

3068783-1
29.4.15

13

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

מחוז חיפה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
01-06-2015
נתקבל
תיק מס'

מרחב תכנון מקומי : חיפה

תחום שיפוט מוניציפלי : חיפה

שינוי תוכנית מתאר מקומית חפ/2185 א'
חלוקה חדשה בגושים 10683, 10684, 10732,
10733, 10735

מדרום מערב לדרך פרויד

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
<u>7.7.14</u>
לאשר את התכנית
יוסף משלב
י"ר הוועדה המחוזית
<u>4.6.15</u>
תאריך

הוראות

31.3.15

הודעה על אישור תכנית מס' <u>חפ/2185 א'</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6566</u>
ביום <u>20.3.13</u>

פרסום הפקדת תכנית - תאריך קובע
המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ
סעיפים 89 ו-102 לחוק התכנון והבניה הוא
המועד המאוחר שבין הפרסומים בעתון
התכנית חפ/2185 אי פורסמה להפקדה
בעיתון _____ מיום _____

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/2185 א'
הומלץ להפקדה
בישיבה ה - 55 - ב - 5/12/05
68 - 5/12/11
(-) חדוה אלמוג
(-) אריאל וטרמן
יושב ראש הועדה
מחנדם העיר

י.כ.ו.

דברי הסבר

התכנית הנדונה ממוקמת במורדות המערביים של הכרמל, בחטיבת הקרקע שמתחת לדרך פרויד ועד כביש 11 (הכביש המוביל לטירת הכרמל).

התכנית מציעה הקמת שכונה מגורים חדשה בת 720 יחידות דיור.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, מקצה מגרשי בנייה לבעלי הזכויות במקרקעין וכן, אתרים למבני ציבור, מרכז מלונאי, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים לרווחת תושבי השכונה.

בתקופת הכנת תכנית זו, אושרה ממערב לה תכנית חפ/2096 א' "המבואות הדרומיים" שייעדה את הקרקע למגורים למבני ציבור ושטחים פתוחים תוך התייחסות למערך השטחים הציבוריים הנדרשים עבור 2 השכונות.

תוכן עניינים

1	דברי הסבר :	1
3	תוכן עניינים	3
4	1. שם וחלות	4
4	2. מסמכי התוכנית	4
5	3. יחס לתוכניות אחרות	5
6	4. המקום	6
6	5. שטח התוכנית	6
6	6. גבולות התוכנית	6
6	7. הקרקע הכלולה בתוכנית זו	6
6	8. מגישים ויזמים	6
6	9. בעלי הקרקע	6
6	10. עורך התוכנית	6
7	11. מטרות התוכנית	7
7	12. באור סימני התשריט	7
9	13. שימוש בקרקע ובבניינים	9
9	14. רשימת התכליות	9
10	15. הפקעות והיטל השבחה	10
10	16. חלוקה חדשה ורישום	10
10	17. הוצאות עריכת תכנית	10
10	18. הוראות בניה	10
18	19. הוראות בנושא חומרי גמר וחזות מבנים	18
20	20. מתחמי פיתוח ושלביות ביצוע התוכנית	20
21	21. איכות סביבה	21
24	22. הוראות לפיתוח המגרשים	24
25	23. עיצוב נופי לשטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושיקום נופי	25
28	24. פיתוח דרכים	28
29	25. פיתוח חניה	29
30	26. פיתוח תאורה	30
30	27. פיתוח חשמל ותקשורת	30
31	28. פיתוח תשתיות רטובות ותנאים להיתר בנייה של משרד הבריאות	31
34	29. הוראות לבנייה ירוקה	34
36	30. עתיקות	36
38	חתימות	38

1. שם וחלות

תוכנית זו תיקרא שינוי תוכנית מתאר מקומית מספר חפ/2185 א' חלוקה חדשה בגושים 10683, 10684, 10732, 10733, 10735, מדרום מערב לדרך פרויד.

2. מסמכי התוכנית

- 2.1 הוראות התוכנית - מסמך מחייב.
- 2.2 תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.
- 2.3 טבלאות הקצאה ולוחות איזון - מסמך מחייב.
- 2.4 נספחים:
 - נספח מס' 1 - נספח בינוי - נספח מנחה
 1. גיליון מס' 1: נספח בינוי ומתחמי פיתוח - קני"מ 1:1,250.
 2. גיליון מס' 2: חתך חוצה פרוייקט - קני"מ 1:500.
 3. גיליון מס' 3: דגמי בינוי - קני"מ 1:500.
 - נספח מס' 2 - נספח נוף - מסמך מנחה.
 1. גיליון מס' 1: תכנית כללית - קני"מ 1:1,250, חתכים - קני"מ 1:500.
 - נספח מס' 3 - נספח תחבורה - מסמך מנחה
 1. גיליון מס' 1: תנוחה כללית - קני"מ 1:1,250.
 2. גיליון מס' 2: חתכים לאורך - קני"מ 100/1000.
 3. גיליון מס' 3: חתכים טיפוסיים - קני"מ 1:100.
 - נספח מס' 4 - נספח תשתיות - מסמך מנחה.
 1. גיליון מס' 1: נספח ביוב - קני"מ 1:1,250.
 2. גיליון מס' 2: נספח ניקוז - קני"מ 1:1,250.
 3. גיליון מס' 3: נספח מים - קני"מ 1:1,250.
 4. גיליון מס' 4: נספח דברי מלל (מים ביוב וניקוז).
 - נספח מס' 5 - נספח עצים בוגרים.

3. יחס לתוכניות אחרות

הוראות התוכניות הנ"ל שאינן משתנות מכח תוכנית זו, ממשיכות לחול. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות הבאות לגבי שטח הקרקע הכלול בה:

מס' תוכנית	שם התוכנית	תאריך פרסום להפקדה וי"פ	מס' י"פ למתן תוקף	תאריך פרסום למתן תוקף	עיקרי השינוי
חפ/229	תוכנית המתאר של העיר חיפה		442	15.2.1934	שינוי יעוד קרקע הוראות וזכויות בניה
חפ/718 א'	פיקוח על פיתוח הבניה באזור מגורים א'		1554	25.9.69	שינוי הוראות בניה
חפ/1400 יב'	מבנים במרווחים		4402	21.4.96	הקטנת אחוז הקרקע הפנויה במגרש, הקמת מחסנים במרווחים
חפ/מק/1400 יב/1	מבנים במרווחים - השלמה		4626	8.3.98	שינוי רוחב רצועת גינון במרווח קדמי.
חפ/מק/1400 גב	גובה בניינים באזורי מגורים		4896	26.6.00	גובה קומה ממוצעת, גג ומבני גג.
חפ/1687	קטע מרחי ד"ר וינשל שינוי תוואי		2504	11.1.79	שינוי תוואי
חפ/מק/1400 יב/4	גגונים		5293	29.4.04	אורך גגון, והקמת עמודי תמיכה.
חפ/מק/1400 פ"מ	פרגולות משולב		5501	28.2.06	גובה פרגולה, ושטח פרגולה.
חפ/229 י"5	שטחי שרות, עליות גג, מרתפים וגזוזטאות במבני מגורים.		6388	7.3.12	גובה חניה מקורה, גובה ושטח מבואה, שטח פתוח מקורה.
חפ/1332 ג'	תכנית יעודי קרקע והוראות בינוי בשטח תירות קייט ונופש		2754	1.10.81	שינוי יעוד קרקע הוראות וזכויות בניה
חפ/1400 ת"ט	תחנות טרנספורמציה (השנאה)		4536	26.6.97	התרת הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים.
חפ/2000	מתאר חיפה	28.3.2014			

בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין אחת מהתוכניות הנ"ל יקבע האמור בתוכנית זו.

4. **המקום**
 חטיבת קרקע התחומה בין דרך פרויד וכביש 11 (מתחת לדרך פרויד) ומעל המבואות הדרומיים.
5. **שטח התוכנית**
 שטח התוכנית הוא כ-220.5 דונם.
6. **גבולות התוכנית**
 גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.
7. **הקרקע הכלולה בתוכנית זו**
 הקרקע הכלולה בתוכנית זו הן כל החלקות וחלקי החלקות המותחמות בקו כחול כהה כמפורט להלן:

גוש	חלקות במלואן	חלקי חלקות
10683	3-22	1,2
10684	18, 19, 21, 27	13-17, 20
10732	1-64, 66-73	65, 74
10733		25, 27-30, 47
10735		24, 53

- 7.1 החלקות וחלקי החלקות המותחמות בקו שחור מרוסק כלולות בחלוקה שלא בהסכמה לפי סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 כמפורט להלן:

גוש	חלקות במלואן	חלקי חלקות
10683	3-22	1,2
10732	1-15, 17-73	74, 16
10733		47

8. **מגשים ויזמים**
- 8.1 יזם התוכנית : עיריית חיפה - רח' ביאליק 3, חיפה.
- 8.2 יזם בפועל.
 כרמלי יוליעד בע"מ.
9. **בעלי הקרקע**
 פרטיים.
 מינהל מקרקעי ישראל - רח' פל - ים 15, חיפה.
 קרן קיימת לישראל.
 רשות פיתוח.
 עיריית חיפה - רח' ביאליק 3, חיפה.
10. **עורך התוכנית**
 צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רח' יוזמה 3 טירת הכרמל, מיקוד 39032, טל: 04-8571234, פקס: 04-8570238.

