

3000286505-1

תכנית מס': 304-0172502 - שם התכנית: חפ/870 ז-מבנה מגורים ברחוב דוד מרכוס חיפה

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0172502



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז חיפה

17-07-2016

נתקבל

חפ/870 ז-מבנה מגורים ברחוב דוד מרכוס חיפה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

מינהל התכנון-מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

הועדה המחוזית החליטה ביום:

15.7.16

לאשר את התכנית

יוסף מטלב 9.8.16

תאריך יו"ר הועדה המחוזית

_____	חודעה על אישור תכנית מס'
_____	טרסמה בילקוט הפרסומים מס'
_____	ביום



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת זו נועדה לאפשר בניית מבנה מגורים.  
התכנית ממוקמת ברחוב דוד מרכוס וגובלת בתכניות למגורים ובשצ"פ.  
מטרת התכנית היא לאחד שתי חלקות, שינוי ייעוד ממבנים למוסדות ציבור לייעוד מגורים, הגדרת זכויות בניה, קוי בניין והוראות אדריכליות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

חפ/870 ז-מבנה מגורים ברחוב דוד מרכוס חיפה

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

304-0172502

מספר התכנית

2.236 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

לייר

לפי סעיף בחוק

איחוד ואו חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום  
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
חיפה  
קואורדינאטה X 198125  
קואורדינאטה Y 747275

**1.5.2 תיאור מקום**

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

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה			

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10914	מוסדר	חלק	71-72	67, 91

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 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**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/ 34 / ב / 4	כפיפות	התכנית נמצאת באזור רגישות א/1 וכפופה להוראות התמ"א	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	6591	4613	13/05/2013
חפ/ 1400 / יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 יב ממשיכות לחול.	4402	2831	21/04/1996
חפ/ 1417	ביטול	התכנית באה להחליף תכנית מאושרת	1775	281	11/11/1971
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב ממשיכות לחול.	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
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



תכנית זמין  
הדפסה 40



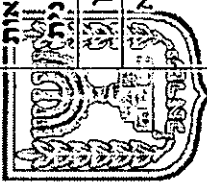
תכנית זמין  
הדפסה 40



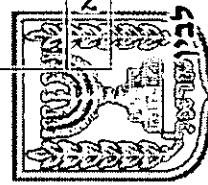
תכנית זמין  
הדפסה 40

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב							לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אורן מ.א.ז אדריכלים		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		9	02/08/2015	מאיר רוזנטל	14/10/2015		לא
ניחול מי נגר	מנחה		9	02/08/2015	מאיר רוזנטל	14/10/2015	נספח לניהול ושימור נגר	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1:250	1	02/08/2015	מאיר רוזנטל	14/10/2015	נספח מים וביוב (תשריט)	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	14/10/2015	אורן מ.א.ז אדריכלים	14/10/2015		לא
סביבה ונוף	מנחה	1:250	1	14/10/2015	בארי בן שלום	14/10/2015		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1:250	1	11/08/2015	שבתאי גוון	15/10/2015		לא
תנועה	מנחה	1:250	1	02/08/2015	יואל יינון	15/10/2015	נספח התנועה מחייב רק בנושא הכניסה והציאה	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	19/10/2015	גיא ארבל	19/10/2015	מהחניון	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המשריטים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המשריטים

**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 האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מחשבה באחזקה בע"מ	בית ינאי	(1)			054-3302210	04-6230377	office@wowcosmetics.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1528.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מחשבה באחזקה בע"מ	בית ינאי	(1)		054-3302210	04-6230377	office@wowcosmetics.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1528.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ס	15	04-8645537	04-8630971	

מנהל הדפסה 40

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי				אורן מ.א.ז אדריכלים	חיפה	אידר	49	04-8244861		office@orenaarchitects.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רודולף בלן	481		חיפה	שד מוריה	52	04-8372290		rudi@techno mad.co.il
	יועץ נופי	בארי בן שלום	115415		קרית טבעון	הכרמל	א 19	077-4080414	077-4080415	
	אגרונום	שבתאי גוגן			כוכב יאיר	(1)		055-6654310	09-7496374	gonen.main @gmail.com
	יועץ תחבורה	יואל ייגון	80984		חיפה	חסן שוקרי (2)	4	04-8622777	04-8622779	
	מתנדס	מאיר רוזנטל	27203		גילון	(3)		04-9580621	04-9580225	

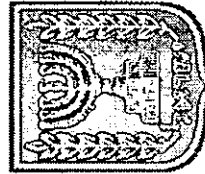
(1) כתובת: ת.ד. 926.

