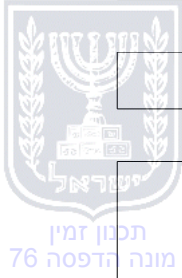


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0207985

חפ"א-2169-רמת גוראל



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/07/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

19/12/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

**דברי הסבר לתכנית**

השטח הנדון נמצא מערבה מרח' בני ברית, בין שכונת דניה לשכונת רמת אשכול. על השטח הנ"ל חלות תכניות מנדטוריות מאושרות שקבעו תכנון לשכונת מגורים הכוללת שטחים מסווגים כאזור מגורים א' (חלקם עם חזית מסחרית), מערכת דרכים שאינה תואמת את הסטנדרטים התחבורתיים הנדרשים היום, שטחים לצורכי ציבור (שטחים ציבוריים פתוחים ואתרים למבני ציבור בבעלות פרטית) שאינם נותנים מענה לדרישות העדכניות ושטחים פרטיים פתוחים. חלק ממגרשי הבניה בדרום השטח נחצים היום ע"י קו הדלק הלבן וקו חשמל מתח גבוה.

השטחים הנ"ל נועדו לרפרצלציה על פי תכנית חפ' 1400, תכנית מתאר של חיפה שהופקדה בשנת 1980 אשר דבר הפקדתה בוטל בינתיים, וכן על פי תכנית חפ' 2000, תכנית מתאר חדשה של חיפה שפורסמה למתן תוקף במרץ 2019.

תכנית חפ' 2169 א' הינה תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. תכנית זו מציעה הקמת שכונת מגורים בת 2039 יחידות דיור בצפיפות של כ- 10 יח"ד/ד', הכוללת מערכת דרכים חדשה, אתרים למבני ציבור, אתר מגורים מסחר ותעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים ואתר למתקנים הנדסיים.

לתכנית הוכנה פרוגרמה לצורכי ציבור אשר התייחסה לשכונה עצמה ולשכונות הגובלות. הפרוגרמה עודכנה ומצורפת לתכנית כנספח רקע.

במסגרת התכנית יועתק תוואי קו הדלק לשולי השכונה וכן יועתק ויוטמן קו החשמל הקיים העובר בתחומה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ"א-2169-רמת גוראל

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0207985

1.2 שטח התכנית 436.982 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	198844
קואורדינאטה Y	742066

**1.5.2 תיאור מקום**

מערבה מרח' בני ברית, בין שכונת דניה לרמת אשכול

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

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה			

שכונה רמת בגין

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10680	מוסדר	חלק	1-52, 56-103, 113	
10681	מוסדר	חלק	1-96, 99	
10682	מוסדר	חלק	1-80, 83	
10795	מוסדר	חלק	7-10, 28	11
10796	מוסדר	חלק	85, 130, 133	73, 78, 139

**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 76תכנון זמין  
מונה הדפסה 76תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

**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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	6591	4613	13/05/2013
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 (חפ"א/שש/1400) תחולנה על תכנית זו.	8106	7484	10/02/2019
חפ"א / 1	החלפה	התכנית מבטלת את תכנית חפ"א / 1 לא תחולנה על שטח תוכנית זו.	0		18/07/1935
חפ"א / 10	החלפה	התכנית מבטלת את תכנית חפ"א / 10 לא תחולנה על שטח תוכנית זו.	246		01/11/1929
חפ"א / 1400 / יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות חפ"א / 1400 / יב . ממשיכות לחול.	4402	2831	21/04/1996
חפ"א / 1478	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות חפ"א / 1478 ממשיכות לחול.	2849	3006	16/09/1982
חפ"א / 229 / ה' / 1	החלפה	התכנית מבטלת את תכנית חפ"א/229 ה' / 1 לגבי השטח הכלול בה.	5384	2170	29/03/2005
חפ"א / 229 / י' / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ"א / 229 / י' / 5. הוראות תכנית חפ"א / 229 / י' / 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ"א / מק' / 1400 / גב	החלפה	התכנית מבטלת את תכנית חפ"א/1400/גב לגבי השטח הכלול בה.	4896		26/06/2000

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / תט	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט ממשיכות לחול.	4536		26/06/1997
חפ/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	8137	8404	05/03/2019
חפ/ 181	החלפה	התכנית מבטלת את תכנית חפ/181 לגבי השטח הכלול בה.	0		27/06/1935
חפ/ 229 / ה	החלפה	התכנית מבטלת את תכנית חפ/ 229 / ה לגבי השטח הכלול בה.	1437	3021	02/02/1984
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 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / פמ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ ממשיכות לחול.	5501	2102	28/02/2006