11. מטרות התוכנית

- א. הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת 720 יח"ד כולל מרכז מלונאי בשטח של כ- 18 דונם.
- ב. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ג. הקצאת שטחים ציבוריים בהתאם לצרכי השכונה.
- ד. מתן הוראות בניה לייעודי הקרקע.
- ה. הסדרת מערכות דרכים המשרתות את השכונה ומקשרות אותה למערך הדרכים העירוני.

12. באור סימני התשריט

12.1 מצב מוצע

גבול התוכנית	קו כחול עבה
גבול חלקות הכלולות בחלוקה החדשה (רהפרצלציה)	קו שחור מרוסק ומספר שחור
אזור מגורים	שטח צבוע צהוב
שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי	שטח צבוע ירוק בהיר
שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי	שטח צבוע ירוק
אזור למבני ציבור	שטח צבוע חום מוקף בפס חום כהה
מרכז מלונאי	שטח צבוע צהוב מוקף בפס חום
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת	שטח צבוע ורוד
קו רחוב	קו בצבע אדום
מספר דרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
קו בנין קדמי	ספרה אדומה ברבעים הצדדים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה רשומה לביטול	ספרה ירוקה
גבול מגרש מוצע	קו בצבע שחור
מספר מגרש מוצע	מספר המורכב מארבע ספרות בצבע שחור מוקף בעיגול שחור
קו בנין	קו אדום דק מרוסק
קו בנין לחניה	קו כחול מרוסק
גשר/מעבר עילי עפ"י תוכנית חפ/2096א'	שטח מרושת בצבע שחור
קווי מידה למרווחים	קו מידה בצבע שחור
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור
מספר גוש	מספר שחור בן חמש ספרות

קו כחול עבה	גבול התוכנית
מספר בצבע כחול	מספר תוכניות מאושרות
קו כחול מרוסק	גבול תוכנית מאושרת
שטח צבוע פסים ירוק לבן	אזור חקלאי
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק בהיר מוקף בפס ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע ירוק בהיר ומרושת בצבע ירוק	שמורת טבע
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אפור מפוספס בפסים בצבע סגול ומוקף בפס סגול	אתר לתחנת טרנספורמציה
שטח צבוע פסים כתום וקרם	אזור מגורים א'1
שטח צבוע צהוב מוקף בפס חום	מרכז מלונאי
שטח צבוע פסים ירוק וצהוב	קאנטרי קלאב
שטח צבוע פסים סגול ואפור	אזור לשירותים עירוניים
שטח צבוע ירוק בהיר מוקף בפס חום	שטח לקייטנות, בידור וספורט
פסים שחורים דקים	הגבלות בניה
קו מרוסק בצבע סגול	אזור חלוקה מחדש (רהפרצלציה) עפ"י תוכנית חפ/1687
קו בצבע סגול	חזית מסחרית
קו בצבע אדום	קו רחוב
קו שחור דק	גבול מגרש/יעוד (שאינו גבול חלקה)
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור	גבול גוש
מספר שחור בן-חמש ספרות	מספר גוש
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
ספרה ירוקה	מספר חלקה רשומה
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך

13. שימוש בקרקע ובבניינים

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

14. רשימת התכליות

14.1 אזור מגורים

מיועד לבנייני מגורים בכפוף להוראות הבניה לדגמים השונים המפורטים בסעיף 18.9 "דגמי בנייני" ובנספח מס' 1: נספח בנין. ביעוד זה תותר הקמת שרותים מיוחדים לרווחת הדיירים כמו: מועדון, מכון כושר, חדרי חוגים, בריכת שחיה, מלתחות וכיוצא ב שירשמו כחלק מהרכוש המשותף.

14.2 אתר לבניני ציבור

מיועד לבניני ציבור המשמשים לרווחה, חינוך, תרבות, דת, קהילה, בריאות כולל כל השירותים הנלווים.

14.3 דרך

מיועד לתנועת רכב והולכי רגל, למעבר תשתיות ולגינון.

14.4 שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי

מיועד לגנים ציבוריים, גינות נוי, עצים, טיילות, מעברים, רחבות ושבילים, תצפיות ומצפורים, מתקני ספורט ומשחקים, מתקני צל, גינת כלבים, מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות ומתקני טרנספורמציה עפ"י סעיף 27.3 "תחנות טרנספורמציה".

14.5 שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי

מיועד לשטח ציבורי פתוח, המשלב נוף טבעי, עצים, מעברים, שבילי טיול, תצפיות ומצפורים, פיתוח בתחום מחלפים ומעבר לתשתיות עירוניות תת קרקעיות ומתקני טרנספורמציה לפי סעיף 27.3 "תחנות טרנספורמציה".

14.6 מרכז מלונאי

מיועד להקמת בית מלון בצפיפות של 20 חדר לדונם על מתקניו ושרותיו.

15. הפקעות והיטל השבחה

- 15.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, אתרים למבני ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכל חוב או שעבוד.
- 15.2 בעלי הקרקעות הכלולות בתוכנית זו ישלמו היטל השבחה כחוק.

16. חלוקה חדשה ורישום

- 16.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו, בטלים.
- 16.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל יעוד אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.
- 16.3 הגשת תוכנית איחוד וחלוקה לאישור רשויות התכנון היא תנאי למתן היתר בניה. טבלת איחוד וחלוקה תוכן למתחם איחוד וחלוקה המסומן בתכנית.
- 16.4 על יזמי התוכנית בפועל ו/או מגישי התוכנית לרשום את תוכנית האיחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
- 16.5 איחוד וחלוקת מגרשים תוך שמירת כל הוראות הבניה האחרות לא תהווה סטייה מתכנית.
- 16.6 המגרשים המוצעים ירשמו על שם בעלי החלקות הרשומות בהתאם לטבלת ההקצאות.
- 16.7 שיעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תוכנית זו על חלקה כלשהי מהחלקות הכלולות בתוכנית, הולך אחרי בעליה הקודם ויחול על המגרש החדש שהוקצה לו.

17. הוצאות עריכת תכנית

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

18. הוראות בניה

18.1 מספר יחידות דיור

- סך כל יחידות הדיור יהיה 720. מספר יחידות הדיור בכל מגרש הוא סופי ולא ניתן להגדילו ע"י הקטנת השטח הממוצע לדירה. תוספת של יחיד בכל מגרש תהווה סטייה ניכרת מתכנית לפי סעיף 19)2(תקנות סטייה ניכרת בחוק התכנון והבניה תשס"ב 2002.

מתוך סה"כ הדירות בתוכנית יוקצו כ-20% בכל מגרש לדירות בשטח עד 80 מ"ר עיקרי עבור דיור בר השגה.

18.2 שטחי בניה :

18.2.1 שטח בניה עיקרי

שטח בניה עיקרי לכל מגרש יהיה בהתאם לטבלאות ההקצאה ולוחות האיזון וכפי שמפורט בטבלה בסעיף 18.10, שטח הדירה העיקרי הממוצע יהיה 122 מ"ר. בנוסף תותר בניית מרפסת מקורה בשטח של 25 מ"ר ממוצע לדירה במגרש.

בפרויקט בניה הכולל מספר מגרשים צמודים יחושב שטח הבניה העיקרי הממוצע לדירה לפרויקט בשלמותו ולא לכל מגרש בנפרד ובלבד שלא תהייה תוספת של יח"ד בכל מגרש מעבר לאמור בטבלה בסעיף 18.10 "נתוני מגרשי מגורים" ובלבד ששטח הבניה העיקרי הכולל לא יעלה על המצוין בטבלאות ההקצאה.

שרותים מיוחדים לרווחת הדיירים יהיו כלולים בשטח הבניה העיקרי.

