

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' עד/1154 א

שם תוכנית: תכנון מחדש בשכונת חייילים משוחררים, דלית-אל-כרמל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מחוז חיפה

04. 11. 2013

נתקבל

תיק מס'

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה

סוג תוכנית: מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>נישרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>א/1154/81</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>5. 6. 13</u> לאשר את התכנית. <u>ד"ר יואל כהן</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המרחבית לתכנון ולבניה-רכס הכרמל תכנית מפורטת מס' <u>א/1154/81</u> חומץ להפקדה במשיבת מס' <u>20007</u> מיום <u>3.11.2013</u> <u>ד"ר יואל כהן</u> יו"ר הועדה</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' פרסמה בילקוט הפרסומים מס' ביום</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>א/1154/81</u> פרסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6578</u> ביום <u>18. 4. 13</u></p>

דברי הסבר לתוכנית

דלית אל כרמל כיום הינו ישוב עירוני. משהבי"ש והרשות המקומית החליטו לנצל מיטבית לבניה רוויה את הקרקע שנותרה לבניה בשכונה לחיילים משוחררים, תוך בדיקת הבינוי על מנת שיתאפשר ביצוע בפועל. ע"פ התב"ע המאושרת חלק מהמגרשים היו לבניה צמודה בצפיפות נמוכה, מהרצוי והנדרש ע"פ תמ"מ 6 ותמ"א 35, כמו כן נוצרו מגרשים בגדלים שונים מהותית אשר הותאם עבורם אותו טיפוס בינוי. מגרשים למגורים באזור הצפון מערבי של השכונה, התבררו כבלתי ניתנים לביצוע בשל בעיות ביוב. השכונה תוכננה ללא שצ"פ אינטנסיבי ומרחקי הליכה כנדרש כיום מכל המגרשים. לאור הנ"ל ומאחר שהשטח טרם נבנה הוחלט במשהבי"ש על רה-תכנון.

התכנית נערכה ביוזמת משרד השיכון והבינוי, בתאום עם הרשות המקומית ובעל הקרקע (המדינה). צוות התכנון כלל אדריכלית נוף, מתכנן מים וביוב, מהנדסי תנועה ותחבורה, מהנדס חשמל.

התכנית כוללת 186 יח"ד בבתים מדורגים מתוכם - 58 יח"ד בטיפוס A, 35 יח"ד מטיפוס B ו- 93 יח"ד מטיפוס C. האתר נמצא דרומית לכביש המוחרקה. במערב גובלת באתר האונה הבנויה של השכונה וביה"ס, ממזרח שטח חקלאי ומדרום שטח חקלאי קרוב/צופה על פארק הכרמל. שיפוע הקרקע נע בין 7-30%, מרבית השטח בשיפוע שבין 13-20%.

באתר התכנון שני כבישים סלולים, הכביש העליון שמספרו 3, וכן כביש הגישה לשכונה (מס' 2) בקטע העובר בצמוד לביה"ס.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנון מחדש בשכונת חיילים משוחררים
בדלית-אל-כרמל

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

עד/1154/א'

מספר התוכנית

כ- 59.815 דונם

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

11/09/13 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

• לא רלוונטי

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• אינה כוללת איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינטה X	732 000
קואורדינטה Y	207 000

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לכביש המוביל למוחרקה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

מ.מ. דלית אל כרמל

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

נפה

דלית אל כרמל

יישוב

חיילים משוחררים

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11502	• מוסדר	• חלק מהגוש	281-225, 282, 301-299, 311-313	5, 306, 317

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1154/ג/במ	198-241

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
6/02/94	4190	שינוי החלוקה למגרשים, הדרכים, ומיקום השטחים הציבוריים	שינוי	1154/ג/במ
26/06/11	6255	תכנית מתאר מאושרת	כפופה	עד/300
7/1/03		תכנית מתאר למחוז חיפה- מופקדת	כפופה	תמ"מ 6
27/11/05		תכנית מתאר ארצית לבנייה, לפיתוח ולשימור	כפופה	תמ"א 35

1.7 מסמכי התוכנית

נכלל בהוראות התכנית	תאור המסמך	תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מס. גיליונות	מס. עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
כן			ועדה מחוזית	ורד לרון מיץ	11/09/12	לא רלונטי	23	לא רלונטי	מחייב	הוראות התוכנית
לא			ועדה מחוזית	ורד לרון מיץ	14/09/13	1 רלונטי	לא רלונטי	1 : 1000	מחייב	תשריט התוכנית
לא			ועדה מחוזית	ורד לרון מיץ	16/07/13	1 רלונטי	לא רלונטי	1: 500 1:1250 1: 250	מנחה	תכנית בינוי עקרונית
לא			ועדה מחוזית	אינג תים בע"מ- גיסאן עבד אל חי	16/07/13	1 רלונטי	לא רלונטי	1: 250	מנחה	תכנית טיפוסי מבנים
לא			ועדה מחוזית	בתיה קשת- אדריכלות נוף	22/09/13	2 רלונטי	לא רלונטי	1: 500 1:1000	מנחה, מחייב לגבהי 0,0 בתים לגבהי 0,0 בתים ± 0.50 מ'	נספח ניקוז
לא			ועדה מחוזית	בתיה קשת- אדריכלות נוף	07/12/11	4 רלונטי	17	1: 250 1: 100 1: 500 1: 1000	מנחה, מחייב, לגבהי 0,0 בתים ± 0.50 מ'	נספח נוף
לא			ועדה מחוזית	תכרוזי מהנדסים	20/07/11	1 רלונטי	לא רלונטי	1: 500 1: 100 1: 1000	מנחה, מחייב רוחב דרך, גישות, מס. מקומות חניה	נספח תנועה וחניה
לא			ועדה מחוזית	אינג תים בע"מ- אוסמה חטיב	22/09/13	3 רלונטי	לא רלונטי	1: 500 1: 100 1: 1000	מנחה סידור חניה במגרש מנחה, מחייב גבהי 0,0 בתים ± 0.50 מ'	נספח כבישים- תנועה ותכנים לאורך תאום מערכות
לא			ועדה מחוזית	אברהם טרייבר	4/09/13	1 רלונטי	לא רלונטי	1: 500	מנחה	נספח מים וביוב