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



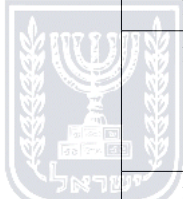
תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלה סולודניק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלה סולודניק		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 19 18/04/2018	אלה סולודניק	17/04/2018	1		מחייב	הוראות בינוי
לא		15: 07 25/08/2021	רינת שלקמן מור	25/08/2021		1: 1250	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		16: 10 24/10/2021	אלה סולודניק	24/10/2021	2	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מצב קודם	12: 36 08/12/2021	מאיר וולקן	08/12/2021		1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איזון והקצאות	12: 37 08/12/2021	מאיר וולקן	08/12/2021	20		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	חוות דעת שמאית	10: 31 25/11/2021	מאיר וולקן	25/11/2021			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב חדש	09: 39 14/12/2021	מאיר וולקן	14/12/2021		1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	חתכים אופייניים	15: 38 24/11/2021	אמיר בלום	24/11/2021	3	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - תכנית	15: 39 24/11/2021	אמיר בלום	24/11/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים - תכנית	15: 41 24/11/2021	אמיר בלום	24/11/2021	1	1: 1250	מחייב	סביבה ונוף
לא	תוכנית שטחים ציבוריים פתוחים	15: 42 24/11/2021	אמיר בלום	24/11/2021	2	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	חתכי רחוב מאפיינים רחובות 1,2,7	13: 25 11/10/2021	מנחם גולדרייך	11/10/2021	4	1: 100	מנחה	תנועה
לא	חתכים אופיינים רחובות 3,4,6 גליון 5	13: 27 11/10/2021	מנחם גולדרייך	07/10/2021	5	1: 100	מנחה	תנועה
לא	חתכים לאורך כבישים 1,2	13: 28 11/10/2021	מנחם גולדרייך	11/10/2021	2	1: 250	מנחה	תנועה
לא	חתכים לאורך כבישים 3,4,6,7,8,10	13: 31 11/10/2021	מנחם גולדרייך	11/10/2021	3	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז 1: 1250	13: 28 13/10/2021	אירנה זברובסקי	14/06/2021	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	מלל תשתיות	16: 07 21/10/2021	אירנה זברובסקי	21/10/2021			מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז קנמ 10000	13: 31 13/10/2021	אירנה זברובסקי	13/12/2021	3	1: 10000	מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב 1: 2500	10: 22 17/10/2021	אירנה זברובסקי	17/10/2021	4	1: 2500	מנחה	תשתיות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ביוב קני"מ 1: 1250	10: 25 17/10/2021	אירנה זרובסקי	17/10/2021	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח בינוי, מחייב בקוי בניין ובחזית בה חלה חובת נסיגה בקומה עליונה. גליון 1	18: 25 24/11/2021	אלה סולודניק	24/10/2021	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מים קני"מ 1: 2500	14: 56 14/10/2021	אירנה זרובסקי	14/10/2021	2	1: 2500	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים 1: 1250	10: 31 17/10/2021	אירנה זרובסקי	17/10/2021	2	1: 10000	מנחה	תשתיות
לא	תוכנית תנועה כללית וצירים	15: 59 24/11/2021	מנחם גולדרייך	24/11/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	18: 40 29/05/2018	משרד מהנדס העיר חיפה	01/06/2014	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		משרד מהנדס העיר	חיפה	ביאליק	3	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa.muni.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356800	04-8356128	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630855	04-8630970	
בבעלות רשות מקומית				עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356063	04-8356128	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ונערכה על ידי משרד מהנדס העיר, חיפה וכוללת בנוסף שטחים בבעלות פרטית

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית	עורך ראשי	אלה סולודניק	ה/33838	משרד מהנדס העיר	חיפה	ביאליק	3	04-8357073	04-8356128	1952elas@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289		חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מנחם גולדרייך	15886		חיפה	יבנה	3	04-8681111	04-8681112	Ha-office@amy-metom.co.il
שמאי	שמאי	מאיר וולקן	268		נשר	דרך בר יהודה	50	04-8661555	04-8661556	vulkanm@bezeqint.net
מהנדס	יועץ תשתיות	אירנה זברובסקי	54331	בלשה- ילון מערכות תשתיות בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603621	04-8603601	irena-z@bj-is.com
היחידה לתכנון שירותי ציבור	יועץ	רינת שלקמן מור		עיריית חיפה	חיפה	(1)	3	04-8356017		rinatsh@haifa.muni.il
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת : ביאליק.



