמל המגיעים אליו והיוצאים ממנו לרמות השדה המגנטי הממוצע והמכסימלי בשעות שיא. יש לקבל אישור איגוד ערים לסקר וממצאיו ולבקשה להיתר כולל הבינוי.

6.10 שירותים:

6.10.1 ניקוז מי גשמים:

ניקוז השטח יבוצע בהתאם לנספח הניקוז המצורף לתכנית זו. לא ינתן היתר בניה בטרם יובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים והביוב ולא תינתן תעודה שימוש בבנין בטרם בוצע הניקוז לשביעות רצונו.

כל שינוי בקוי ניקוז קיימים שידרש בגלל שינויים בדרכים הגובלות והכוללות שיגרם עקב ביצוע תכנית זו ו/או תוספת של קוים חדשים יבוצע על חשבון מבקשי היתר הבניה, או ישולם היטל כחוק עפ"י החלטת מהנדס העיר.

במסגרת תכנון המבנים ופיתוח שצי"פ 605 תיבדק אפשרות החדרת מי הניקוז לקרקע ולמי התהום באישור אגף המים של עיריית חיפה.

6.10.2 אספקת המים:

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה, בהתאם לנספח המצורף לתכנית זו.

לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עובר צינור מים, על מבקש ההיתר להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצנורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר, אם ידרש הדבר.

כל שינוי בקוי המים המסומנים ע"י אגף המים והביוב בבריכות מעל מגופים ויתר אבזורים, שייגרם עקב ביצוע תכנית זו, יבוצע על חשבון מבקש ההיתר, או ישולם היטל כחוק.

6.10.3 ביוב:

יש לחבר את הבניינים המוצעים לקו הביוב הציבורי הקיים כמתואר בנספח המצורף לתכנית זו. ולפני החיבור לתא הביקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב העירוני ולקבל את הנחיותיו לחיבור.

- ב. לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני קבלת אישור מנהל אגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו וכך שלא תהווה פגיעה במי התהום.
- ג. כל שינוי או תיקונים בקוים קיימים שידרשו עקב ביצוע תכנית זו יהיו על חשבון יוזמי התכנית ו/או על בעלי הקרקע ו/או על חוכרי הקרקע ו/או על בעלי היתר הבניה ויבוצעו על דם או ישולם היטל כחוק ויבוצעו ע"י מחלקת הביוב של עיריית חיפה.
- ד. לא יחוברו לביוב הציבורי מבנים שמפלסם נמוך מרום מסכה תא הביקורת שאליו מתחברים.
- ה. על בעל הבקשה להיתר בניה לשלם היטל ביוב כחוק.

6.10.4 קוי טלפון וטלוויזיה בכבלים

קוי טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך מבנים.

6.11 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

6.12 הפקעות לצורכי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, לשבילים, לאתרים לבנייני ציבור ולשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

6.13 חלוקה ורישום

- א. על מבקשי היתר הבניה להגיש תכנית חלוקה ולאשרו ברשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ולרשמו בלשכת רשם המקרקעין, בהתאם לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו או בדרך של הפקעה בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה.
- ד. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות תאי השטח הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ה. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת תאי שטח בעלות שטח רצוף בעלי סוג אחיד, המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות תאי השטח המוצעים כמתואר בתשריט.
- ו. חלוקת משנה של תאי שטח לצרכי רישום בלשכת המקרקעין, תותר על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
- 1) החלוקה המבוקשת תתאים לתכנית הבינוי לתא השטח שתאושר ע"י הועדה המקומית ולסעיף 6.1 שלהלן.
 - 2) גודל תא שטח מינימלי למגורים יהיה 1.8 דונם.
 - 3) לא תהיה חובה לשמור על יחס קבוע בכל יחידת משנה באותו תא שטח בין שטח קרקע לשטח בניה.
 - 4) תרשמה זיקות הנאה החדדיות בלשכת רשם המקרקעין בכל תאי השטח למגורים שייוצרו כתוצאה מחלוקת המשנה לצרכי הכניסה לחניה, גישה לרכב ולהולכי רגל ופנוי אשפה.
 - 5) תקנון הבית המשותף יכול לסעיף מתאים להסדרת אחזקה תקינה של כל השטחים המשותפים והשטחים שלגביהם תרשם זיקת הנאה החדדית.
- ז. בעת רישום מפת החלוקה תרשם בלשכת המקרקעין זיקת הנאה לגישה לחניה בשטחי תאי השטח 101, 102, 103, 104, 105, 106, כך שתישמר זכות מעבר לחניה של הדיירים.

