

12

19.12.13

3071051-1

I:\G\Work\B14haifa\B14tb-2222-Hafkada\קובץ.docx

משרד הפנים
המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

06.01.2014

נתקבל

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
23.12.2013
נתקבל
תיק מס'

תקנון

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/2222 עיבוי מתחם רמת שאול - אמיל זולא

יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה, חיפה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 2222/ס
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.12.13 לאשר את התכנית.
9.12.13
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/ 2222
הומלץ להפקדה
בישיבה ה- 44 ב- 06.06.05
יושב ראש הועדה (-) י.יהב
מהנדס העיר (-) א.א.זטרמן

א.א.זטרמן

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

הודעה על הפקדת תכנית מס' 2222/ס
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5822
ביום 23.6.08

שם וחלות:

תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/2222, " עיבוי מתחם רמת שאול-אמיל זולא", (להלן: "תכנית זו"), היא תחול על השטח המתוחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").

1. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

- 1.1. תקנון הכולל 15 עמודים
 - 1.2. תשריט בקני"מ 1:1250
 - 1.3. נספח מס' 1, נספח בינוי- תכנית בקני"מ 1:500
 - 1.4. נספח מס' 1א, נספח בינוי- טיפוסי הרחבות בקני"מ 1:200, 1:250
 - 1.5. נספח מס' 2, נספח תנועה וחניה- תכנית בקני"מ 1:500
 - 1.6. נספח מס' 3א, נספח נופי- תכנית בקני"מ 1:500
 - 1.7. נספח מס' 3ב, נספח נופי- חתכים אופייניים בקני"מ 1:200, 1:500
 - 1.8. נספח מס' 4, נספח ניקוז בקני"מ 1:500
 - 1.9. נספח מס' 5א, מערכת הספקת המים ומערכת הביוב - תכנון כללי בקני"מ 1:1000
 - 1.10. נספח מס' 5ב, נספח תשתיות - מילולי
- מסמך מחייב.
מסמך מחייב.
מסמך מנחה, מחייב בנושאים הבאים: גובה הבניינים ודירוג הקומות העליונות, המרווחים וקווי בניין בין המבנים ורצועת הגינון ברוחב 2 מ' לפחות, המפרידה בין החניונים המוצעים בתחומי המגרשים לבין המבנים על הרחבותיהם.
מסמך מנחה.
מסמך מנחה, מחייב בכניסת וביציאות בלבד.
מסמך מנחה.
מסמך מנחה.
מסמך מנחה.
מסמך מנחה.
מסמך מנחה.
מסמך מנחה.

2. יחס לתכניות אחרות:

- 2.1. על תכנית זו תחולנה כל תקנות התכניות שבתוקף הנוגעות לעיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בהן מזמן לזמן ושאינם נוגדים תוכנית זו.
- 2.2. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכניות הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' י"פ	מס' ע.ר.	תאריך פרסום למתן תוקף	תאריך פרסום להפקדה
חפ/750	תכנית מתאר מקומית מס' חפ/750, שכון רסקו הר הכרמל	271		15.01.1953	
חפ/750 ב'	שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/750 ב'	1579		20.11.1969	
חפ/750 נב	קביעת שטח הבניה המותר למגורים ברמת שאול	3248		15.09.1985	
חפ/1400	תכנית מתאר מקומית למרחב תכנון חיפה	2642			03.07.80
חפ/229	התכנית המקוצרת לבנין עיר חיפה		422	15.02.34	
חפ/229 ד'	רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב	2262		14.10.76	

- 2.3. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום:

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת בכרמל מערבי בשכונת רמת שאול, חיפה.

4. שטח התכנית:

- 4.1. שטח התכנית הוא 95.265 דונם בקירוב (מדידה גראפית במחשב).
- 4.2. חלוקת השטחים (מגורים, ציבורי פתוח, דרכים וכו'), תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית:

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו ובעליה:

גוש	חלקה	חלקי חלקה	בעלויות	
10803		8	ממ"י (בחכירה לעיריית חיפה)	
	11			
	12			
	14			
	17			
	18		קק"ל (בחכירה פרטיים).	
	19		קק"ל (בחכירה פרטיים).	
	20		קק"ל (בחכירה פרטיים).	
	22			
	23			
	24			
	26		קק"ל (בחכירה פרטיים).	
	27		קק"ל (בחכירה פרטיים).	
	28			
	40		עיריית חיפה	
	41		עיריית חיפה	
	42		עיריית חיפה	
	43		עיריית חיפה	
	44		עיריית חיפה	
	53			
	54		קק"ל (בחכירה לעיריית חיפה).	
	55			
	56		עיריית חיפה.	
	68		קק"ל (בחכירה לעיריית חיפה).	
	70			
	71			
	87		עיריית חיפה	
			91	עיריית חיפה
				עיריית חיפה
				עיריית חיפה
			121	עיריית חיפה
		156		
		157		
		160		

7. יוזמי התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה, חיפה.

