

3.12.15

3000 278237 - 1

תכנית מס': 304-0157719 - שם התכנית: חפ/2339 הגנים הבהאיים, מתקן הנדסי וסביבתו

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0157719

חפ/2339 הגנים הבהאיים, מתקן הנדסי וסביבתו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
07-12-2015  
נתקבל

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

הודעה על הפקדת תכנית מס' 304-0157719  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6967  
ביום 15.1.15

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
תכנית ת.ע. מס' חפ/2339  
הומלץ להפקדה  
בישיבה ה" 83 - נ" 9.7.12  
יושב ראש הועדה (אריאל אורן)  
מהנדס העיר (אריאל אורן)

מינהל התכנון - מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
2.9.15  
לאשר את התכנית  
תאריך 8.12.15  
יו"ר הועדה המחוזית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה לשנות את ייעוד הקרקע ממגורים למתקנים הנדסיים ושפ"פ וכן על מנת לאפשר שימוש גם למשרדים בחלקה המיועדת למגורים, כחלק ממתחם הגנים הבהאיים בחיפה. המבנה הטכני נועד למתקנים לטיפול באוויר לשימור מבנה כיפת הזהב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

חפ/2339 הגנים הבהאיים, מתקן הנדסי וסביבתו

1.1 שם התכנית ומספר התכנית  
שם התכנית

304-0157719

מספר התכנית

2.612 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

לפי סעיף בחוק  
ליך

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי | חיפה  
קואורדינאטה X | 199005  
קואורדינאטה Y | 746720

**1.5.2 תיאור מקום**

ליד שדרות הציונות, במתחם הגנים הבהאיים

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה | חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	שלהוב ג'מיל		

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10811	לא מוסדר	חלק	72, 304	67, 274

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



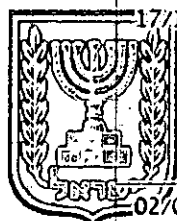
תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 על שינוייה. הוראות תמא/ 38, על שינוייה, תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
חפ/ 1400/ יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ יב. הוראות חפ/ 1400/ יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831	21/04/1996
חפ/ 1400/ שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ שש. הוראות תכנית חפ/ 1400/ שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833	30/03/1997
חפ/ 229/ י	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ י. הוראות תכנית חפ/ 229/ י תחולנה על תכנית זו.	3484	2707	17/09/1987
חפ/ 229/ א/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ א/ 1. הוראות תכנית חפ/ 229/ א/ 1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771	14/03/1994
חפ/ 229/ א/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ א/ 5. הוראות תכנית חפ/ 229/ א/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ/ מק/ 1400/ גב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ גב. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ גב תחולנה על תכנית זו.	4896		26/06/2000
חפ/ מק/ 1400/ תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט תחולנה על תכנית זו.	4536		26/06/1997



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 143	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 143 ממשיכות לחול.	543		17/10/1935
חפ/ 229 /ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 /ה. הוראות תכנית חפ/ 229 /ה תחלנה על תכנית זו.	1437	3021	02/02/1984
חפ/ 363	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 363. הוראות תכנית חפ/ 363 תחלנה על תכנית זו.	0		03/05/1938
חפ/ 422	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 422 ממשיכות לחול.	0		28/06/1937
חפ/ מק/ 1400 /יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/ 1400/יב/1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 /יב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /יב/ 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /יב/ 4 תחלנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 /פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /פמ תחלנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006
חפ/ מק/ 229 /ח/ 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 /ח/ 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 /ח/ 2 תחלנה על תכנית זו.	5232		27/10/2003



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



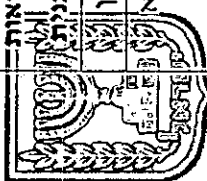
תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

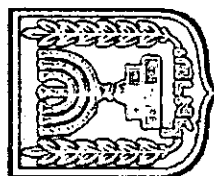
## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
נכלל	בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע גליון: 1			דני רז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			דני רז			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תמונת זמין מונה הדפסה 29	13/10/2015		דני רז	19/08/2014	1	1:100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		26/10/2015		דני רז	26/10/2015	1	1:200	מנחה	סביבה ונוף
לא		16/11/2015		דני רז	19/08/2014		1:250	מנחה	מצב מאושר