18.2.2 שטחי שרות

חישוב זכויות הבניה לשטחי השרות יהיה בהתאם להוראות תוכנית חפ/5/229 ובהתאם לתקנות התכנון והבניה התשנ"ב 1992, ובנוסף לפי ההוראות הבאות :

א. גובה מבואה יהיה עד 6 מ' מדוד מרצפה לתחתית תקרה.

ב. סה"כ שטח המבואה בבנין לא יעלה על 4 מ"ר לדירה ללא הגבלת שטח לכל מבואה בבנין לפי תכנית חפ/5/229 סעיף 4.1.2 ה (4).

ג. גובה קומת עמודים מפולשת שבקומת כניסה לא יעלה על גובה לובי הכניסה.

ד. גובה חניה מקורה לא יעלה על 2.7 מ' מדוד מרצפה עד תחתית תקרה או תחתית הקורות הקונסטרוקטיביות (הנמוך מביניהן). תותר חריגה מגובה זה לטובת פתרונות ניקוז ומעבר צנרת באישור מוסד התכנון.

18.3 תכסיות בניה במגרשים

הוראות לתכסיות הבניה במגרשים מפורטות בסעיף 18.9 "דגמי בינוי" בהוראות לדגמי הבנוי.

- 18.4 א. בתחום קווי בנין לחניה יותרו שטחים מקורים לרווחת הדיירים ושטחי שרות.
- ב. בתחום המגרש יובטח שטח נגיש לרווחת כלל דיירי הבניין אשר לא יוצמד לדירות המגורים בשיעור שלא יפחת מ- 10 מ"ר.
- 18.5 גגון
 תותר בניית גגון בכניסה ראשית כחלק מעיצוב המבנה וללא הגבלת אורך ובכפוף לשאר הוראות תכנית מס' חפ/מק/1400/יב/4, כמו כן תותר הקמת מספר עמודי תמיכה בתחום קווי הבניין.
- 18.6 פרגולה במרפסת או בגג - תותר הקמת פרגולה כחלק מעיצוב המבנה הכללי בגובה שלא יעלה על גובה של קומה אחת ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לדירה ובכפוף לשאר הוראות חפ/מק/1400/פ/מ.
- 18.7 גובה מבנים
 גובה מבנה מירבי יהיה עפ"י המפורט בטבלה בסעיף 18.10 "נתוני מגרשי מגורים". סטיה מגובה המצוין בטבלה תחשב סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות סטייה ניכרת מתכנית תשס"ב 2002.
- 18.8 תנאים להיתר בניה
- 18.8.1 לא יינתן היתר בניה במגרש הכלול בתחום תוכנית זו, כל עוד לא הופרשו ממנו ונרשמו על שם עיריית חיפה אותם שטחי קרקע המיועדים לדרכים ולצרכי ציבור בהתאם לתוכנית זו.
- 18.8.2 לא יינתן היתר בניה ולא תאושר מפה מצבית כאמור בתקנה 4 לתקנות הבניה כל עוד לא יאושר תשריט חלוקה לצרכי רישום ע"י רשויות התכנון.
- 18.8.3 קבלת היתר הבניה תותנה בהגשת תוכנית פיתוח מפורטת למתחם הפיתוח שבו נמצא מגרש הבניה שתאושר ע"י מהנדס העיר וכן תוכנית פיתוח למגרש הבניה שתכלול את פירוט הפיתוח של דרכי הגישה, שטחי הריצופים, המיסעות והגינון, תוכנית נטיעות ומערכת ההשקיה, מעקות, גדרות, פרטי ניקוז וכל פירוט נוסף בתחום המגרש עפ"י דרישת משרד מהנדס העיר.
- 18.8.4 לא יינתן היתר בניה על כל מגרש הכלול בתוכנית, כל עוד לא נפרצו דרכי הגישה והתשתיות שנקבעו לשלב או למתחם הפיתוח אליו שייך המגרש ובוצעו בהתאם לתוכנית

ההנדסית המפורטת כפי שאושרה ע"י הועדה המקומית והובטח כי התשתיות אליו וממנו מתוכננות ויכולות לתפקד במנותק ממתחמים אחרים.

18.8.5 במסגרת הבקשה להיתר בניה לכל אחד מהמבנים יצורף קטע רחוב בו יוצגו חניות לאורחים בהיקף הנדרש בכפוף לאמור בסעיפים 25.2 "חניה במגרשים" ולסעיף 25.3 "חניה לאורחים".

18.8.6 היתר הבניה ילווה ביועץ מיקרו-אקלים ויכלול את האמצעים למניעת מטרדי רוח בכניסה למבנים, במעברים ובשטחים הציבוריים הסמוכים לדירות המבנה.

18.8.7 תנאי להיתר בנייה ראשון לכל מתחם פיתוח, יהיה הגשה של חוות דעת מומחה לבנייה ירוקה לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

18.8.8 במסגרת היתר בניה, ייקבע ערך חליפי לעצים בוגרים.

18.9 דגמי בינוי

הוראות לדגמי הבינוי הם :

18.9.1 הוראות לדגמי בינוי C1, C2.

א. תכסית

תכסית מכסימלית של המבנה (ללא חניה מקורה וללא שרותים לרווחת הדיירים) 30%.

השטח המגוון על קרקע טבעית לא יפחת מ-15% משטח המגרש.

ב. דירוג - בארבע הקומות העליונות יתוכנן דרוג.

ג. חניה - תותר כניסה/יציאה אחת לחניה.

במגרשים בהם תתוכנן חניה משותפת ל 2 מגרשים תותרנה 3 כניסות לחניה: 2 לחניה מקורה ועוד אחת לחניה לא מקורה.

חניה לא מקורה לא תעלה על 20% משטח המגרש.

תקרת חניה המקורה לא תבלוט יותר מ 1 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין ובתנאי שהחזית הבולטת תיסוג לפחות 17 מ' מגבול

מגרש קדמי. מעל גובה זה יותר גינון ומעקות. תותר בניית חניה מקורה בחלק האחורי של המגרש ובתנאי שתקרת החניה לא תעלה

על 6 מ' ממפלס הכניסה הקובע וחזית החניה תיסוג 17 מ' מקו מגרש קדמי מעל גובה זה יותר גינון ומעקות.

במקרה זה חזית החניה תחופה אבן ותתוכנן כחלק מהמבנה והפיתוח.

ד. גינון ופיתוח- לאורך חזית המגרש תשמר רצועת גינון ברוחב של 3 מ' לפחות פרט לכניסת רכב והולכי רגל. גובה הערוגה לא יעלה על 1 מ' מפני הכביש.

לפחות 30% מגג החניה יגונן.
בחזית קירות תומכים בתחום המגרש יינטעו עצים בוגרים בעלי נוף גבוה להסתרת קירות תומכים.
הגינון מעל גג חניון יבוצע על גבי מצע מנותק איכותי באופן שניתן יהיה לטעת בו עצים ושיחים, בהתאם להנחיות מחלקת גנים בעיריית חיפה.

ה. קווי בנין

קווי הבנין למבנה יהיו:

כמסומן בתשריט

קווי בנין לחניה מקורה יהיו:

קדמי : לחניה מקורה תת קרקעית - כמסומן בתשריט.
לחניה מקורה עילית - 17 מ'
צידי : 0 מ', בתנאי שיתאפשר מעבר צנרת לתשתיות.
אחורי : כמסומן בתשריט.

ו. מספר קומות

סה"כ מספר הקומות המותר יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 18.10 "נתוני מגרשי מגורים".
בנוסף יותרו מתחת למפלס כניסה קובעת קומות חניה תת קרקעיות.

ז. גובה קומה מלא ממוצע יהיה - 3.1 מ'.

ח. כניסה קובעת

הכניסה הקובעת לבנין תהייה מפלס לובי הכניסה לבנין.

ט. גודל מגרש מינימלי לצורך איחוד וחלוקה - 3.5 דונם.

18.9.2 הוראות לדגם בינוי C3

א. תכסית

תכסית מקסימלית של המבנה (ללא חניה מקורה וללא שרותים לרווחת הדיירים) 30%.

שטח מגונן על קרקע טבעית לא יפחת מ-15% משטח המגרש.

ב. דירוג - בארבע הקומות העליונות יתוכנן דרוג.

ג. חניה - תותר כניסה/יציאה אחת לחניה בכל מגרש. כניסה תהיה מדרך מס' 100 בלבד.