6.14 מקלטים / מרחבים מוגנים

- א. לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כולל בו מקלט או מרחבים מוגנים בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.
- ב. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

6.15 פיתוח תאי השטח

- א. שיעור השטח המגוון שלא על גג הניון בכל תא שטח, לא יפחת מ 25% מסה"כ תא השטח.
- ב. על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תא או תאי השטח לגבי מבוקש ההיתר, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו', בהתאם לתכנית הפיתוח הכלול בתכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.1.1.
- ג. טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חומרי הציבה ומילוי למדרונות ע"י בנית קירות תומכים מאו גנדור מתאים בגבולות תא השטח המיועד לבניה, לפני התחלת הכשרת השטח לבניה. בכל מקום שבו יש לבנות קירות תומכים, יש להתייעץ ולקבל אישור מוקדם של משרד מהנדס העיר חיפה באשר למיקומם, עיצובם ומימדיהם. גמר קירות הפיתוח הצמודים לבנינים יהיה אבן עפ"י החלטת מהנדס העיר.
- ד. קבלת היתר הבניה תותנה בהגשת תכניות פיתוח מפורטות לתאי השטח המיועדים לבניה ולשטח הציבורי הפתוח המוצמד לכל מבן שיאושרו ע"י מהנדס העיר. תכניות הפיתוח תכלולנה את פירוט הפיתוח של כל שטחי הריצופים והגינון, תכנית נטיעות ומערכת השקיה, מעקות, גדרות, פרטי ניקוז ופירוט נוסף עפ"י דרישת משרד מהנדס העיר.
- ה. ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון מדרכות, שבילים או גשרי כניסה יהיה אחיד על פי תכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר ועפ"י פרטים נוספים שיצוינו בתכנית הבינוי והפיתוח המפורטת שתוגש לפני הבקשה להיתר בניה לכל תא שטח כאמור בסעיף 6.1.1, ותאושר ע"י הועדה המקומית.
- ו. משטחי חניה יהיו מצופים בציפוי קשיח התואם לבנייני המגורים, או באבן מסותתת. לא יותר ציפוי באספלט במשטחים אלה.
- ז. גמר משטחי חניה שאינם מקורים יהיה עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח ותשולב בהם צמחייה ועצים. שילוב עצים בגגות החניה יהיה בשקעים מתאימים בתקרות והם ישולבו במערכת השקיה. הנטיעות בכל שטח התכנית יהיו עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל.
- ח. בשטח חצרות הבנינים לאורך הרחובות ובקרבת הפתחים של החניה התת קרקעית יינטעו עצים בוגרים והשטח יגונן ויחובר למערכת השקיה של הבניינים. הגינון והנטיעות יתחזקו ע"י דיירי הבניינים והדבר יצויין בתקנות הבית המשותף כמפורט בסעיף 6.13 לעיל.
- ט. גדרות מעקות וסבכות בכל החלקות ובכל השימושים ימוקמו רק על פי תכנית הבינוי והפיתוח, מיוחדת לעניין זה שתאושר ע"י מהנדס העיר. גדרות ומעקות בכל שטח התכנית יהיו בדוגמא אחידה ומחומרי גמר עמידים המשתלבים בחומר הגמר של המבנים עפ"י אישור מהנדס העיר. גמר גדרות בנויות וקירות תומכים יהיה אבן. מיקום המעקות והגדרות יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המפורטת בסעיף 6.1.1 לעיל. לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות הפרדה בין תאי שטח. במקרה זה תוקם גדר מרשת מרותכת ומגולוונת.
- י. הפרשי גבהים ומסלעות – מסלעות תיבננה בהתאם למפרט הבין משרדי. מסלעות, שגובהן מעל 3.0 מ', ידורגו ויועודו לנטיעות.

יא. בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחמרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצובית לאורך צירים.

יב. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול מערכת השקיה שתחובר למחשב השקיה מרכזי, ותכלול את שטחי המרווחים לאורך הדרכים 1, 2 אשר יועדו לנטיעת עצים.

יג. תכנון מערך החניה הפרטית הגובל בפארק יאפשר נגישות של דיירי הבניינים הסמוכים אל הפארק תוך הבטחת שטח פנוי מחניה ליד הכניסות לפארק.