8. עורכי התכנית:

ג'ורא גור ושות' אדריכלים בע"מ - הגפן 1, ת.ד. 9436, חיפה. מיקוד: 31094.
טלפון: 8510878 - 04. פקס: 8510918 - 04. דוא"ל: email: Giora@gioragur.com

9. מטרות התכנית:

- לאפשר תוספת בניה לבנייני המגורים הקיימים במטרה לאפשר התחדשות עירונית ועיבוי האזור, תוך:
- 9.1 שינוי יעוד מאזור מגורים א' כפוף לתנאים מיוחדים לאזור מגורים א' מיוחד.
- 9.2 הגדלת יחידות דיור קיימות ותוספת 277 יחידות דיור חדשות, בתחומי מגרשי המגורים הקיימים.
- 9.3 קביעת זכויות בניה והוראות בניה, קביעת קווי בנין, הוראות פיתוח ושלבי ביצוע בשטחים הכלולים בתכנית.
- 9.4 קביעת הסדרי תנועה וחניה בתחום התכנית.

9.5. שינויים בהסדרי תנועה קיימים.

9.6. קביעת הוראות פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים.

10. באור סימני התשריט:

קו כחול עבה ורצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק ומספר בצבע כחול	גבול תכנית מאושרת ומספרה
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים א' כפוף לתנאים מיוחדים
שטח צבוע צהוב ומותחם בקו כתום כהה	אזור מגורים א' מיוחד
שטח צבוע כתום ומותחם בקו אדום	אזור א' מגורים מיוחד לפי חפ/במ/1195/ג'
שטח צבוע כתום, מותחם בקו אדום וקווים אלכסוניים באדום	אזור א' מגורים מיוחד 2 לפי חפ/ 1195
שטח צבוע כתום, מותחם בקו אדום ומשובץ באדום	אזור א' מגורים מיוחד 3 לפי חפ/ 1195
קו סגול עבה	חזית מסחרית
שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה	שטח למבנה ציבורי
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע אלכסוניים מקבילים ירוק/אדום בהיר	שביל להולכי רגל
צבוע אלכסוניים מקבילים ירוק/אדום כהה.	דרך משולבת.
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת/ מאושרת.
שטח צבוע אדום בהיר	דרך חדשה/ מוצעת.
שטח מנוקד תחום בקו בצבע התשריט	מבנה קיים
שטח משובץ בקווים אלכסוניים בשחור	שטח עתיקות
קווים אלכסוניים בשחור	זכות מעבר
מספר ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך.
מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול	קו בניין מינימלי מגבול רצועת הדרך
מספר אדום ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך.
קו שחור משונן בכיוונים הפוכים ומספר בצבע שחור	גבול גוש ומספרו
קו ירוק רצוף ומספר בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו ירוק מרוסק ומספר בצבע ירוק בתוך בעיגול מרוסק.	גבול חלקה לביטול ומספרה
קו שחור רצוף ומספר בצבע שחור בתוך אליפסה	גבול מגרש מוצע ומספרו
קו אדום	קו רחוב.
קו אדום מרוסק צפוף	קו בנין.
קו אדום מרוסק	קו בנין למרפסות.
קו נקודתיים קו בצבע כתום	קו חשמל מתח גבוה.
קו אדום מרוסק מרווח	קו הגבלת בניה ממתח גבוה
קו נקודה קו בצבע כתום	קו חשמל מתח גבוה לביטול.

11. שימוש בקרקע:

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

12. רשימת התכליות:

12.1. אזור מגורים א' מיוחד	ישמש לבנייני מגורים.
12.2. שטח ציבורי פתוח	ישמש לגינון, למגרשי ספורט, גני משחקים ולמעבר תשתיות.
12.3. שביל להולכי רגל	שביל המיועד להולכי רגל בלבד.
12.4. דרך	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל ולמעבר תשתיות.
12.5. דרך משולבת	דרך בה יינתן דגש על מעבר הולכי רגל, תוך מתן פתרון גישה לחניה.

13. הפקעה ורישום:

- 13.1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור ע"פ המוגדר בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכל חוב ושעבוד, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, סעיפים 188 ו-189.
- 13.2. מתן היתר בניה לעיבוי בחלקה 12 יהיה מותנה ברישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין על מעבר כלי רכב דרך חלקה 12, לטובת חלקה 11 הגובלת.
- 13.3. מתן היתר בניה לעיבוי בחלקה 71 יהיה מותנה ברישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין על מעבר כלי רכב דרך חלקה 71, לטובת חלקה 28 הגובלת.

14. איחוד וחלוקה:

- 14.1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות רצופות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- מתן היתר בניה יותנה באישור מפת חלוקה ע"י רשויות התכנון.
- על מבקשי היתר הבניה לרשום את תשריט האיחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.
- 14.2. **בנין על שני מגרשים:**
- במקומות בהם קיים בנין על שני מגרשים, יותר איחוד המגרשים למגרש רציף אחד וחלוקתו מחדש על פי התנאים המפורטים בסעיף 14.4
- 14.3. **מספר בניינים על מגרש אחד:**
- תותר חלוקת משנה לצרכי רישום ולצורך היתרי בניה במגרשים בהם קיים יותר מבנין אחד גם במידה ולא תושג הסכמת כל הבעלים בתנאים כפי שמפורט בסעיף 14.4
- 14.4. **תנאים לחלוקת משנה:**
- א. כל מגרש יכלול בנין אחד.
- ב. המרווח בין קווי הבניין המוצעים בתכנית זו והגבול החדש לאחר החלוקה המוצעת, לא יפחת מ- 3 מ'.
- ג. לא תהיה חובה לשמור על יחס קבוע בכל יחידת משנה באותו מגרש בין שטח קרקע לשטח בניה.
- 14.5. הוצאות התכנית, כולל הוצאות עריכת תשריטי חלוקה חדשים ורישום, לרבות שכ"ט אדריכלים, שמאים, מודדים ויועצים, כפי שייקבעו ע"י מהנדס הוועדה המקומית, יחולו על הבעלים וישולמו על ידם עפ"י חלקם היחסי בהתאם לסעיף (12)69 לחוק התו"ב.

