

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' חפ/2266
שם תוכנית: שכונת מגורים באתר האנטנות באחוזה צפונית

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
23-01-2011
נדק
תיק מס' 3006522

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חיפה
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>2266/25</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>14.3.10</u> לאשר את התכנית. <u>906/25</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה תכנית ת.ע. מס' חפ/2266 הומלץ להפקדה בישיבה ה - 119 ב - 22.9.08 (-) ח. אלטוג / יושב ראש הועדה (-) א. וסרמן / סגן יושב ראש הועדה</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס. <u>2266/27</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>6214</u> מיום <u>17.3.11</u></p>	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' <u>2266/27</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>6091</u> מיום <u>30.5.10</u></p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה הקמת 147 יחידות דיור בין רחוב יקינטון לרחוב בליטנטל ליד בית ספר אינשטיין, במקום אתר האנטנות של משרד הביטחון. מבני המגורים המוצעים ערוכים בשלוש שורות במורד המדרון שבין רח' בליטנטל לרח' יקינטון, גובהם 6-7 קומות ומעליהם עליות גג בחיפוי גגות רעפים בהתאם לאופי הסביבה הקיימת.

בנוסף מציעה התכנית אתר לבניין ציבורי בשטח של 2.5 דונם ושני שטחים ציבוריים פתוחים בשטח כולל של כ-5 דונם, כמענה פרוגרמתי לשטחי הציבור הנדרשים עבור המגורים המוצעים ולצרכי האזור. כמו כן מסדירה התכנית את אתרי בריכות המים הקיימים ששטחם הכולל 3.3 דונם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שכונת מגורים באתר האנטנות באחזה צפונית	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	2266/חפ	
1.2	שטח התוכנית	38 דונם	
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף	
	מספר מהדורה בשלב	2	
	תאריך עדכון המהדורה	09/01/2011	
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	כן	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
		קואורדינטה X	200.450
		קואורדינטה Y	742.600

1.5.2 תיאור מקום שכונת רמת אלמוגי על רכס הכרמל, בין רחובות בליטנטל ויקינטון, בסמוך לבית ספר אינשטיין.

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חיפה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	חיפה
		שכונה	רמת אלמוגי
		רחוב	בליטנטל, יקינטון
		מספר בית	ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10799	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מהגוש	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8	7, 9, 57, 74, 75, 76, 82, 85, 86
11195	מוסדר	חלק מהגוש	23, 24, 27, 28	6, 8, 9, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 25, 26, 29, 30, 32, 97, 98, 100

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1691	ט"ז

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס לתכניות מאושרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה :

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18.7.35	ע.ר. 525	שינוי זכויות והוראות בניה	שינוי	חפ/1
18.12.41	ע.ר. 1154	שינוי יעוד ושינוי זכויות והוראות בניה	שינוי	חפ/1ד
1.11.29	ע.ר. 246	שינוי זכויות והוראות בניה	שינוי	חפ/10
15.2.34	ע.ר. 422	שינוי הוראות הבניה באתר	שינוי	חפ/229
2.2.84	3021	שינוי זכויות הבניה באתר	שינוי	חפ/229
17.09.87	3484	שינוי חישוב שטחי שירות	שינוי	חפ/229
11.03.04	4201	שינוי חישוב שטחי שירות	שינוי	חפ/1/229
27.10.2003	5232	עיצוב גוזזטראות	כפיפות	חפ/מק/2/229
26.6.00	4896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/1400ג"ב ממשיכות לחול.	שינוי וכפיפות	חפ/מק/1400ג"ב
21.4.96	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1400י"ב ממשיכות לחול.	שינוי וכפיפות	חפ/1400י"ב
8.3.98	4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/1400יב/1 ממשיכות לחול.	שינוי וכפיפות	חפ/מק/1400יב/1
28.2.2006	5501	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400פ"מ	כפיפות	חפ/מק/1400פ"מ
30.3.97	4508	חישוב שטחי שירות ופטורים בבניינים שאינם למגורים	כפיפות	חפ/1400ש"ש
26.06.97	4536	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/1400ת"ט ממשיכות לחול.	שינוי וכפיפות	חפ/מק/1400ת"ט
18.7.74	2029	שינוי יעוד	שינוי	חפ/1536
9.11.88	3591	שינוי יעוד	שינוי	חפ/1691
9.9.90	3798	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1921 ממשיכות לחול.	שינוי וכפיפות	חפ/1921