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-8630698	לי"ר	04-8630697	פל-ים 15 חיפה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	משהבייש מחוז חיפה

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר רישון	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	משהבייש	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	פל-ים 15 חיפה	04-8630697	לי"ר	-04	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל מועצה מ. דלית אל כרמל פרטים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	פל-ים 15 חיפה דלית אל כרמל 3005	04-8630860 04-8301900	לי"ר לי"ר	04-8630970 04-8394301	haifaichnun@mami.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	ורד לרון מינץ	058214685	84602	לי"ר	לי"ר	דרך הים 75 א7 חיפה	04-8362264	052-3750414		masas@zahav.net.il
מהנדס ומודד מוסמך	אנדריא עילי		1085	לי"ר	לי"ר	שכי אל כרום נצרת עלילית	-04 6082998		6082997	andria@zahav.net.il
אדריכל נוף	בתיה קשת		33101	לי"ר	לי"ר	שדי הל"ה 13 חיפה	-04 8120933	057-7970114	04-8320150	bkeshet@smile.net.il
מהנדס	אנע תים בע"מ			לי"ר	לי"ר	יפו 48 טירה	-09 79335920	050-5269731	09-7932912	g_elhi@netvision.net.il
מהנדס	גיסן עבד אלחי			לי"ר	לי"ר	יפו 48 טירה	-09 79335920	050-5269731		ns_triber10@bezeqint.
מהנדס	אברהם טרייבר			לי"ר	לי"ר	בית יהושוע	8997143		8996321	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תכנון מחדש של של השכונה באופן עדכני ומתאים למצב התכנוני היום.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 התאמת צפיפות המגורים לצפיפות הקובעת היום ע"פ תכניות המתאר הארציות והמחוזיות והתאמת גדלי מגרשים עפ"י טיפוס המבנים.

2.2.2 שינוי מיקום השטחים המיועדים לצרכי ציבור, תוך יצירת מוקד אפקטיבי במרחקי הליכה מתאימים מכל מגרש.

2.2.3 הוספת ייעוד למסחר (קיוסק-מסעדה) באחד האתרים לאב"צ בתוך השכונה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	59.815 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	26,063 מ"ר		-6,187 מ"ר	32,250 מ"ר	מ"ר	מגורים
	186		2- יח"ד	188 יח"ד	מס' יח"ד	
	2,163 מ"ר		-177 מ"ר	2,340 מ"ר	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
	100 מ"ר		+100 מ"ר			מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים		תאי שטח	תאי שטח כפופים	יעוד
		121 - 101		מגורים א
		122-133		מגורים ב
		150		אבי"צ
		151		מסחר, מבנים ומוסדות ציבור
		146 - 140		שצ"פ
		179 - 170, 163- 160		דרכים
		180		מתקן הנדסי