משרד  
תכנון ומתקנים  
76 הדפסה



משרד  
תכנון ומתקנים  
76 הדפסה

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
אורך חזית מבנה	סה"כ אורך חזית קדמית של המבנה כולל כל אגפיו
גובה קומה ברוטו	גובה קומה מדוד בין פני ריצוף קומה לפני ריצוף הקומה שמעליה
גרעין בניין	חלק המבנה אשר בו כלולים מהלך מדרגות ראשי, מעליות ומבואת כניסה קומתית לדירות.
מסד	החלל שנוצר בין הקרקע הטבעית לתחתית הרצפה הראשונה.
מתקני שרות לבית	מתקני גז, חשמל, בזק, כבלים, אשפה, מים וכו', הכל לשימוש המבנה
שירותים ציבוריים	מבנה הכולל תאי שירותים קבועים המשמשים את הציבור.

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 שכונת מגורים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה חדשה של שטח ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה כולל שינוי יעודי קרקע, תגבור זכויות בניה והקצאת שטחים לצרכי ציבור.
2. התווית רשת דרכים חדשה בתחום התכנית וביטול דרכים מאושרות.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה וכן הוראות פיתוח למגרשים המיועדים למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים, מסחר ותעסוקה ומתקנים הנדסיים.
4. קביעת מס' קומות וגובה מבנים.
5. קביעת מספר יחידות דיור במגרשים לסה"כ 2,039 יח"ד.
6. קביעת הנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים.
7. קביעת הנחיות בנוגע להעתקת והטמנת קטע מקו החשמל שבתחום התכנית.
8. קביעת מיקום רצועת תשתיות אליה יועתק קטע מקו הדלק הלבן שבתחום התכנית ומתן הנחיות להעתקתו ולפיתוח בשטחים גובלים.
9. קביעת הנחיות בנוגע לקו הביוב.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	768 - 700 ,697 - 679 ,677 - 582 ,580 - 525 ,523 - 501
מתקנים הנדסיים	1301
מבנים ומוסדות ציבור	1005 ,1004 ,1002 ,1001
שטח ציבורי פתוח	830 - 827 ,825 - 823 ,821 ,820 ,816 ,813 - 805 ,803 ,801
דרך מאושרת	919 - 904 ,902 ,901
דרך מוצעת	940 - 932 ,930 - 920
דרך ו/או טיפול נופי	1101
רצועת תשתיות	1402 ,1401
מגורים מסחר ותעסוקה	1201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	1101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	919 - 904 ,902 ,901
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	940 - 932 ,930 - 920
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	1005 ,1004 ,1002 ,1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	,677 - 582 ,580 - 525 ,523 - 501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ותעסוקה	768 - 700 ,697 - 679
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ותעסוקה	1201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	1301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	רצועת תשתיות	1402 ,1401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	,821 ,820 ,816 ,813 - 805 ,803 ,801
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	830 - 827 ,825 - 823
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	609
בלוק תחנת השנאה	דרך ו/או טיפול נופי	806
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	1101
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	828 ,812 ,810 ,806 ,805
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	1005 ,1004 ,1002 ,1001
		,530 ,529 ,527 - 525 ,523 - 520
		,594 ,584 ,583 ,575 ,549 ,546 ,545
		,619 - 616 ,612 ,608 ,606 ,604 ,595
		,660 ,657 ,652 ,650 ,649 ,647 - 621
		,679 ,677 ,676 ,674 ,672 ,670 - 664
		,700 ,696 - 693 ,690 - 687 ,685 -
		- 726 ,722 ,719 - 717 ,713 ,712
		760 ,758 - 755 ,749 ,746 - 744 ,741
		768 ,765 -
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	1201
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	1301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	805, 803 - 816, 813, 812, 810, 808 830, 821
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	830
קו דלק/נפט	רצועת תשתיות	1402, 1401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	1101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	904, 902, 901 - 914, 911, 908 - 919
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	920 - 930, 932 - 940
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1001, 1002, 1004, 1005
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	501 - 523, 525 - 582, 580 - 677, 679 - 700, 697 - 768
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	1201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	1301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	רצועת תשתיות	1402, 1401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	801, 803, 805 - 813, 816, 820, 821, 823 - 827, 825 - 830