תקרת חניה מקורה לא תבלוט יותר מ 1 מ' כולל גינון ומעקות מעל מפלס הכביש בחזית המגרש (דרך מס' 100).
החניה המקורה לא תבלוט כלפי דרך 11 ביותר מ 3.5 מ' כולל גינון ומעקות מפני קרקע סופית. תותר בליטה של עד 7 מ' כולל גינון ומעקות כלפי דרך 11 בתנאי שהחניה תיסוג לפחות 20 מ' מקו מגרש קדמי(כלפי דרך מס' 11). חזית החניה תחופה אבן ותתוכנן כחלק מהמבנה והפיתוח.

ד. גינון ופיתוח

לאורך חזית המגרש תשמר רצועת גינון ברוחב של 3 מ' לפחות פרט לכניסת רכב והולכי רגל.

לפחות 30% מגג החניה יגונן.
הגינון מעל גג חניון יבוצע על גבי מצע מנותק איכותי באופן שניתן יהיה לטעת בו עצים ושיחים, בהתאם להנחיות מחלקת גנים בעיריית חיפה.

ה. קוי בנין:

קוי הבנין למבנה יהיו:

כמסומן בתשריט.

קווי בנין לחניה מקורה יהיו:

קדמי כלפי דרך מס' 100 : כמסומן בתשריט.

צידי : 0 מ', למגרשים הגובלים בשצ"פ-5 מ'.

קדמי כלפי דרך מס' 11 : כמסומן בתשריט, במקרה שהחניה

בולטת ביותר מ-3.5 מ' כלפי דרך מס' 11, קו בנין יהיה 20 מ'.

ו. מספר קומות

יותר מקסימום 14 קומות מעל כניסה קובעת ומקסימום 2 קומות מתחת לכניסה קובעת, בכל מקרה מס' הקומות לא יעלה על 15 קומות סה"כ.

בנוסף יותרו מתחת למפלס כניסה קובעת קומות חניה תת קרקעיות.

ז. גובה קומה מלא ממוצע יהיה - 3.1 מ'.

ח. כניסה קובעת

הכניסה הקובעת לבנין תהייה מפלס לובי הכניסה לבנין.

ט. גודל מגרש מינימלי לצורך איחוד וחלוקה - 3.5 דונם.

י. תנאי להיתר בניה במגרשים 1052-1055 יהיה ביצוע סקר לבחינת מפגעי הרעש. בהתאם לסקר יוגש דו"ח שיפרט את האמצעים למניעת רעש במבנים שיאושר ע"י איגוד ערים חיפה. תנאי להיתר אכלוס יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה כי אכן ננקטו האמצעים למניעת מפגעי רעש.

18.10 נתוני מגרשי מגורים :

שטח בניה עיקרי במ"ר (עפ"י טבלת האיזון וההקצאה) *	גובה אבסולוטי מעל פני הים (כולל מערכות טכניות) במטר	סה"כ מספר קומות ** ***	דגם בניין מגורים	מס' יח' מקסימלי במגרש ****	גודל מגרש בדונם	מס' מגרש
12,160	120.2	20	C1	95	4.95	1049
12,065	117.3	20	C1	95	4.9	1050
12,032	118.5	20	C1	94	4.79	1051
4,270	100.2	15	C3	35	3.61	1052
4,680	97.2	15	C3	40	3.6	1053
7,353	97.9	15	C3	57	3.93	1054
3,810	99.8	15	C3	30	4.03	1055
12,032	121.1	20	C1	94	4.93	1056
6,900	125.8	18	C2	60	5.03	1057
6,960	129.8	18	C2	60	5.06	1058
6,960	134.3	18	C2	60	5.4	1059

- * לא כולל שטח עיקרי למרפסות כאמור בסעיף 18.2.1 "שטח בניה עיקרי".
- ** ראה הוראות נוספות בהוראות לדגמי בינוי בסעיף 18.9.
- *** קומה כפולה ללובי תיחשב כקומה אחת.
- **** בכל מגרש יוקצו 20% מתוך סה"כ הדירות לדיוור בר השגה לפי סעיף 18.1.

במידה של סתירה בין שטח עיקרי בטבלה זו לבין טבלת ההקצאה, יגברו טבלאות ההקצאה.

מספר הקומות מתייחס למספר קומות המבנה ללא קומות חניה תת קרקעית.

18.11 הוראות בניה באתרים לבניני ציבור

18.11.1 שטח הבניה לשימושים עיקריים באתרים לבניני ציבור

יהיה 100% משטח המגרש.

אופן חישוב שטחי השירות והשטחים הפטורים באתרים לבניני ציבור יהיה בהתאם לאמור בתוכנית חפ/1400/שש - שטחי שירות ופטורים, על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה.

18.11.2 מספר קומות - עד 3 קומות.

18.11.3 נתונים למבני ציבור.

מפלס גג מרבי מעל פני הים	שימושים מותרים	מס' מגרש
66.0	ביה"ס יסודי 12 כ" + 2 כ"גן	1078

- בסמכות ועדה מקומית לקבוע שימושים אחרים עפ"י הצורך.
- 18.11.4 קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
- 18.11.5 יותר להקים במגרשים המיועדים למבני ציבור מספר בניינים ובתנאי שהמרחק בין בנין לבנין לא יפחת מ-6 מטר.
- 18.11.6 קווי בנין - לפי המצוין בתשריט:
- 18.11.7 תכסית - 40% משטח המגרש
- 18.11.8 חניה - לפי תקן.
- 18.11.9 תנאי למתן היתר- הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר כחלק מהבקשה להיתר.

18.12 הוראות בניה למרכז מלונאי

- א. שטח הבניה המותר לשימוש עיקרי ושרות באזור זה יהיה 25,000 מ"ר (1650 מ"ר מתוכו יהיה למגרש 2047א). שטח הבניה המותר לחניה מקורה יהיה 25% משטח המגרש.
- ב. תכסית : תכסית מכסימלית של המבנה ללא חניה מקורה 40%.
- ג. קווי הבנין למבנה יהיו : כמסומן בתשריט
- ד. מספר קומות : לא יעלה על 19 קומות מעל כניסה קובעת (מכוון דרך מסי 100).
- ה. ניתן יהיה לאחד את שני המגרשים 2047 ו-2047א.
- ו. תנאי למתן היתר - הגשת תכנית בינוי שתערך בהתאם לתקנים של משרד התיירות ותאושר ע"י ועדה מקומית חיפה.

שאר הוראות חפ/1332ג' ממשיכות לחול.

18.13 מצוינות אדריכלית

- א. תכנון המבנה/ים יעשה תוך הקפדה על ייחודיות ומצוינות אדריכלית.
- ב. מתן היתר בניה יהיה מותנה בבדיקה ובאישור מוקדם של מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר. לצורך בדיקה זו יוגשו הדמיות של המבנה ממספר כיוונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר, שבהן המבנה יוצג על רקע סביבתו הפיזית.
- ג. בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים.
- ד. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהוו חלק ממסמכי ההיתר.

19. הוראות בנושא חומרי גמר וחזות מבנים

יישום הבינוי יעשה תוך שאיפה למצינונות אדריכלית ולפי ההנחיות להלן :

19.1 חומרי ציפוי

חומרי הציפוי של חזיתות הבניינים וחומרי גמר אחרים, חיפויי גגות, מעקות, גדרות ושבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.
לא יותר ציפוי גגות ברעפים.

19.2 גגות

לא יותרו גגות משופעים. גגות אופקיים המיועדים לשימוש ומדרך ירוצפו עפ"י התקן. גגות אופקיים אחרים יאטמו ויבודדו על פי התקן ויצופו בשכבה דקורטיבית כגון חלוקי נחל או כל חומר אחר לשביעות רצון מהנדס העיר.

גובה מירבי של קומה טכנית ומתקנים טכניים על הגג (כגון חדר מכונות, מעלית, קולטי שמש, מאגרי מים וכד') יהיה המינימום ההכרחי מבחינה טכנית מפני גג עליון ובכל מקרה לא יותר מ-3.5 מ'. המתקנים יהיו משולבים בתכנון אדריכלי של הגג במלואו ועפ"י אישור מהנדס העיר.

לא יותרו אנטנות על גגות. לכל בניין תותר צלחת לוויין אחת בלבד.

19.3 מתקנים

19.3.1 כללי

לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סורגים, גגונים, מעקות, מזגנים וצנרת חיצונית, שלא עפ"י התוכנית שאושרה במסגרת הבקשה להיתר הבניה.

19.3.2 צנרת ותשתיות

כל התשתיות תהיינה תקניות ומקורות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות פירים וארובות אורור.