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

3.2 טבלת שטחים

מבצ מוצע		מבצ מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
39.5	23,633	18,365	מגורים א
13	7,866	17,390	מגורים ב
4	2,176	5,573	מגורים ב אב"צ
2	1,053	1,975	שצ"פ
12.2	7,366	16,512	דרכים
29	17,477		
0.3	139		
100	59,815	59,815	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים א - טיפוסים B, C	
4.1.1	שימושים	
א.	בתי מגורים בבנייה רוויה, הבינוי מדורג ומותאם לטופוגרפיה, במינימום הסתרה של הנוף למגרשים הגובלים. מפלסי המגרשים יותאמו ככל האפשר, למפלסי הדרכים הגובלות.	
ב.	תתאפשר קומת חנייה על קרקעית מקורה, בכניסה ישירה מהכביש התחתון.	
ג.	לא יתאפשר מתן היתר בניה עבור חלק מזכויות הבניה במגרש.	
ד.		
4.1.2	הוראות	
א.	טיפוס B	7 יח"ד במבנה מדורג עם מרפסות קדמיות. מבנה בין שני כבישים - מתאפשרת כניסה עליונה וכניסה תחתונה. כולל 2 יחידות קטנות של עד 50מ"ר בקומת החנייה. למבנה קומת חניה על קרקעית בכניסה אחת ישירה מהדרך הגובלת. יש ליצור פתחים לאורור ותאורה טבעית בקומת החניה כלפי הרחוב. שטח היחידה העליונה יהיה עד 65% ברוטו משטח הגג העליון. במפלס זה תתאפשר בניה לאורך חזיתות המבנה הפונות לכבישים עד ל-75% מאורך החזית. קו בנין קדמי 0 עבורחנייה מקורה בלבד, כלפי הכביש התחתון יותר במגרשים 115-119. לפחות ל-4 יח"ד יוצמדו שטח קרקע וכניסה פרטיים. גגות שטוחים יחשבו חזית חמישית - גמר חצץ או ריצוף. אפשרות לתוספת מעלית. חזיתות המבנים לאישור ע"י מהנדס הרשות.
ב.	טיפוס C	6 יח"ד במבנה מדורג עם מרפסות קדמיות לנוף. טיפוס למגרשים עולים ויורדים ביחס לכביש. חניה חיצונית לא מקורה, גגות שטוחים. חזית הגג תחשב חזית חמישית - מחייב גמר חצץ או ריצוף. במגרש עולה מהכביש לכל יח"ד תוצמד כניסה פרטית. במגרש יורד לפחות ל-4 יח"ד יוצמדו שטחי קרקע וכניסה פרטיים. חזיתות המבנים לאישור ע"י מהנדס הרשות המקומית.
ג.	הוראות פיתוח	פיתוח המגרש בהתאם לנספח תכנון הנוף ולפי תכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף מורשה ותאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית. ככל האפשר, יש לשלב את העצים הקיימים במגרש בפיתוח המתוכנן - או להבטיח העתקתם - הכל כמפורט בתכנית אדריכלות נוף שתוגש לאישור. ראה נספח עצים.
ד.	קירות תומכים ומעקות	קירות תומכים בין כביש ומגרש מגורים, בין שצ"פ ומגרש מגורים, בין מגרש אחד לשני, וגם קירות פיתוח בתוך המגרשים - יבוצעו כקירות עם חזית אבן טבעית בכל הפיאות החשופות עם קופינג אבן טבעית. גובה ראש הקיר יהיה מינימום 20 ס"מ מעל פני מדרכה /או קרקע. מעל ראש הקיר יבוצע מעקה בטיחות שקוף תקני מפרופילי מתכת. בכל המקרים של תמיכת מגרש ביחס לשטח ציבורי כלשהו - השטח הנחוץ לביצוע תמיכת המגרש יהיה על חשבון שטח המגרש הנתמך.
ה.	נישות מערכות "פילרים"	במסגרת תכנית הבינוי יינתן פתרון לשילוב ארונות חשמל, בזק, שעון מים, מתקן אשפה וכד' בתוך נישות מערכות ("פילרים") - בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לנספח הנופי - בפרטים, תנוחה וחזיתות רחובות.
ו.	חניות במגרש	במקומות שבהם החניות ניצבות לכביש ואינן מקורות (כמו במגרש טיפוס C) יהיה רצף של 5 חניות מקסימום - מלבד במקרה מגרש 109 שהוא מגרש פינתי. בכל הפסקה בין חניות יינטעו עצים - בהתאם לנספח תכנון הנוף.

4.2 שם ייעוד: אזור מגורים ב - טיפוס A	
4.2.1	שימושים
א.	בתי מגורים בבנייה רוויה, היוצרים דופן דרומית לשכונה. בינוי מדורג ומותאם לטופוגרפיה. היחידות בכל מבנה פונות בחלקן צפונה ובחלקן דרומה. מפלסי המגרשים יותאמו ככל האפשר, למפלסי הדרכים הגובלות.
ב.	יותר משרד/קליניקה עם כניסה נפרדת בטיפוס A עבור היחידות התחתונות.
ג.	לא יתאפשר מתן היתר בניה עבור חלק מזכויות הבניה במגרש.
ד.	למבנה קומת חניה על קרקעית מקורה (גובה 2.40 מ' נטו), בכניסה אחת ישירה מהכביש.
4.2.2	הוראות
א.	טיפוס A
ב.	הוראות פיתוח
ג.	קירות תומכים ומעקות
ד.	נישות מערכות "פילרים"

4.3 שם ייעוד: אב"צ	
4.3.1	שימושים
א	מיועד למבנים לצרכי ציבור, בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, וכפי שתקבע הועדה המקומית.
4.3.2	הוראות
א.	הוראות פיתוח

ב.	קירות תומכים ומעקות	קירות תומכים בין כביש ומגרש, בין מגרש אחד לשני, וגם קירות פיתוח בתוך המגרשים-יבוצעו כקירות עם חזית אבן טבעית בכל הפיאות החשופות עם קופינג אבן טבעית. גובה ראש הקיר יהיה מינימום 20 ס"מ מעל פני מדרכה ו/או קרקע. מעל ראש הקיר יבוצע כנדרש מעקה בטיחות שקוף תקני מפרופילי מתכת בכל המקרים של תמיכת מגרש ביחס לשטח ציבורי כלשהו- השטח הנחוץ לביצוע תמיכת המגרש יהיה על חשבון שטח המגרש הנתמך.
ג.	נגישות	תכנון הפיתוח במגרש יעמוד בדרישות ת"י 1918-נגישות הסביבה הבנויה. יש להקצות חניות למוגבלים בחניות הציבוריות במגרש לפי התקן הנ"ל. יש לבצע הנמכת אבן שפה במעברי החציה למעברי נכים ועגלות. יש להבטיח דרך נגישה להולכי רגל מהרחוב עד לכניסה לבנין.