הוראות התכניות הנ"ל שאינן משתנות מכח תכנית זו, נשארות בתוקפן.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		משרד מהנדס העיר		ל"ר	21	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		משרד מהנדס העיר		1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		אמר-קוריאל אדריכלים		1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח בינוי
		מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ		3	ל"ר	1:500	מנחה	נספח נופי
		לוי-שטרק מהנדסים יועצים בע"מ		1	ל"ר	1:500	מנחה. מחייב בנושא בניסות ויציאות	נספח תנועה וחניה
		עדה ברונפמן מהנדסים יועצים בע"מ		1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח מים
		עדה ברונפמן מהנדסים יועצים בע"מ		1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח ביוב
		עדה ברונפמן מהנדסים יועצים בע"מ		1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח ניקוז
		עדה ברונפמן מהנדסים יועצים בע"מ		ל"ר	18	ל"ר	מנחה	נספח ניקוז

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים התשריטים לתשריטים. התשריטים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לתשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-8356128		04-8356167	ביאליק 3, חיפה		רשות מקומית ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-8356128		04-8356167	כתובת ביאליק 3, חיפה		רשות מקומית ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-8630970		04-8630860	מ.מ.ג. פלים 15, חיפה		רשות מקומית מדינת ישראל				
	04-8356440		04-8356865	חסן שוקרי 14, חיפה		עיריית חיפה				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	04-8356128		04-8356167	ביאליק 3, חיפה		משרד מהנדס העיר, עיריית חיפה				
	04-8371269		04-8372290	דרך היס 67, חיפה		-	10441	דניאל אמר	אדריכל	
	04-8339980		04-8339070	התשבי 14, חיפה		-	40289	אמיר בלום	אדריכל	
	04-8553654		04-8553655	יפו 145א, חיפה		-	23853	יוסי שטרק	מהנדס	
	04-8323533		04-8233484	בן ציון 4, חיפה		-	29566	עדה ברונופמן	מהנדס	
	04-8107004		04-8372290	מוריה 52, חיפה		-	481	רודי בלן	מודד	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת שכונת מגורים בהמשך למרקם העירוני הקיים בסביבה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד ממגורים א' ומאזור למבני ציבור, למגורים ב' וגי' עפ"י המבא"ת וקביעת זכויות בניה והוראות בניה ופיתוח להקמת 147 יחידות דיור בשטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר.
- ב. שינוי יעוד ממגורים א' ומאזור למבני ציבור, לשטח ציבורי פתוח וקביעת הוראות פיתוח לשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה ופיתוח למבנים ומוסדות ציבור.
- ד. ביטול דרכים ושבילי הולכי רגל מאושרים ותכנון מחדש של מערכת הדרכים לכלי רכב ולהולכי רגל וחיבורה לסביבה הגובלת.
- ה. שינוי יעוד אתרי בריכות המים מ"איזור למבני ציבור" ו"אזור לשירותים עירוניים", ל"מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים" עפ"י המבא"ת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
60% עפ"י חפ"10 וחפ"229ה'	19,404	-	+ 9,688	* 9,716	מ"ר	שטח עיקרי למגורים
** לא נקבע בתכניות מאושרות	147	-		**	יח"ד	מספר יחידות דיור למגורים
60% עפ"י חפ"1/229ט'	2,595	-	- 4,575	*** 7,170	מ"ר	שטח עיקרי למבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
		זיקת הנאה	חניה
מגורים ב'	101-113	107	-
מגורים ג'	151-152	-	-
מבנים ומוסדות ציבור	202, 201	201	202
שטח ציבורי פתוח	303, 302, 301	-	-
דרך מאושרת	403, 402, 401	-	-
דרך מוצעת	454, 453, 452, 451	-	-
שביל	503, 502, 501	-	-
מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	602, 601	-	-

