

17.8.2011

3006666

דברי הסבר

על שטח גבעת זמר אושרה בשנת 2001 תכנית חפ/מק/1571 אשר הינה תכנית חלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה. על פיה, רוב שטח התכנית הנ"ל מסווג כאזור מגורים א' והיתר כאתרים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים וכן מספר מגרשים מיועדים לחנויות, מלאכה ומוסכים, מגורים עם חזית מסחרית, אתר לבנין ציבורי בבעלות פרטית ושטח פרטי פתוח. התכנית כוללת בין היתר לוח הקצאות שבמסגרתו נקבע לכל מגרש פרטי שטח מגיע לצורך חישוב שטח בניה, שטחי מגרשים לאתרים לבניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים.

על סמך תכנית חפ/מק/1571 נרשמה מפת איחוד וחלוקה.

תכנית חפ/1571 א' מציעה:

1. לסווג את כל מגרשי הבניה הפרטיים כאזור מגורים ב', לתגבר את זכויות הבניה למגורים ולקבוע הוראות בניה והסדרי חניה לצורך הקמת שכונת מגורים בת 849 יח"ד.
2. לתגבר את זכויות הבניה באתרים לבניני ציבור ולקבוע לגביהם הוראות בניה והסדרי חניה.
3. ליצור 3 כיכרות בתחום התכנית ע"י הרחבות דרך נקודתיות תוך שינוי יעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח ואתר לבנין ציבורי לדרך.
4. להסדיר מצב קיים ע"י שינוי יעוד הקרקע משביל ושטח ציבורי פתוח לדרך.
5. להגדיל את היקף השטחים הפתוחים בתחומה ע"י שינוי יעוד קרקע של מגרש 3001 (על פי תכנית חפ/מק/1571) מאתר לבנין ציבורי לשטח ציבורי פתוח.

תכנית חפ/1571 א' מתבססת על החלוקה שנקבעה בתכנית מאושרת חפ/מק/1571, למעט הרחבות נקודתיות של דרכים כאמור לעיל. המגרשים בהם מוצע שינוי בתכנית הנדונה סומנו בתשריט במספרים בסדרה 6000.

תכנית חפ/1571 א' כוללת בנוסף חלק מרח' גוטל לוי בן תוסדר כיכר על מנת להבטיח הסדרי תנועה נאותים בסביבת השכונה.

העדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מס' חפ/1571 א'	
הומלץ להפקדה	
ב' 12.11.11	ה' 64
(-) א. וטרמן	(-) חדרה אלכסון
מהנדס העיר	יושכ ראש העדה

5.1

משרד הפנים
 חיצונית המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 01-09-2011
 כ' ד"ר ק"ב
 תיק מס' 5

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי, חיפה
שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1571א'
"גבעת זמר (לשעבר גבעת עופר) שינוי יעודי קרקע והוראות בניה"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1571א' " גבעת זמר (לשעבר גבעת עופר) שינוי יעודי קרקע והוראות בניה " (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
הוראות התכנית, 27 עמודים – מסמך מחייב.
תשריט בקנ"מ 1:1250 – מסמך מחייב.
נספח מס' 1: חתכים עקרוניים - נספח מנחה בקנ"מ 1:500.
נספח מס' 2: נספח תנועה וחניה - נספח מנחה, מחייב לגבי תחום הכניסה למגרשים המסומן כמחייב. הנספח כולל 3 גיליונות בקנ"מ 1:1000 ו-1:500.
נספח מס' 3: נספח נופי - נספח מנחה הכולל חוברת בת 16 עמודים ו-2 גיליונות בקנ"מ 1:1000 ו-1:100.
נספח מס' 4: נספח ניקוז - נספח מנחה בקנ"מ 1:1000.

3. יחס לתכניות אחרות

על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, וכן ההוראות המפורטות מטה.
הוראות תכנית המתאר הנ"ל על שינוייה, שאינן משתנות מכוח תכנית זו נשארות בתוקפן.

3.1. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מספר תוכנית	שם התכנית	י.פ.	תאריך אישור
חפ/מק/1571	חלוקה חדשה בגוש 11194 "גבעת עופר"	5019	17.9.01
חפ/1570א	הרחבת בית חולים ע"ש פלימן	4566	7.9.97
חפ/1758	נווה נוף	3815	15.11.90
חפ/מק/1400 ת"ט	"תחנות טרנספורמציה (השנאה)"	4536	26.6.97
חפ/מק/1400ג.גב	- "גובה בניינים באזורי מגורים"	4896	26.6.00
חפ/1400יב	"מבנים במרווחים"	4404	21.4.96
חפ/מק/1400יב/1	מבנים במרווחים – השלמה"	4626	8.3.98
חפ/229 י	"אופן חישוב שטח הבניה למגורים"	3484	17.9.87
חפ/229 א/1	תיקון מס אחת לאופן חישוב שטח הבניה לאכסדראות וגזוזטראות	4201	14.3.94
חפ/229 ה'	"קביעת אחוזי הבניה המותרים במרחב התכנון של העיר חיפה באזורים המאושרים למגורים"	3021	2.2.84
חפ/1238	"רמות רמז המערבית גוש 11193"	2207	25.3.76
חפ/1238 ג'	"רמת ספיר, ראש הגבעה"	3912	15.8.91

3.2 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין האמור באחת מהתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3.3 תמ"א 3/ב/34 - בתחום התכנית עובר אפיק נחל רמז המוגדר בתמ"א 3/ב/34 "עורק צפון".

3.4 תמ"א 4/ב/34 - שטח התכנית מוגדר על פי תמ"א 4/ב/34 כאזור רגישות א/1.

4. המקום

שטח התכנית נמצא מדרום לדרך חנקין במורדות הצפוניים של רכס הכרמל צפונית לבית חולים פלימן.

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 215.96 דונם.

6. גבולות התכנית

על פי המסומן בתשריט:
 מצפון: - דרך חנקין וחלקות 215, 211, 210, 244, 243, 246, 247, 251 בגוש 11193
 ממערב: - גבעת האורנים
 מדרום: - רמת אלמוגי ובית חולים פלימן
 ממזרח: - רמות רמז

7. הקרקע הכלולה בתכנית זו

הקרקע הכלולה בתכנית זו הן כל החלקות וחלקי החלקות המתוחמות בקו כחול כהה כמפורט להלן:

חלקות בתחום תכנית מאושרת חפ/מק/1571

חלקות ישנות: גוש 11194 חלקות: 3-96, 202, 195, 205, 209, 213-220, 230-231, 277, 279, 365, 366,
 חלקי חלקות: 2, 210, 221, 233, 370, 375, 376
 גוש 11195 חלקי חלקות: 74, 75, 77, 78, 95

למספרי חלקות חדשות ראה טבלה בעמוד 4.

חלקות שלא נכללו בתחום חפ/מק/1571

חלקה 245 וח"ח 217 ו-225 בגוש 11193

מספרי חלקות חדשות שנרשמו בשנת 2009 בגוש 11194 על פי חלוקה שאושרה בהתאם לתכנית מאושרת חפ/מק/1571

חלקות ביעוד ציבורי: 377, 379 – 380, 383, 384, 388, 396, 495, 497, 498, 500 – 502,
 (חלקה 393 בוטלה ושטחה נכלל בחלקה 507)

חלקות פרטיות: 399-494

מס' חלקה חדשה	מס' מגרש בת.ב.ע. חפ/מק/1571 א'	מס' חלקה ישן*	מס' חלקה חדשה	מס' מגרש ת.ב.ע. חפ/מק/1571 א'	מס' חלקה ישן*	מס' חלקה חדשה	מס' מגרש בת.ב.ע. חפ/מק/1571 א'	מס' חלקה ישן*
463	2065	74	431	2033	50	399	2001	4
464	2066	72	432	2034	52	400	2002	5
465	2067	70	433	2035	51	401	2003	6
466	2068	96	434	2036	53	402	2004	7
467	2069	79	435	2037	41	403	2005	8
468	2070	80	436	2038	40	404	2006	9
469	2071	95	437	2039	42	405	2007	10
470	2072	94	438	2040	43	406	2008	11
471	2073	93	439	2041	44	407	2009	200
472	2074	82	440	2042	45	408	2010	29
473	2075	83	441	2043	46	409	2011	12
474	2076	92	442	2044	47	410	2012	13
475	2077	91	443	2045	48	411	2013	14
476	2078	84	444	2046	49	412	2014	28
477	2079	87	445	2047	57	413	2015	26,27
478	2080	90	446	2048	56	414	2016	26,27
479	2081	89	447	2049	55	415	2017	24
480	2082	88	448	2050	54	416	2018	23
481	2083	201, 202	449	2051	68	417	2019	25
482	2084	205	450	2052	67	418	2020	85
483	2085	196	451	2053	66	419	2021	86
484	2086	197	452	2054	65	420	2022	39
485	2087	199	453	2055	63	421	2023	3
486	2088	198	454	2056	62	422	2024	38
487	2089	15	455	2057	64	423	2025	37
488	2090	16	456	2058	61	424	2026	36
489	2091	17	457	2059	58	425	2027	35
490	2092	18	458	2060	81	426	2028	34
491	2093	19	459	2061	59	427	2029	33
492	2094	20	460	2062	60	428	2030	32
493	2095	21	461	2063	69,73, 75,76, 77,78	429	2031	31
494	2096	22	462	2064	71	430	2032	30

* מספר המגרש שהוקצה לבעלי החלקה הישנה לפי טבלת ההקצאות המאושרת בתכנית חפ/מק/1571

8. בעלי הקרקע

חבי שיכון עובדים – רח' שלם 3, רמת גן 52215, טל' 03-6301586, anat_ah@shikunbinui.com,
 ק.ק.ל. - שד' פל י"ם 15, חיפה 33095, טל: 04-8630855, haifatichnun@mami.gov.il,
 המנותא - רח' אלנבי 22, חיפה, ת.ד. 33449, טל' 04-8130222, rafia@kkl.org.il,
 מ.מ.י. – שד' פל י"ם 15, חיפה 33095, טל: 04-8630855, haifatichnun@mami.gov.il,
 עיריית חיפה רח' חסן שוקרי 14, חיפה, טל' 04-8356356, vardal@haifa.muni.il,
 בעלים פרטיים

9. יוזמת התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, רח' ביאליק 3, טל' 04-8356807, vardal@haifa.muni.il.