19.3.3 מתקני כביסה

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

19.3.4 מזגנים

לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבניין, אלא במקומות שיקבעו במסגרת הבקשה להיתר בניה. חובה להתקין בידוד אקוסטי למזגנים/מעבים וצנרת נסתרת לניקוז מי העיבוי.

19.3.5 ארובות

לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכדי בקירות
חיצוניים של בנין אלא במקומות שיקבעו בתוכנית שתאושר
ע"י הועדה המקומית.

19.3.6 מכלי גז ודלק

מיכל גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות ובהתאם
לכל הוראה סביבתית על פי כל דין, ובהתאם לתוכנית
שתאושר ע"י הועדה המקומית. מכלי גז ודלק ניתן יהיה
להתקין מחוץ לקוי הבניין ובתנאי שיהיו מקורים ויעמדו
בדרישות הרשויות המוסמכות.

המיכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן
הכביש.

19.3.7 אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו
במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת
התברואה העירונית.

מתקן האשפה ימוקם בונחום המגרש במקום מסתור ובלתי
נצפה מתחום המדרכה. מסתור מתקן האשפה יהיה באופי
עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות
התומכים ו/או הגדרות.

חדרי האשפה יתוכננו בתיאום עם מחלקת תברואה לאפשרות
של מיקום מיכלי איסוף לסוגי הפסולת השונים תוך
התייחסות להפרדת הפסולת.

19.3.8 ארונות חשמל ותקשורת

מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ימוקמו בתחום
המגרש ובחזית המגרש בתוך נישה סגורה שתשולב בגדר או
בקיר תומך באופן שהגישה אליהם תהיה חופשית מכוון
השטח הציבורי אל מתקני החשמל. הצנרת בין הארון לבית
תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע.

19.3.9 דודי שמש וקולטנים

ימוקמו תחת גג ויהיו מוסתרים ומשולבים בתוכנית
האדריכלית של המבנה במסגרת הקומות המותרות. פתרון
דודי השמש והקולטנים יהיה חלק מהתוכנית להיתר בניה.

19.3.10 שלטי פרסומת

לא תותר התקנת שלטי פרסומת ו/או חלונות ראוה על
בנייני מגורים.

19.3.11 סורגים

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

20. מתחמי פיתוח ושלביות ביצוע התוכנית

20.1 מתחמי פיתוח

שטח התכנית מחולק למתחמי פיתוח הכוללים כבישים, מגרשי אב"צ, מגרשי שצ"פ ומגרשי מגורים. המתחמים מסומנים בנספח בינוי ומתחמי פיתוח, המהווה חלק מתכנית זו, ולפי הטבלה כדלקמן:

מתחם	מס' מגרש מגורים	מס' מגרש ציבורי	מס' מגרש שצ"פ	מס' דרך
א2	1054,1055 1057-1059	1078	2065,2078,2079	102, חלקית 100
ב2	1049-1053,1056		2080,2083	101, חלקית 100

לצורך תאום הממשק בין מגרשי שצ"פ ומגורים יורחב תחום התכנון למתחם הפיתוח, עפ"י הצורך לתחום מגרשי השצ"פ הגובלים בו. בסמכות הוועדה המקומית לשנות את תחומי מתחמי הפיתוח עפ"י שיקולים תכנוניים ושיקולי ביצוע של שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור ובלבד שמתחם מגורים יכלול דרכים, שטחי ציבור פתוחים, שטחי ציבור בנויים ותשתיות שיתנו מענה לגודל האוכלוסייה המתוכנן למתחם.

20.2 שלביות ביצוע התכנית

20.2.1 פיתוח כבישים בצמוד למתחמי פיתוח

פיתוח הכבישים לא יהווה חלק ממטלות הפיתוח המשויכים למתחם, וההחלטה בדבר הקמתם ומועד הקמתם יהיה בלתי תלוי במועד פיתוח המתחם הספציפי בו הם נמצאים ובלבד שתובטח גישה ותשתיות לכל מגרש בטרם ינתן היתר בניה.

20.2.2 פיתוח מגרשי אב"צ במתחמי פיתוח

מגרשי האב"צ יוקמו במתחמי הפיתוח בהתאם לצורך ובהתייחס למצאי הקיים בסביבה. בי"ס יוקם במתחם הפיתוח אלא אם כן, קיים מבנה חינוך חלופי במרחקים תואמים לתקני משרד החינוך.

20.3 שלביות תכנון ופיתוח במתחמי פיתוח

תנאים למתן היתר סלילה/בנייה: תנאי למתן היתר סלילה/בנייה בתחום התוכנית, יהיה תכנון כולל של הדרכים בתוכנית כולה. התכנון

יקבע את מפלסי הדרכים ואת החניות הציבוריות לאורכן, מערכות התשתיות: ניקוז, מים וביוב, חשמל, תאורה, תקשורת, כולל מיקום עקרוני של חיבור המגרשים למערכות אלו. כמו כן קירות תומכים לאורך הדרכים.

תוכנית למתחם פיתוח: טרם הגשת בקשה להיתר למבנה ראשון במתחם פיתוח, תוגש תוכנית לאותו מתחם אשר תכלול את הכבישים, מגרשי האב"צ ומגרשי השצ"פ ומגרשי המגורים המשתייכים אליו. התוכנית תפרט את הדרכים והחניות הציבוריות לאורכן ומערכות התשתית התת קרקעיות, תוך התייחסות למפלסי הכניסה אל המגרשים וכן, תכנון מפלסים עקרוניים של שטחי האתרים למבני ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים. במסגרת תוכנית הפיתוח למתחם, ייקבעו גם שלבי הביצוע במתחם בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור שתערך לנושאים: הדרכים והחניות הציבוריות לאורכן ומערכת התשתיות, שלבי הקמת שטחי האב"צ ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים בהתאם לצרכי התושבים ולהתקדמות הבנייה במתחם התכנון בהתייחס למצאי הקיים בסביבה הקרובה ולתקנים המקובלים. תכנית הפיתוח תתואם ותאושר ע"י גורמי התכנון בעירייה.

כחלק מתכנית למתחם פיתוח וכתנאי להיתר למבנה ראשון במתחם, תוגש חוות דעת מומחה לבניה ירוקה לאישור מהנדס הועדה המקומית (ראה סעיף 29).

במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש למתחמים תקבל הוועדה המקומית חיפה החלטה בדבר המגרשים בהם קיים צורך בחו"ד יועץ קרקע לביסוס המבנים וקירות התמך במגרשים המיועדים לבניה.

21. איכות סביבה

21.1 תוכנית להתארגנות לבניה ופיתוח ומניעת מטרדים בעת בניה

לפני תחילת העבודות בכל שלב ושלב יוגש לאישור מהנדס העיר מסמך ביצוע למניעת מפגעים בשלבי ההקמה אשר יתייחס לנושאים אלו:

21.1.1 אתרי ההתארגנות

א. אתר ההתארגנות יקבע בתוך שטח התכנית המיועד לבינוי בשלב הפתוח. אין לקבוע את אתר ההתארגנות בשטח שאינו כלול בשלב הפתוח. אתר ההתארגנות יקבע בשטח המיועד לבינוי ולא בשוליים הצפוניים והדרומיים של התכנית על מנת למנוע פגיעה בערוצי נחל אזוב ונחל אחוזה ובשטחים פתוחים אחרים שאינם שטחים המיועדים לפיתוח.

ב. בעל הקרקע יקפיד על מניעת פגיעה בסביבה עקב שפכים, פסולת, מאצרות דלק או מתקנים אחרים שיוצבו באתר ההתארגנות.

ג. אתר ההתארגנות ודרכי הגישה אליו ישוקמו על פי תכנית שיקום שתוכן ע"י אדריכל הנוף לרבות שימוש באדמת חישוף.

21.1.2 דרכי גישה

דרכי הגישה יתבססו על דרכים קיימות או על תוואי דרכים מתוכננות הכלולות בשלב הפיתוח. לא תותר הכשרת דרך גישה בשטח שאינו כלול בשלב הפתוח. לא תותר כל גישה לערוץ נחל אחוזה המצוי מחוץ לגבול העבודה.

21.1.3 גידור שטח העבודה

לפני תחילת העבודות תוצב גדר על גבול העבודה על מנת למנוע גלישה לא מבוקרת, דרדרת, השלכת פסולת וכו', מחוץ לאזור העבודות.

21.1.4 מניעת רעש בעת בניה

א. ציוד הבניה בתחום התכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט 1979.

ב. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.

ג. מפלסי רעש מצידוד בניה או מכוונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979, לא יעלו על מפלסים המרביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.