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אתרים למבני ציבור	6,681	1.53
דרך מאושרת	66,676	15.26
מגורים א' (חלק כולל מסחר)	330,505	75.63
שטח פרטי פתוח	24,597	5.63
שטח ציבורי פתוח	8,523	1.95
<b>סה"כ</b>	<b>436,982</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	742.37	0.17
דרך מאושרת	19,855.41	4.54
דרך מוצעת	55,191.72	12.63
מבנים ומוסדות ציבור	40,004.29	9.15
מגורים ב'	213,008.38	48.75
מגורים מסחר ותעסוקה	2,563.15	0.59
מתקנים הנדסיים	1,217.87	0.28
רצועת תשתיות	8,952.26	2.05
שטח ציבורי פתוח	95,447.39	21.84
<b>סה"כ</b>	<b>436,982.84</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, שטחי שרות למבני המגורים (כולל תחנות טרנספורמציה). יותר שימוש בקומת הקרקע למסחר קמעונאי, משרדים ושרותים אישיים. לא יותרו שירותי אוכל לסוגיו כגון מסעדות, בתי קפה, פאבים, וכל בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. מספר בנינים במגרש</p> <p>יותרו מספר בניינים בכל תא שטח בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ' ובכפוף ליתר הוראות התכנית.</p> <p>2. יחידות דיור קטנות</p> <p>2.1. 20% מכלל הדירות בתחום כל תא שטח יהיו יחידות דיור קטנות שגודלם יהיה בהתאם לסעיף 63 ב' לחוק התכנון והבניה במידה שבחשוב מס' יחה"ד הקטנות יתקבל חלק מדירה שהוא 50% ויותר, המספר יעוגל לדירת מגורים שלמה.</p> <p>2.2. ניתן יהיה לנייד יחידות דיור קטנות מתא שטח אחד לשני בתחום התוכנית בתנאי שימולאו כל התנאים הבאים:</p> <p>2.2.1. סה"כ יחידות הדיור הקטנות הנדרשות בתאי השטח ביניהם מוצעת העברה לא יקטן.</p> <p>2.2.2. סה"כ מספר יח"ד המועברות לא יעלה על 30% ממספר יח"ד של המגרש המקבל.</p> <p>2.2.3. בהיתר הבנייה לתא השטח בו יבוטלו או יופחתו יחידות דירות קטנות, יקבעו תנאים אשר יבטיחו את בנייתן בתא שטח אליו יועברו.</p> <p>2.2.4. במסגרת היתר הבניה בו יועברו דירות קטנות מתא שטח אחד לשני יועברו גם שטחי השרות השייכים לאותן הדירות שהועברו.</p> <p>3. אורך חזית קדמית של מבנה לא יעלה על 30 מ'.</p> <p>4. מרפסות גוף בניין</p> <p>4.1. במרפסות גוף בניין יותרו פרגולות כאמור בתת סעיף "פרגולות"</p> <p>4.2. שטח מרפסות גוף בניין יחושב בהתאם לחוק.</p> <p>5. גוזזטראות:</p> <p>5.1. הוראות עיצוב הגוזזטראות יהיו בהתאם לתכנית חפ/229/5.</p> <p>5.2. סגירת גוזזטראות תהווה סטייה ניכרת על פי סעיפים 2 (10), 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002).</p> <p>5.3. לנושא בליטת גוזזטראות מעבר לקו בניין ראה סעיף 4.1.2 ב' "קוי בניין".</p> <p>6. נסיגה בקומה העליונה:</p> <p>6.1. בכל מבנה, הקומה העליונה תיסוג בלפחות 2 מ' מחזית המבנה בה, על פי נספח הבינוי, חלה</p>

## 4.1

## מגורים ב'

- חובת נסיגה. חובת הנסיגה לא תחול על ממדי"ם ו"גרעין הבניין".
- 6.3 במידה והמבנה ידורג לפחות פעמיים בחזית בה נדרשת הנסיגה בשתי קומות נפרדות במלואן וכל דרוג יהיה לפחות 1.80, לא תדרש נסיגה בקומה עליונה.
7. בליטת מרפסת גוף בנין.
- בליטת מרפסת גוף בנין תהיה עד 0.6 מ' מעבר לגוף הבניין.
8. פרגולות:
- הפרגולות יהיו בכפוף להוראות תוכנית חפ"מ/מק/1400/פמ, למעט גובהם. גובה הפרגולה עד תחתית הקורות לא יעלה על 3 מ'. מעל גג קומת המגורים העליונה לא יותרו פרגולות.
9. החללים שלא בשימוש שבין הקרקע הטבעית לרצפת משטח חניה ו/או רצפת החניה המקורה לא יחשבו במניין השטחים בתנאי שיעמדו בהוראות תכנית זו לגובה חללים ויאטמו על ידי קירות עד גובה רצפת החניה ו/או ימולאו אדמה.
10. כל הפתחים החיצוניים של השימושים העיקריים ימוגנו מבחינה אקוסטית.
11. על שטח התכנית חלות ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. במידה וישנה סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות התכנית, הוראות התכנית יגברו.
12. בתאי שטח הנמצאים צפונית מכביש מס' 1 או דרומית מכביש מס' 2 לא יותרו מרתפים בחזית הפונה לוואדי.
13. הבהרות בנושא הוראות בינוי ראה בנספח א' בהוראות התוכנית