תמונת זמין  
מונה הדפסה 29

כל מסמכי התכנית 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 התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע / תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי <td>פרטי <td>Neda Rastegar <td></td> <td>המרכז הבהאי העולמי <td>חיפה <td>(1)</td> <td></td> <td>(1)</td> <td></td> <td>04-8358777</td> <td></td> <td>nerasteg@bwc.org</td> </td></td></td></td>	פרטי <td>Neda Rastegar <td></td> <td>המרכז הבהאי העולמי <td>חיפה <td>(1)</td> <td></td> <td>(1)</td> <td></td> <td>04-8358777</td> <td></td> <td>nerasteg@bwc.org</td> </td></td></td>	Neda Rastegar <td></td> <td>המרכז הבהאי העולמי <td>חיפה <td>(1)</td> <td></td> <td>(1)</td> <td></td> <td>04-8358777</td> <td></td> <td>nerasteg@bwc.org</td> </td></td>		המרכז הבהאי העולמי <td>חיפה <td>(1)</td> <td></td> <td>(1)</td> <td></td> <td>04-8358777</td> <td></td> <td>nerasteg@bwc.org</td> </td>	חיפה <td>(1)</td> <td></td> <td>(1)</td> <td></td> <td>04-8358777</td> <td></td> <td>nerasteg@bwc.org</td>	(1)		(1)		04-8358777		nerasteg@bwc.org

הערה למגיש התכנית: (1) כתובת: ת.ד. 155

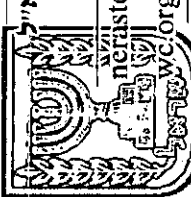
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	Neda Rastegar		המרכז הבהאי העולמי	חיפה	(1)		04-8358777		nerasteg@bwc.org

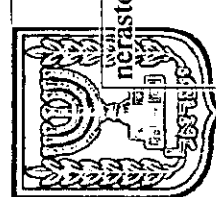
(1) כתובת: ת.ד. 155

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	Neda Rastegar		הכנס הרוחני לאומי של הבהאים בארה"ב וקנדה. סניף ישראל אל	חיפה	(1)		04-8358178		nerasteg@bwc.org



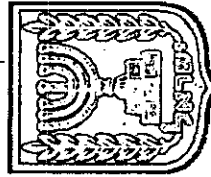
מכון זמין  
מונה הדפסה 29



מכון זמין  
מונה הדפסה 29



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
nerasteg@bwc.org		04-8358181		(1)	חיפה	הכנס הרוחני לאומי של הבהאים בארה"ב. סניף ישראל		Neda Rastegar	בעלים

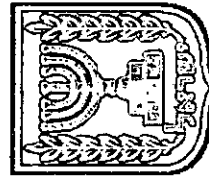


תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

(1) כתובת: ת.ד. 155.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצועי/ תואר
office@raz-arch.co.il	072-2740325	04-8100578	13	פינסקי דוד	חיפה	רו אדריכלים	31134	דני רוז	עורך ראשי	אדריכל
office@technomad.co.il	04-8107004	04-8372290	52	שד מוריה	חיפה	טכנומד	481	רחלי בלן	מועד	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הקמת מבנה הנדסי למערכת מיוג לצורך שימור מבנה כיפת הזהב בגנים הבהאיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד ממגורים ג' לאזור מגורים א', מתקנים הנדסיים ושטח פרטי פתוח.
2. קביעת זכויות והוראות בניה ופיתוח.
3. שינוי קווי בניין
4. הוספת שימוש משרדים לאזור המגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.612

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תא השטח המיועד למגורים כולל שימוש למגורים ולתעסוקה (משרדים). המ"ר המוצע עבור מגורים הינו מונה הדפסה 29 הערכה בלבד ואינו נתון סטטוטורי. התכנית המאושרת לא קבעה מספר יח"ד ותכנית זו אינה משנה את התכנית המאושרת חפ 422	193.677		-1,373.743	1,567.42	מ"ר	מגורים (מ"ר)
תא השטח המיועד למגורים כולל שימוש למגורים ולתעסוקה (משרדים). המ"ר המוצע עבור תעסוקה הינו הערכה בלבד ואינו נתון סטטוטורי.	193.677		+193.677		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר  
האמור בטבלה 5.  
\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3001
מתקנים הנדסיים	1001
שטח פרטי פתוח	2001



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מתקנים הנדסיים	1001
בלוק עץ/עצים לעקירה	מתקנים הנדסיים	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	3001
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	2001
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	2001
מבנה להריסה	מגורים א'	3001