ד. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות עפר לא תעלה על הערכים המותרים ע"פ תקן DIN 4150.

21.1.5 מניעת זיהום אויר בעת בניה

א. דרכי העפר והערמות יורטבו באופן קבוע, במשך העבודות למניעת מטרדי אבק.

ב. יש לכסות ערמות עפר וחומרים אחרים המתפזרים ברוח.

- ג. קידוחים יעשו עם הרטבה או אמצעי שאיבה המונעים פזור אבק.
- ד. יש לכסות את ארגז המטען של משאיות היוצאות עמוסות מן האתר או מגיעות אליו.

21.2 תוכנית לטיפול בעודפי עפר

לכל מתחם פיתוח תוכן תכנית לטיפול בעודפי עפר אשר תכלול פירוט כמויות וסוגי העפר הצפויים להיחפר בשלב העבודה ואת יעדי הפינוי של עודפי העפר. התכנית תכלול שטחי התארגנות כולל מתן אפשרות להקמת מגרסה. לפני הקמת המגרסה על המבקש להגיש בקשה לפי התקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה) התשנ"ח. תנאי לתחילת ביצוע של כל שלב ושלב יהיה הגשת תכנית לטיפול בעודפי עפר לאישור מהנדס עיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

עקרונות התוכנית יהיו כדלקמן :

- א. יעשה שימוש בחומרי החציבה במסגרת התכנית.
- ב. בהיעדר איזון, חומרים בהם לא יעשה שימוש במסגרת התכנית יועברו לפרויקטים אחרים מאושרים לפיתוח או לאוגר ביניים מוסדר שיאושר מראש ע"י הגורמים המוסמכים.
- ג. שארית עודפי העפר (מהפרויקט ומפרויקטים נוספים), תועבר לאתרי טיפול ומחזור של עודפי עפר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לפי הנהלים המקובלים.
- ד. עירום עודפי העפר לא יתאפשר בתחומי התכנית בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח באותו שלב.

תכנית לפסולת בנין, ויעד סילוקם ומחזורם

התכנית תכלול נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות); (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן :

- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר טיפול או תחנת מעבר, אתר סילוק).
- ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

21.3. אמצעים למניעת מפגעי רעש

- 21.3.1 בכל הקומות ובכל המבנים הגובלים בדרך פרויד יבוצע טיפול אקוסטי על פי הקריטריונים לרעש מכבישים של הועדה הבין משרדית. היתר בניה למבנים אלו ילווה בהכנת מסמך אקוסטי אשר יפרט את מרכיבי המיגון האקוסטי הדירתי ויאושר ע"י איגוד ערים חיפה. מסמך זה יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- בכל מבני המגורים לאורך כביש 11 במגרשים 1052-1055 יובטח כי רמת הרעש לא תחרוג מהמותר בהתאם לסעיף 18.9.2 י.
- 21.3.2 תכנון מבני הציבור הסמוכים לכביש 11 - ילווה במסמך אקוסטי אשר יפרט את האמצעים להפחתת הרעש. בתכנון המבנה הציבורי ייבחנו הנושאים הבאים:
- הרחקת פונקציות רגישות מהכבישים, הצבת מתרסי רעש, מיקום קווי דיקור כך שיתרמו להפחתת הרעש, אמצעים למיגון אקוסטי של המבנים.
- מסמך זה יוגש לאיגוד ערים לאיכות הסביבה ויאושר על ידו כתנאי להיתר בניה.

22. הוראות לפיתוח המגרשים

- 22.1 על מבקש היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרש הבניה, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו', בהתאמה לתוכנית הפיתוח למתחם שבו נמצא המבנה ולשביעות רצון מהנדס העיר.
- 22.2 טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חומרי חציבה ומילוי למדרונות ע"י בנית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות מגרש הבניה, לפני התחלת הכשרת השטח לבניה.
- 22.3 משטחי חניה עיליים יהיו מאבן, משולבת או טבעית. לא יותר גמר אספלט במשטחים אלה. במשטחי החניה תשולב צמחיה ועצים.
- 22.4 גדרות ומעקות בכל החלקות ובכל השימושים יבוצעו רק על פי הוראות ותוכנית הפיתוח.
- 22.5 כל השטחים במגרש שאינם מבונים יהיו משוקמים ומטופלים נופית כולל נטיעות צמחיה ועצים.
- 22.6 מסלעות תיבננה בהתאם למפרט הבין משרדי. מסלעות, שגובהן מעל 4.5 מ', ידורגו ויינטעו.
- 22.7 בצדי מגרשים ולאורך גבולות צדיים של מגרשי בניה במקומות בהם נחוצה רצועת תשתיות תשמר רצועה נקיה מבינוי בעומק הדרוש עבור תשתיות אלה.

22.8 בסמכות מהנדס העיר לקבוע הנחיות לפיתוח בחזית מגרש הבניה אשר יחייבו את בעלי המגרשים. במסגרת ההנחיות יקבעו הסדרי החניה, עיצוב ומיקום מתקני חשמל, בזק, שעוני מים, הידרנטים, מתקנים לאצירת אשפה וביתני גז או מצבורי גז בתחום המגרש, פרטי קירות תומכים וגדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות, גינון ונטיעות כולל חומרי גמר, נקודות החיבור לתשתיות וכד'.

22.9 הוראות לקירות תומכים במגרשים

בחזית המגרש הפונה לכביש ו/או לשצ"פ ו/או למעבר ציבורי יבנה קיר תומך או קיר-גדר.

הקיר יבנה עפ"י ההנחיות המפורטות כדלקמן :

- א. הקירות התומכים והגדרות במגרשים יבנו באופן שפני הקיר ו/או הגדר העליונים יהיו אופקיים.
- ב. הקירות יבנו מאבן נסורה ומסותתת או מאבן לקט, לפי תכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. מעל הקיר יוקמו, במידת הצורך, מעקות או גדרות שאינן אטומות. לא תותר הקמת גדרות רשת.
- ד. יותרו קירות תומכים עד לגובה מקסימלי של 9 מ'. מעל גובה זה יבוצעו טרסות מגוננות ברוחב מינימלי של 1.5 מ'.
- ה. לאורך הכביש, לכיוון המגרשים העולים יהיה קיר תומך בגובה של 3 מ' מקסימום. במידה ויהיה צורך בקירות גבוהים יותר, הקירות ידורגו ע"י ברמות.
- ו. לאורך דרכים במקומות הגובלים עם שצ"פ יבנו במידת הצורך קירות תומכים באופן שגובהה של כל מדרגה לא יעלה על 3 מ'.
- ז. בטרסות יינטעו עצים וצמחיה.

23. עיצוב נופי לשטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושיקום נופי :

23.1 שטחים ציבוריים פתוחים אינטנסיביים ואקסטנסיביים

- א. לשטחים ציבוריים פתוחים אינטנסיביים יוכנו תכניות עיצוב נוף שיכללו: תכנית כללית, תכנית מפלסים ומידות, תכנית צמחיה, תכנית השקיה, פרטים אופייניים, תכנית ריצוף, גינת כלבים, פתרונות ניקוז (ע"פ תכנית ניקוז וסעיף 28.1.3 "ניקוז במגרשים"), פריסת קירות, פרטים וחומרי גמר של ריהוט

חוצות ומתקני משחק וספורט, פרטי מצללות ומדרגות, מערכת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, תכנית תאורה וכן תכנית לשיקום התפר שבין השצ"פ האינטנסיבי לשצ"פ האקסטנסיבי. לתוכנית יצורף מפרט טכני מחייב לחומרי גמר ואיכותם. האפיון העיצובי ישמור על זיקה לאופיו של המרחב הציבורי הפתוח.

ב. במגרשי השצ"פ המרכזים האינטנסיביים, ימוקמו מתקני משחק גדולים ומשולבים ויושם דגש על הקצאת שטחים שיאפשרו פעילות של בני כל הגילאים, הכל לפי עקרונות התכנון שבתכניות נוף המצורפות ובאישור מחלקת גנים בעירייה.

ג. רשת המעברים הציבוריים, שנקבעה במארג הכללי של המתחם, תתוכנן בהתאם לנתונים הטופוגרפיים ומפלסי הכביש המתוכנן על מנת להקל על ניידות של הולכי-הרגל ועגלות. תקבע עדיפות לשבילים ולרמפות על פני משעולי מדרגות, בכל מקום בו הדבר אפשרי.

תפתח מערכת שבילי טיול שתקשר בין נחל אחוזה לנחל אזוב לאורך רצועת שיפולי ההר ומרגלותיו שתקושר למערכת שבילי הטיול הקיימים באפיקי הוואדיות.