## ב

## קווי בנין

- הוראות לבניה במרווחים למעט לנושא חניה המפורט בסעיף 4.1.2 ג' " חניה":
- 1 במרווח הקדמי יותרו:
- א. בניית מבנה למתקני שרות לבית, משטח חניה וגשר גישה להולכי רגל ורכב. בתחום רצועת הגינון יותרו כניסות וגשרי גישה במפלס הדרך הגובלת בלבד.
- ב. בליטת גזוזטרה עד 2.5 מ' מעבר לקו הבנין הקדמי. גובה תחתית הגזוזטרה מעל פני הקרקע יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה
- ג. בליטת מרפסת גוף בניין בחזית עד 0.6 מ' מעבר לקו הבנין.
2. במרווחים הצידדיים יותרו:
- א. גשרי גישה לא מקורים להולכי רגל עד גובה של 1.20 מ' מעל מפלס הדרך הגובלת ברוחב עד 1.80 מ' ובאורך שלא יעלה על 28 מ' מהגבול הקדמי של תא השטח.
- ב. מבנה למתקני שרות לבית עד מרחק של 8.5 מ' מהגבול הקדמי של תא השטח.



4.1	מגורים ב'
	<p>3. מרווח אחורי:</p> <p>א. תותר בליטת מרפסת גוף בניין בחזית עד 0.6 מ' מעבר לקו הבנין.</p> <p>ב. בתאי שטח 503 - 521 ו-766, מרחק הבנין כולל הגזוזטרה מגבול רצועת קו הדלק לא יפחת מ-7 מ'.</p> <p>כל עוד קו הדלק בתחום רצועת הדלק המוצעת יהיה קיים בתוואי שבתכנית זו, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת על פי סעיפים 2 (10), 2-(19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002).</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה למגורים למסחר קמעונאי, משרדים ושרותים אישיים תהיה בתחום תא השטח בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. בתאי שטח 505, 506, 520, 521, 540, 541, 549, 551, 552, 563, 564, 594 טרם תחילת התכנון יש לפנות לאגף דרכים תנועה ונוף לקבלת מיקום הכניסה לחניה.</p> <p>3. גישה לחניה</p> <p>תותר התקנת גישה משותפת לחניה למספר מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים ובתנאי שבשטחי הגישה המשותפים תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה הדדית למעבר דיירי המגרשים. כתנאי להיתר בניה תרשם הערת אזהרה להבטחת זיקת הנאה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).</p> <p>4. במידה ומוצעים מכפילי חניה, לפני התחלת התכנון יש לקבל את הנחיות האגף לתכנון תנועה, דרכים ונוף בנוגע לסוג מכפיל החניה ולמיקומו</p> <p>5. חניות כפולות (אחת מאחורי השניה החוסמות אחת את השניה) יותרו באם ישוייכו לאותה יח"ד.</p> <p>6. במרווח קדמי ועד רצועת הגינון (לא כולל), ניתן להתיר חניה מקורה שגובה רצפתה עולה על 1.80 מ' מעל פני הקרקע הטבעית ובתנאי שמפלס הפיתוח מעל גג מבנה החניה, כולל מצע הגינון, לא יעלה על מפלס רצועת הגינון בחזית הקדמית באמצע חזית המגרש.</p> <p>7. תקרות החניה המקורה בתחום מרווחים שאינם משמשים למשטח חניה יגוננו וינטעו. הגינון מעל תקרות החניה המקורה יעשה בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף.</p> <p>8. הוראות לחניה במרווחים לתאי שטח 501 - 523, 525 - 527, 528 - 547, 550 - 574, 576, 580, 582 - 583, 590 - 593, 596 - 601, 605, 607-609, 675, 691, 766.</p> <p>א. ניתן להתיר משטח חניה במרווחים עד רצועת הגינון (לא כולל) שלא יעלה מעל מפלס הדרך הגובלת באמצע חזית המגרש, בעומק שלא יעלה על 23.5 מ' מגבול תא השטח הקדמי (מהרחוב) ובגובה עד 12 מ' מעל פני הקרקע הטבעית. במקרים בהם על מנת לפתור את החניה הנדרשת והטופוגרפיה מחייבת זאת, בסמכות מהנדס העיר לאשר גובה שלא יעלה על 17 מ' מעל פני קרקע טבעית.</p> <p>ב. מתחת למפלס הדרך הגובלת ניתן להתיר חניה מקורה במרווח קדמי עד רצועת הגינון (לא</p>