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
יחידות דיור למגורים, כולל חניונים מקורים.	
4.1.2	הוראות
א. תכנית בינוי ופיתוח	
(1)	מתן היתר חפירה/בניה למגורים בשטח התכנית יותנה באישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית. התכנית תוגש בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה עדכנית. שינויים בתכנית הבינוי יהיו טעונים אישור ועדה מקומית. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר תכנית בינוי ופיתוח כאמור לעיל לחלק משטח התכנית ובתנאי שחלק זה יתפקד בצורה עצמאית מבחינת כניסות, יציאות, חניות ותשתיות ויכלול את השטחים הציבוריים שיפותחו במקביל (עפ"י שלבי הפיתוח שיקבעו לשטח התכנית כולה) ואת החיבורים למבנים ולשטחים הציבוריים הגובלים.
(2)	תכנית הבינוי והפיתוח תכלול תכנון של הדרכים הכלולות בשטח התכנית והדרכים הגובלות בה, כולל הסדרי התנועה לחיבור הגישה למגרשי הבניה והחניונים, ותובא לאישור האגף לתכנון דרכים, תנועה ונוף. תכנון הדרכים יעשה בשילוב יועץ תנועה ואדריכל נוף בהתאם לנספח התנועה ולנספח הנופי המצורפים לתכנית זו.
(3)	תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את גושי הבנייה, הגישות והחניה, מפלסי וגבהי הבניינים, גגות הבניינים, גגות החניונים והשתלבותם בסביבה ובפיתוח וכד'. התכנית תכלול תכניות פיתוח ושיקום נופי שיוכנו ע"י אדריכל נוף, בתיאום ובאישור היחידה לתכנון נוף ומשרד מהנדס העיר. התכנית יכללו את פיתוח מגרשי המגורים, השטחים הציבוריים הפתוחים, השבילים, המדרכות ואתרי בריכות המים, בהתאם למסמכי תכנית זו, ואת חיבורם לשטחים גובלים. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח יאושרו הנחיות לפיתוח בחזית מגרשי הבניה, אשר יחייבו את כל המגרשים, באופן שתישמר אחידות חומרי גמר ונטיעות לאורך הרחובות. במסגרת ההנחיות יקבעו פרטי קירות תומכים, גדרות ומעקות, חומרי גמר, ריצוף, גינון, נטיעות בתחום המגרשים והדרכים, נקודות החיבור לתשתיות, עיצוב ומיקום מתקני תשתיות, ארונות סעף ומתקנים לאצירת אשפה. תכנית הפיתוח תכלול סימון עצים לשימור/ להעתקה/ לעקירה ויפורטו אמצעים להגנה ו/או להעתקת עצים והנחיות לשיקום נופי באישור היחידה לתכנון נוף.
(4)	במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח יקבעו שלבי ההקמה והפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, הדרכים השבילים ואתרי בריכות המים הכלולים בתכנית בהתאם להנחיית משרד מהנדס העיר. כן יסומנו השטחים עליהם ירשמו זכויות מעבר בלשכת רשם המקרקעין. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע כל עבודות הפיתוח והתשתית הכלולים בתכנית זו.
(5)	לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות והערכות לתקופת הבניה, אשר במסגרתה ייקבעו שלבי ואופן ביצוע העבודות למיזעור ההפרעה לסביבה הקיימת.