15. הוראות בנין לאזור מגורים מיוחד:

15.1. תכנית בנין ופיתוח:

- 15.1.1. **תכנית בנין, פיתוח ועיצוב מגרש**
- מתן היתר בניה לעיבוי מבנים בשטח התכנית מותנה בהגשה של תכנית בנין ופיתוח ועיצוב למגרש נשוא ההיתר ואישורה ע"י משרד מהנדס העיר והוועדה המקומית. שינויים בתכנית הבנין יהיו טעונים אישור ועדה מקומית.
- תכנית הבנין והפיתוח תהיה בהתאם למסמכי התכנית זו ולהנחיות משרד מהנדס העיר ותוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה עדכנית של מודד מוסמך, הכוללת סימון עצים קיימים.
- תכנית הבנין והפיתוח תהיה בקני"מ 1 : 250 ותכלול את הבניה והפיתוח של מגרש הבניה, השטחים הציבוריים המיועדים לפיתוח עם מגרש זה ואת השינויים הנדרשים בפיתוח הקיים, כל זאת בהתאם לתוספות המוצעות בתכנית בכל אחד ממגרשי הבניה ולשלבויות הביצוע כפי שמוגדרת בסעיף 32.
- התכנית תכלול בין היתר הנחיות עקרוניות לחומרי גמר לחזיתות לפיתוח, הנחיות לעיצוב גגות הבניינים כחזית חמישית כולל פתרון מתקני הגג, תכנית החניונים בחזית המגרש ובתחום המגרש כולל מיקומם ביחס לקרקע הטבעית והמתוכננת, פתרון הגישות והיציאות, סידור החניה, פירוט פיתוח חצרות הבניינים ושטחי המדרכות, כולל חניות, פיתוח גנני, שימור הצמחייה וסימון עצים המיועדים לעקירה, קירות תומכים, ניקוז, שתילה, ריהוט רחוב, גדרות, מעקות, שבילי גישה לבניינים, תאורה וכו'.
- 15.1.2. **תכנית בנין, פיתוח ומערכות כוללת לשטחים ציבוריים**
- היתר בניה לעיבוי הבנין השלישי מותנה בהגשת תכנית בנין, פיתוח ומערכות כוללת לכל השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית ואישורה ע"י משרד מהנדס העיר והוועדה המקומית. התכנית תכלול פירוט הדרכים, חניות, תנועת כלי רכב, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילי מדרגות, שטחים פתוחים, מגרש הספורט ומגרשי המשחקים, קירות תומכים, תאורה גינון ונטיעות, תחנות טרנספורמציה, ריהוט רחוב, מתקנים לאצירת אשפה, גדרות מעקות וכו'.
- במסגרת התכנית ייקבעו שלבי ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים, השבילים והתשתיות, אשר יכללו בהיתרי הבניה של כל אחד מהבניינים בהתאם לתוספות המוצעות בתכנית בכל אחד ממגרשי הבניה ולשלבויות הביצוע כפי שמוגדרת בסעיף 32.

15.1.3. תכנית התארגנות

כחלק מתכניות הבנין והפיתוח תוכן תכנית התארגנות לתקופת הביצוע ולשלבי בניית הפרויקט. התכנית תהווה חלק מתכניות הבנין והפיתוח ותאושר ע"י מהנדס העיר. התכנית תכלול את מקום הציוד, החניה הזמנית, נתיבי הנסיעה של המשאיות, מערך תנועה של הולכי הרגל וכד'. ההסדרים הזמניים יבטיחו גישה לכל הבניינים, מעבר בטוח להולכי רגל וזרימת תנועה בלתי מופרעת במהלך ביצוע העבודות. לא תותר גישה להתארגנות דרך השטחים

הציבוריים הפתוחים.

תכנית ההתארגנות תוגש גם לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה והתנאים שייקבעו על ידם יהיו חלק מתנאי היתר הבניה.

15.2 שטח הבניה:

- 15.2.2 שטח הבניה העיקרי המותר לפי טבלה בסעיף 18, בכפוף להגבלת קווי בנין.
- 15.2.3 שיעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229ה', חפ/229י', על כל שינוייהן. יותר ניצול של שטחי קומת מסד או עמודים לשטחי שירות בכפוף לתכנית חפ/229י' על כל תיקוניה.

15.3 יחידות דיור:

מס' יחידות דיור מרבי המוצע בכל בנין יהיה לפי טבלה בסעיף 18.