4.4 שם ייעוד: מבנים, מוסדות ציבור ומסחר	
4.4.1	שימושים
א.	מיועד למבנים לצרכי ציבור, בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ולמתני"ס, כפי שתקבע הועדה המקומית. כמו-כן, תותר מסעדה כשימוש נלווה למתני"ס ושטחי השרות הנלווים לה, בשטח של כ-100מ"ר.
4.4.2	הוראות
א.	הוראות פיתוח יש להימנע מכל פגיעה בקרקע/בצומח בפארק הכרמל ובסביבתו. פיתוח המגרש יהיה בהתאם לנספח תכנון הנוף ולפי תכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף מורשה ושתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית. ככל האפשר, יש לשלב את העצים הקיימים במגרש בפיתוח המתוכנן- או להבטיח העתקתם - הכל כמפורט בנספח עצים בוגרים או בתכנית אדריכלות נוף שתוגש לאישור. יחד עם תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור תכנית צמחיה והשקייה לאישור מהנדס הרשות המקומית. תבוצע רצועת גינון ונטיעות בכל הגבולות בהיקף המגרש - בהתאם לנספח תכנון נוף.
ב.	קירות תומכים ומעקות
ג.	נגישות
ב.	קירות תומכים ומעקות
ג.	נגישות

4.5 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.5.1	שימושים
א.	מיועד לגנים ציבוריים, מגרשי ספורט ומשחק לילדים, מעברים להולכי רגל, שבילים ומהלכי מדרגות, רחבות מרוצפות, פרגולות וסככות צל, מתקנים הנדסיים מוצנעים בטופוגרפיה וכו'.
ב.	מעבר לתשתיות שכונתיות: חשמל, כבלים, תקשורת, מים, ביוב, גז, ארונות כבלים וכד'.
4.5.2	הוראות
א.	איסור בניה לא תתאפשר בניה כלשהי בשטח זה להוציא מבנים למערכות תשתית שכונתית: חשמל, תקשורת, כבלים, מים, ביוב. לא יותרו מחסנים לכלי גינה
ב.	הוראות פיתוח השצי"פים, השבילים ומערכות המדרגות יהיו נגישים להולכי רגל להבטחת המשכיות הליכה דרך השכונה מצפון לדרום עד וכולל גישת הולכי רגל לתוך פארק הכרמל-הכל כמסומן בנספח תכנון הנוף. הכל יבוצע על פי תכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף מורשה שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.
ג.	שימור צמחיה קיימת ע"פ נספח העצים, יש לשלב את העצים הקיימים במגרש בפיתוח המתוכנן- או להבטיח העתקתם. פעולות דילול ו/או גיזום ו/או העתקת עצים קיימים ייעשה אך ורק על פי תכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף.

ד.	קירות תומכים ומעקות	קירות תומכים בין שצ"פ וכביש, בין שצ"פ ומגרש מגורים, ובין שצ"פ ומגרש אב"צ, וגם קירות פיתוח בתוך השצ"פ-יבוצעו כקירות עם חזית אבן טבעית בכל הפיאות החשופות עם קופינג אבן טבעית. גובה ראש הקיר יהיה מינימום 20 ס"מ מעל פני מדרכה ו/או קרקע. מעל ראש הקיר יבוצע מעקה בטיחות שקוף תקני מפרופילי מתכת.
ה.	עבודות עפר	חומרי מילוי וחפירה: בכל תכנית שתוגש להיתר בנייה- לפיתוח שצ"פים יצורף מסמך המפרט היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם.

4.6	שם ייעוד: דרכים	
4.6.1	שימושים	
א.	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, לחנייה ולתשתיות, תאורה, גינון, איי תנועה ריהוט רחוב וכדומה- כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.	
4.6.2	הוראות	
א.	איסור בניה	לא תתאפשר בניה כלשהי בשטח זה להוציא מבנים למערכות תשתית שכונתית: חשמל, תקשורת, כבלים, מים, בצמידות ככל האפשר לפילרים.
ב.	הוראות פיתוח	הפיתוח יהיה בהתאם לנספח תכנון הנוף. תוכן תכנית ע"י אדריכל נוף מורשה שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.
ג.	קירות תומכים ומעקות	קירות תומכים בין כביש למגרשים ולשצ"פ-יבוצעו כקירות עם חזית אבן טבעית בכל הפיאות החשופות עם קופינג אבן טבעית. גובה ראש הקיר יהיה מינימום 20 ס"מ מעל פני מדרכה ו/או קרקע. מעל ראש הקיר יבוצע כנדרש מעקה בטיחות שקוף תקני מפרופילי מתכת
ד.	רחוב ומדרכות	המדרכות ירוצפו באבנים משתלבות. לאורך הרחוב ישולב ריהוט רחוב, תאורה וגינון כך שיווצר סגנון אחיד.
ה.	נטיעות	לאורך הרחוב יינטעו עצים בוגרים לפי הקו המנחה של הנספח הנופי. בבקשת היתר לבניית כביש יסומנו עצים בחתכים ובתנוחות כולל גם סימון בורות נטיעה. יוגש לאישור גם תכנון מפורט של צמחייה והשקיה שיוכן ע"י אדריכל נוף מורשה.
ו.	נגישות	תכנון הפיתוח ברחוב, במדרכות ובחניות יעמוד בדרישות ת"י 1918- נגישות הסביבה הבנויה. יש להקצות חניות למוגבלים בחניות הציבוריות לאורך הכביש לפי התקן הני"ל. יש לבצע הנמכת אבן שפה במעברי החציה למעברי נכים ועגלות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (8)	תכנית- משטח (2)	צפיפות לזונם (נטי)	מספר יחיד מספר בניה אחוזי	סה"כ שטחי בניה (1)	שטחי בניה באחוזים למגרש בודד			גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת	מעל						הקובעת	מתחת לכניסה	הקובעת			
3/4	4	4	1	2	10.5	70	6 יחידים למגרש (3) סה"כ 69	לי"ר	8	27	4	53	950	טיפוס C 101C-105C C110-114C (3)C121-C120	מגורים N
לפי נספח בינוי	4	4	-	3	10.5	70	צפיפות מגורים ממוצעת 24 יחידים 5.6 לזונם	לי"ר	12	-	-	80	940	טיפוס C C106-109C	
לי"ר	4	4	2	2	14	85	נטו 7 יחידים למגרש 35 סה"כ 35	לי"ר	8	34	(7) 18	40	1050	טיפוס B B115-119B	
3	3/0 (5)	3/0 (5)	-	6 חצאי מפלסים + קומת חניה	15 שטוח 17.5 רעפים	80	5 יחידים למגרש (3) סה"כ 58	לי"ר	47	-	-	100	600	טיפוס A A133-A122	מגורים B אב"צ
5	4	4	2	1	11.5	30	לי"ר	לי"ר	10	20	20	40	1020	150	מסחר מבנים ומסודות ציבור
5	5	3	1	3	12	50	לי"ר	לי"ר	40 כולל חניה מקורה	(6) -	(6) -	75	2110	151	
			1	1	3	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לפי תשריט	140-142, 144-146	שצ"פ
0	0	0	1	1	3	40	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	25	לי"ר	134	180	מתקן הנדסי