10. עורכי התכנית

משרד מהנדס העיר בעיריית חיפה - רח' ביאליק 3, טל' 04-8356167, vardal@haifa.muni.il.

11. מטרת התכנית

11.1. שינוי סיווג הקרקע מאזור מגורים א', אזור מגורים א' עם חזית חנויות, אזור מיועד לחנויות, מלאכה ומוסכים ואתר לבנין ציבורי בבעלות פרטית לאזור מגורים ב' תוך תגבור זכויות בניה וקביעת הוראות בניה לצורך הקמת שכונת מגורים בת 849 יח"ד.

11.2. תגבור זכויות הבניה המאושרות באתרים לבניני ציבור, קביעת הוראות בניה.

11.3. קביעת הסדרי תנועה וחניה.

11.4. הרחבת דרכים מספר 1, 3 תוך שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח ואתר לבנין ציבורי לדרך.

11.5. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח (ח"ח 195 בגוש 11194).

11.6. שינוי יעוד מאתר לבנין ציבורי לשטח ציבורי פתוח ושביל הולכי רגל.

11.7. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ושביל הולכי רגל לדרך, לצורך הסדרת מצב קיים (בחלקה 216 בגוש 11194).

11.8. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך לצורך הסדרת כיכר ברח' גוט לוין.

12. נתונים כמותיים

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר (שטח בניה עיקרי)	שינוי למצב מאושר (שטח בניה עיקרי)	סה"כ מוצע בתכנית (שטח בניה עיקרי)
מגורים	מ"ר	56220	+ 36695	92915
	יח"ד	(1)	(1)	849
מבני ציבור	מ"ר	10080	+9098	19178
חנויות מלאכה ומוסכים	מ"ר	3060	- 3060	-
אתר לבנין ציבורי בבעלות פרטית	מ"ר	660	- 660	-

(1) התכנית המאושרת לא קבעה מספר יח"ד

13. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
אזור מגורים ב'	שטח צבוע כחול
אזור מגורים מיוחד מיועד לשיכון מאורגן	שטח צבוע צבע אפרסק
אתר לבנין ציבורי (מצב מאושר)	שטח צבוע חום ומותחם בקו חום
אתר לבנין ציבורי בבעלות פרטית (מצב מאושר)	ואות עברית בתוכו--
אתר לבנין ציבורי (מצב מוצע)	שטח צבוע חום ומותחם בקו חום
שטח לחנויות, מלאכה ומוסכים	שטח צבוע חום ומותחם בקו חום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע כתום ומפוספס בפסים סגולים
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק
שמורת טבע	שטח צבוע ירוק ומותחם בקו ירוק כהה
דרך מאושרת	שטח צבוע ירוק ומשובץ בירוק כהה
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע חום בהיר
דרך לביטול	שטח צבוע ורוד
שביל מאושר להולכי רגל	שטח מטויט באדום
שביל מוצע להולכי רגל	שטח צבוע חום בהיר מטויט בירוק
זכות מעבר לציבור	שטח צבוע ורוד מטויט בירוק
מבנה קיים	שטח מטויט בצבע שחור
מבנה להריסה	שטח מנוקד בצבע התשריט
טיפול נופי	קונטור בצהוב
עצים לשימור/העתקה/עקירה	שטח מטויט בצבע ירוק
חזית חנויות	שטח מסומן בחצים קטנים בצבע שחור
קו רחוב	קו בצבע סגול
קו בנין	קו בצבע אדום
גבול מגרש מוצע	קו מרוסק בצבע אדום
מתקן הנדסי ומספרו	קו בצבע שחור
אתר מסחרי	אליפסה בצבע ורוד כהה עם מספר בתוכה
חניה פרטית-צבורית	שטח צבוע בצבע אפור
גבול חלקה רשומה	שטח עם צלבים קטנים בצבע שחור
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק
גבול גוש	קו ירוק מרוסק
מספר גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור
מספר חלקה רשומה	מספר בן חמש ספרות בצבע שחור
מספר חלקה רשומה לבטול	ספרה ירוקה מוקפת בעיגול ירוק
גבול חלקות הכלולות בחלוקה חדשה (במצב מאושר)	ספרה ירוקה
מספר מגרש (במצב מאושר)	קו שחור מרוסק
מספר מגרש על פי תכנית חפ/מק/1571 ר/או על פי	מספר המורכב מארבע ספרות בצבע שחור
תכנית חלוקה מס' 813/2005 (מצב מוצע)	מספר המורכב מארבע ספרות בצבע שחור
מספר מגרש מוצע על פי תכנית חפ/1571 א' (מצב מוצע)	בסוגריים מרובעות
כיוון העמדת הבניין	מספר המורכב מ-4 ספרות בצבע שחור בתוך אליפסה
מספר הדרך	חץ בצבע שחור
קו בנין קדמי (מ')	ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
רוחב הדרך (מ')	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
גשר	ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
מגרשים הכפופים להוראות מגרשים במעלה המדרון	שני קוים שחורים מרוסקים, עבים ומקבילים
מגרשים הכפופים להוראות מגרשים במורד המדרון	נקודה אדומה
עורק נחל	נקודה כתומה
רצועת מגן של נחל	קו עבה בצבע תכלת
סימון ציר נחל	קו דק בצבע תכלת
רצועת ההשפעה של הנחל	קו מרוסק במקטעים ארוכים וקצרים לסרוגין
	בצבע תכלת
	קו מקוקו בצבע תכלת

14. שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

15. רשימת התכליות

אזור מגורים ב' -- מיועד למגורים

אתרים לבניינים ציבוריים - מיועדים לצרכי חינוך, רווחה, בריאות, דת וקהילה .
במגרש 6007 תותר בנוסף לתכליות המותרות דלעיל, הקמת בריכת מים עירונית ותחנת שאיבה.

שטח ציבורי פתוח -- מיועד למרחבי ירק לנופש ולמשחקים - גינות ציבוריות, פינות משחק לילדים, מגרשי משחק וספורט לילדים ומבוגרים, מעברי הולכי רגל ופיתוח נופי לאורך הדרכים, נחל רמז, תחנות טרנספורמציה, תשתיות עירוניות (ביוב, מים, חשמל, ניקוז וכו').
השטח הציבורי הפתוח במגרש 6005 בקטע הגובל במגרשים 2091 – 2096 ישמר כטבעו למעט הסדרת גישה לתחזוקת קו הביוב.
השטח הציבורי הפתוח במגרש 3013 ישמר כטבעו

שטח פרטי פתוח -- מיועד לגינון ושבילים, תשתיות עירוניות (ביוב, מים, חשמל, ניקוז וכו'), תחנת טרנספורמציה.

נחל רמז (עורק הנחל) – בשולי התכנית, בחלק הדרום מזרחי, נמצא החלק העליון של נחל רמז הכלול בת.מ.א. 3/ב/34

דרכים -- יישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, רוכבי אופניים, גינון, מעבר תשתיות עירוניות וריהוט רחוב.

שביל הולכי רגל -- יישמש למעבר הולכי רגל, גינון, רהוט רחוב ומעבר תשתיות עירוניות.

16. טבלת האיזון

טבלת האיזון שאושרה בתכנית חפ/מק/1571 (נספח מס' 2 לתכנית חפ/מק/1571) אינה משתנה מכוח תכנית זו.

17. הפקעה ורישום

17.1. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, לאתרים לבנייני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים ואינם כלולים בלוח הקצאות של תכנית חפ/מק/1571 (נספח מס' 1) נועדים להפקעה עפ"י סעיפים 188-190 לחוק התכנון והבניה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וירשמו ע"ש עיריית חיפה.

17.2. על השטח הפרטי הפתוח במגרש 3007 תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות.

18. חלוקה

18.1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

18.2. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד מותחם ע"י קווי רחובות וגבולות מגרשים כמתואר בתשריט.

18.3. על יוזמי התכנית להכין תשריט לצרכי רישום, לאשרו בוועדה המקומית ולרשמו בלשכת רשום המקרקעין.

19. הגבלות בניה

19.1. מתן היתר בניה/סלילה בשטחים בהם תכנית זו מהווה שינוי לחלוקה שאושרה בהתאם לתכנית חפ/מק/1571 מותנה באישור תשריט לצרכי רשום על ידי הועדה המקומית ואישור מפה מצבית.

19.2. לא יינתן היתר בניה למגרש הכלול בתכנית זו כל עוד לא נפרצה דרך ציבורית וחבורה לדרך ציבורית קיימת, על פי תכנית הנדסית מפורטת לפריצת דרך, לסלילה ולתשתיות התואמת הוראות תכנית זו ואושרה ע"י מוסדות התכנון.

20. חלוקת משנה

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

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

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

20.1.3. חלוקת משנה כפופה לאישור הועדה המקומית.

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

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

21. איחוד מגרשים/ חלקות

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

22. הוראות בניה למגרשי המגורים**22.1. תנאים מיוחדים****22.1.1. תנאים לכל המגרשים**

22.1.1.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת הצומת/כיכר ברח' גוטל לוי.

22.1.1.2. תנאים נוספים למתן היתר ראה סעיף 27.

22.1.1.3. תכנית פיתוח

בקשה להיתר לבניה על פי תכנית זו תכלול תכנית פתוח המגרש בק.מ. 1:100 שתערך על רקע מדידה מעודכנת ותשקף את העמדת המבנים, תכנון קירות תומכים וגדרות (כולל סוג החיפוי), מעקים, הסדרי החניה, סימון עצים בעלי ערך נופי כולל גובה הקרקע בבסיס הגזע, סימון עצים לשימור/העתקה/עקירה, אמצעי הגנה לעצים שישומרו, האמצעים שיוקטו למניעת גלישה ושפיכה של חומרי חציבה ומילוי מחוץ לתחומי המגרש כגון קירות תומכים, גידור, גינון מוצע, מקום בלוני הגז, מתקני אצירת אשפה, מוני מים, ארונות חשמל, הידרנטים וכדו'.