15.4 גובה הבניינים:

- 15.4.1 מספר הקומות בבניינים ואופן דירוגם יהיה לפי טבלה בסעיף 18 ועפ"י נספח הבינוי.
- 15.4.2 מספר הקומות יחושב ממפלס הכניסה הקיים ואינו כולל מסד ו/או קומה טכנית-קונסטרוקטיבית אם תידרש. מתקנים טכניים יותרו על גגות מבנים **בלבד**.
- 15.4.3 תותר תוספת מבנים ומתקנים טכניים על הגגות בגובה מינימלי בהתאם לתכנית חפ/1400גבי. גובה קומה ממוצעת יקבע בהתאם לתוכנית מאושרת חפ/מק/1400 ג"ב (סעיף 6.1 הקובע כי גובה קומה ממוצעת יהיה 3 מ').

15.5 דירוג הגגות:

- 15.5.1 תחול חובת דירוג גגות הבניינים עפ"י נספח הבינוי, תוך חלוקת הבניינים לגושים. גוש מהווה אגף בבנין הכולל שתי דירות וחדר מדרגות משותף ביניהן.
- 15.5.2 גגות הבניינים יהיו שטוחים ויטופלו כחזית חמישית מבחינה עיצובם, עיצוב המעקות והשימוש בחומרי גמר.

15.6 קווי בנין:

- 15.6.1 קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט. בתחום קווי הבנין ובתחום קווי בנין למרפסות תותר הקמת מרפסות זיזיות ע"פ תקנות התכנון והבנייה. במידה ויש מידות סותרות, המרווח מגבול החלקה ו/או מבניינים סמוכים הוא הקובע.
- 15.6.2 המרווחים בין המבנים לאחר ההרחבה המוצעת לא יקטנו מ-8 מטר. מרחק זה יהיה מחייב על פי קווי הבנין המסומנים בתשריט.
- 15.6.3 תותר הקמת מערכת קורות ועמודים עוטפים את הבניין הקיים בלבד במרחק של עד 0.5 מטר מקו הבנין, במרווח, לצורכי קונסטרוקציה בלבד.

15.7 סטייה מהוראות סעיפים 15.2, 15.3, 15.4 ו-15.5 תהווה סטייה ניכרת, לפי סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

15.8 תנאים מיוחדים להיתר:

- 15.8.1 מתן היתר בניה לעיבוי הבניה, מותנה בבניה בו זמנית של בנין שלם. הוראה זו תהיה הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת על פי סעיף 2(19) בתקנות סטייה ניכרת. במגרשים 18, 19, 20 ברח' כ"ח ניתן יהיה לממש זכויות בנייה עפ"י תכנית זו באגפים שלמים ולא במבנה בשלמות. תנאי לתוספת יחידות דיור על בנין קיים יהיה חובת הרחבת הדירות הקיימות, הוספת מעליות וממ"דים, חיזוק מפני רעידות אדמה ושיפוץ מלא של הבניין ופיתוח החצר. לא תותר בניית יחיד על הגגות הקיימים טרם הקמת שלד ההרחבות של יחידות הדיור הקיימות.
- 15.8.2 לפני מתן היתר לביצוע עבודות תשתית יובטח כי עבודות התשתית לא יגרמו לניתוק בניינים קיימים וכי מערכת החדשה במידה ותידרש, תוכן במקביל לקיימת פרט לחיבור עצמו. כתנאי למתן היתר תוגש למהנדס העיר תכנית ביצוע תשתיות. מבצעי העבודות יהיו אחראים לאי פגיעה במערכות קיימות שאינם כלולות בהיתר.
- 15.8.3 קבלת היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם ל"ת 413 יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:
 - א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה).
 - ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)

16 תוספות בנייה בשלב הביניים עד ליישום העיבוי עפ"י תכנית זו:

- 16.1 **בניית תוספת למבנים שלא בוצעה בהם תוספת בנייה:**
עד ליישום התוכנית בכל בנין תותר הקמת ממ"ד בלבד ובתנאי שהבקשה להיתר הבנייה תהיה במסגרת קונטור קווי הבניין המוצעים בתכנית זו.
- 16.2 **בניית תוספת למבנה שבוצעה בו ו/או אושרה ו/או הוחלט לאשר בו בנייה חלקית כדון, לפני מועד קבלת החלטת ועדת המשנה להשלמת תכניות מיום 5.3.13 תותר במקרים הבאים:**
- 16.2.1 **השלמת בניה(חלקית) באגף** בו בוצעה בנייה, תהייה בהתאמה לקונטור הבנייה הקיימת.
- 16.2.2 **בניה חלקית באגף חדש**, בו לא בוצעה בנייה כלל, תותר בתנאי שהבנייה תעשה בהתאמה אדריכלית לקונטור הבנייה הקיימת באגפים הסמוכים ולכל יתר המרכיבים האדריכליים בהם. הכל בהתאם לזכויות הבניה בתכנית חפ/750/נ"ב. כל בקשה להיתר לתוספת בנייה, כאמור לעיל, תכלול במידת הצורך וע"פ דרישת הוועדה המקומית, תכנית בינוי עקרונית לאגף בשלמות.
- 16.3 כל התוספות יכללו בניית ממ"ד.
- 16.4 בהליך השלמת בניה כאמור לא תותרנה תוספות על גגות המבנים.

17. הריסת מבנים

ניתן יהיה לאפשר הריסת מבנה ובניתו מחדש בכפוף להוראות תוכנית זו. במקרה זה החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה. יותר להוסיף חניונים תת קרקעיים ושינויים שידרשו בכניסה וביציאה מהם במסגרת הבקשה להיתר בניה ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.