6.16 שיקום נופי

על בעלי היתר הבניה או הסלילה לדאוג לאכסון מסונדר של ענדפי חומרי החציבה והמילוי עד גמר הבנייה ופיתוח השטח ו/או פינויים למקום שפך מאושר עירוני. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים באיזור שצ"פ. כמו כן חלה על בעלי היתר הבניה או הסלילה חובה לבצע שיקום נופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודה ולהשלימו בד בבד עם השלמת העבודה. השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך ותאושר ע"י המחלקה לתכנון גנים וע"י משרד מהנדס העיר לפני מתן היתר לביצוע העבודה.

6.17 שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה במסגרת הבקשה להיתר הבנייה.

ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותתקיימו ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים, וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות פירים וארובות אורור, וצנרת הארקה עפ"י דרישות תח"י.

ג. לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה ומסתורי כביסה על מרפסות וחלונות הבניין. מסתורי הכביסה ישולבו בחזיתות ובחומרי הגמר של החזיתות, ויהיו חלק מהבקשה להיתר בנייה.

ד. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבניין, אלא במקומות שיקבעו במסגרת הבקשה להיתר בנייה.

ה. לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות חיצוניים של בנין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

ו. מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. מיכלי גז ודלק ניתן יהיה להתקין גם מחוץ לקווי הבנין ובתנאי שיהיו תת קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות. המיכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש.

ז. מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ימוקמו בחזית תא השטח בתוך נישה סגורה שתשולב בגדר או בקיר תומך. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע.

ח. לכל מבנה תותר התקנת 2 אנטנות מרכזיות, אחת לתקשורת ושנייה לטלוויזיה.

ט. לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומר ובצורה אחידה על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

6.18 פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות

הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי מקרקעי ההיתר ובסמוך למקרקעי ההיתר כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה יהינה תת-קרקעיות.

6.19 בטיחות אש

על בעלי הקרקע/או-חוכריה/או-יוזמי התכנית/או בעלי היתר הבניה להתקין על אדמותיהם הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.

6.20 הרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה יאוותרו במסגרת תכנית הבינוי בתחום תא השטח המיועד לבניה, בתיאום משרד מהנדס העיר ובאישור מחלקת התברואה העירונית. המתקנים יתוכננו על פי דגם אחיד ונשלבו בפתוח. מיכלי האשפה ימוקמו בתוך מבנים או בנישות סגורות.

7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

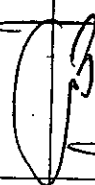

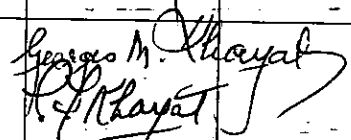
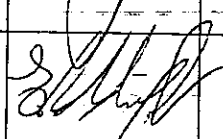
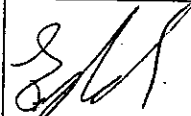

עפ"י תכנית הבינוי כמפורט בסעיף 6.1.2.

7.2 מימוש התכנית

תחילת ביצוע התכנית: תוך 5 שנים מאישורה

חותמת מוסד התכנון וחתימות בעל התפקיד	אישורים למתן תוקף	
	שם בעל התפקיד במוסד התכנון	החותם על התכנית
<p>ועדה מקומית חיפה</p> <p>מיסוד תכנית מסי חפ/מק/1919ד</p> <p>הועדה המקומית תולידה לאשר את התכנית בישיבה מסי 84 ביום 19.3.07</p> <p>ידר העדה</p> <p>20</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p>		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		אוסוף - גב-ים מגורים בכרמל בע"מ חפ/513790220		אוסוף - גב-ים מגורים בכרמל בע"מ	בעלי עניין בקרקע
		אוסוף - גב-ים מגורים בכרמל בע"מ חפ/513790220		אוסוף - גב-ים מגורים בכרמל בע"מ	יזם בפועל
				סלים כיאט בשמו ובשם עזיז כיאט וג'ון כיאט ז"ל	בעלי עניין בקרקע
				אליאס כיאט בשמו ובשם ג'ורג' כיאט ופלורנס כיאט ז"ל	בעלי עניין בקרקע
				כרים כיאט בשמו ובשם פרד פואד כיאט	בעלי עניין בקרקע
				ניקול כיאט בשמה ובשם מרי כיאט	בעלי עניין בקרקע
02.07.2007		ג'ורא גור ושותי אדריכלים בע"מ	10689479	ג'ורא גור	עורך התכנית