## 4.1

## מגורים ב'

כולל) וכן במרווחים הצידיים בעומק שלא יעלה על 23.5 מ' מגבול תא השטח הקדמי (מהרחוב) ובתנאי שמפלט התקרה העליונה של החניה המקורה לא יעלה על 12 מ' מעל פני הקרקע הטבעית. במקרים בהם על מנת לפתור את החניה הנדרשת והטופוגרפיה מחייבת זאת, בסמכות מהנדס העיר לאשר גובה שלא יעלה על 17 מ' מעל פני קרקע טבעית. בכל מקרה, מפלס הפיתוח מעל גג מבנה החניה, כולל מצע הגינן, לא יעלה על מפלס רצועת הגינן בחזית הקדמית באמצע חזית המגרש.

ג. בתחום קוי בניין ניתן להתיר משטח חניה ו/או חניה מקורה ובתנאי שמפלט רצפת החניה לא יעלה על 12 מ' מעל פני הקרקע הטבעית. במקרים בהם על מנת לפתור את החניה הנדרשת והטופוגרפיה מחייבת זאת, בסמכות מהנדס העיר לאשר גובה שלא יעלה על 17 מ' מעל פני קרקע טבעית.

ד. החללים שלא בשימוש שבין הקרקע הטבעית לרצפת משטח חניה ו/או חניה מקורה, יאטמו על ידי קירות עד גובה רצפת החניה ו/או ימולאו. בחזית הקירות שגובהם עולה על 7 מ' יינטעו עצים בוגרים בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף.

9. הוראות לחניה במרווחים לתאי שטח 549-548, 584 - 589

א. ניתן להתיר משטח חניה שלא יעלה מעל מפלס הדרך הגובלת באמצע חזית המגרש.

ב. ניתן להתיר חניה מקורה מתחת למפלס הדרך הגובלת במרווח הקדמי עד רצועת הגינן (לא כולל) וכן במרווחים הצידיים והאחוריים. מפלס הפיתוח מעל גג החניה המקורה, כולל מצע הגינן, לא יעלה על מפלס רצועת הגינן בחזית הקדמית באמצע חזית המגרש.

10. הוראות לחניה במרווחים ליתר תאי השטח

א. ניתן להתיר משטח חניה שלא יעלה מעל מפלס הדרך הגובלת באמצע חזית המגרש.

ב. ניתן להתיר חניה מקורה מתחת למפלס הדרך הגובלת במרווח הקדמי עד רצועת הגינן (לא כולל). מפלס הפיתוח מעל גג החניה המקורה, כולל מצע הגינן, לא יעלה על מפלס רצועת הגינן בחזית הקדמית באמצע חזית המגרש.

ג. ניתן להתיר חניה מקורה מעל ומתחת מפלס הדרך במרווחים צידיים ואחוריים בתנאי שגובה תקרת החניה כולל מצע הגינן לא יעלה על 1 מ' מעל פני קרקע טבעית.

11. הוראות נוספות לנושא החניה ראה סעיף 6.9 "חניה"/

## הוראות פיתוח

ד

1. 15% משטח תא השטח ישאר פנוי מכל בינוי על ותת- קרקעי.

2. במרווח האחורי בתאי שטח 503-523, 525-527, 529-532, 534, 766 יותרו רק נטיעות עצים ושיחים שאינם עמוקי שורש, על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י היחידה לתכנון נוף.

## 3. קירות תומכים

3.1 בתאי שטח הנמצאים צפונית מכביש 1 או דרומית מכביש 2 גובה הקיר התומך בגבול מגרש אחורי הפונה לוואדי יהיה עד 5.0 מ' מעל פני קרקע טבעית.

מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד. במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל 5.0 מ' יותקנו הקירות במדרגות כאשר הרווח האופקי יאפשר התקנת ערוגה לגינן ברוחב שלא יפחת מ-2.0 מ'.

3.2 בתאי שטח שבין כביש מס' 2 לכביש מס' 3 גובה קיר תומך אחורי לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני



4.1	מגורים ב'
	<p>קרקע טבעית.</p> <p>3.3 ביתר תאי שטח גובה קיר תומך בגבול מגרש אחורי יהיה עד 3.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית. מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד. במקומות בהם קיים הפרש גובה העולה על הגובה הנ"ל יותקנו הקירות במדרגות כאשר הרווח האופקי יאפשר התקנת ערוגה לגינון ברוחב שלא יפחת מ-2.0 מ' מהנדס העיר רשאי לאשר גובה העולה על 3.5 מ' כאשר תנאי השטח מחייבים זאת אולם לא יותר מ-5 מ' מעל פני קרקע טבעית.</p> <p>3.4 הנחיות נוספות לנושא קירות תומכים ראה סעיף 6 הוראות פיתוח.</p> <p>4. גדרות</p> <p>4.1 בגבולות הצידיים והאחוריים, יותרו גדרות שקופות או גדרות אטומות בגובה שלא יעלה על 1.80 מ'.</p> <p>4.2 גובה הגדרות הקדמיות יהיה בהתאם לתוכנית חפ"א/1400/יב על שינוייה.</p> <p>5. רצועת גינון</p> <p>הנחיות בנושא רצועת גינון ראה סעיף 6.7 "הוראות פיתוח". למרות האמור בסעיף 6.7 :</p> <p>א. במגרשי מגורים הפונים לשתי דרכים, טרם התחלת התכנון יש לקבל הנחיות מהיחידה לתכנון נוף לגבי מיקום ורוחב רצועת הגינון לאורך הדרכים הגובלות במגרש.</p> <p>ב. במגרשים בהם מבוקש מסחר לא תחול חובת רצועת גינון בתנאי שיוקם המסחר.</p>
ה	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>גובה המבנים ימדד מעל הדרך הגובלת בהתאם להוראות טבלה 5 בשינויים הבאים :</p> <p>1. בתאי שטח 642, ו-617 הגובה ימדד מדרך מס' 1 ועד פני התקרה העליונה באמצע חזית הבניין הפונה לדרך מס' 1.</p> <p>2. בתאי שטח 656, 657, 673, 674, 685, 686, 697, 719, 720, ו-743 הגובה ימדד מדרך מס' 3 ועד פני התקרה העליונה באמצע חזית הבניין הפונה לדרך מס' 3.</p> <p>3. בתאי שטח 549, 650, 730, 732, 700, 767, 765 הגובה ימדד מדרך מס' 2 ועד פני התקרה העליונה באמצע חזית הבניין הפונה לדרך מס' 2.</p> <p>4. בתא שטח 604 הגובה ימדד מדרך מס' 7 ועד פני התקרה העליונה באמצע חזית הבניין הפונה לדרך מס' 7.</p> <p>5. תא שטח 608 הגובה ימדד מדרך מס' 8 ועד פני התקרה העליונה באמצע חזית הבניין הפונה לדרך מס' 8.</p> <p>6. הוראות כלליות לגובה קומות ומסד :</p> <p>א. גובה קומת חניה הכוללת מכפילי חניה יהיה עד 4 מ' נטו.</p> <p>ב. גובה קומת מגורים ברוטו יהיה עד 3.5 מ' . למרות האמור לעיל בקומת מגורים המשולבת בקומת חניה עם מכפילי חניה יותר גובה נטו עד 4 מ'.</p> <p>ג. גובה מסד בנקודה הגבוהה ביותר לא יעלה 2.40 מ' מעל הקרקע הטבעית. מעל גובה זה ימנה המסד במספר הקומות ושטחו יחושב בהתאם לחוק.</p>

4.1	מגורים ב'
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. לאחר העברת קו הדלק הלבן לתחום תאי שטח 1401 ו-1402 המיועדים לתשתיות, תותר גישה לתאי השטח המיועדים למגורים לצורך ביצוע עבודות פרוק קו הדלק הקיים במתחם שפעילותו הופסקה, וניקוי הקרקע המזוהמת.</p> <p>2. לצורך פריצת הדרכים, תותר חפירה מינימלית בתחום תאי שטח שבבעלות פרטית הכל בהתאם להנחיות יועץ קרקע.</p>
ז	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>תכנית בינוי ופיתוח ראה סעיף 6.4 "בינוי ו/או פיתוח".</p>
ח	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>1. שטחי בניה ראה טבלה 5.</p> <p>2. ניתן יהיה להעביר שטח המיועד למגורים לשימוש למסחר קמעונאי, משרדים ושרותים אישיים שימוקמו בקומת הקרקע בהיקף של: עד 150 מ"ר שטח עיקרי ועד 60 מ"ר שטח שרות. בנוסף יותר שטח של עד 40 מ"ר לכל מקום חניה מקורה הדרושה על פי תקן לשימוש בעבור מסחר קמעונאי, משרדים ושרותים אישיים.</p>
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים, משרדים למקצועות חופשיים, שרותים אישיים, מרפאות, מסחר קמעונאי כולל שרותי אוכל בתנאי שלא יהוו מטריד לסביבה, שטחי שרות כולל תחנת טרנספורמציה.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. ניתן להתיר עד 3 בניינים במגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 6 מ'.                  2. יחידות דיור קטנות.                  2.1. 20% מכלל הדירות בתחום תא השטח יהיו יחידות דיור קטנות שגודלם יהיה בהתאם לסעיף 63 ב' לחוק התכנון והבניה.                  2.2. במידה שבחישוב מס' יחה"ד הקטנות יתקבל חלק מדירה שהוא 50% ויותר, המספר יעוגל לדירת מגורים שלמה.</p>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>מתן היתר בניה מותנה בקבלת חוות הדעת של איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא מניעת מטרידי רעש, ריח וזהום אוויר לסביבה.                  מתן היתר אכלוס יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שאכן ננקטו כל האמצעים שנדרשו למניעת המטרידים.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p>