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,612.42	מגורים ג'
100	2,612.42	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.71	645.59	מגורים א'
27.15	709.21	מתקנים הנדסיים
48.14	1,257.62	שטח פרטי פתוח
100	2,612.42	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים שטח למבני מגורים בהתאם לתכניות המאושרות אך יותר שימוש גם למשרדים ושטח שירות למבנה קל לטיפול בצמחים
4.1.2	הוראות הוראות בינוי בהתאם לתכניות המאושרות
א	הוראות בינוי בהתאם לתכניות המאושרות
ב	הוראות בינוי תותר בניית מבנה קל לטיפול בצמחים מחומרים קלים כגון פלדה, אלומיניום ועץ
ג	מגבלות בניה לגובה בהתאם לתכניות המאושרות
ד	קווי בנין כמסומן בתשריט
ה	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה בתחום תא שטח 3001 למגורים יהיה הריסת המבנים בשטח זה המסומנים בסימון הריסה בתשריט.
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים שטח למבנה הנדסי/טכני. לרבות: חדר חשמל ומתקן לטיפול באוויר (מ"א). יותרו מחסן וסככה בהתאם לקיים.
4.2.2	הוראות הוראות בינוי המבנה יהיה בעל רמת גימור גבוהה. אלמנטים המותקנים על המבנה יהיו מוסתרים.
א	הוראות בינוי המבנה יהיה בעל רמת גימור גבוהה. אלמנטים המותקנים על המבנה יהיו מוסתרים.
ב	מבנים קיימים תותר סככה בשטח 50 מ"ר בהתאם לקיים ויותר מחסן בשטח 13 מ"ר בהתאם לקיים
ג	מגבלות בניה לגובה גובה המבנה לא יעלה על 3 קומות. (תותר בניית מרתף שאינו במניין הקומות)
ד	סביבה ונוף סביב כל המגרש יבוצע גינון.
ה	קווי בנין כמסומן בתשריט
ו	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בנייה בשטח היעוד יהיה קבלת אישור איגוד ערים להגנת הסביבה לנושא הרעש והמטרדים הסביבתיים ממתקן מיזוג האוויר והאמצעים שיש לנקוט בנושא.

מתקנים הנדסיים	4.2
שטח פרטי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
שטח לגינון, מחסן לצרכי גינון, מבנה תת קרקעי לבאר מים ומתקן שאיבה, נטיעות, שבילים, גישה וריהוט רחוב	
הוראות	4.3.2
הוראות בינוי בהתאם לתכנית חפ 422	א
הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות בתחום המסומן כהנחיות מיוחדות בתשריט, בחלקו הצפוני של תא שטח 2001, יותר מחסן לצרכי גינון בשטח של כ-98 מ"ר בהתאם לקיים ובתחום המסומן כהנחיות מיוחדות בחלק המרכזי של תא שטח 2001 יותר מבנה תת קרקעי לבאר מים ומתקן שאיבה בהתאם לקיים, בשטח של כ-20.4 מ"ר	ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

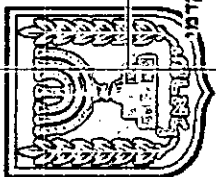
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי תכנון זמין מגוב: 29 דפסה 29	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי					צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				
(7)	(7)	(7)	(6)	(6)	(5)	(4) 51.5	(3) 30	(2) 387.3	(1) 645.59	3001	מגורים (משורדים)	מגורים א' מגורים
(7)	(7)	(7)	3	(12) 8.9		(11) 25	(10) 63	(9) 170	(8) 709.21	1001	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(7)	(7)	(7)	(18) 1	(17) 3.5		(16) 9.5	(15) 20.4	(14) 98	1257.62 (13)	2001	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח

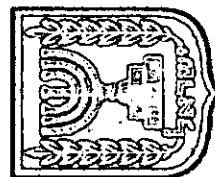
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: בהתאם לתכנית מאושרת חפ 422.
- (3) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: מיועד למבנה קל מחומרים קלים כגון פלדה, פח ופץ לצורך טיפוח צמחים.
- (4) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (5) בהתאם לתכנית המאושרת חפ 422.
- (6) בהתאם לתכנית מאושרת חפ 422.
- (7) כבתשריט.
- (8) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (9) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (10) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: תותר סככה בשטח של 50 מ"ר בהתאם לקיים ויותר מחסן בשטח של 13 מ"ר בהתאם לקיים.
- (11) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (12) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: גובה המבנה ימדד מגובה הכניסה הקובעת, גובה אבסולוטי +134.80.
- (13) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (14) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: עבור מחסן לצרכי גינון.
- (15) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: עבור מבנה תת קרקעי לבאר מים ומתקן שאיבה.