ב. קווי בניין	
בתחום קו בניין תחתי תותר הקמת חניה מקורה, בהתאם למפורט להלן לפי המגרשים השונים, בכפוף להשארת קרקע טבעית פנויה מבינוי על ותת קרקעי בשטח שלא יפחת מ-25% משטח המגרש. בעת אישור בנייה בסמוך לגבולות המגרשים, יובטח מקום למעבר תשתיות בהתאם לצורך ובאישור משרד מהנדס העיר.	
(1) תאי שטח 101-110	
קו בניין	במקרה בו לא יאוחדו תאי שטח סמוכים ויוקם בניין אחד בתא שטח, ישמר מרחק שלא יפחת מ-6 מטר בין הבניינים, באופן שהמרווח הצידי יהיה 3 מ' בכל תא שטח. במקרה של בניית חניונים מופרדים לכל תא שטח, הכניסות לחניות תהיינה בסמיכות אחת לשנייה. יותר איחוד שני תאי שטח סמוכים בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט, לצורך הקמת בניין אחד על שניהם ותוך איחוד הגישות לחניונים.
דירוג המבנה	תחול חובת דירוג הבניינים במקביל לשיפוע הקרקע, לפחות בשלוש הקומות הראשונות מעל החניה. כל קומה תהיה בהזזה אופקית של 2.5 מ' לפחות ביחס לחזית הקדמית של הקומה שמתחתיה. החל מקומת המגורים השלישית תיסוג חזית הבניין לפחות ב-10 מ' מגבול המגרש הקדמי.
קו בניין תחתי	בתחום קו בניין תחתי תותר הקמת קומת חניה מקורה אחת. במידה ויווצר קושי ביישום תקן החניה הנדרש, ניתן להתיר הקמת קומות חניה תת קרקעיות נוספות.
רצועה למעבר תשתיות	תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 107 יהיה השלמת ביצוע צנרת תשתיות ביוב וניקוז עירוניים בתחום רצועה ברוחב של 3 מ' המסומנת כזיקת הנאה בתשריט לשביעות רצון משרד מהנדס העיר. תכנון המעבר ואופן ביצועו יקבעו בתאום עם אגף המים, הביוב והניקוז במסגרת הנספח הסניטרי שיהווה חלק מהבקשה להיתר בניה. הבקשה להיתר בניה תשקף את מיקום התשתיות שבוצעו. מתן היתר בניה מותנה בהבטחת גישה חופשית לתחזוקה לתשתיות אלו בכל עת, לכל הגורמים הנוגעים לדבר.
(2) תאי שטח 111-113	
דירוג המבנה	תחול חובת דירוג קומת המגורים העליונה במקביל לשיפוע הקרקע בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ביחס לחזית האחורית של הקומה שמתחתיה.
קו בניין תחתי	בתחום קו בניין תחתי תותר הקמת קומת חניה מקורה אחת, בתנאי שגובה גג תקרת החניה מעל מפלס פני הרחוב יהיה בהתאם להוראות תכנית חפ/1400"י"ב, כאשר הגובה ימדד באמצע חזית המגרש. על גג קומת החניה תותר חניה פתוחה. במידה ויווצר קושי ביישום תקן החניה הנדרש, ניתן להתיר הקמת קומות חניה תת קרקעיות נוספות ו/או חניה מקורה גם במרווחים הצידיים בתנאי שגובהה לא יעלה על 1.80 מ' מעל קרקע טבעית.
(3) תאי שטח 151-152	
דירוג המבנה	תחול חובת דירוג שתי קומות המגורים העליונות במקביל לשיפוע הקרקע בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ביחס לחזית הקדמית של הקומות שמתחתיהן.
קו בניין תחתי	בתחום קו בניין תחתי תותר הקמת שתי קומות חניה מקורות. תחול חובת קירוי החניון במרווח האחורי באופן שיוסתר מהשטח הציבורי הפתוח הגובל (תא שטח 302), כאשר גובה תקרת החניון העליונה לא יעלה על מפלס השטח הציבורי הפתוח הגובל. במידה ויווצר קושי ביישום תקן החניה הנדרש, ניתן להתיר הקמת קומות חניה תת קרקעיות נוספות ו/או חניה מקורה גם במרווחים הצידיים בתנאי שגובהה לא יעלה על 1.80 מ' מעל קרקע טבעית.
ג. גגות	
(1) חלה חובת קירוי גגות המבנים ברעפים לפחות על 50% ממתווה קומת המגורים העליונה, כאשר שיפועו של משטח אחד לפחות של הגג ירד בכיוון הדרך הגובלת במגרש. גובה מירבי פנימי של עליית הגג לא יעלה על 6 מ' מפני רצפת הקומה שמתחתיה, ותחילת שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 1 מ' מפני רצפת עליית הגג. פירי מעליות, חדרי מכונות למעלית וחדרי מדרגות לא יבלטו מעבר לחלל גג הרעפים. לחילופין יותר פיר מעלית עם גג שטוח כאלמנט מפריד בין שני גושי בניין ובתנאי שגובהו לא יעלה על 1.50 מ' מפני רצפת עליית הגג. מהנדס העיר רשאי לשנות או לקבוע הנחיות בנוגע לצורת הגגות וחומרי הגמר משיקולים אדריכליים-עיצוביים ובהתאם לאופי הסביבה.	
(2) גגות המבנים והחניונים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית גגות המבנים והחניונים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.	
ד. חניה	
(1) תקן החניה למגורים יהיה 2 מקומות לכל יחידת דיור בתחומי המגרשים עבור הדיירים, בתוספת חניה לאורחים/מבקרים בשיעור 0.25 ממספר יחידות הדיור בתחומי המגרשים שלא יוצמדו לדירות, ועוד 0.25 בכל מבטן בתחומי הדרכים הציבוריות הגובלות.	