18. טבלת זכויות והוראות הבנייה:

מוצע	מס' יחיד מירבי לדונם נטו	מספר זירות מירבי		מספר קומות מירבי		שטח בניה עיקרי מירבי במ"ר לבניין	שטח בניה עיקרי מירבי במ"ר לדירה	כמות	גודל המגרש במ"ר נטו לאחר הורדות	גודל חלקה במ"ר לפי מפת גוש	מס' חלקה
		מוצע	קיים	מוצע	קיים						
12	6	48	24	5-7	3	5,520	115	כ"ח 1, 3, 5, 7	3,941	4,260	12
15	7	36	18	5-7	3	4,140	115	כ"ח 9, 11, 13	7,618	7,867	11
		36	18	5-7	3	4,140	115	כ"ח 15, 17, 19			
		36	18	5-7	3	4,140	115	כ"ח 21, 23, 25			
*11	11	*19	19	*3-4	3-4	*2185	115	כ"ח 27, 29, 31	4,868	5,486	20
		*18	18	*3	3	*2070	115	כ"ח 33, 35, 37			
		*18	18	*3	3	*2070	115	כ"ח 39, 41, 43			
10	5	36	18	5-7	3	4,140	115	אמיל זולא 2, 4, 6	7,316	7,475	24
		36	18	5-7	3	4,140	115	אמיל זולא 8, 10, 12			
10	6	30	18	4-6	3	3,450	115	אמיל זולא 14, 16, 18	5,839	6,193	23
		30	18	4-6	3	3,450	115	אמיל זולא 20, 22, 24			
11	6	30	18	4-6	3	3,450	115	אמיל זולא 26, 28, 30	6,230	6,510	22
		36	18	5-7	3	4,140	115	אמיל זולא 32, 34, 36			
19	15	40	32	5+5	4+5	3,600	90	דריפוס 1	2,093	2,270	26
37	27	40	29	6+5	4+5	3,600	90	דריפוס 3	1,093	1,224	27
14	7	36	18	5-7+5	3+5	4,140	115	דריפוס 5, 7, 9	2,628	2,948	28
13	6	36	18	5-7+5	3+5	4,140	115	דריפוס 11, 13, 15	2,759	2,839	71
12	6	36	18	5-7+5	3+5	4,140	115	דריפוס 17, 19, 21	2,809	2,957	70
13	7	20	12	5	3	2,300	115	ויקטור הונג 2	2,764	3,025	53
		16	8	4	2	1,840	115	ויקטור הונג 4			
13	7	17	9	4-5	2-3	1,802	106	ויקטור הונג 6	3,097	3,436	55
		24	12	4	2	2,760	115	ויקטור הונג 8, 10, 12			
		674	397			75,357					סה"כ
9	נטו	4.6	ברוטו						צפיפות ממוצעת קיימת : (יחיד לדונם)		
15	נטו	7.7	ברוטו						צפיפות ממוצעת מוצעת : (יחיד לדונם)		

* כמגורשים 18, 19, 20 ברחי כ"ח ניתן יהיה לפעול עפ"י הוראות תמ"א 38 על תיקוניה, בכפוף להגבלת קווי הבניין בתכנית זו והתאם לשיקול דעתה של הוועדה המקומית.

** בכל המגורשים, היה היקף תוספת הבניה שניתן לבקש לפי תכנית מפורטת זו נמוך מסך תוספת זכויות הבניה הקבוע בתמ"א 38, ניתן יהיה לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות בניה משלימה עד לגובה התוספת שמפורטת בתמ"א 38 על תיקוניה. זאת מבלי שיהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.

הנחיות עיצוב אדריכלי וחומרי גמר.

- 19.1 עיצוב הבניינים המורחבים ופרטי חומרי הגמר יעשו בכפוף לתיאום ואישור מהנדס העיר בבניין הראשון שיוגש להיתר מכל טיפוס בניה, ועקרונות אלה ישמשו כעקרונות מנחים לבניינים הבאים שיעובו מאותו טיפוס בניה.
עדכון ושינויים בעקרונות העיצוב ופרטי הגמר, בכפוף לתיאום ואישור מהנדס העיר.
- 19.2 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניינים כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת שבכות, מעקות ומזגנים, שלא עפ"י התכנית המאושרת בהיתר בניה.
- 19.3 הבניינים יצופו בשלמות בציפוי קשיח ועמיד לשביעות רצון מהנדס העיר.
יש להתייחס לצורת גמר מערכת הקונסטרוקציה המחזקת את הבניינים הקיימים כחלק מעיצוב המבנה. במקרים בהם תורחב קומת המסד או העמודים כתוצאה מבניית התוספת בקומות העליונות, תותאם הבניה בקומה זו לבניה החדשה תוך מתן דגש מיוחד על מקומם של העמודים וקירות המסד החדשים ותוך התאמת חיפוי, ריצוף וכי.
- 19.4 הכניסות לבניינים יודגשו ויעוצבו באופן בולט, וכן יסומנו הכתובות באופן ברור ואחיד.
- 19.5 מסתורי הכביסה/מזגנים יבוצעו מחומרים עמידים, באופן שיסתירו באופן מלא אזור תליית הכביסה והמזגנים.
פתרון למסתורי הכביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר לתוספת הבניה. המסתורים יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין.
- לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים אלא על פי פתרון כולל לכל הבניין שיהיה חלק מבקשת היתר הבניה באופן שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.
- 19.6 התקנת דודי שמש על גגות הבתים תהיה בהתאם לתכנית כוללת שתראה את מיקום כל הדודים והקולטים לפי מספר הדירות
כל המתקנים ימוקמו באופן מסודר ומשולב בעיצוב המבנה עם אלמנטי הסתרה בנויים לקולטים ודודי המים.
מסתורי המערכות על הגגות יצופו ציפוי קשיח ועמיד לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 19.7 לא תותר התקנת ארובות לתנורים ומכלי דלק אלא אם כן יוצע פתרון כולל כחלק מבקשת היתר הבניה
- 19.8 לא תותר התקנת תשתיות כגון: צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל, טלפון וטלוויזיה על הקירות החיצוניים של הבניין. במקרה שלא ניתן בשום אופן למלא הוראה זו, יש להקפיד על הסתרת הצינורות או הכבלים בעזרת פרופיל מתאים
- 19.9 בכל מבנה תותר התקנת שתי אנטנות מרכזיות לטלוויזיה ולתקשורת.