22.1.1.4. במידה ובקשה להיתר אינה כוללת את מיצוי מלוא זכויות הבניה במגרש, תכלול הבקשה תכנון כללי אשר ישקף את האפשרות למיצוי מלוא זכויות הבניה במגרש (כולל פתרונות חניה).

22.1.2. תנאים נוספים למגרש 2063

מתן היתר בניה במגרש הנ"ל מותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י מוסדות התכנון. התכנית תערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת ותכלול בין היתר:

? איתור חלקי הבניין, מידותיהם, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, עיצוב גגות הבניינים כחזית חמישית וחומרי גמר וכו'.

[Faint, illegible text covering the majority of the page]

22.1.3. תנאים נוספים למגרשים 2022-2035, 2051-2059, 2062, 2069.

מתן היתר בניה למגרשים אלו יותנה בהצגת מיקום מעבר התשתיות ובהבטחת גישה חופשית לתשתיות אלו בכל עת, לכל הגורמים הנוגעים בדבר בתנאי שתובטח השבת השטח לקדמותו במידה ויפגע בזמן בצוע עבודות התשתיות ו/או הטיפול בהן.

22.2. טבלת זכויות והוראות בניה

מרווחים מטר	מס' קומות (4)	מס' יח"ד (7) (8)	סה"כ שטח בניה עיקרי ושרות מ"ר (5)	שטח שרות מ"ר (1) (3)	סה"כ שטח בניה עיקרי מ"ר (6) (8)	תוספת שטח בניה עיקרי לעליית גג מ"ר (2)	שטח בניה עיקרי מ"ר (1)	שטח מגרש מגיע לצורך הישוב שטח הבניה לפי תכנית חפ/מק 1571 מ"ר	מס' מגרש	מרווחים				
										קדמי	צידי	אחורי		
עפ"י המסומן בתשריט			5	9	1437	495	942	90	852	1002	2001			
5	4	5	5	9	1523	495	1028	90	938	1103	2002			
5	4	5	5	8	1292	440	852	90	762	896	2003			
5	4	5	5	8	1293	440	853	90	763	898	2004			
5	4	5	5	8	1310	440	870	90	780	918	2005			
5	4	5	5	8	1317	440	877	90	787	926	2006			
5	4	5	5	8	1336	440	896	90	806	948	2007			
5	4	5	5	8	1298	440	858	90	768	904	2008			
5	4	5	5	9	1479	495	984	90	894	1052	2009			
5	4	5	5	8	1335	440	895	90	805	947	2010			
5	4	5	5	9	1439	495	944	90	854	1005	2011			
5	4	5	5	9	1441	495	946	90	856	1007	2012			
5	4	5	5	9	1461	495	966	90	876	1031	2013			
5	4	5	5	10	1597	550	1047	90	957	1126	2014			
5	4	5	5	8	1354	440	914	90	824	969	2015			
5	4	5	5	8	1355	440	915	90	825	970	2016			
5	4	5	5	8	1338	440	898	90	808	950	2017			

מרווחים מטר			מס' קומות (4)	מס' יח"ד (7) (8)	סה"כ שטח בניה עיקרי ושרות מ"ר (5)	שטח שרות מ"ר (1) (3)	סה"כ שטח בניה עיקרי מ"ר (6) (8)	תוספת שטח בניה עיקרי לעליית גג מ"ר (2)	שטח בניה עיקרי מ"ר (1)	שטח מגרש מגיע לצורך חישוב שטח הבניה לפי תכנית חפ/מק 1571 מ"ר	מס' מגרש
אחורי	צידי	קדמי									
5	4	5	5	8	1309	440	869	90	779	916	2018
5	4	5	5	8	1371	440	931	90	841	989	2019
5	4	5	5	10	1652	550	1102	90	1012	1190	2020
5	4	5	5	9	1525	495	1030	90	940	1106	2021
5	4	5	5	8	1351	440	911	90	821	966	2022
5	4	5	5	8	1339	440	899	90	809	952	2023
5	4	5	5	8	1312	440	872	90	782	920	2024
5	4	5	5	8	1304	440	864	90	774	911	2025
5	4	5	5	8	1304	440	864	90	774	911	2026
5	4	5	5	8	1316	440	876	90	786	925	2027
5	4	5	5	8	1332	440	892	90	802	943	2028
5	4	5	5	8	1319	440	879	90	789	928	2029
5	4	5	5	8	1282	440	842	90	752	885	2030
5	4	5	5	8	1300	440	860	90	770	906	2031
5	4	5	5	8	1298	440	858	90	768	904	2032
5	4	5	5	7	1208	385	823	90	733	862	2033
5	4	5	5	8	1317	440	877	90	787	926	2034
5	4	5	5	8	1283	440	843	90	753	886	2035
-	4	5	5	10	1629	550	1079	90	989	1164	2036
5	4	5	5	8	1310	440	870	90	780	918	2037
5	4	5	5	8	1343	440	903	90	813	956	2038
5	4	5	5	8	1292	440	852	90	762	896	2039
5	4	5	5	8	1308	440	868	90	778	915	2040
5	4	5	5	8	1304	440	864	90	774	911	2041
5	4	5	5	8	1292	440	852	90	762	897	2042
5	4	5	5	8	1286	440	846	90	756	889	2043
5	4	5	5	8	1318	440	878	90	788	927	2044
5	4	5	5	8	1292	440	852	90	762	897	2045
5	4	5	5	7	1224	385	839	90	749	881	2046
5	4	5	5	7	1215	385	830	90	740	871	2047
5	4	5	5	7	1221	385	836	90	746	878	2048
5	4	5	5	8	1303	440	863	90	773	909	2049
5	4	5	5	8	1309	440	869	90	779	917	2050

מרווחים מטר			מס' קומות (4)	מס' יח"ד (7) (8)	סה"כ שטח בניה עיקרי ושרות מ"ר (5)	שטח שרות מ"ר (1) (3)	סה"כ שטח בניה עיקרי מ"ר (6) (8)	תוספת שטח בניה עיקרי לעליית גג מ"ר (2)	שטח בניה עיקרי מ"ר (1)	שטח מגרש מגיע לצורך חישוב שטח הבניה לפי תכנית חפ/מק 1571 מ"ר	מס' מגרש
אחורי	צידי	קדמי									
5	4	5	5	8	1298	440	858	90	768	904	2051
5	4	5	5	7	1220	385	835	90	745	876	2052
5	4	5	5	8	1287	440	847	90	757	891	2053
5	4	5	5	8	1225	440	840	90	750	882	2054
5	4	5	5	7	1222	385	837	90	747	879	2055
5	4	5	5	8	1302	440	862	90	772	908	2056
5	4	5	5	8	1296	440	856	90	766	901	2057
5	4	5	5	8	1340	440	900	90	810	953	2058
5	4	5	5	8	1282	440	842	90	752	885	2059
5	4	5	5	8	1304	440	864	90	774	910	2060
5	4	5	5	8	1330	440	890	90	800	941	2061
עפ"י המסומן בתשריט			5	8	1370	440	930	90	840	988	2062
עפ"י המסומן בתשריט			5	55	9025	3025	6000	450	5550	6529	2063
5	4	5	5	10	1644	550	1094	90	1004	1181	2064
5	4	5	5	8	1336	440	896	90	806	948	2065
5	4	5	5	9	1464	495	969	90	879	1034	2066
5	4	5	5	10	1664	550	1114	90	1024	1205	2067
עפ"י המסומן בתשריט			5	10	1616	550	1066	90	976	1148	2068
עפ"י המסומן בתשריט			5	8	1338	440	898	90	808	950	2069
5	4	5	5	8	1300	440	860	90	770	906	2070
5	4	5	5	10	1622	550	1072	90	982	1155	2071
5	4	5	5	8	1367	440	927	90	837	985	2072
5	4	5	5	9	1443	495	948	90	858	1009	2073
5	4	5	5	8	1291	440	851	90	761	895	2074
5	4	5	5	8	1332	440	892	90	802	943	2075
5	4	5	5	8	1355	440	915	90	825	971	2076
5	4	5	5	8	1324	440	884	90	794	934	2077
עפ"י המסומן בתשריט			5	8	1349	440	909	90	819	963	2078
5	4	5	5	10	1662	550	1112	90	1022	1202	2079
5	4	5	5	9	1505	495	1010	90	920	1082	2080
5	4	5	5	9	1488	495	993	90	903	1062	2081
5	4	5	5	8	1377	440	937	90	847	997	2082
עפ"י המסומן בתשריט			5	5	901	275	626	90	536	631	2083
עפ"י המסומן בתשריט			5	10	1606	550	1056	90	966	1136	2084
5	4	5	5	10	1634	550	1084	90	994	1169	2085

1
2
3

מטווחים מטר	מס' קומות (4)	מס' יח"ד (7) (8)	סה"כ שטח בניה עיקרי ושרות מ"ר (5)	שטח שרות מ"ר (1) (3)	סה"כ שטח בניה עיקרי מ"ר (6) (8)	תוספת שטח בניה עיקרי לעליית גג מ"ר (2)	שטח בניה עיקרי מ"ר (1)	שטח מגרש מגיע לצורך חישוב שטח הבניה לפי תכנית חפ/מק 1571 מ"ר	מס' מגרש
5	5	10	1603	550	1053	90	963	1133	2086
5	5	9	1534	495	1039	90	949	1117	2087
5	5	9	1517	495	1022	90	932	1096	2088
5	5	9	1466	495	971	90	881	1036	2089
5	5	9	1494	495	999	90	909	1069	2090
5	5	9	1502	495	1007	90	917	1079	2091
5	5	9	1463	495	968	90	878	1033	2092
5	5	8	1332	440	892	90	802	944	2093
5	5	9	1476	495	981	90	891	1048	2094
5	5	9	1527	495	1032	90	942	1108	2095
5	5	10	1604	550	1054	90	964	1134	2096

הערות

- (1) חישוב שטחי הבניה (עיקרי ושרות) יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.
- (2) השטח מיועד לעליות גג בלבד, עד 45 מ"ר לכל יחידת דיור בה מוצעת עלית גג. לא יותר להעבירו לקומות אחרות בבנין.