<p>(2) מתן היתר בניה לחניונים מקורים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לתנאים ולאמצעים שיש לנקוט על מנת להבטיח את אוורור החניון ושהחניון לא יהווה מטרד לסביבה. מתן היתר לאכלוס המבנים מותנה באישור איגוד ערים כי ננקטו כל האמצעים להבטחת אוורור החניון ולמניעת מטרדים לסביבה.</p> <p>(3) לכל תא שטח תותר כניסה ויציאה אחת לחניה מהדרך הגובלת. תותר התקנת חניה משותפת ו/או גישה משותפת לחניה למגרשים גובלים, בכפוף לתכנית הבינוי כפי שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר, ובתנאי שירשמו זיקות הנאה הדידיות בהתאם לצורך בלשכת רשם המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ה. פיתוח מגרשי המגורים
<p>(1) במסגרת הבקשה להיתר תוגש תכנית פיתוח למגרש על רקע מפת מדידה עדכנית, בהתאמה לתכנית הבינוי והפיתוח הכוללת שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תציג את המבנים המוצעים כולל הגישה אליהם, חניונים, גגות, חומרי גמר, גדרות וקירות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנים, גינון ונטיעות, סוגי צמחיה וכד'.</p> <p>(2) על מבקשי הבקשה להיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר. השלמת הפיתוח תהווה תנאי למתן היתר לאיכלוס לבניינים הכלולים באותו היתר.</p> <p>(3) גמר חזיתות החניונים וגגותיהם יטופלו כחלק אינטגרלי מפיתוח השטח וייכללו בתכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>(4) ינטעו עצים בוגרים לאורך קירות תומכים וקירות החניונים הגלויים ובמרווחים בין הבניינים בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>(5) במרווח הקדמי של המגרשים תישמר רצועת גינון במפלס הרחוב ברוחב של 2 מ', שתרשם כרכוש משותף. רצועה זו תגונן, כולל צינור השקייה וינטעו בה עצים בשיעור של 1 עץ לכל 7-8 מ' בממוצע. לא תותר הקמת כל מבנה שרות או חניה על רצועה זו למעט כניסה לחניה, כניסת הולכי רגל וגישה למתקני השרות לבנין. השלמת הגינון והנטיעות תהווה תנאי להיתר לאכלוס. אחזקת הרצועה תהיה באחריות הדיירים במגרשים.</p> <p>(6) מיקומם ועיצובם של מתקני שרות בתחום המרווח הקדמי יהיו בהתאם להנחיות תכנית הבינוי והפיתוח כפי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
ו. פיתוח השטחים הציבוריים
<p>(1) לא יוצא היתר בניה בטרם יובטח לשביעות רצון הועדה המקומית ביצוע פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, הדרכים, השבילים ואתרי בריכות המים הכלולים בתכנית זו וחיבורם לשטחים גובלים, בהתאם לתכנית זו ולתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר. השלמת ביצוע הפיתוח בהתאם לשלביות שתיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח ולשביעות רצון מהנדס העיר תהווה תנאי למתן היתר לאכלוס לבניינים הכלולים באותו היתר.</p> <p>(2) לא יוצא היתר בניה למגרש כל עוד לא נפרצה דרך גישה למגרש ובוצעה בהתאם לתכנית שתאושר במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ע"י הועדה המקומית, והובטח כי התשתיות אליו וממנו מתוכננות ויכולות לתפקד באופן עצמאי.</p> <p>(3) על בעלי היתר הבניה לשאת באחריות במקרה של פגיעה בשטחים גובלים ע"י שיקום השטח והחזרת המצב לקדמותו. מתן היתר איכלוס למבנה בשטח התכנית מותנה בשיקום והסדרת כל פגיעה בשטחים גובלים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>
ז. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים
<p>(1) לא תותר כל פעולה שתהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניינים, כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, פרגולות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י תכנית שאושרה בהיתר הבניה.</p> <p>(2) כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>(3) הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>(4) לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.</p> <p>(5) לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. למיכלי גז או דלק יימצא פתרון המשתלב בעיצוב הארכיטקטוני של הבניינים.</p>

(6) מתקני תקשורת (אנטנה, צלחת) יותקנו על הגג באופן מרכזי בלבד ולכל הדירות תנתן אפשרות התחברות.
(7) מסתורי כביסה יהוו חלק מעיצוב חזית הבנינים ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיותאמו לחמרי הבניה של החזיתות וישתלבו בהן.
(8) בחזית המבנים הפונה לרחוב יותקן במקום גלוי לעין שלט מואר המורה על שם הרחוב ומספר הבית.
(9) תאורת החוץ במגרשי הבניה תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו ותכלל בתכניות הפיתוח בבקשה למתן היתר.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, תרבות, רווחה, קהילה ובריאות.
4.2.2	הוראות
תא שטח 201	<p>א. במסגרת הבקשה להיתר וכתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש על רקע מפת מדידה עדכנית. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנים כולל הגישה אליהם, החניונים, גגות המבנים, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנים, גינון, נטיעת עצים, סימון עצים לשימור וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה.</p> <p>ב. מתן היתר יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, אשר במידת הצורך יקבע תנאים למניעת מטרדי רעש לסביבת המגורים הגובלת.</p> <p>ג. תנאי בהיתר יהיה הסדרת גישה לנכים לאתר לבניין ציבורי.</p> <p>ד. ינטעו עצים בוגרים בין האתר לבין חלקות המגורים בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>ה. יותר איחוד תא שטח 201, עם השטח הגובל בו ומיועד לאתר לבנין ציבורי עפ"י תכנית חפ/1536, חפ/1536ב', ליצירת מגרש בניה אחד לצורך הרחבת בית הספר הקיים, תוך צמצום המרווח הצידי הגובל באתר בית הספר לקו בניין אפס.</p> <p>ו. תותר הקמת מספר בניינים במגרש, בתנאי שישמר מרחק של 6 מטר לפחות בין בניינים.</p> <p>ז. בתחום רצועה ברוחב של 5 מטר המסומנת כזיקת הנאה בתשריט תישמר זכות מעבר להולכי רגל ולצנרת תשתיות מים, ביוב וניקוז עירוניים, כולל רצועת תשתיות ללא מדרגות ברוחב 2 מטר למעבר קו מים. תכנון המעבר ואופן ביצועו יקבעו בתאום עם היחידה לתכנון נוף ואגף המים, הביוב והניקוז לשביעות רצון משרד מהנדס העיר. מתן היתר בניה בתא שטח 201 מותנה בהבטחת גישה חופשית למעבר הולכי רגל ולתחזוקה לתשתיות אלו בכל עת. לא תותר הקמת כל מבנה שרות או חניה על רצועה זו למעט כניסה לחניה, כניסת הולכי רגל וגישה למתקני השרות לבנין.</p> <p>ח. על מבקשי היתר הבניה להסדיר את פתרון החניה בתחום המגרש עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>
תא שטח 202	בתא שטח 202 לא תותר כל בניה והוא ישמר כחניה ציבורית הפתוחה לשימוש חופשי של הציבור כולו.