שימור צמחיה קיימת

תנאי מקדים להגשת בקשה להיתר בניה/סלילה/חפירה לביצוע עבודות בתחום התכנית, יהיה עריכת סקר עצים למגרשים הכלולים בבקשה ע"פ תיקון 89 לחוק התכנון והבניה והבאתו לחו"ד פקיד היערות. במידה וימצאו עצים בעלי ערך נופי הראויים לשימור לדעת פקיד היערות, ייערך שינוי במיקום החניות בהתאם להחלטות הוועדה המקומית.
כעקרון, העצים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים ישמרו. כל עבודות פיתוח בשטחים הציבוריים הפתוחים יערכו בתיאום מוקדם עם פקיד היערות.

פיתוח המגרשים:

- 21.1 על מגישי הבקשה להיתר בניה להיות אחראים לביצוע כל עבודות פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר עפ"י סעיף 15.1.1 ובתיאום עם היחידה לתכנון נוף לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 21.2 פרטי הפיתוח במגרשים יבוצעו בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.
קירות הפיתוח הגובלים במגרש, יבוצעו באבן טבעית בהתאם לאישור מהנדס העיר.
גדרות, מעקות ושבכות יבוצעו לפי תכנית ופרטים שיאושרו במסגרת הבקשה.
- 21.3 לפני תחילת העבודות, שטח העבודה יוגדר בגידור אטום, על מנת למנוע שפיכת פסולת ועודפי עפר לשצי"פים וואדיות ו/או מגרשים גובלים אחרים, וכל שטח שיפגע ישוקם ע"י ועל חשבון מבקשי היתר, כולל גינות שיפגעו בתחום המגרשים.
- 21.4 עם סיום הבניה על מגישי הבקשה להיתר לסלק את פסולת הבניה, שפך החפירה או החציבה על אחריותם למקום שפך מאושר על ידי העירייה. עליהם להחזיר את השטח לקדמותו או בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר.
- 21.5 **טיפול במפגעי רעש וזיהום** – בתכנית הפיתוח שתוגש לעת היתר בניה, תקבע רצועת הפרדה מגוננת שלא תפחת מ-2 מ', למניעת מטרדי רעש ואבק מדירות המבנים הסמוכים למגרשי החנייה המוצעים בתחום המגרש.

22 שטחים ציבוריים פתוחים:

- 22.1 על מבקשי היתרי בניה להשתתף בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם לתכנית המאושרת חפ/750ב'.
- 22.2 שבילי הולכי הרגל והמדרכות בשטח הציבורי הפתוח בחלקה 160 יאפשרו גישה נוחה למגרשים הפרטיים ונגישות למדרכות.
- 22.3 הצמחייה המתוכננת תבוסס על מרכיבי חורש מקומי (כדוגמת כליל החורש, חרוב, אלון וכו') ותחובר למערכת השקיה.
- 22.4 בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו נטיעות וגינות, פינות משחק לילדים, שבילים, ריהוט גן, רחבות מרוצפות ותאורה, הכל בכפוף להנחיות תכנית זו ולתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר.
- 22.5 השביל המתוכנן בשטח הציבורי הפתוח בחלקה 160, יתואם כך שיוכל לשמש לכניסת רכב שירות ואחזקה לקו הביוב המתוכנן במקום ויאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

23 מניעת מטרדים בעת הבניה

- 23.1 כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
- 23.2 בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- 23.3 כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- 23.4 מכוונת עזר כגון קומפרסורים וכדי יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

24 סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה

- כל חלקי הבנין שיהרסו יפוננו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בניה, הובלת חומרי בניה וכד'.
- תנאים למתן היתר בניה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
- 24.1 לפני הוצאת היתר בניה – קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.
- 24.2 בהיתר הבניה – הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- 24.3 בגמר הבניה – 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.
- 24.3.1 במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק עפ"י הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
- 24.3.2 פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.
- 24.3.3 הפסולת תרוכז במכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין מאושר כחוק.