(3) שטחי השרות:

שטח השרות המצוין בטבלה יהיה כפוף לתנאים הבאים:

- שטח השרות לא יעלה על 55 מ"ר לכל יח"ד.
- שטח מחסן לכל יח"ד כלול בשטח הני"ל. שטחו לא יעלה על 10 מ"ר (כולל מעברים) וגובהו יהיה עד 2.40 מ'.
- שטח מחסן משותף כלול בשטח הני"ל. שטחו לא יעלה על 10 מ"ר לבניין (כולל מעברים) וגובהו יהיה עד 2.40 מ'.

בנוסף לשטח השרות המפורט בטבלה, יותר שטח שרות לשימושים הבאים בלבד:

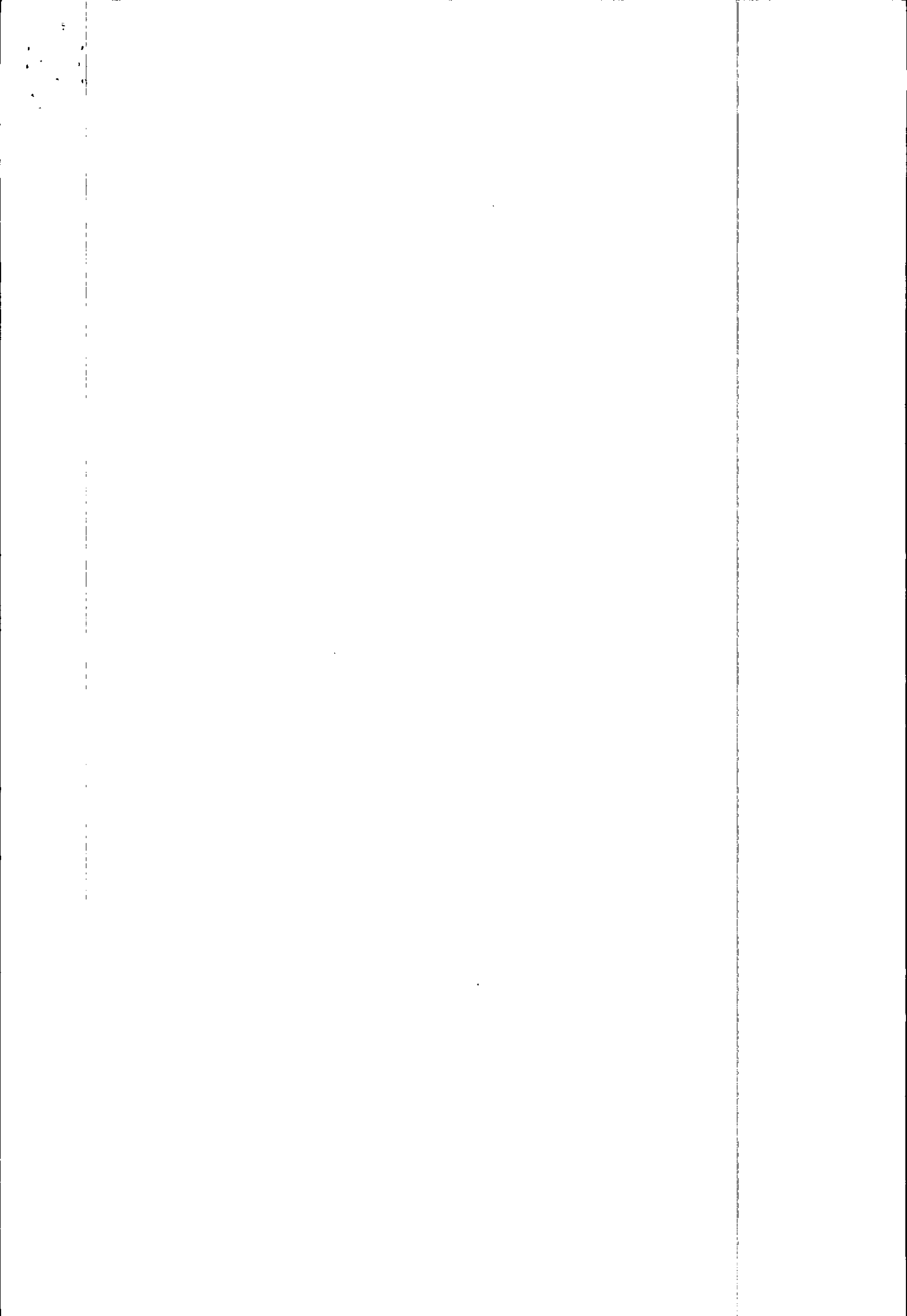
- שטח לחניה מקורה שלא יעלה על 40 מ"ר למקום חניה אחד, מקסימום 2 מקומות חניה לדירה.
- שטח לקומת עמודים אחת למבנה. שטחה לא יעלה על 250 מ"ר.

(4) מספר הקומות מתייחס לכל חתך וחתך וכולל את קומות המגורים וקומת עמודים. בנוסף למספר הקומות המצוין בטבלה:

- א. במגרש 2063 יותר עליות גג ועד 3 קומות המשמשות לחניה בלבד.
- ב. ביתר המגרשים יותר עליות גג ועד 2 קומות המשמשות לחניה בלבד.

מספר הקומות שיותר בחדר מדרגות המחבר אגפי מבנה בגבהים שונים, יהיה סה"כ הקומות מרצפת קומת המגורים התחתונה ועד קומת המגורים העליונה בבנין.

הוראות לגובה המבנים ראה בסעיפים 22.4, 22.5.



- (5) סה"כ שטח הבניה כולל: שטח עיקרי, תוספת שטח עיקרי לעליות גג (בכפוף להערה 2 דלעיל) ושטח שרות.
- (6) מעבר לשטחים הנ"ל יותרו גזוזטראות מקורות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. הגזוזטראות תהינה זיזיות ופתוחות לפחות משני צדדים ולפחות במחצית היקפן.
- (7) מספר יחידות הדיור יהיה הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת על פי סעיף 2 (10) ו- (19)2 בתקנות סטייה ניכרת
- (8) בכל בנין תוקצה דירה אחת בשטח עיקרי של כ- 80 מ"ר ללא שינוי בשטח ובכמות יח"ד הקבועות בכל מגרש.

22.3. כיוון העמדת הבניינים, מספר בניינים ומרחק בין בניינים במגרש.

22.3.1. כיוון העמדת המבנה/מבנים במגרש 2063 יהיה בתחום שבין שני חיצים המסומנים על גבי התשריט. ביתר המגרשים כיוון העמדת הבניינים יהיה במקביל לכיוון החצים.

22.3.2. במגרש 2063 יותרו עד 5 מבנים. ביתר המגרשים תותר הקמת עד שני מבנים. המבנים בכל המגרשים יהיו מדורגים בהתאם להוראות סעיף 22.6.

22.3.3. המרחק בין מבני המגורים במגרש לא יפחת מ- 8.00 מ'. ניתן להקים חניון משותף ובתנאי שהמרחק בין המבנים ישמר.

22.4. גובה בניינים בכל מגרשי הבניה למגורים למעט מגרש 2063

22.4.1. גובה הבניינים ימדד עד פני תקרת המגורים האופקית העליונה, לא כולל גג רעפים ויהיה בהתאם להוראות הבאות:

22.4.1.1. במגרשים במעלה המדרון

גובה הבנין לא יעלה על 15.0 מ' מעל פני קרקע טבעית. גובה זה ימדד בכל נקודה ונקודה לאורך חתך באמצע חזית המגרש בכיוון החץ המסומן בתשריט. (ראה תרשים מס' 2). במגרשים בהם הדרך הגובלת מצויה במילוי ביחס לפני הקרקע הטבעית בחזית המגרש, המדידה בחלקים בהם הקרקע הטבעית נמוכה ממפלס הדרך, תהיה מפני הדרך באמצע חזית המגרש. (ראה תרשים מס' 1)

22.4.1.2. במגרשים במורד המדרון

גובה הבניין לא יעלה על 15.50 מ' מעל פני קרקע טבעית. גובה זה ימדד בכל נקודה ונקודה לאורך חתך באמצע חזית המגרש, בכיוון החץ המסומן בתשריט. בכל מקרה מפלס פני התקרה האופקית העליונה לא תעלה על 12.00 מ' מדוד מרום הדרך בנקודה הגבוהה ביותר בחזית המגרש. (ראה תרשימים מס' 3 ו- 4).

22.4.1.3. בנוסף לאמור לעיל על המבנים לעמוד בהוראות הבאות:

- גובה קומת עמודים / חניה / מחסנים לא יעלה על 2.4 מ' נטו. במקרים של אילוצים טכניים בהם לא ניתן לספק את דרישות החניה בגובה הנ"ל, בסמכות מהנדס העיר לאשר גובה שונה לקומות החניה ובתנאי שסה"כ גובה הבניין לא יעלה מעל האמור בסעיפים 22.4.1.1, 22.4.1.2.
- גובה ממוצע של קומות מגורים לא יעלה על 3 מ' (בכפוף לתכנית חפ/מק/1400/גב).
- ניתן להתיר מתקנים טכניים וחדר מכונות של מעלית מעל תקרת המגורים העליונה ובתנאי שיהיו בתוך חלל גג הרעפים בכפוף לאמור בסעיף 22.8.

22.5. גובה בנינים במגרש 2063**22.5.1. גובה הבנינים במגרש 2063**

22.5.1.1. גובה כל המבנים במגרש, עד פני תקרת המגורים האופקית העליונה, (לא כולל גג רעפים) לא יעלה על 15.50 מ' מדוד בכל נקודה ונקודה מעל קרקע טבעית ובכל חתך וחתך.