(2) כתובת: ת.ד. 6058.

(3) כתובת: ד.ג.משגב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 40

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

איחוד שני מגרשים, שינוי ייעוד, הגדרת זכויות בניה, הגדרת קווי בניין והוראות אדריכליות לצורך הקמת בית מגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממבנים ומוסדות ציבור לייעוד מגורים.

2. שינוי ייעוד חלק מחלקה 67 ממבנים ומוסדות ציבור לייעוד שטח ציבורי פתוח.

3. שינוי הוראות הבניה: קביעת זכויות בניה, קווי בנין, מספר הקומות.

4. קביעת כמות יחידות הדיור.

5. קביעת הוראות לגישה וחניה.

6. קביעת הנחיות לתכנון אדריכלי.



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 40



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 40

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.236

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מי"ר	2,305	-2,305			מרכזיית בזק קיימת (להריסה)
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+40	40		הפרויקט יכלול עד 40 יח"ד
מגורים (מ"ר)	מי"ר		+4,333	4,333		כולל 518 מ"ר שטחים עיקריים לטובת מרפסות

תכנון זמין  
מזנה  
40

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 תכנית מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	תכנון זמין
דרך מאושרת	201	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	101	מבנה
מגורים ג'	101	להריסה	מגורים ג'	101	
שטח ציבורי פתוח	301	להריסה	שטח ציבורי פתוח	301	
		מבנה להריסה	מגורים ג'	101	

תכנון זמין  
מזנה  
40

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			יעוד
אחוזים	מ"ר	סה"כ	
14.75	329.96		דרך מאושרת
85.25	1,906.73		מבנים ומוסדות ציבור
100	2,236.69		סה"כ

מצב מוצע			יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	סה"כ	
14.75	329.96		דרך מאושרת
82	1,834.16		מגורים ג'
3.24	72.57		שטח ציבורי פתוח
100	2,236.69		סה"כ

תכנון זמין  
מזנה  
40

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנית זמין  
מונה הדפסה 40



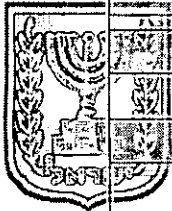
תכנית זמין  
מונה הדפסה 40



תכנית זמין  
מונה הדפסה 40

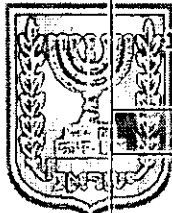
#### 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	יחידות דיור למגורים, כולל חניון תתי"ק מקורה, מחסנים ושטחים טכניים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי /או פיתוח</b>
	1. תכנון הדירות יכלול תמהיל של כ-25% דירות קטנות וכ-75% דירות גדולות. 2. גובה קומה טיפוסית /או מבואת הכניסה יהיו עד 3.5 מ' נטו (רצפה-תקרה). 3. יותרו מחסנים דירתיים בקומות התת-קרקעיות ובקומות המגורים.
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.3.1 בתקנון זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, נטיעות, פינות ישיבה ותאורה, כולל פנסים ועמודים, שבילים, מעבר להולכי רגל, מקום מנוחה, פינות משחק לילדים ולמבוגרים, בילוי ומשחק לא פורמלי לרווחת התושבים, פרגולות להצללה, מעבר תשתיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>סביבה ונוף</b>
	א. תכנון השצ"פ יכלול חורשה, גינון ונטיעות, הכל בתיאום עם היחידה לתכנון נוף. ב. בשצ"פ תחול חובת נטיעת עצים בוגרים עפ"י הנחיות נספח הנוף. מספר וסוג העצים יקבע בתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. ג. בשטחים אלה יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי. לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש ומערכות תשתית תת-קרקעיות. מיקום המתקנים המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם אגף הנדסה של הרשות המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