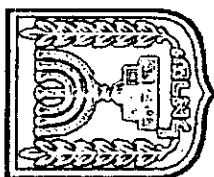


תכנון זמין  
מגוב: 29 דפסה 29

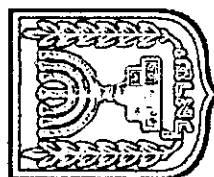


תכנון זמין  
מגובה הדפסה 29

- (16) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (17) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (18) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (19) הערך מתיחס ל מינימום, הערה: עבור מבנה תת קרקעי לבאר מים ומתקן שאיבה. עומק המבנה בהתאם לעומק המבנה הקיים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

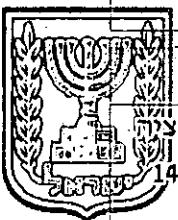
<b>6.1</b>	<b>אדריכלות</b>
<p>לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סיוך סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

<b>6.2</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	

<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית ( כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל - 1970 ) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p>	

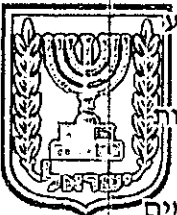
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
<p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p>	

<b>6.6</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>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.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז</p>	

<p><b>6.6</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>ביוב</b></p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנחל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>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.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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.</p> <p>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 מים מונחה. כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p>
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>ניקוז</b></p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p>
<p><b>6.10</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבנייה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>
<p><b>6.11</b></p>	<p><b>תקשורת</b></p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>
<p><b>6.12</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>מי הנגר בתחום התכנית יופנו לשפ"פ בתחום התכנית</p>
<p><b>6.13</b></p>	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29





תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

<b>6.13</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	ישראלי ת"י 413.

<b>6.14</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית מונה הדפסה 29.</p> <p>פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>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.</p> <p>ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ד. עצים לשימור בתחום קווי הבניין באזור המגורים ישולבו בבניה במידת הצורך.</p>

<b>6.15</b>	<b>פסולת בניין</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>כתנאי למתן היתר בנייה, חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה וחובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.</p> <p>סילוק פסולת יבשה - לא יאושר היתר בנייה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן: לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר. בהיתר הבנייה - הצבת מונה הדפסה 29.</p> <p>דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). בגמר הבנייה- לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p>

<b>6.16</b>	<b>פיקוד העורף</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד או שהוא פטור מהם, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית</p>

<b>6.17</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים לזיהום אוויר למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה גם בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. האתר יגודר והבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן</p>

6.17	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<p>יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוללים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ז. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטריד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

6.18	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מגבולות הנכס.</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

6.19	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>כתנאי למתן היתר בניה על פי תכנית זו, תוגש תוכנית בינוי ופיתוח אשר תתוכנן ע"י אדריכל ואדריכל נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר ע"י היחידה לתכנון גנים ונוף והמחלקה לתכנון העיר. התכנית תערך על רקע תכנית מדידה עדכנית ותכלול בין היתר: תכנית כללית הכוללת גם תכנון כללי של השפ"פ, חתך עקרוני לאורך ולרוחב המגרשים, כולל בנינים גובלים, תוכנית פריסת קירות תומכים, תכנית שימור עצים להעתקה או לכריתה ולנטיעות, תכנית השקיה וכו'.</p>

6.20	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	למתקנים הנדסיים, יידרש אישור איגוד ערים להגנת הסביבה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

6.21	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	כתנאי למתן היתר, חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.

6.22	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	תותר הקמת גדרות בגובה עד 3 מ'

6.23	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**



תכניון זמין  
מונה הדפסה 29

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	התכנית אינה קובעת סדרי עדיפויות ושלבי ביצוע	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית 6 שנים.



תכניון זמין  
מונה הדפסה 29



תכניון זמין  
מונה הדפסה 29

**8. חתימות**

 תכנון זמין הדפסה 29	תאריך: 24/11/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: חתימה	שם: Neda Rastegar שם ומספר תאגיד: 500302286 המרכז הבהאי העולמי	מגיש התכנית
	תאריך: 24/11/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: חתימה	שם: Neda Rastegar שם ומספר תאגיד: 500302286 המרכז הבהאי העולמי	יזם
 תכנון זמין יונה הדפסה 29	תאריך: 24/11/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים חתימה:	שם: Neda Rastegar שם ומספר תאגיד: 580052942 הכנס הרוחני לאומי של הבהאים בארה"ב וקנדה. סניף ישראל	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 24/11/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים חתימה:	שם: Neda Rastegar שם ומספר תאגיד: 580052959 הכנס הרוחני לאומי של הבהאים בארה"ב. סניף ישראל	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 29	תאריך: 22.11.2015 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: עורך ראשי חתימה:	שם: דני רו שם ומספר תאגיד: רו אדריכלים	עורך התכנית