(0) במגרשי המגורים יחושבו אחוזי הבנייה לכל מגרש מתוך שטחו נטו, בהתאם לאחוזים שנקבעו. שיש לכל דירה יכללו -ממ"ד, מחסן, חניה מקורה וחדרי שרות כלליים.
 (1) מרפסות פתוחות/ללא קירוי לא תחשבה במנין השטחים כולל.
 (2) השטח לחישוב התכנית כולל שטחים מרוצפים, שבילים, משטחי חניה וכדומה, ולא רק שטחי בנייה.
 (3) מגרש 121 מטיפוס C כולל שטח של כ- 650 מ"ר ומיועד ל-3 יחיד בלבד. מגרשים 122 ו-123 מטופוס A כוללים 4 יחיד בלבד, ולא 5 יחיד, כיתר המגרשים בטיפוס זה.
 (5) אפשר יהיה לבנות בקו בנין צידו 0 בין תאי השטח הבאים: 122 ו-124, 123 ו-126, 125 ו-128, 127 ו-129, 130 ו-131, 132 ו-133.

- (6) ניתן יהיה לנייד זכויות בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד, בשיעור של עד 15%.
- (7) כאשר למגרש יש יותר מכניסה אחת - מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס הכניסה העליונה.
- (8) גובה מבנים ימדד ממפלס הכביש התחתון הגובל במגרש ועד לגובה מעקה הגג העליון, למעט במני' 105-101 ו-114-110 (טיפוס c) ו-120-121 בהם ימדד מגובה החצר התחתונה. עבור המתקן ההנדסי (מבנה הטרנספורמציה) המדידה תעשה מגובה המדרכה הגבוהה ביותר באזור המבנה.

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

כל השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבנייה וירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ ס' 26 לחוק.

6.2 עיצוב ופיתוח סביבתי

תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בקני"מ 1:100 או 1:250 כנדרש, לאישור מהנדס המועצה/הוועדה המקומית. תכנית הפיתוח תיעשה ע"י אדריכל נוף מורשה. התכנית תכלול מיקום שטחי התארגנות, שטחים לעירום חומרים ושיקום נופי, דרכי גישה, גידור, איחסון, חומרי בנייה, טיפול בעודפי בטון ופסולת, מניעת זיהום הקרקע ומי התהום, מניעת רעש ותנועת רכב כבד.

א. התכנון המפורט יהיה בהתאם לנספח תכנון הנוף, תוך התאמה לבינוי האדריכלי ותוך שמירה מירבית של מבטים פתוחים לנוף. התכנון המפורט יכלול בין היתר גבהים סופיים, מפלסי כניסה למבנים ומפלס ראש גג, פירוט מפלסי ראש ותחתית קירות תומכים, כווני העמדת בניינים פרישת קירות תומכים עם פרישת מעקות וגדרות וסימון גובהם, שבילים ומשטחים מרוצפים, חניות, פתרונות ניקוז, חתכים עקרוניים, תכנית שתילה ונטיעות, רשימת עצים ושתילים, פרטי ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, ארונות חשמל, תקשורת וכבלים, מתקני מים, מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, ביוב וגז, מונים, מערכות השקייה, חומרי בניה, שילוט, חומרי גמר וכדומה, תכנית שיקום נופי של השטחים שייפגעו בתהליך הבניה, ופרטים של קירות תמך, מתקני גדרות, מתקני אשפה, ועמודי תאורה- הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.

ב. נגר עילי-יסומן בתכנית תכסית פנויה של 20% לפחות לכל עומק הקרקע להחדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. למעט במגרשים b 115 - b 119 בהם יהיה רק 15% משטח המגרש פנוי להחדרת מי נגר לתת הקרקע.