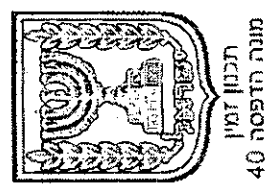
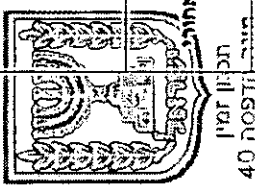
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך שתשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. יותר מעבר תשתיות עירוניות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

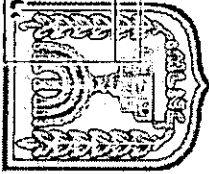
### 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)		מספר יחיד		תכנית (% מנא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח		שימוש		יעוד		
מ"ר תכנון זמין	(1.0) 3	צידי- שמאלי	צידי- ימני	(8) 3	מעל הקניסה לכניסה הקובעת	(6) 40	(5) 60	565	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	101								
									שטחי סה"כ בניה	שטחי שרות	שטחי עיקרי	שטחי שרות										שטחי עיקרי
									(4) 10365	(3) 4150	(1)	(2) 2400	(1) 3815	1834								
3																						



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מרבמות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בניה (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מגורים ג'
	קדמי				
518	5	101			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

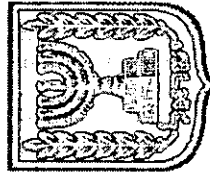
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. יותרו מרפסות זכויות בשטח של עד 14 מ"ר עפ"י תכנית מאושרת חפ/229/ח (ראה עמודה בטבלה)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יותר לנייד שטחים עיקריים אל מתחת הקניסה הקובעת בשטח של עד 20% מהשטחים העיקריים ובלבד שלא ישתנה סך השטחים הכולל.
- (2) עפ"י תכנית מאושרת חפ/229/ח / 5 וכל תיקוניה.
- (3) א. עפ"י תכנית מאושרת חפ/229/ח / 5 וכל תיקוניה  
ב. לטובת קומות חניה תת-קרקעיות, מתחנים חללים טכניים וחדרי תשתיות.
- (4) לא כולל מרפסות.
- (5) 60% תכסית על קרקעית.
- (6) 100% תת קרקעית..
- (7) גובה המבנה ימדד ממפלס 00 עד פני בטון תקרה עליונה ובכל מקרה לא יעבור את מפלס +237.9 מעל פני הים, ועפ"י סעיף 6.1.3 בפרק הוראות נוספות בתכנית זו.
- (8) תותר בניית מרתמי חניה עד גבול מגרש בכל החזיתות, שטח החניון יהיה כמתאם לסעיף 6.3.1. תותר הקמת מתחנים ושטחים טכניים בקומות אלו.
- (9) צפוני.
- (10) דרומי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40