ביצוע הפיתוח בתחום התכנית יעשה ע"פ תכניות הפיתוח והנוף ויתבצע ברצף ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הכבישים הסמוכים. זאת בהתאם לסעיף 20.3 "שלביות תכנון ופיתוח במתחמי פיתוח".

ד. כל שטחי הגינון בשצ"פ יחוברו למערכת השקיה ממוחשבת עפ"י תכניות אדריכל נוף ובאישור מחלקת גנים של העירייה.

23.2 נטיעות וגינון לאורך דרכים

לאורך כבישי גישה והרחובות ינטעו עצי רחוב רחבי נוף במרחק של 8 מ' זה מזה. במדרכות, שרוחבן עולה על 2.0 מ', תתוכנן רצועת גינון הכוללת שיחים ועצים.

רצועת הגינון תמוקם לאורך הכביש ו/או לאורך הקירות בהתאם לתכנון הכללי של הדרך. הנטיעות במדרכה יתמכו ע"י סריג ומגן. הכל בהתאם לתכניות פיתוח לדרכים שיוכנו בעירייה באישור מהנדס העיר.

23.3 שיקום נופי

23.3.1 הנחיות להגנה על הסביבה הנופית

סלילת דרכים, הקמת מוסדות ציבור ומבני מגורים בשטחים הפונים לוואדיות או במגרשים הגובלים במגרשי

שצ"פ מחייבים בטרם ביצועם גידור היקפי אטום בגבול המגרש, לפני תחילת העבודה, על מנת למנוע פגיעה בצמחיה הקיימת וצמצום היקף הנזק העלול להיגרם כתוצאה מגלישת חומר בניה ופסולת אל תוך הוואדי או פגיעה בשטחי שצ"פ. הגידור יוסר רק בתום השיקום ופיוני כל סוגי הפסולת.

23.3.2 הנחיות לשמירת צמחיה קיימת

העצים הקיימים ישמרו, יועתקו או יכרתו על פי "תכנית פיתוח-נוף לשימור צמחיה", באישור מהנדס העיר.

23.3.3 שיקום מדרונות ושיקום צמחיה טבעית

- א. המדרונות שיפגעו במשך תהליך הבניה ובמהלך עבודות חישוב השטח, ישוקמו ע"י נטיעות של שיחים ועצים בהתאם לצמחית החורש הקיימת.
- ב. במדרונות שמתחברים לקירות תמך שיחופו באדמת חישוב תנטע צמחיית כיסוי, שיחים ועצים לאורך הקיר באופן שחזיתו תטמע בנוף.
- ג. הנטיעות לשיקום יעשו לפי תכנית פיתוח ותכנית נטיעות שתוכן ע"י אדריכל נוף, באישור מהנדס העיר.

23.3.4 שיקום נופי בהתאם לשלבי הבניה

במקרה של בניה בשלבים, יעשה השיקום בשלבים תואמת. אין לעכב את השיקום למועד סיום כל עבודות הבניה.

23.3.5 שיקום נופי לאחר הנחת התשתיות

עם תום הנחת התשתיות, ישוקמו כל האזורים שנחשפו ונחפרו עקב העבודות או שצמחייתם הידלדלה. השיקום יכלול יישור פני הקרקע והתחברות למפלסים הקיימים, מילוי באדמה גננית, נטיעות עצים ושיחים לכדי כיסוי מלא של השטח. מעקב ותחזוקת השיקום יבוצעו למשך שנתיים מיום השלמת השיקום כך שתובטח קליטה מלאה של הצמחייה.

23.3.6 שיקום נופי בשטח הגובל למגרשים

שטחים הגובלים למגרש המבקש שיפגעו במהלך העבודה ישוקמו בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף לפני מתן היתר ביצוע העבודה. השלמת השיקום תתבצע בד בבד עם השלמת העבודה, והוא יכלול טיפול בקירות תומכים, בשפת הכביש ובשטחים הגובלים בדרך.

23.3.7. טיפול בעצים

על "עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. עצים לשימור:

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בנספח עצים.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
- העצים שאינם בתחום שטחים מיועדים לבניה וסלילה יסומנו ויגודרו כך שלא ניתן יהיה לפגוע בהם.

ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה
- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

24. פיתוח דרכים

24.1 נספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו הוא מנחה.

24.2 בעלי הקרקע הכלולה בתוכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל את סלילת הדרכים והשבילים הכלולים בה או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, שתילה, תאורת רחובות,

קירות תומכים ומעקות, העתקת קווי חשמל במידה וקיימים לרבות קביעת הסדרי תנועה לפי דרישת מהנדס העיר. בעבודות הסלילה נכלל גם ביצוע כל השינויים בהסדרים הקיימים כולל העבודות הנדרשות לביצוע כל הכלול בנספח התחבורה המצורף לתוכנית.

על בעלי הקרקע יהיה לשלם היטל סלילה בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

24.3 מועד הביצוע יהיה עפ"י דרישת מהנדס העיר והשלמת הביצוע כולל כל העבודות הכלולות בהיתר הסלילה יהווה תנאי למתן אישור אכלוס של הבניינים.

24.4 תנאי לאכלוס יהיה סלילת הדרכים הדרושות לנגישות למבנה.

24.5 מעגלי תנועה - בתחומים המסומנים בנספח התנועה, המיועדים לשמור משולשי ראות במעגלי התנועה, יותר גינון נמוך עד גובה 60 ס"מ.

25. פיתוח חניה

25.1 חניה לאורך דרכים

חניה לאורך דרכים תהיה עפ"י נספח התנועה והחניה ותכלול חניות לאורחים עפ"י סעיף 25.3. במשטחי חנייה שאינם מקורים בנתיבי חנייה לאורך דרכים יבוצעו, במידת האפשר, נטיעות של עצים רחבי נוף. הנטיעות יבוצעו בהיקף החנייה ובמרווחים שבין החניות. המרווחים המגוננים בין החניות יקבעו בתכנית מפורטת אשר תבטיח שמירה על מינון מאוזן של "אוזניים" גינון בין רצף של חניות כמקובל בתכנון עיר עדכני. התכנית המפורטת תוגש לאישור היחידה לתכנון נוף בעיריית חיפה.

25.2 חניה במגרשים

- א. במסגרת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית תנועה וחניה ע"י יועץ תנועה.
- ב. כל החניות במגרשי המגורים תהיינה בתחום המגרש ובהתאם לדגמי הבינוי.
- ג. לא תותר חניה ניצבת לרחוב.
- ד. חניה למגורים תהיה לא פחות מ-2 מקומות חניה ליחידת דיור אחת.
- ה. בחניות מקורות תותרנה חניה שניה לדירה כחניה כפולה אחת מאחורי השנייה או חניה תחתונה ועליונה באמצעות מתקן הרמה.
- ו. לא יותר תכנון המחייב יציאה מהחניה או כניסה אליו, בנסיעה לאחור.
- ז. מספר המקומות החניה לשימושי הקרקע שאינם מגורים, יהיה עפ"י תקן חניה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

25.3 חניה לאורחים

חניות לאורחים תהינה בשיעור של 25% מכמות יחידות הדיור ותוקצנה בתחום הדרכים. השלמה למכסה הנדרשת במידה ותידרש, תוקצה בתחום החניונים במגרשים.

26. פיתוח תאורה

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק. תאורת הרחובות לא תופנה אל הוואדיות.

27. פיתוח חשמל ותקשורת

27.1 אספקת החשמל, כולל החיבורים לבתים בתחומי תוכנית זו, תהיה באמצעות כבלים תת-קרקעיים של חברת החשמל.

במידה ויידרשו שינויים במערכות החשמל הקיימות עקב ביצוע התוכנית, ייעשה הדבר בתאום מוקדם עם חברת החשמל.

27.2 הוראות בנושא חשמל

לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

27.3 תחנות טרנספורמציה

27.3.1 לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הוראות תכנית חפ/מק/1400 ת"ט. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.

27.3.2 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים בשטח שלא יעלה על 35 מ"ר לתחנת טרנספורמציה בודדת ובגובה מינימלי מבחינה הנדסית.

תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח ציבורי: שצ"פ, אב"צ ודרכים ובתנאי שמיקומה יהיה במרחק מפינות משחק והתקהלות וממגרשי מגורים בהתאם להמלצות המשרד להגנת הסביבה בכל הנוגע לקרינה הבלתי מייננת ובמיגון בהתאם לנדרש. התחנה תהיה משולבת בחלקים המפותחים כחלק מקירות ומדרגות. תכנון התחנה יהווה חלק מתכנון

השצ"פ באופן שהקמת התחנה לא תפגע באפשרות פיתוח השטח הנ"ל. מיקום תחנות טרפו יהיה בהתאם לדרישות חברת חשמל. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

27.3.3 ציפוי התחנה ישתלב עם חומרי הגמר של הקירות התומכים.

27.3.4 בקשה להיתר להקמת תחנת טרנספורמציה בשטח ציבורי 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 ובאישור מוסדות התכנון.

היתר בניה יכלול תנאים אשר יבטיחו את השלמת ביצוע עבודות הפיתוח בתחום השטח הציבורי הפתוח הכלול בהיתר הבניה ושיקום שטחים גובלים שיפגעו במהלך העבודה.

27.4 קווי טלפון ותקשורת

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו מקורים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו מקורה ו/או בתוך המבנים.

28. פיתוח תשתיות רטובות ותנאים להיתר בניה של משרד הבריאות

כללי:

מערכת התשתיות תהיה על פי התכנון המופיע בנספחי המים הביוב והניקוז.

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.

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

28.1 ניקוז:

28.1.1 תמ"א 3/ב/34 נחלים וניקוז

בסמוך לתוכנית קיים עורק ניקוז משני, נחל אחוזה. השימושים המותרים בעורק יהיו עפ"י הוראות תמ"א 3/ב/34 "נחלים וניקוז" תוך הבטחת המשך קיומם ותפקודם של הנחלים וסביבתם.

28.1.2 ניקוז מי גשמים

א. ניקוז השטח יבוצע בהתאם לנספח הניקוז המצורף לתוכנית זו. לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח ובאישור מנהל אגף המים והביוב ולא תינתן תעודה לשימוש בבניין בטרם בוצע הניקוז לשביעות רצונו.

ב. כל שינוי בקווי ניקוז קיימים שיידרש בגלל שינויים בדרכים הגובלות והכלולות שיגרם עקב ביצוע תוכנית זו יבוצע על ידי מבקשי היתר הבניה.

ג. במערכת הניקוז ישולבו אלמנטים לעיכוב הזרימה ולהשהיית מי הנגר והגברת חלחולו לתת הקרקע על פי העקרונות הבאים:

- לצורך הגברת חלחול מי הנגר יוסדרו בשטחים הפתוחים אלמנטים מעכבי זרימה. השוחות יבוצעו ללא תחתית אטומה. בתחתית השוחות יבוצעו חוליות טרומיות מאבנים או מחומר אחר על מנת לעכב את הזרימה.

28.1.3 ניקוז במגרשים

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

ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.

ג. ניקוז משמר נגר

- באזור א' כמסומן במפה מס' 2 בתמ"א 4/ב/34

(איגוס מים עילים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום) יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, 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.

- בתכנון דרכים וחנייות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

- 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.

28.2 אספקת המים

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 יידרש 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.

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 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 מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

לא ימוקמו מוני מים בקיר תומך או בגדר בצד הפונה לרחוב.

28.3 ביוב

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

28.4 תנאים להיתר בניה של משרד הבריאות:

סיום הקמת תחנת שאיבה דולפין החדשה עם ציוד ספיקה של 2,800 מק"ש לפחות.

29. הוראות לבניה ירוקה

יחד עם תכנית למתחם פיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר, תוגש חוות דעת מומחה בנושא בניה ירוקה. חוות הדעת תכלול את הנושאים הרלוונטיים ליישום בכל אחד מתאי השטח והמלצה לאופן הטמעתם.

להלן רשימת הנושאים להתייחסות:

29.1 נוחות תרמית:

התכנית האדריכלית תבטיח חסכון באנרגיה ונוחות תרמית מקסימאלית באמצעים שונים, ותתייחס לנושאים הבאים ביניהם:

- ◆ הגדלה או הקטנת ממדי הפתחים - החלונות בהתאם להפנייתם.
- ◆ בידוד חלונות ואפשרות לפתיחתם.
- ◆ שימוש בארובות אור ורוח.
- ◆ שימוש בהצללות קבועות / ניידות מחוץ לחלל הבניין כחלק מהתכנון האדריכלי ושימוש בהצללות בתוך המבנה.
- ◆ איטום יעיל של קירות, רצפות וגגות.

29.2 חסכון ויעילות בצריכת אנרגיה :

- ◆ טכניקות פסיביות לקירור וזרימת אוויר.
- ◆ יעילות מערכות מיזוג אוויר, הסקה וחימום מים.
- ◆ ניצול מרבי של תאורה ואוורור טבעיים, תכנון החלונות והתאמת גודלם לכיווני השמש.
- ◆ חסכון בצריכת אנרגיה של תאורה מלאכותית (מערכות בקרה, נורות חסכוניות).

29.3 ניצול אנרגיה טבעית :

- ◆ שימוש באנרגיה סולרית לחימום מים.
- ◆ תנאים ליבוש כביסה באור השמש.
- ◆ התקנת תאים פוטו - וולטאים במבנה ותאורה במרחב הציבורי (תאי שמש).

29.4 צמחייה :

- ◆ ריבוי נטיעת עצי צל רחבי נוף וצמחייה ששתולה בקרקע טבעית ברחובות, במרחב הפתוח ובשטחים הפנויים בין הבניינים להצללה ולשיפור תנאי האקלים.
- ◆ נטיעת עצים במגרשי החנייה (לכל 4 חניות עץ בוגר).
- ◆ תכנון לגינון חסכוני במים ו/או ניצול נגר עילי ומערכות של מחזור מים של המבנה / מתחם.
- ◆ שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף.
- ◆ תכנון מרפסות וגגות שבהם ניתן לשלב גינון בצמחייה.
- ◆ הימנעות משימוש בצמחייה אלרגנית, מלכלכת ורעילה.

29.5 חזית חמישית

- ◆ שימת דגש על ההיבט החזותי נופי בתכנון החזית החמישית.
- ◆ שימוש בגגות/חללי ביניים/תת"ק למיקום מתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות להוצאת אוויר.
- ◆ פיתוח גגות ירוקים : באמצעות גינונים בצמחייה (אינטנסיבית ואקסטנסיבית).
- ◆ תכנון יעיל של גגות המבנים לצורך שילוב מתקנים סולאריים ותאים פוטו-וולטאיים.

29.6 פסולת

- ◆ יעוד שטחים לטובת "מרכזי מחזור" – חדרי אצירת אשפה להפרדת פסולת לסוגיה ברמת השכונה והמבנה.
- ◆ שימוש במערכות מתקדמות : דחסני אשפה, מערכות

פניאומאטיות.

29.7 בניה חוסכת ומשמרת מים

- ◆ השהיית נגר עילי ושימור נגר בתחום המגרש.
- ◆ הכלת אמצעים אחרים לחסכון בצריכת מים.

29.8 חומרים ושיטת בנייה

- ◆ שימוש בחומרי בנייה ממוחזרים ומחומרים שאינם מתכלים ובני זמן קיום ארוך.
- ◆ שימוש בחומרי בניה שאינם גורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים.
- ◆ שימוש בחומרי בנייה בעלי תו תקן ירוק.

29.9 קרינה

- ◆ עמידה בערכי הסף המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה לגבי קרינה בלתי מייננת (מיקום ותכנון חדרי חשמל, תקשורת אלחוטית).
- ◆ התייחסות להנחיות סביבתיות למניעת ומזעור מטרדים במהלך עבודות הבניה.

29.10 הנחיות לפיתוח בר קיימא בשלבי ביצוע הפרויקט

- ◆ ביצוע מראש של קירות ניקיון במעטפת באתרים נבחרים למניעת שפכי עפר.
- ◆ גריסה, איחסון ושימוש חוזר בקרקע ומצע אדמה מתאים לבתי גידול בשצ"פים.
- ◆ איסוף גיאופטים לשתילה חוזרת.
- ◆ גריסה של חומר מצעים מתאים לשימוש חוזר.
- ◆ שימוש חוזר בבולדריס למסלעות.

30. עתיקות

- 30.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 30.2 במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבוצעו במימון היוזם, כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- 30.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי בעל הקרקע ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 30.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 30.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

חתימות

יזם התוכנית :

עיריית חיפה

יזם בפועל :

קרמלי יוליעד בע"מ

עורך התוכנית :

צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

[Handwritten signature]
קרמלי יוליעד בע"מ

[Handwritten signature]
צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יזמרה 3, טירת כחל
טל. 04-8571234