מי נגר עילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

תנאי להיתר בניה- אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר על פי הנחיה זו ובהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970

6.3 איכות הסביבה

יש לפנות פסולת בנין לאתר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. לא תותר שפיכת עודפי קרקע לתוך שצ"פים או מחוץ לגבול התכנית. פיתוח תשתיות יבוצע רק לאחר הצגת תכנית בה יסומנו שטחי התארגנות ושטחים לעירום זמני ו/או לאיחסון זמני של חומרים בזמן הבניה-בתחום הקו הכחול של התכנית- לאישור מהנדס הרשות המקומית.

פיתוח התשתיות יבוצע רק לאחר הצגת תכנית שיקום נופי לפעולות המבוצעות ושטחים שייפגעו- שתוכן ע"י אדריכל נוף מורשה. עבודות השיקום יבוצעו מיד עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאיכלוס או לסיום העבודה טרם השלמת עבודות השיקום. מתקנים לאצירת אשפה וצוברי גז עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרשים, באופן מרוכז ובמפלס הקרקע, כמוראה בתכנית הבינוי ובתכנית הפיתוח.

6.4 חניה

כל החנייה הנדרשת למגורים, אב"צ ומסחר תסופק בתחומי המגרשים. החישוב יהיה לפי הוראות התכנון והבנייה, התקנת מקומות חנייה 1983 או בהתאם לתקן, שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבנייה. הסדרי כניסה ויציאה יהיו בהתאם למוראה בנספח התחבורה המנחה.

6.5 חלוקה ורישום

תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום תואמת לתכנית, שתאושר ע"י יו"ר הוועדה המקומית. החלוקה תהיה תואמת לתשריט ככל האפשר. התכנית תוגש לאישור מנהל מקרקעי ישראל.

6.6. חשמל ותחנות טרנספורמציה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ' מי	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
	2 מ' מי	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5.00 מ' מי	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ' מי	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ' מי	-	ה. קו חשמל מתח עליון -160 ק"ו: 110
35.00 מ' מי	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ' מי	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ' מי	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ' מי	י. ארון רשת
	3 מ' מי	יא. שנאי על עמוד

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7. ניקוז/חילחול משמר נגר

השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי כמפורט להלן:

א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו חדירי מים למטרת חילחול לתת הקרקע. שטחים אלו אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים) למטרת חילחול.

ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, או העברתו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.

- ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו-כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.
 ו. מגרשי חנייה שאין בינוי בתת הקרקע שלהם יחופו בחומרים חדירים למים.
 ז. בתכנון הדרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.
 ח. תכנון השטחים הציבוריים יהיה בהתאם לסעיף 23.3.3 בתמ"א 4/ב/34.

6.8 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח הכלול בתכנית ומוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובהתאם לחוק העתיקות התש"ח 1978.
2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות תש"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמרן.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכנית כמקנת זכויות בנייה בשטח שהינו אתר מוכרז.

6.9 מניעת מטרדים

- א. תאסר פגיעה בשטחי חורש טבעי ובשטחי ייעור מחוץ לתחום הקו הכחול של התכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת חומר מילוי, חציבה, השלכת פסולת, מעבר דרכי שרות, אחסנת ציוד, כלים ועוד. לא תתאפשר הקמת שטחי התארגנות ועבודות בשטח מחוץ לקו הכחול.
- ב. טרם תחילת עבודות במגרש תותקן מסביבו גדר זמנית אטומה (ע"י יריעת יוטה/לוחות פח אטומים או חומר דומה) בגובה של כ-2 מ' למניעת פיזור אבק ודרדור פסולת למדרונות. פסולת בניה ממהלך הבנייה תוצא ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין מאושר כחוק.

6.10 חציבה ומילוי

היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר, לצורך שמוש עתידי בפרויקטים אחרים.

6.11 טלפון ותקשורת

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו יהיו תת קרקעיים. ארונות חשמל ותקשורת ימוקמו ויוסתרו בנישת מערכות בנויה ("פילריס") מחופה באבן טבעית עם קופינג אבן טבעית וסגורה עם דלת פח אטומה, בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. גובה הארונות לא יעלה על 1.75 מ' מעל פני המדרכה.

6.12 קולטי שמש ומסתורי כביסה

1. יש להתייחס אל גגות המבנים בתכנית כחזית חמישית ובהתאם לכך, יש לנקוט באמצעים להסתרת תשתיות עזר ו/או מתקנים טכניים כגון מיזוג אוויר, תקשורת וכיו"ב.
2. בגגות שטוחים יעוצבו הקולטים ודודי השמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג. בגגות משופעים יוצבו הקולטים בצמוד לשיפוע הגג והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. פתרון תכנוני טעון אישור מהנדס רשות.
3. לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסות ו/או חלונות אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים, שיסומנו ויאושרו כחלק מהבקשה להיתר בניה.

6.13 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע או שניתנה ערבות לתשלום, בהתאם להוראות החוק.