<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר בניית שני גרעינים וכניסות, כמוראה בנספח הבינוי.</li> <li>2. גובה המבנה (פ.ב תקרה עליונה) יהיה <math>+237.90</math> מעל פני הים, כמוראה בנספח הבינוי. לא יותרו חריגות מגובה זה. מעקות גג ומחיצות להסתרת מתקנים ומערכות על הגג לא יכללו בהגבלה זו. כל שינוי מגובה זה ייקבע כסטיה ניכרת לפי סעיף 19 לתקנות.</li> <li>3. בסמכות הועדה המקומית לאשר בליטה נקודתית בגובה 1 מטר מעל פני הבטון העליונים לטובת פתרונות טכניים ו/או בטיחותיים שיידרשו במהלך התכנון המפורט ובלבד שלא יבלטו מעבר למעקה הגג הנדרש.</li> <li>4. תותר בניית מחסנים בקומות המרתף, עד גבול המגרש, ובקומת הכניסה.</li> <li>5. שטח המבואות הקומתיות ייחושב כשטח שירות.</li> <li>6. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשת להיתר בניה.</li> <li>7. קולטי השמש ימוקמו על גג המבנה באופן נסתר.</li> <li>8. תותר בניית פרגולות מחומרים קשיחים וכחלק שלם ובלתי נפרד מעיצוב המבנה כולו. תכנון הפרגולות יוצג בבקשה להיתר בניה, כחלק אינטגרלי מתכנון המבנה כולו.</li> </ol>
<b>6.2</b>	<b>אדריכלות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח משותף בחזית רחוב מרכוס, שלא ייפחת מ 150 מ"ר, ישמש את כלל דיירי הבית ויירשם כחלק מהרכוש המשותף.</li> <li>2. בחזית המבנה תיבנה רצועת גינון ברוחב 1 מטר, למעט באזורי השירות והכניסה לחניונים.</li> <li>3. חזיתות החניון התת-קרקעי הבולטות מעל פני הקרקע יחופו בחיפוי קשיח.</li> <li>4. תותר בניית מרתפי חניה עד גבולות מגרש בהתאם לנספח התנועה.</li> <li>5. תותר פתיחת פתחי איורור טבעי לקומת החניה התת-קרקעית בגבול המגרש. פתרון האיורור של החניון כולל מיקום פתחי האיורור יהיה בתיאום ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</li> <li>6. גובה קירות התימוך המערביים לא יעלה מעל 3.5 מ' מגובה קרקע טבעית.</li> <li>7. גמר החזיתות יבוצע בשילוב של טיח וציפוי קשיח.</li> <li>8. לא תותר התקנת מערכות מזו"א אלא במקומות ייעודיים, מוצנעים. יש לסמן את מיקום המערכות בהיתר הבניה.</li> <li>9. לא תותר התקנת צנרת חיצונית.</li> <li>10. אזור לתליית כביסה יוצנע במסתור עשוי חומרים עמידים.</li> <li>11. מערכת החיפוי הקשיח וכן כל חומרי הגמר לרבות התכן, חומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים ושיטות היישום יהיו בכפוף לתקנים הישראלים המתאימים.</li> <li>12. תכנית גגות המבנה תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות ותהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.</li> <li>13. התכנית כוללת בניה של עד 40 יח"ד. למרות האמור לעיל שינוי של <math>\pm 30\%</math> מסך יח"ד לא ייחשב סטיה ניכרת ובלבד שסך זכויות הבניה לא יחרוג מהמאוסר ותקן החניה יעודכן בהתאם.</li> </ol>
<b>6.3</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>
	<p style="text-align: center;">חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תקן החניה לדירות קטנות יהיה 1:1.5 ולדירות גדולות יהיה 1:2.25.</li> </ol>

<p><b>6.3 דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>תנועה</p> <p>1. נספח התנועה הינו מנחה למעט נושא הכניסה והיציאה מהחניון.</p> <p>דרכים ומעברים להולכי רגל</p> <p>1. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>2. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל תכנון זמין מונה הדפסה 40</p> <p>אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>3. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

<p><b>6.4 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>1. הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.</p> <p>2. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבנין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, מעקות ומזגנים, שלא עפ"י היתר הבניה.</p> <p>3. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית כגון: מים, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכדומה.</p> <p>4. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.</p> <p>5. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו יוצגו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>6. בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.</p> <p>כמו כן יותקן קירו מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.</p>	

<p><b>6.5 חשמל</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>חשמל</p> <p>1. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה-בקשות להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>תחנת טרנספורמציה</p> <p>1. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ולתכנית חפ/1400/תט.</p> <p>2. באם נדרש, יותר להקים את תחנת הטרנספורמציה בגבולות המגרש (בקו בנין 0) ובמפלסי החניונים התת קרקעיים.</p>	



<p><b>6.5</b></p> <p><b>חשמל</b></p> <p>3. תותר הקמת מבנה תחנת הטרנספורמציה כחלק מפיתוח הקירות התומכים.                  4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת העתקת תחנת הטרנספורמציה הקיימת והכבלים משטח התכנית.</p>	
<p><b>6.6</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בנייה, על היזם /או מבקש היתר הבנייה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפייע 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 מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפייע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו ציונות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אספקת מים</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם /או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.</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 לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>1. מערכת המים תתוכנן בהתאם להנחיות של המנהל למשק המים לתכנון רשת מים עירונית                  2. אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של רשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור תאגיד מי כרמל</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 בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>בתכנון פתרון הביוב יש להתחשב בקו ביוב שבוצע עבור מתחם "חן הכרמלי" עפ"י תכנית חפ/1/ד/870.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>