4.3	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	אזור לשירותים עירוניים ו/או מתקנים טכניים, הכולל בריכות לאגירת מים ותחנות טרנספורמציה.
4.3.2	הוראות
א.	נפת, תכסית וגובה הבריכה בתא שטח 602 כפוף להוראות תכנית חפ/1921.
ב.	בקשה להיתר לשינויים באתרי בריכות המים תותנה באישור אגף המים, הביוב והניקוז בעיריה ומשרד מהנדס העיר, בכפוף לאישור משרד הבריאות ולהוראות תמ"א 5/ב/34.
ג.	בריכות המים ישוקמו בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר במסגרת תכנית הפיתוח ע"י הועדה המקומית. תחול חובת גינון ונטיעות סביב בריכות המים וצביעת בריכות המים.

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	גנים ציבוריים כולל מרחבי ירק, עצי צל ופרגולות, טיילות, שבילים להולכי רגל, רחבות ומצפורים לנוף, מתקני משחק לילדים, מתקני ספורט ונופש, פינות ישיבה ומעבר תשתיות תת קרקעיות, בכפוף לתנאי תכנית זו.
4.4.2	הוראות
א.	בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק. תחול חובת ביצוע פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו, אשר יכלול: פיתוח גינות ציבוריות, מגרשי משחק וספורט לילדים ומבוגרים, מצפורים לנוף, טיילות ושבילים שיאפשרו גישה נוחה לבעלי מוגבלויות, הכל בהתאם לתכניות מפורטות שתוכנה בהתאם לנספח הנופי המנחה המצורף לתכנית זו, בכפוף להנחיות ולאישור היחידה לתכנון נוף ואישור מהנדס העיר. במסגרת הפיתוח יכללו: קירות תומכים, גדרות, שבילים, מדרגות, מעקות, ספסלים וריהוט רחוב, מתקני משחק וספורט, עמודים, פנסי תאורה וחיבורים, חומרי גמר, ריצוף, שתילה, נטיעות, ניקוז וכל דבר אחר הנדרש לצורך תפקוד תקין של המתקן.
ב.	תחול חובת נטיעות עצים בוגרים לאורך קירות תומכים. נטיעות עצים יעשו תוך התחשבות בשמירת מבטים לנוף, וכן תותר הקמת גדרות ומעקות שקופים בלבד. תישתל צמחיה מקומית וחסכונית במים.
ג.	מפלס השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 302 לא יעלה על מפלס הדרך הגובלת ברחוב בליטנטל.

4.5	דרכים
4.5.1	שימושים
	דרך, כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, רוכבי אופניים, הולכי רגל וקלנועיות.
4.5.2	הוראות
א.	בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל כבישים כחוק. סלילת ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. במידה ותכנית סלילת הדרכים תוגש בנפרד מתכנית הבינוי והפיתוח של מגרשי המגורים, יכללו בה חתכים לבדיקת מפלסי פיתוח המגרשים הסמוכים.
ב.	בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, מדרגות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת אגף תכנון דרכים תנועה ונוף בעיריה.
ג.	תחול חובת נטיעות עצים בוגרים לאורך הרחובות ליצירת שדירה בעלת מופע אחיד ואופייני.

4.6	שבילים
4.6.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל בשילוב מדרגות, גינות ונטיעות, תאורה ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.6.2	הוראות
א.	פיתוח השבילים יכלל בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר. ביצוע הפיתוח יהיה בהתאם לשלביות שתיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.
ב.	בתא שטח 502 באזור החציבה סביב בריכת המים תותר בניית שביל "צף", באמצעות גשרונים ומדרגות על עמודים.