בנוסף:

א. במבנים בחלק העליון של המגרש והגובלים בדרך, מפלס פני התקרה האופקית העליונה לא יעלה בכל מקרה על 12.00 מ' מדוד מרום הדרך בנקודה הגבוהה ביותר בחזית המגרש. (ראה תרשימים מס' 3 ו-4).

ב. במבנים בחלקו התחתון של המגרש, מפלס פני התקרה האופקית העליונה לאורך החזיתות הפונות לכיוון רחוב אמנון ותמר וכביש מס' 5 לא יעלה על 13.80 מ' מעל פני קרקע טבעית מדוד בכל נקודה ונקודה.

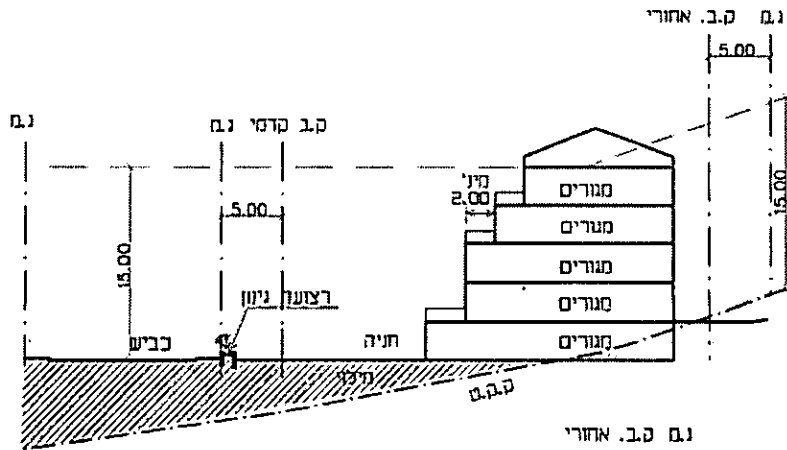
22.5.1.2. גובה קומת עמודים / חניה / מחסנים לא יעלה על 2.4 מ' נטו. במקרים של אילוצים טכניים בהם לא ניתן לספק את דרישות החניה בגובה הנ"ל, בסמכות מוסדות התכנון לאשר גובה שונה לקומות החניה ובתנאי שסה"כ גובה הבניין לא יעלה מעל האמור בסעיפים 22.5.1.1

22.5.1.3. גובה ממוצע של קומות מגורים לא יעלה על 3 מ' (בכפוף לתכנית חפ/מק/1400/גב).

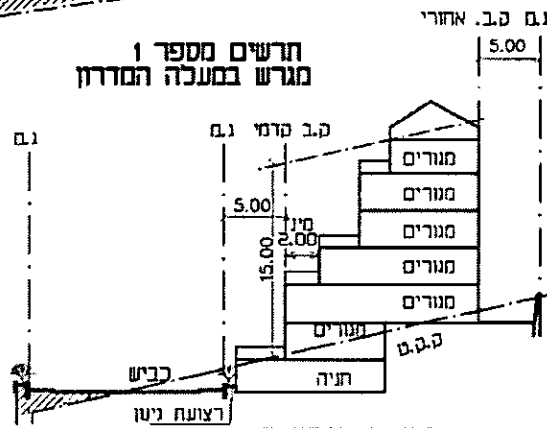
22.5.1.4. ניתן להתיר מתקנים טכניים וחדר מכוונות של מעלית מעל תקרת המגורים העליונה ובתנאי שיהיו בתוך חלל גג הרעפים.

22.6. דרוג מבנים

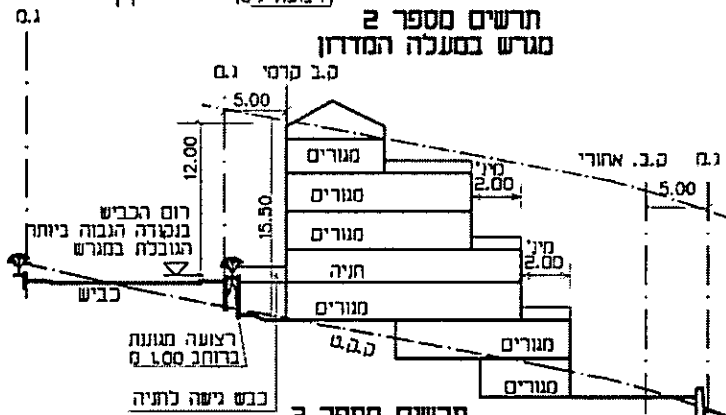
בכל המגרשים, בחזית הפונה למורד של כל המבנים, לא יותר רצף אנכי של יותר משתי קומות (כולל קומות חניה) ללא דרוג. הנסיגה לא תפחת מ-2 מ' ביחס לקומה שמתחתיה. (ראה תרשימים מס' 1-4).



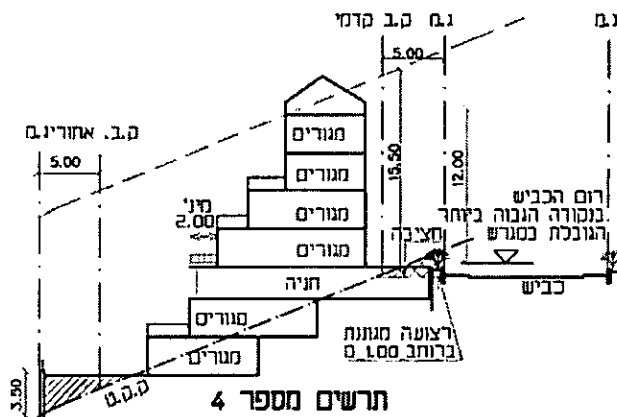
1
 תרשים מספר 1
 מגרש במעלה המדרון



2
 תרשים מספר 2
 מגרש במעלה המדרון



3
 תרשים מספר 3
 מגרש במורד המדרון



4
 תרשים מספר 4
 מגרש במורד המדרון

22.7. בניה ופיתוח במרווחים

22.7.1. רצועה של 1.00 מ' בחזית המגרש במפלס הרחוב תגונן ותנטע בהתאם להוראות תכנית חפ/מק/1400 י"ב/1 ולהנחיות היחידה לתכנון נוף. פיתוח הרצועה יכלול התקנת מערכת השקיה. לא תותר הקמת כל מבנה שרות או חניה בתחום רצועה זו למעט כניסה לחניה, כניסת הולכי רגל וגישה למתקני השרות לבנין.

22.7.2. למרות האמור בסעיף 22.2, ניתן לשלב את מתקני השרות במבנה החניה המקורה ובתנאי שפתח הכניסה לא יופנה לדרך הגובלת. במקרים בהם לא ישולבו מתקני השרות במבנה החניה המקורה, הם יעמדו בתנאי תכנית חפ/מק/1400 י"ב/1, בתנאי שפתח הכניסה לא יופנה לדרך הגובלת ויהיו לשביעות רצון מוסדות התכנון.

22.7.3. לפחות 15% משטח המגרש יישאר פנוי מבינוי על ותת קרקעי ומכל ריצוף כך שיאפשר תלחול מי נגר עילי.

22.7.4. מגרשים במעלה המדרון -

22.7.4.1. במרווח קדמי תותר קומה אחת לחניה מקורה מעל פני הדרך הגובלת. במגרשים 2079-2084 תותר חניה מקורה במרווח הקדמי והצידי בתנאי שגובה תקרת החניה לא יעלה על 0.6 מ' מדוד מפני הדרך הגובלת בכל נקודה ונקודה.

22.7.4.2. מוסדות התכנון רשאים לאשר התקנת חניה מקורה תת-קרקעית בכל המרווחים בכפוף לאמור בסעיף 22.7.3. בעת אישור בקשה להיתר לחניה מקורה תת קרקעית במרווחים יובטח מקום למעבר צנרת ביוב וניקוז עירוניים בהתאם לצורך ובאישור מוסדות התכנון.

22.7.5. מגרשים במורד המדרון -

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

22.7.5.2. בכל המרווח הקדמי ובמרווח הצידי עד מרחק שלא יעלה על 12 מ' מקו הרחוב (מדוד בניצב לו), תותר התקנת גישה להולכי רגל, רמפה לחניה ומשטח חניה בתנאי שיובטח מקום למעבר צנרת ביוב וניקוז עירוניים בהתאם לצורך ובאישור משרד מהנדס העיר. הבניה הנ"ל בתחום המרווח הצידי ובהמשך לו, במרווח הקדמי, תעשה בתאום עם המגרש הגובל. מתחת לרמפה ולמשטח החניה יבנה קיר עד פני הקרקע הטבעית. פני הקיר החיצוניים הגלויים יצופו אבן.

22.7.5.3. למרות האמור בסעיף 22.2, ניתן לנצל את החלל שמתחת לקומת החניה שבמרווח הקדמי/צידי למחסנים.

22.8. גגות

על כל המבנים חלה חובת קירוי בגגות רעפים ובתנאים הבאים:

22.8.1. גג הרעפים יהיה לפחות דו שיפועי וכיסה את כל הקומה שמתחתיו. בדירה הכוללת עליית גג תותר מרפסת גג, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר בנוסף לשטחים המצוינים בסעיף 22.2.

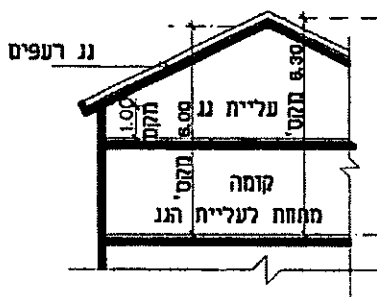
22.8.2. ניתן להתיר פיר מעלית וחדר מדרגות עם גג שטוח, כאלמנט מפריד בין שני גושי בניין ובתנאי שגובה תקרתם, לא יעלה על 1.50 מ' מפני תקרת המגורים האופקית העליונה.