6.14. תנאים למתן היתר בניה

- א. לא יתאפשר מתן היתר בניה עבור חלק מזכויות הבניה במגרש.
- ב. היתרי הבניה ינתנו לאחר בדיקת התאמת התוכניות המוגשות לנספחי תוכנית זו.
- ג. תנאים למתן היתר ראשון בתחום התכנית יהיה:
- * תכנית בינוי ופיתוח לשטח התכנית, שתקבע מפלסי פיתוח לדרכים, מגרשים ותשתיות בשטח התכנית.
 - * אשור תשריט לצרכי רישום.
 - * אשור תכנית ביוב להתחברות למערכת הביוב העירונית המתפקדת ומחוברת למט"ש.
- ד. תנאים למתן היתר בנייה במגרש:
- * תכנית בינוי לשטח המגרש, כחלק מהבקשה להיתר, שתציג מיקום ומיזוי מלוא זכויות הבניה וכל יחידות הדירור המאושרות במגרש. סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.
 - * הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקן.
 - * חיבור לתשתיות העירוניות.
 - * הקמת קיר נקיון כחלק מהתשתיות בגבול המגרש.
 - * עמידה בהנחיות מפורטות בנושא שמירה והעתקת עצים.

6.15. כבאות

תנאי להיתר בנייה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.16. הוראות נגישות

- א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחייבים על פיהם.
- ב. נגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים:
1. דרכים נגישות להולכי רגל: תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות לדרכים, מעברים, מתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות כהגדרתה בת"י 1918 חלק 2, שהיא תהיה הדרך הראשית.
 2. שטחים ציבוריים פתוחים: שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו ויבנו באופן שתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים ובמידת הצורך גם חניה נגישה.
 3. מעלית נגישה: באם נדרשת מעלית, היא תתאים לשימוש אדם המתנייע בכסא גלגלים לפי התקן.
 4. נגישות מבני ציבור: ע"פ חוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחייבים על פיהם. הדרך העיקרית למבנים תהיה דרך נגישה ותחבר בין המדרכה לכניסה העיקרית של הבניין (שתהיה נגישה). דרך נגישה כמשמעותה בת"י 1918 חלק 2.
 5. נגישות מבני מגורים יתאימו לתקנון.
 6. שצ"פים יתאימו לתקנון. בכל מדרכה או דרך תישאר רצועת הליכה של 1.3 לפחות. שיפוע צד במדרכה לא יעלה על 1.5% (מותרת הצרה מקומית). השיפוע האורכי של הכבישים המקסימאלי 8% עם אתנחתאות-ככל הניתן ובכפוף למגבלות טופוגרפיות ומגבלות הנדסיות.
 7. לכל שצ"פ מרכזי תהיה גישה נגישה אחת לפחות שלא באמצעות מדרגות.
 8. בכל מקום בהם יותקנו מתקני משחק לפחות מתקן משחק אחד יהיה מתקן נגיש.
 9. תנועה ציבורית: כל התחנות לתחבורה, לרבות העלאה והורדת נוסעים ולרבות מעברי חצייה, יהיו נגישות ויצוינו בתוכניות ויותאמו עם אדריכל הת.ב.ע, כניסות לשצ"פים ומבני ציבור.
 10. בכל המגרשים של מבני הציבור יוקצו חניות לנכים על פי התקן (בתוך במגרשים) ומהם תחבר דרך נגישה אחת לפחות לכניסה העיקרית למבנה.
 11. בחניות לאורך הדרכים יוקצו מקומות חניה לנכים בהתאם לכמות הנדרשת לפי ת"י 1918 חלק 2 ו/או תקנות תכנון ובנייה לעניין חניות נכים. החניות ימוקמו במקומות המאפשרים נגישות למדרכה/שצ"פ/מבנה ציבור סמוך וככל הניתן באופן המשרת מקסימום פונקציות/מבנים וככל הניתן ללא חציית כביש.
 12. אין לייצר מהלך מדרגות בקו אחד, אלא בהסטות ככל הניתן - ובכפוף למגבלות טופוגרפיות והנדסיות.
 13. במקום בו קיימים הפרשי גובה יש לשאוף ככל האפשר לשימוש ברמפת גישה.
 14. במקומות בהם בלתי אפשרי ביצוע רמפה מסיבות טופוגרפיות/הנדסיות יש להקצות מעבר דרך החניה.
 15. לא יותרו בליטות מעבר לגבולות המגרש.

6.17. התיחסות לגובל-פארק הכרמל

1. יש לשמור על מרחק מינימלי של 50 מ' בין גבולות שטחי ההתארגנות לבין גבול פארק הכרמל.
2. כל עבודות הפיתוח על גבול הפארק לרבות שיקום השטח, יבוצעו בתאום ובפיקוח של רט"ג.
3. גינון ונטיעות בגבול הפארק יבוצעו בתאום ובפיקוח של רט"ג.

6.18. תשתיות

הקמת התשתיות לכל הבנייה בתחום התכנית תהיה בשלב אחד.

6.19. עצים בוגרים

1. יש לגרוע את שטח התכנית משמורת יער דלית אל כרמל מס' 9 ע"י שר החקלאות.
2. בשטח הפרויקט ישמרו, יועתקו וגם יכרתו עצים בוגרים, לפי הנספח לעצים בוגרים.
3. העצים המיועדים להעתקה יועתקו באופן מרוכז מכל שטח התכנית.
4. התכנון המפורט יקפיד על שמירת העצים בפרויקט, לפי הנספח.
5. עצים שייעודם העתקה - יועתקו בין חודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש בליווי אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה למשך 3 שנים לפחות.
6. לפני כריתת העצים המיועדים לכריתה יחוייב הזים בנטיעתחלופיים בתחום מועצת דלית אל כרמל.
6. ביצוע העבודות כריתה/ העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדין.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	סלילת כבישים בהתאם לנספח תנועה מוצע, כולל מערכות ניקוז ותשתיות תת קרקעיות ותאורה	יש לסלול אספלט לפחות ברוחב 6 מ' בכל כביש
2	ביצוע מעגל תנועה מוצע בכניסה לשכונה כך שיאפשר נסיעת מערבל בטון ומחפרון דרכו	בשלב זה עדיף להרחיב את העטרת על מנת שיאפשר כניסת רכב כבד, עד לביצוע השכונה
3	השלמת מדרכות וצבע לכבישים	בשלב סופי יש להתאים את תכנון מעגל תנועה לתכנון סופי בהתאם לנספח תנועה מוצע