25 עבודות עפר חציבה ומילוי

תנאים לקבלת היתר בניה:

- 25.1 חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהיעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.
- 25.2 חובת מחזור פסולת בנין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
- 25.3 חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.
- 25.4 מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

26 חניה

- 26.1 מתן היתר בניה לתוספת יחידות הדיור יכלול הוספת חניה מעל לכמות החניה הקיימת לפחות ביחס של מקום חניה ליחידת דיור נוספת. תוספת החניה תמוקם בקרבת הבניין וגבול הביצוע יקבע במסגרת הבקשה להיתר בניה, בהתאם לנספח התנועה והחניה ובהתאם לשלבויות כפי שמוגדרת בהוראות התכנית.
- 26.2 מקומות החניה הנמצאים בתחומי המגרשים יירשמו כחלק מהרכוש המשותף ולא כחניה משויכת לדירות.
- 26.3 במגרשי המגורים מספר 70, 71, 28, 24 ו-12 מספר מקומות החניה יהיה מקום חניה אחד לפחות לכל יחיד. תוספת ותגבור מקומות החניה יכול להתבצע באמצעות מכפילי חניה. מיקום מכפילי חניה יהיה

ככל הניתן רחוק מבניין המגורים שבמגרש. תותר הצמדת מקומות חניה ליחידות דיור ובלבד שלא תיוותר דירה ללא מקום חניה. (משותף לכל הדירים או מוצמד אליה).

- 26.4 במגרשי המגורים האחרים, בהם מוצעת חניה במגרש, יותר השימוש במכפילי חניה. בכל אחד מהמגרשים מספר מכפילי החניה יכול שיגיע עד 75% מכלל מקומות החניה.
- 26.5 מגרשי החניה יחפו באבנים משתלבות או שווה ערך תוך ניסיון לשמר כמה שיותר עצים קיימים ושולבו בהם עצים בוגרים עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר ע"י היחידה לתכנון נוף. כל מערכות ההשקיה יחוברו למערכת ממוחשבת בטיפול הדיירים.
- 26.6 היתר סלילת משטחי החניה יהיה מותנה בהגשת תכנית פיתוח שתוכן על רקע של תכנית מדידה של מודד מוסמך שתכלול את כל העצמים הקיימים בשטח, כולל עצים המיועדים לעקירה ועצים בעלי מופע מיוחד המיועדים לשימור. בתכנית יפורטו חומרי הסלילה, נטיעות חדשות, סימון מקומות החניה וכד', והיא תוגש על פי הנחיות המחלקה לתכנון תנועה, דרכים ונוף והיחידה לתכנון נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר.

27 סלילת דרכים והרחבתן

- 27.1 יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על אחריותם את סלילת והרחבת הדרכים הכלולות בתכנית. בסלילה נכללים ריבוד הדרכים לכל רוחבן (כולל חלק ישן), מדרכות, קירות תומכים, מעקות, התקנת ניקוז מי גשם, תאורת רחוב, שתילה והעתקת עמודי חשמל.
- 27.2 מבצעי הרחבת הדרכים והחניות יהיו אחראים להקמתם מחדש של גדרות, קירות תומכים ומדרגות שיהרסו בגין סלילת דרכים או הרחבתן, וכן בשיקום הגינות הפרטיות שיפגעו.
- 27.3 המדרכות תרוצפנה באבן משתלבת או אספלט לפי אישור משרד מהנדס העיר.
- 27.4 לאורך המדרכות ימוקמו עצים בוגרים לפי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

28 עתיקות

- 28.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח – 1978.
- 28.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 28.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התש"מ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 28.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 28.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

29 חשמל

- 29.1 שינויים במערכות חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על אחריות יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.
- 29.2 מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה -בקשה להיתר תנאיו ואגרות תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

29.3 תחנות טרנספורמציה:

- 29.3.1 בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל בכפוף לתנאי תכנית בנין עיר חפ/ 1400 ת"ט ולתכנית בינוי שתאושר במסגרת ההיתר ובאופן שישתלבו בפיתוח.
- 29.3.2 יעשה תיאום בין מהנדס העיר וחח"י בנוגע למס' תחנות הטרנספורמציה הנדרשות בשטח התכנית ומיקומם. יעשה מאמץ למיקום תחנות אלה כחלק מהפיתוח תוך ניצול שטחי החניה המוצעים והטופוגרפיה הקיימת. תחנות טרנספורמציה ישולבו בקירות הפיתוח של מגרשי המגורים או במגרשי החנייה. במידה וימוקמו במגרשי חנייה בתחום מגרשי המגורים, תסומן זיקת הנאה לחברת חשמל לצורך נגישות ותחזוקה שוטפת.
- 29.3.3 בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
- 29.3.4 לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחום התכנית.

29.4 כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת, כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים מלבד עבודות אחזקה שוטפות.

29.5 ארונות חלוקת חשמל ימוקמו בגבולות מגרשים בחזית הפונה לשטחים ציבוריים כך שתאפשר גישה אליהם לצרכי תחזוקה. הארונות ישתלבו, ככל האפשר, במסגרת הפיתוח.

30 מקלטים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות החוק ולדרישות התקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקנים בוצעו לשביעות רצונו של מהנדס פיקוד העורף.

31 שרותים

31.1 אצירה והרחקת אשפה:

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על-ידי מחלקת התברואה העירונית.

31.2 ניקוז - תיעול:

31.2.1 לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.