22.8.3. לפחות שיפוע אחד של גג הרעפים יהיה במקביל לכיוון החץ המסומן בתשריט.

22.8.4. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

22.8.5. הוראות בניה לעליות גג

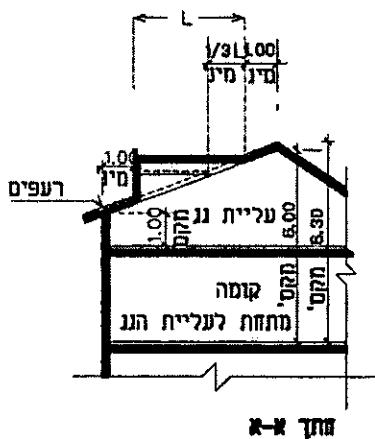
- גובה עליית הגג, מדוד מבפנים בכל חתך וחתך, לא יעלה על 6.00 מ' מפני רצפת הקומה שמתחתיה ובתנאי שגובה שיא גג הרעפים מדוד מבחוץ בכל חתך וחתך, לא יעלה על 6.30 מ' מפני רצפת הקומה שמתחתיה. (ראה תרשים מס' 5) עליית גג מעל הגובה הנ"ל תחשב כקומה.
- שיפוע הגג לא יפחת מ-35%. תחילת שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 1.0 מ' מפני רצפת עליית הגג, בהתאם לתרשים מס' 5.
- ניתן להתיר אשנבי גג (קוקיות) עם גג משופע, בהתאם לתרשים מס' 6.



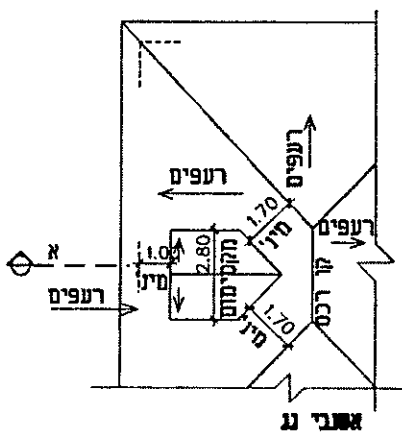
חתך בעליית גג

עליית הגג לא נחשבת כקומה לצורך מניין הקומות

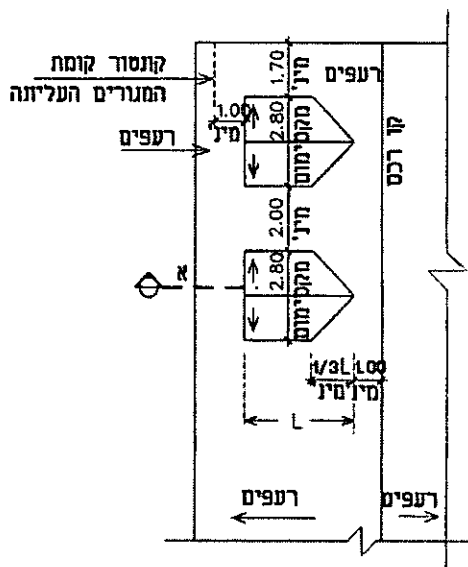
תרשים מס 5
מדידת גובה עליית הגג



חתך א-א



אשנבי גג



אשנבי גג

תרשים מס 6
הנחיות לאשנבי גג (קוקיות)

- 22.9.1. בכל מגרש המיועד למגורים יש להתקין בתחומי המגרש חניה פרטית בשיעור של 2 מקומות חניה לכל יחיד.
- 22.9.2. במגרשים במורד המדרון בסמכות מוסדות התכנון לאשר שיעור חניה שלא יפחת מ-1.5 מקומות חניה לדירה, בתנאים המצטברים הבאים:
 ? רוחב חזית המגרש כלפי הרחוב אינו עולה על 26 מ' מדוד בקו ישר שבין שתי קצוות החזית.
 ? שיפוע הקו, המחבר בין רוס הדרך הגובלת במגרש לבין גבול המגרש האחורי, לאורך גבול המגרש הצידי, עולה על 12% בחתך המחמיר ביותר (המשופע יותר). (ראה תרשים מס' 9)
- 22.9.3. החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לדרך הגובלת. בסמכות מוסדות התכנון לאשר שתי גישות לחניה למגרש במידה והתנאים הפיזיים דורשים זאת.
- 22.9.4. הגישה למגרש 2036 תהיה מדרך מס' 3 בלבד.
- 22.9.5. מתן היתר בנייה לחניון מקורה במגרש 2063 מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לתנאים ולאמצעים שיש לנקוט על מנת להבטיח את אוורור החניון ושהחניון לא יהווה מטריד לסביבה. מתן היתר לאכלוס למבנים המשורתיים ע"י החניון המקורה מותנה באישור איגוד ערים כי ננקטו כל האמצעים להבטחת אוורור החניון ולמניעת מטרידים לסביבה.
- 22.9.6. לא תותר כניסה לחניה למגרשים מדרך מספר 1 למעט למגרשים מספר 2079-2096 כמסומן בנספח התנועה.
- 22.9.7. הוראות לבניית חניה מקורה במרווחים יהיו בהתאם לסעיף 22.7.
- 22.9.8. תותר התקנת גישה משותפת לחניה לשני מגרשים גובלים, בהסכמת בעלים ובתנאי שבשטחי הגישה המשותפים תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה הדדית למעבר דיירי המגרשים.
- 22.9.9. טרם התחלת התכנון למגרשים 2021, 2029, 2030, 2049, 2050, 2078, 2079, 2082, 2083, 2084, 2085 יש לתאם עם מחלקת התנועה בעיריית חיפה את מיקום הכניסה לחניה במגרש. מתן היתר בניה לכל מגרש בתכנית מותנה באישור הסדרי החניה ע"י האגף לתכנון תנועה, דרכים ונוף.

23. הוראות בניה לאתרים לבניני צבור

23.1. טבלת זכויות והוראות בניה

מרווחים מטר		מס' קומות (3)	שטחי שרות (1) (2) מ"ר	שטח בניה עיקרי (1) מ"ר	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש
אחורי	קדמי					
על פי המסומן בתשריט		5	683	2278	1898	3003
-	0 (5)	5	228	760	633	3004
על פי המסומן בתשריט		5	1040	3467	2889	3006
על פי המסומן בתשריט		5	730	2435	2029	5000
על פי המסומן בתשריט		5	2471	10238 (4)	6865	6007

הערות

- (1) חישוב שטחי הבניה (עיקרי ושרות) יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים) התשנ"ב-1992.
- (2) בנוסף לשטחי השרות המצוינים בטבלה יותר שטח לחניה מקורה עד 40 מ"ר למקום חניה כולל תמרון.

(3) גובה המבנים ומספר קומות

- גובה המבנים ביחס לפני הקרקע הטבעית/כביש יהיה בהתאם להוראות למבני המגורים בהתייחס למאפייני המגרש כאמור בסעיף 22.4.
- מספר הקומות מתייחס לכל חתך וחתך, כולל קומות עמודים. בנוסף יותרו עד 3 קומות המשמשות לתניה בלבד בכפוף להוראות הגובה בהתייחס למאפייני המגרש כאמור לעיל.

(4) מתוך השטח העיקרי המצוין בטבלה, שטח עיקרי של 1500 מ"ר מיועד לבריכת מים עירונית ושטח עיקרי של 500 מ"ר מיועד לתחנת שאיבה. נפח הבריכה לא יעלה על 15000 מ"ק. גובה הבריכה לא יעלה על 15 מ' ובתנאי שתעמוד בהוראות הגובה ביחס לקרקע הטבעית כאמור בסעיף 22.4.1.1.

(5) במידה והמבנה הקיים ייהרס, המרווח הקדמי יהיה 5 מ' והמרווח הצדדי 4 מ'.

23.2. מספר מבנים במגרש

ניתן יהיה לבנות מספר מבנים במגרש ובתנאי שהמרחק ביניהם יהיה 8.00 מ' לפחות.

23.3. גגות

23.3.1. גגות המבנים יהיו גגות רעפים או גגות שטוחים. על הגגות השטוחים יותרו אלמנטים עיצוביים. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית.

23.3.2. הוראות בניה לגג רעפים

- גובה גג הרעפים, מדוד מבפנים בכל חתך וחתך, לא יעלה על 6.00 מ' מפני רצפת הקומה האחרונה ובתנאי שגובה שיא גג הרעפים מדוד מבחוץ בכל חתך וחתך, לא יעלה על 6.30 מ' מפני רצפת הקומה האחרונה.
- לפחות שיפוע אחד של גג רעפים יהיה בכיוון החץ המסומן בתשריט. במגרשים 6007 ו-3006 כיוון השיפוע יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.
- שיפוע הגג לא יפחת מ-35%.

23.4. חניה

פתרון החניה יהיה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. ההוראות לבניית מבני חניה במרווחים יהיו בהתאם לסעיף 22.7.

23.5. תכנית בינוי ופיתוח

מתן היתר בניה על פי תכנית זו מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח המגרש בהתאם להוראות סעיף 22.1.

23.6. תנאים מיוחדים**23.6.1. למגרשים 6007 ו-3004**

מתן היתר בניה לבית חולים במגרש מאוחד הכולל את מגרשים 3004 ו-6007 יהיה על פי ההוראות והתנאים הבאים:

1. הוראות בניה:

- 1.1. שטח הבניה במגרש שנוצר באיחוד יהיה סכום שטח הבניה המאושר במגרשים ו/או חלקי מגרשים שיאוחדו מחושב יחסית לשטח הקרקע אשר יאוחד.
- 1.2. המרווח לכיוון מגרש 3017 לא יפחת מ-10 מ'.
- 1.3. המרווח לכיוון השביל (מגרש 6004) לא יפחת מ-12 מ'.
- 1.4. המרווח לכיוון מגרשים 3006 ו-3018 יהיה 5 מ'.
- 1.5. מספר הקומות לא יעלה על 5.
2. אשור תכנית איחוד וחלוקה של המגרשים הנ"ל עם שטח בייח פלימן ע"י הועדה המקומית.
3. אישור תכנית בינוי לכל המתחם ע"י הועדה המקומית. התכנית תערך על פי ההנחיות בסעיף 22.1 ותלויה בתכנית פיתוח סביבתי הכוללת תנועה וחניה וכן במסמך סביבתי.
4. הגשת מסמך סביבתי, בהתאם לתכנית הבינוי, וקבלת חוות-דעת המשרד להגנת סביבה או גורם שיוסמך מטעמו.