5.5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מירביים (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר	מינימום שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (מ"ר)	צפיפות (יח"ד לח"ד) לזכום (נסו)	גובה מבנה מעל הקובעות (מטר)	מספר קומות (6)		קווי בניה (מטר)	מס' שטח	מס' תא שטח	יעד		
			מתחת לקובעות	מעל לקובעות	שירות	עיקרי						שירות	עיקרי					שירות	עיקרי
מגורים ב'	101-110	800 (מזער)	400	720	(3)	-	-	6	120	25.5	25.5	6 + קומות עמודים/מבואה, מחסנים וחניה + עליית גג	(6)	קמפורט בתשריט (7)	101-110	800 (מזער)	מגורים ב'		
			500+	30+														לחניה מקורה	לעליות גג
			4000	7200														לחניה מקורה	לעליות גג
מגורים ב'	111-113	1,800 (מזער)	700	1800	(3)	-	15	120	20	20	20	5 + קומות מבואה, מחסנים וחניה + עליית גג ומגורים + עליית גג	(6)	קמפורט בתשריט (7)	111-113	1,800 (מזער)	מגורים ב'		
			5000+	300+														לחניה מקורה	לעליות גג
			2100	5,400														לחניה מקורה	לעליות גג
מגורים ג'	151-152	1,800 (מזער)	3300+	210+	(3)	-	45	120	7	7	7	6 + קומות עמודים/מבואה, מחסנים וחניה + עליית גג	(6)	קמפורט בתשריט (7)	151-152	1,800 (מזער)	מגורים ג'		
			540+	540+														לחניה מקורה	לעליות גג
			850	2,520														לחניה מקורה	לעליות גג
מגורים ג'	סה"כ	4,039	3200+	210+	(3)	-	42	120	10.4	10.4	10.4	6 + קומות עמודים/מבואה, מחסנים וחניה + עליית גג	(6)	סה"כ	4,039	מגורים ג'			
			504+	504+													לחניה מקורה	לעליות גג	
			7,800	17,640													לחניה מקורה	לעליות גג	
סה"כ מגורים	סה"כ	19,371	11,500+	720+	(3)	-	147	120	7.6	7.6	7.6	6 + קומות עמודים/מבואה, מחסנים וחניה + עליית גג	(6)	סה"כ מגורים	19,371	סה"כ מגורים			
			1044+	1044+													לחניה מקורה	לעליות גג	
			38,704	38,704													לחניה מקורה	לעליות גג	

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, ומבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים, מיועדים להפקעה כשהם פנויים מכל אדם מחזיק וחפץ וחפשיים מכל חוב או שעבוד, בהתאם לסעיפים 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה.

זיקות הנאה המסומנות בתשריט תרשומה כהערות בפנקסי המקרקעין:

- א. בתחום תא שטח 107 המיועד למגורים תישמר רצועה למעבר תשתיות ברוחב 3 מ', בכפוף למפורט בסעיף 4.1.2 ב'.
- ב. בתחום תא שטח 201 המיועד למבנים ומוסדות ציבור תישמר רצועה למעבר הולכי רגל ותשתיות ברוחב 5 מ' בכפוף למפורט בסעיף 4.2.2 ו'.

6.2 איחוד וחלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. מתן היתר בניה יותנה בהכנת תשריט איחוד וחלוקה ואישורו ע"י רשויות התכנון.
- ג. השטחים יחולקו ויאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים, כל אחד, שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות ו/או גבולות תאי השטח המוצעים, כמתואר בתשריט. בתאי שטח 101-110 יותר איחוד שני תאי שטח סמוכים, בכפוף למפורט בסעיף 4.1.2. יותר איחוד תא שטח 201 עם האתר לבניין ציבורי הגובל בו מחוץ לתכנית, בכפוף למפורט בסעיף 4.2.2.
- יותר איחוד תא שטח 202 עם האתר לבניין ציבורי הגובל בו מחוץ לתכנית (אתר ג' לפי תכנית חפ/1691), בכפוף למפורט בסעיף 4.2.2 ובלבד שתוספת השטח לא תיכלל בחישוב שטח הבניה המותר באתר ג'.
- ד. על יוזם התכנית להכין תכנית לצרכי רישום התואמת את תכנית זו ולרושמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.3 איכות הסביבה

לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית לפני ביצוע בדיקת הקרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. התייחסות המשרד להגנת הסביבה לדו"ח וממצאיו תועבר לדיעת הועדה המקומית.

6.4 מבנים להריסה

תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא פינוי כל אתר האנטנות בשלמותו כולל כל המבנים והמתקנים. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'.

6.5 עצים בוגרים

עקירת, כריתת ו/או העתקת עצים בוגרים יותנו בקבלת אישור כחוק מפקיד היערות של עיריית חיפה, עפ"י הנחיות תכנית שימור-עקירת עצים הכלולה בנספח הנופי המצורף לתכנית זו. העתקת עצים בוגרים תיעשה במידת האפשר לשטחים הציבוריים הפתוחים בשטח התכנית, בכפוף לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י היחידה לתכנון נוף במסגרת הבקשה להיתר. בהיתר למבנה המחייב כריתת עצים בוגרים, ידרש פיצוי באמצעות נטיעת עצים חדשים, בכפוף לאישור פקיד היערות ועפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י היחידה לתכנון נוף. לביצוע הפרויקט כולו ידרש פיצוי נופי בשטח התכנית בכמות של כ-200 עצים בקוטר גזע של 2" לפחות.