31.2.2 מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

31.2.3 לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

31.2.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

31.2.5 ניקוז מי הנגר העילי בתחום התכנית (בקירות התומכים) יעשה באמצעות פיזור הדרגתי למספר מוקדים.

31.3 שימור נגר עילי:

31.3.1 השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

- במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם 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.

31.3.2 תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים".

31.4 אספקת המים:

31.4.1 כל שינוי בקווי מים קיימים, בברכות קיימות ויתר אביזריהם, ו-או הקמת בריכה חדשה לאספקת מים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על אחריות תאגיד המים והביוב העירוני.

31.4.2 לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

31.4.3 כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות תאגיד המים על אחריות מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

31.4.4 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 תאגיד המים ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י תאגיד המים.

- 31.5 ביוב:**
- 31.5.1 לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבור לקו הביוב הציבורי.
- 31.5.2 מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י תאגיד המים והביוב.
- 31.5.3 לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
- 31.5.4 תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור התאגיד כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
- 31.5.5 לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד המים והביוב שתכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.
- 31.6 כיבוי אש:**
על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונו.
- 31.7 גז:**
מכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות ולדרישת הרשויות המוסמכות ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מכלי גז ודלק יותקנו לכל מבנה בנפרד באופן שלא יחרגו מתחום המגרש, וניתן יהיה להתקנם במרווחים בתנאי שיהיו תת קרקעיים.
- 31.8 קווי תקשורת:**
כל קווי התקשורת החדשים (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים, וכל החיבורים למבנים ולמתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.
- 31.9 תאורה:**
יוזמי התכנית חייבים להתקין על אחריותם תאורת הרחובות, השבילים והשצ"פים כולל עמודים ופנסים, על פי תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש במסגרת הבקשה להיתר, בהתאם לדרישות מהנדס העיר. מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.
- 32 שלבי ביצוע לעבודות התשתית:**
תכנון וביצוע הפיתוח הציבורי: כבישים, חניות, תשתיות, שצ"פים ושבילים ייעשה בשלבים:
- 32.1 כל בניין יבצע את החניות הנמצאות בתחום מגרשו ובהרחבות הכבישים בקטע הכביש הגובל במגרש לאורך חזית המגרש ע"י תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר
- 32.2 שלביות ביצוע השצ"פים תהיה בהתאם לתכנית פיתוח השצ"פים שתאושר במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח, כמפורט בסעיף 15.1.2.
- 32.3 בצוע עבודות הפיתוח והגינון בשצ"פ שבין הרחובות דרייפוס לאמיל זולא, יתבצע במקביל למתן היתרי הבנייה לתשעת המבנים הגובלים בשצ"פ ברחובות אלו, כאשר כל עבודות הפיתוח והגינון תושלמה עם מתן היתר הבניה לבנין הגובל השישי.
- 32.4 בצוע עבודות הפיתוח והגינון בשצ"פים שברחוב ויקטור הוגו וברחוב כל ישראל חברים יתבצע במקביל למתן היתרי הבנייה למבנה הראשון שבין המבנים הצמודים לשצ"פים, או למבנים הנמצאים מצדו השני של הכביש המפריד בינם לבין השצ"פים.
- 32.5 תנאי למתן היתר בניה לבניין התשיעי, יהיה בהשלמה של 50% לפחות מעבודות ביצוע השצ"פים, תשתיות המים הביוב והניקוז.
- 32.6 תנאי למתן היתר בניה לבניין העשרים, יהיה השלמה של כל הפיתוח הציבורי, שצ"פים, חניות, הרחבות כבישים, מים וביוב, בכל המתחם.
- 32.7 קו החשמל העילי הקיים ברח' ויקטור הוגו יוטמן כקו תת קרקעי כתנאי למתן היתר בניה לעיבוי המבנה הראשון ברחוב.
- 32.8 מגרש החנייה בעורף הבניין ברחוב כ"ח 13-9 יבוצע אך ורק באם יבוצע מגרש החניה בעורף הבניין ברחוב כ"ח 1-7 ואז תינתן בו זיקת מעבר כאמור בסעיף 13.2
- 32.9 מגרש החנייה בחלקה 28 (הבניין ברחוב דרייפוס 9-5) יבוצע אך ורק באם יבוצע מגרש החניה בחלקה 71 (הבניין ברחוב דרייפוס 15-11) ואז תינתן בו זיקת מעבר כאמור בסעיף 13.3
- 33 תשלומי חובה**
לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בקשר לתכנית בתקופת ההכרזה. אגרות, היטלים ותשלומי חובה אחרים ייגבו כדין.

34 תוקף התכנית

קובץ : I:\G\Work\B14haifa\B14tb-2222-Hafkada\ לתקנון למתן תוקף - אורית.docx

- 34.1 תוקף התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה. הוראות התכנית, למעט הרחבות הדרכים, יתבטלו בכל מגרש בו לא יוצא היתר בניה על פי הוראות התכנית, עד תום תוקף התכנית.
- 34.2 עם ביטול התכנית, כל התכניות הקודמות החלות על השטח יחזרו לתקפן.

35.1 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

35.2 היוזם והמגיש:

אריאל וטרמן
מחנך העיר חיפה
עיריית חיפה

35.3 עורך התכנית:

גיורא גור ושות'
אדריכלים בע"מ
ח.פ. 51-270614
גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