23.6.2. לבריכת מים עירונית

23.6.2.1. ברכת המים תהיה בהתאם לדרישת תאגיד מי כרמל.

23.6.2.2. הבריכה תהווה חלק בלתי נפרד מתכנון האתר. מיקומה ועיצובה יקבעו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כוללת לאתר בשלמותו ובאישור מוסדות התכנון.

23.6.2.3. אישור הבקשה להיתר בניה לבריכת המים מותנה באישור משרד הבריאות.

23.6.2.4. בריכת המים ותחנת השאיבה יוקמו בכפוף לחוות הדעת של איגוד ערים לאיכות הסביבה בנושא מניעת מטרדי רעש.

23.7. איכות הסביבה**23.7.1. מיזוג אוויר**

הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מתקני מיזוג אוויר. מתן היתר בניה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא מיקום מתקני האוויר ופתרון המיסוך האקוסטי. מתן היתר אכלוס יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שאכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים מהמתקנים הטכניים.

24. שטחים ציבוריים פתוחים

24.1. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או מבקשי היתר הבניה ו/או הבאים במקומם חייבים להשתתף בביצוע או לבצע על חשבונם את פתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו, הכל על פי החלטת מהנדס העיר. בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים נכללים: פיתוח גינות ציבוריות, פינות משחק לילדים, מגרשי משחק וספורט לילדים ומבוגרים, שבילים, פיתוח נופי לאורך הדרכים, תאורה כולל עמודים ופנסים, קירות תומכים, גדר וכו', הכל בהתאם לתכניות פיתוח שתוכנה בהתאם לנספח הנופי המנחה, בכפוף להנחיות ולאישור היחידה לתכנון נוף ואישור מוסדות התכנון.

24.2. השטחים הציבוריים הפתוחים במגרשים 3016 ו- 6008 יחצבו ויפותחו כאמור בסעיף 26.2.3.

24.3. מגרש 3006 לא יגודר כך שתשמר רציפות השטחים הפתוחים עם המגרשים הגובלים 3017 ו- 3018.

24.4. מגרש 3013 ישמר כטבעו.

24.5. יוקם קיר תמך לכל אורך שצ"פ 6008 בגבול מגרשי הבניה הפונים לכביש מס' 1. הקיר יוקם במלואו, בשלב אחד, במקביל לכל אורכה של דרך מס' 1 לפני פיתוח הש.צ.פ. ובכפוף לסעיף 27.4.

24.6. בכל ש.צ.פ. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה אחת בלבד בכפוף לאמור בסעיף 27.13.

25. שטח פרטי פתוח

השטח הפרטי הפתוח יפותח על פי תכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף בהתאם לנספח הנופי המצורף לתכנית זו. בתחום השטח הנ"ל תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות. בתחום השטח הפרטי הפתוח תותר תחנת טרנספורמציה אחת בלבד בכפוף לאמור בסעיף 27.13.

26. דרכים

26.1. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ו/או הבאים במקומם חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכול בהתאם לדרישות מהנדס העיר, בין שהוקמו בניינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקים, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת העתקת/שימור עצים, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף תכנון דרכים תנועה ונוף בעירייה.

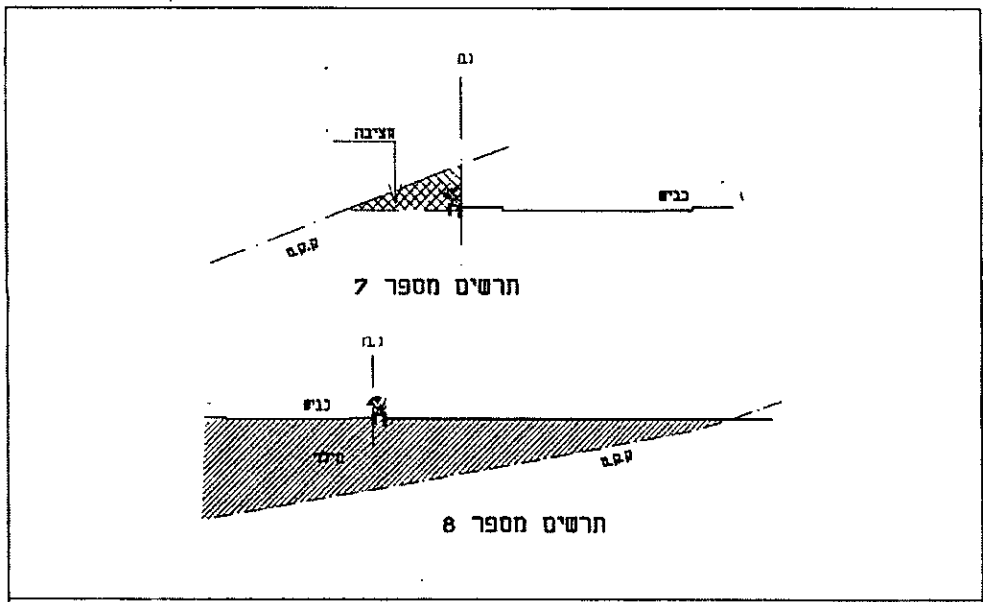
ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה. תכנון הדרכים יעשה בשלוב יועץ תנועה ואדריכל נוף בהתאם לנספח התנועה ולנספח הנופי המצורפים לתכנית זו. תכנית סלילת הדרכים תכלול גם תכנון מפורט של פיתוח מגרשים 6008 ו- 3016 המסווגים כשטח ציבורי פתוח.

26.2. חציבה ומילוי בעת סלילת הדרכים

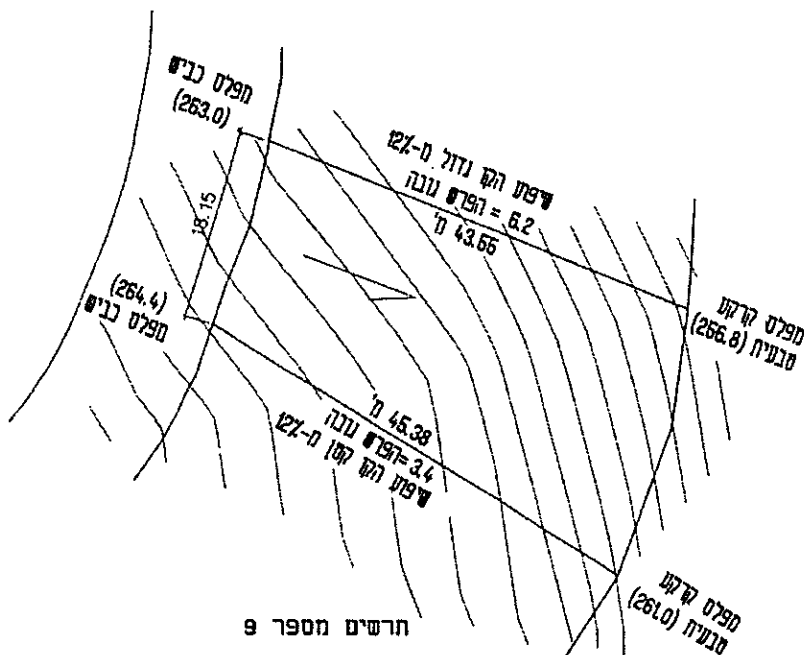
26.2.1. במגרשים במורד המדרון, שטחים בהם מפלס הקרקע הטבעית עולה על מפלס הדרך יחצבו עד למפלס הדרך. (ראה תרשים מס' 7)

26.2.2. במגרשים במעלה המדרון, שטחים בהם מפלס הקרקע הטבעית נמוך ממפלס הדרך ימולאו עד מפלס הדרך בד בבד עם פריצת הדרכים. (ראה תרשים מס' 8).

26.2.3. השטחים הציבוריים הפתוחים במגרשים 3016 ו- 6008 יחצבו למפלס הרחובות הגובלים, בעת פריצת הדרכים.



איורים לנושא חציבה ומילוי ביחס לכביש



דוגמא למגרש בו ניתן להפחית את תקן החנייה

26.3. תנאי לתחילת ביצוע הדרכים

תנאי לתחילת ביצוע הדרכים יהיה הסדרת דרכי מילוט או העתקת בעלי החיים בחורש גבעת זמר שסביבתם הטבעית מוצעת לשינוי. תערך תכנית פעולה לטיפול בבעלי החיים ע"י זואולוג מוסמך בהתיעצות עם רשות הטבע והגנים ו/או החברה להגנת הטבע שיתבסס על סקר מקדים אודות בעלי חיים בתחום התכנית.

26.4. מעברי מים

מעברי המים יתוכננו במידות שיאפשרו שימוש דו-תכליתי: זרימת מים באופן חופשי ובד בבד גם מעבר לחיות הבר.

27. הוראות כלליות**27.1. פיתוח המגרש**

27.1.1. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות/העתקת/שימור עצים, גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו', הכול בהתאם למאוסר במסגרת היתר הבניה.

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

27.1.3. לפחות 15% משטח המגרש יישאר פנוי מבינוי על ותת קרקעי ומכל ריצוף כך שיאפשר חלחול מי נגר עילי.

27.2. שימור/העתקת עצים

27.2.1. במגרשים המיועדים לבנייה ישמרו ככל האפשר עצים קיימים במרווחים.

27.2.2. לא תותר פגיעה, עקירה או כריתה של עצים הקיימים במעטפת השכונה, במדרונות ובשטחי החיץ למעט לצורך דרכי גישה.