6.6 סילוק פסולת יבשה

לא יאושר היתר בנייה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:
לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.

- בהיתר הבנייה - הצבת זרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- בגמר הבנייה - לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.
- במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
 - פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.
 - הפסולת תרכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

6.7. עבודות עפר חציבה ומילוי

- תנאים לקבלת היתר בניה:
- א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.
 - ב. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
 - ג. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.
- מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

6.8. מניעת מטרדים בעת הבניה

- א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: 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 באופן שוטף ע"י הרטבה.
- ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברות.
- ד. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

6.9. חומרי גמר

- חומרי הציפוי של חזיתות הבניינים, חיפוי הגג, החומרים למעקות וסבכות וחומרי בניה ופיתוח אחרים יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.

6.10. גדרות ומעקות

- גדרות ומעקות בכל שטח התכנית יוקמו רק על פי תכנית שתאושר כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. לא תותר הקמת גדרות רשת בתחום התכנית.

6.11. קירות תומכים

- א. גובה קיר תומך המשולב בחזית מבנה חניה מקורה יהיה כגובה מבנה החניה המקורה. מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. גובה קירות תומכים גלויים לא יעלה על 3.50 מ'. מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד. במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל ל- 3.50 מ' יותקנו הקירות במדרגות כאשר הרווח האופקי יאפשר התקנת ערוגה לגינון ברוחב של 1.5 מ' או כפי שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר. בתכנון המפורט שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר, תישקל אפשרות דרוג קירות במדרגות ומתן גישה למדרגות אלו, כך שיוכלו לשמש לישיבה ותצפית.
- ג. חזיתות גלויות של קירות תומך ושל קירות תניונים יצופו אבן טבעית בהתאם לפרט שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
- ד. הקירות יתואמו בגובהם ובעיצוב האבן עם קירות גובלים.
- ה. לא יותקנו צינורות תשתיות גלויים על פני קירות תומכים הפונים לשטחים ציבוריים.

6.12. תאורה	
תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים, כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.	
6.13. חשמל	
מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם. כל תשתיות החשמל בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.	
6.14. תחנות טרנספורמציה	
הקמת תחנות טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל, בכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט ולתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת ההיתר, תוך מתן עדיפות לשילובן בקירות התמך והמדרגות לאורך הדרכים והשבילים ובאתרים למתקנים הנדסיים. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה מתחת לדרכים ושבילים בכפוף לאישור מחלקות דרכים, תשתיות ונכסי העיריה. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים ומתחת לשבילים, בתנאי שיכולו בחלקים המפותחים כחלק מקירות ומדרגות ויתוכננו באופן שהקמת התחנה לא תפגע באפשרות פיתוח השטח. מיקום התחנות יקבע שלא בצמוד לפניות משחק והתקהלות ובמרחק ממגרשי מגורים על פי המלצות המשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ולסוג התחנה. לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. ציפוי התחנה יהיה באבן וישתלב בחומרי פיתוח השטחים הגובלים. מתן היתר בניה להקמת התחנה יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.	
6.15. מרחבים מוגנים	
לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.	
6.16. תשתיות מים, ביוב וניקוז	
א.	לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים הביוב והניקוז לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.
ב. אספקת מים	מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י אגף המים הביוב והניקוז. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים הביוב והניקוז לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י אגף המים הביוב והניקוז. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות אגף המים הביוב והניקוז ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז בהתאם להוראות תכנית זו.
ג. ביוב	מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י אגף המים הביוב והניקוז. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור אגף המים הביוב והניקוז שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.
ד. ניקוז-תיעול	1. הוראות לניקוז משמר נגר: <u>השטחים המיועדים לפיתוח</u> - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. <u>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים</u> - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

<p>תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגויזנים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>2. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.</p> <p>3. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור אגף המים, הביוב והניקוז.</p>	
---	--

6.17 מערכות ביובי אש

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

6.18 אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרשים באופן שיוסותרו מחזית הרחוב, במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובאישור מחלקת התברואה העירונית.

6.19 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	פינוי אתר האנטנות בשלמותו כולל כל המתקנים.	
2	ביצוע הבניה על פי תכנית זו.	פינוי אתר האנטנות בשלמותו כולל כל המתקנים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400		2642	3.7.80
תמ"מ 6		5269	29.1.04

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור	3.5.10	-