<p><b>6.6</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<p>ניקוז-תיעול</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>לא ייתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באשור מחלקת ניקוז.</p> <p>ניקוז</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים מוגה הדפסה 40 תכנון זמין</li> <li>ועשה שימוש, ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</li> <li>מוצאי הניקוז יתוכננו לעורקי הניקוז הטבעיים בהתאם לטופוגרפה הקיימת.</li> </ol> <p>אשפה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תותר הקמת מבנה פחי אשפה בקו רחוב, ועד גבולות המגרש הצידיים, ועפ"י הנחיית הועדה המקומית</li> <li>מתקני האשפה לא יהיו פגיעה נופית בחזית הרחוב.</li> </ol>	



תכנון זמין מוגה הדפסה 40

<p><b>6.7</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
<p>ניהול מי נגר:</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מי הגשמים יופנו מתחומי המגרש למערכת הניקוז המקומית.</li> <li>מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</li> <li>התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים, לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורך השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</li> </ol> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



תכנון זמין מוגה הדפסה 40

<p><b>6.8</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>עצים בוגרים בתחום המגרש ייכרתו בהתאם לנספח עצים בוגרים ויינטעו עצים בוגרים חדשים ממינים מותרים לגינון, עפ"י הרשימה המופיעה באתר של המשרד להגנת הסביבה בתיאום עם מהנדס העיר חיפה, ובהתאמה לבינוי החדש.</li> <li>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח העצים הבוגרים המחייב בסימונים של עצים לעקירה יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</li> </ol> <p>א. תנאי לעקירת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת יערות.</p> <p>ב. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד יערות.</p>	



תכנון זמין מוגה הדפסה 40

<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היומים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:  א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בכל שלבי הבנייה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכו'  ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.  ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.  ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.  ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.  2. תנאי לקבלת היתר בניה:  א. פירוט הפתרונות התכנוניים לטיפול בחומרי חציבה, חפירה ומילוי בתחום התכנית, לרבות פינוק וקליטת עודפים מפרוייקטים אחרים וחומרים ממוחזרים.  ב. פירוט פתרונות לאתרי הטמנה ו/או לוויסות של עודפי העפר.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>המבנה המסומן בתשריט בסימון הריסה יסומן בהיתר הבניה וייהרס כחלק מעבודות הבניה החדשה.</p>	
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. 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.  בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.  2. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת העתקת תחנת הטרנספורמציה הקיימת והכבלים משטח התכנית.  2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 101 יהיה הריסת קירות הפיתוח בחלקה 67.  3. פתרון האיוורור של החניון כולל מיקום פתחי האיוורור יהיה בתיאום ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.  4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת העתקת תחנת הטרנספורמציה הקיימת והכבלים משטח התכנית.  5. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע הצורך בסלילת הדרך המאושרת לכל רוחבה ע"י עיריית חיפה.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק</p>	

<b>6.14</b>	<b>מקלטים</b>
	באישור מהנדס הג"א.

<b>6.15</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ייגבה כחוק.



<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	הריסת המבנה הקיים במגרש תבוצע בתיאום ועפ"י הנחיית חח"י.	
2	בניית מבנה המגורים.	

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------





תכנון זמין  
מונה הדפסה 40






תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**8. חתימות**

 תכנון זמין מונה הדפסה 40	שם ומספר תאגיד: מחשבה באחזקה בע"מ 514480938	סוג: מחשבה באחזקה בע"מ	תאריך: 17/5/16
	שם ומספר תאגיד: מחשבה באחזקה בע"מ 514480938	חתימה: ח.פ. 51-448093-8	תאריך: 17/5/16

 תכנון זמין מונה הדפסה 40	שם ומספר תאגיד: מחשבה באחזקה בע"מ 514480938	סוג: מחשבה באחזקה בע"מ	תאריך: 17/5/16
	שם ומספר תאגיד: מחשבה באחזקה בע"מ 514480938	חתימה: ח.פ. 51-448093-8	תאריך: 17/5/16

 תכנון זמין מונה הדפסה 40	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 50010761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 50010761	חתימה:	תאריך: חתימה:

 תכנון זמין מונה הדפסה 40	שם ומספר תאגיד: אורן מ.א.ז אדריכלים 512575762	סוג: עורך ראשי	תאריך: 15-5-2016
	שם ומספר תאגיד: אורן מ.א.ז אדריכלים 512575762	חתימה: 	תאריך: 15-5-2016



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40