27.2.3. עצים שניתן לשמרם יגודרו ויטופלו על פי הנחיות היחידה לתכנון נוף.

27.2.4. השטח הציבורי הפתוח במגרש 3013 ישמר כטבעו.

27.2.5. בשטחים הציבוריים הפתוחים ובשטחים הפרטיים הפתוחים תשמר ככל הניתן הצמחייה הטבעית הקיימת, ינטעו בהם העצים שיקבעו להעתקה ממגרשים אחרים בתחום התכנית, ותעובה הצמחייה, הכל בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף.

27.2.6. תנאי למתן היתר בניה/סלילה או פיתוח בתחום השטח המסומן בתשריט כשטח לטיפול נופי ובו עצים לשימור/העתקה/עקירה, יהיה הגשת סקר עצים בוגרים, שיכלול כמות העצים, סוג העצים ומיקומם וכן, מסמך בו ימופו עצים לשימור, לעקירה ולהעתקה. יערך סקר עצים בוגרים על תוואי הדרכים לפני פריצתן וכן בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים והשטח הפרטי הפתוח לפני פיתוחם.

סקר העצים הבוגרים יערך בהתאם לסעיף 83 ג' בחוק התכנון והבניה (התשכ"ה – 1965), בתאום עם פקיד היערות וילווה בחוות דעת מטעמו כתנאי לביצוע עבודות בתחום התכנית.

הגשת המסמכים הנ"ל תהווה תנאי למתן היתר בניה, סלילה או פיתוח לכל מגרש בתחום התכנית, לרבות דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים.

27.3. שיקום נופי

על בעלי היתר הבניה ו/או הסלילה חלה חובה לבצע שיקום נופי של שטחים גובלים שיפגעו במהלך העבודה ולהשלימו בד בבד עם השלמת העבודה. השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתכנית שיקום נופי כפי שתאושר ע"י היחידה לתכנון נוף לפני בצוע עבודת השיקום. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף בהתאם לנספח הנופי המצורף לתכנית זו. תנאי לאישור אכלוס הינו השלמת ביצוע השיקום הנופי הדרוש ואישור היחידה לתכנון נוף.

27.4. קירות תומכים

27.4.1. גובה קיר תומך המשולב בקירות מבנה חניה מקורה בחזית המגרש יהיה כגובה מבנה החניה המקורה. מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד לשביעות רצון מוסדות התכנון.

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

27.4.3. הקירות יתואמו הן בגובהם והן בעיצוב האבן עם הקירות הקיימים הגובלים.

27.4.4. חזיתות קירות תמך הפונים לשטחים גובלים (מגרשי בניה, דרכים ו/או שטחים פתוחים) יצופו אבן טבעית על פי הנחיות משרד מהנדס העיר.

27.4.5. יוקם קיר תמך לכל אורך שצ"פ 6008 בגבול מגרשי הבניה הפונים לכביש מס' 1. הקיר יוקם במלואו, בשלב אחד, לכל אורכה של דרך מס' 1, טרם מתן היתר בניה למבנים במגרשים הגובלים בש.צ.פ. הנ"ל. תחתית הקיר תותאם למפלס כביש מס' 1. הקיר יבנה עד לגובה הקרקע הטבעית של מגרשי הבניה. יותר מילוי קרקע במגרשים הנ"ל בתנאי שהקיר התומך את המילוי המוצע יסוג לפחות 1.5 מ' ביחס לקיר הנ"ל.

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

27.5. עיצוב חזיתות

לא יותרו מזגנים ומתלי כביסה גלויים. הפרגולות, מסתורי המזגנים והכביסה יעוצבו כחלק מחזית הבנין ויהיו חלק מהבקשה להיתר. דודי השמש יוסתרו בחלל הגג.

27.6. חומרי גמר

החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים קשיחים לשביעות רצון מוסדות התכנון.

27.7. גדרות ומעקים

הגדרות והמעקים יהיו בהתאם להוראות תכנית חפ/מק/1400 י"ב/1 ולשביעות רצון מוסדות התכנון. יותרו רק גדרות מתכת או גדרות בנויות מצופות אבן משני צידיהן.

27.8. מבנים להריסה

המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו ויפונו בהתאם ללוח זמנים כפי שיקבע ע"י מוסדות התכנון.

27.9. טיפול בעודפי חציבה ופסולת בנין

27.9.1. האחריות על סילוק עודפי חציבה ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה ו/או הסלילה.

27.9.2. עודפי חציבה ומילוי

27.9.2.1. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.

27.9.2.2. תנאים לקבלת היתר בניה:

חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט

אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.

27.9.2.3. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקט כל

האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

27.9.3. סילוק פסולת יבשה ממבנים

27.9.3.1. תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים 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 דרישה 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 טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.
- פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.
- הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

27.10. מניעת מטרדים בעת הבניה

כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
מתן היתר בניה מותנה בקבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה כי בבקשה להיתר בניה נקבעו האמצעים למניעת מטרדים בעת הבניה, לנושאים המפורטים בסעיף זה.
הנגישות לביצוע בניית השכונה תהיה מדרך חנקין למעט המגרשים שהנגישות היחידה אליהם מדרכים קיימות אחרות.
בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים ו/או גידורם ע"י מחיצות למניעת פיזורם ברוח.
במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אגירה ותפונה לאתר מוסדר.
משאיות פינוי עודפי החפירה ופסולת הבנין יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י יריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות ואמצעים למניעת מטרדים.

27.11. תאורה

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית ו/או מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, השבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס העיר או לשלם היטל תאורה כחוק, הכול בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

27.12. 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. ארונות חלוקה ומתקנים עיליים ימוקמו בצורה מוסתרת מהרחוב.

27.13.1. הקמת תחנות טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל תוך מתן עדיפות לשילובם בקירות התמך לאורך הדרכים, הכל בכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.

27.13.2. שטח תחנת טרנספורמציה לא יעלה על 35 מ"ר וגובהה יהיה הגובה המינימלי הנדרש מבחינה הנדסית. השטח הכולל של תחנות הטרנספורמציה בתחום התכנית לא יעלה על 400 מ"ר.

27.13.3. לא תורשה הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.

27.13.4. באתרים למבני ציבור ניתן למקם את תחנות הטרנספורמציה בקירות התמך, במידה ויוכח כי קיים כורח בדבר.

27.13.5. בנוסף לאמור לעיל, במידה ויוכח כי קיים כורח בדבר, ניתן יהיה לאשר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח ציבורי פתוח ובשטח פרטי פתוח בכפוף לסעיפים 24 ו-25 באישור משרד מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

27.13.6. מיקום התחנה יקבע שלא בצמוד לפינות המשחק וההתקהלות והמרחק ממגרש מגורים על פי המלצות המשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ולסוג התחנה. התחנה תהיה משולבת בחלקים המפותחים כחלק מקירות ומדרגות. תכנון התחנה יהווה חלק מתכנון השטח הציבורי הפתוח/שטח פרטי פתוח בצורה שהקמת התחנה לא תפגע באפשרות פיתוח השטח הנ"ל.

27.13.6.1. ציפוי התחנה יהיה באבן טבעית וישתלב בחומרי פיתוח השטח הציבורי הפתוח.

27.13.6.2. בקשה להיתר להקמת תחנת טרנספורמציה בשטח ציבורי פתוח / שטח פרטי פתוח, תכלול את השטח שיפותח במסגרת ההיתר. היקף השטח הנ"ל יקבע בתאום עם היחידה לתכנון נוף. תכנית הפיתוח תהיה ערוכה ע"י אדריכל נוף בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף ובאישור מוסדות התכנון. היתר הבניה יכלול תנאים אשר יבטיחו את השלמת ביצוע עבודות הפיתוח בתחום השטח הציבורי הפתוח/שטח פרטי פתוח הכלול בהיתר הבניה ושיקום שטחים גובלים שיפגעו במהלך העבודה.

27.13.7. מתן היתר בניה להקמת התחנה יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

27.14. מקלטים ומרחבים מוגנים.

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

27.15. תשתיות מים, ביוב וניקוז

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז (כמפורט להלן). למגרשים 2022-2035, 2051-2059, 2062, 2069, יש לקבל בנוסף, הנחיות בדבר הצורך בהסדרת מעבר תשתיות ביוב וניקוז משותפים למספר מגרשים.

לא יותקנו צינורות מים, ביוב וניקוז גלויים על פני קירות תומכים

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

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל, על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

27.17. ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

27.18. ניקוז-תיעול

27.18.1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

27.18.2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מנהל מחלקת ניקוז.

27.18.3. ניקוז משמר נגר

27.18.3.1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

- לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שההייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

27.18.3.2. תכנון הניקוז בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח קליטה, השהיה 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.

27.18.3.3. תכנון הניקוז בתחום דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן חומרים נקבוביים וחדירים.

27.19. מערכות כיבוי אש

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכיבוי אש ינתן בהתייחס להידרנטים קיימים המסומנים על המפה המצבית כאמור לעיל ובהתאם לחוק.

27.20. קווי טלפון, כבלים ותקשורת.

קווי טלפון ותקשורת יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים ואו בתוך המבנים.
ארונות סעף ומתקנים עיליים ימוקמו בצורה מוסתרת מהרחוב.

27.21. אצירת והרחקת אשפה.

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה יאותרו בתחומי מגרשי הבניה מעבר לרצועת הגינון שבחזית המגרש.

27.22. עתיקות

אם יתגלו בשטח עתיקות יש לפעול לפי חוק העתיקות התשל"ח - 1978

27.23. הוצאות עריכת תכנית

הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה והוצאות היזום, יחולו על בעלי הקרקע בתחום התכנית, בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

27.24. השבחה.

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. א/1571/60
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.6.60 לאשר את התכנית.
906
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' א/1571/60
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6044
ביום 7.1.60

הודעה על אישור תכנית מס' א/1571/60
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6329
ביום 1.12.60