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: משרד הבינוי והשיכון חיפה	תאריך: תשי"ג הבינוי והשיכון
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: רד לרון מינץ - אדריכלית	תאריך: 29.10.13
	תאגיד:	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: משרד הבינוי והשיכון, חיפה	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מסתעור ישראל לתכנית, מחנאי שון החיה ממואמת עם	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מועצה מקומית דלית אל כרמל	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:

דוקטור פילרסקי
מנהל מסתעור ישראל לתכנית
מספר תאגיד: 411113
רשות מקרקעי ישראל - מדחב חיפה

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: K/1154/98


רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 6.12.05 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).


אייל אונזרט -1085- 27.10.13
שם המודד מספר רשיון תאריך



2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 07.02.13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

אייל אונזרט -1085- 27.10.13
שם המודד מספר רשיון תאריך



משרד המגורים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
04-11-2013
תיק מס'

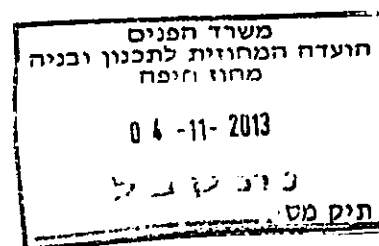
תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ורד לרון מינץ _____ (שם), מספר זהות 058214685 _____, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' עד/1154/א _____ ששמה תכנון מחדש בשכונת חיילים משוחררים, דלית אל כרמל (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות, מספר רשיון 84602 _____.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. בתיה קשת- אדריכלית נוף נספח נוף _____
 - ב. תכרורי מהנדסים- מהנדס נספח תנועה וחנייה _____
 - ג. ג'סאן עבד אל חי- מהנדס נספח כבישים וניקוז _____
 - ד. טריבר אברהם - מהנדס נספח מים וביוב _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ורד לרון מינץ
 אדריכלית
 דרך חתמת המצהיר

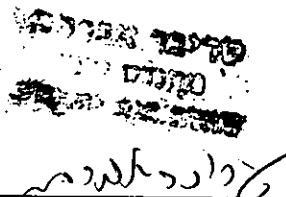
29.10.13
 תאריך



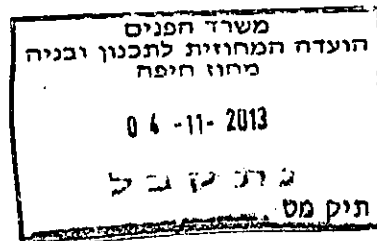
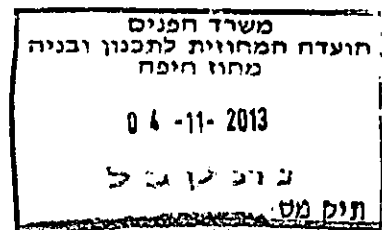
תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה **אברהם טריבר** (שם), מספר זהות **33539-5**,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' **עד/1154/א** ששמה: **תכנון מחדש בשכונת חיילים משוחררים, דליאת אל כרמל** (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום **מים וביוב** ויש בידי תעודה מטעם **רשם המהנדסים** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **21388**.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים **מים וביוב** בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם **דלעיל** הוא שמי, החתימה **דלמטה** היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

10-7-2013
תאריך



תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ריגה קול (שם), מספר זהות 012683850

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי 1154/30 ששמה גנין 388 קטנות (להלן - ה"תוכנית").
ח.י.פ.ס. אלוהרריק
 3-א-א-כפא
2. אני מומחה לתחום ארכיטקטורה ויש בידי תעודה מטעם גם האגודה האזרחית (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 33101 או לחילופין (מתק את המיותר):
 אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר 21.10.13
 תאריך

בתיח ספר
 אדר, כלית
 ע.מ. 012683850

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 04-11-2013
 תיק מס. _____

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ג'סאן עבד אלחי (שם), מספר זהות 058962671,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

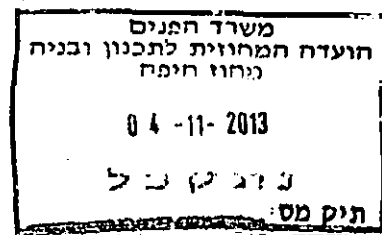
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' עד/1154/א ששמה תכנון מחדש בשכונת חיילים משוחררים דלית אלכרמל (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת כבישים ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 39752.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים כבישים בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ג'סאן עבד אלחי

חתימת המצהיר

20.10.13

תאריך



תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אלכסנדר / אבנר (שם), מספר זהות 27677459
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 11154/38 ששמה מ"ל (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון ויש בידי תעודה מטעם רשמי / 162 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 8696 או לחילופין (מחק את המיותר):
 אני מומחה בתחום תכנון שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תכנון בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

[חתימה]
 חתימת המצהיר

15/10/13
 תאריך