<p align="center"><b>מגורים מסחר ותעסוקה</b></p>	<p align="center"><b>4.2</b></p>
<p>1. על מבקשי היתר הבניה לפתור את החניה בתחום תא השטח.                  2. מבנה חניה מתחת למפלס הדרך הגובלת יותר בכל המרווחים עד גבולות תא השטח בתנאי שמפלס הפיתוח מעל גג מבנה החניה, כולל מצע הגינון, לא יעלה על מפלס הדרך הגובלת ו- 15% משטח תא השטח ישאר פנוי מכל בינוי על ותת קרקעי.                  3. מעל מפלס הדרך הגובלת יותר מבנה חניה בתחום קווי הבניין ובמרווח האחורי בלבד.                  4. הוראות נוספות ראה בסעיף 6.9 "חניה".</p>	
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. קירות תומכים                  גובה הקירות התומכים לא יעלה על 1.20 מעל פני הקרקע הטבעית. מהנדס העיר רשאי לאשר גובה העולה על 1.2 מ' כאשר תנאי השטח מחייבים זאת ובכל מקרה לא יעלה על 3.5 מ'.                  2. להנחיות נוספות בנושא פיתוח ראה גם סעיף 6.7 "הוראות פיתוח"</p>	<p align="center">ד</p>
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בתחום תא שטח 1201 יותקן מעבר ציבורי בין דרך מס' 1 ו- הש.צ.פ. בתא שטח 806. המעבר יהיה מונגש כחוק. על שטח המעבר הציבורי תרשם בלשכת רשם המקרקעין זכות מעבר לציבור לצמיתות. רישום ההערה יהיה תנאי להיתר הבניה. בהיתר הבניה יקבעו תנאים לנושא שעות הפעילות, תחזוקת המעבר וכו', הכל בתאום עם משרד מהנדס העיר.                  2. לצורך פריצת הדרכים, תותר חפירה מינימלית בתחום תא השטח הכל בהתאם להנחיות יועץ קרקע.</p>	<p align="center">ה</p>
<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>תותר חלוקת תא השטח למגרש למגורים ולמגרש למסחר ותעסוקה בתנאים הבאים:                  א. שטח הבניה העיקרי למסחר ותעסוקה לא יפחת מ- 900 מ"ר.                  ב. שטח תא השטח המיועד למסחר ותעסוקה לא יפחת מ- 900 מ"ר.                  ג. החניה תהייה משותפת למגורים, למסחר ותעסוקה.</p>	<p align="center">ו</p>
<p align="center"><b>תכנית בינוי</b></p> <p>תכנית בינוי ופיתוח ראה סעיף 6.4 "בינוי ו/או פיתוח".                  בנוסף לאמור בסעיף 6.4, תכנית הבינוי והפיתוח תציג את פתרון המעבר הציבורי האמור בסעיף ה' לעיל.</p>	<p align="center">ז</p>
<p align="center"><b>מתקנים הנדסיים</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.3.1</b></p>
<p>1. בריכת עירונית לאגירת מים בנפח עד 1200 מ"ק ושימושים נלווים.                  2. תחנת טרנספורמציה.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.3.2</b></p>



מתקנים הנדסיים	4.3
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. גובה הקירות התומכים לא יעלה על 1.20 מעל פני הקרקע הטבעית.                      2. להנחיות נוספות בנושא פיתוח ראה גם סעיף 6.7 "הוראות פיתוח".</p>	א
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. בריכת המים תהיה בהתאם לדרישות תאגיד מי כרמל ובאישור משרד הבריאות.                      2. במידה ותדרש תחנת שאיבה למים, אישורה יהיה בכפוף לחוות הדעת של איגוד ערים לאיכות הסביבה בנושא מניעת מטרדי רעש.                      3. אישור תכנית בינוי ופיתוח ראה סעיף 6.4 "בינוי ו/או פיתוח".</p>	ב
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p><b>שימושים</b></p> <p>מבנים לצרכי חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, דת, קהילה, חניה ציבורית, שטחי שרות כולל תחנות טרנספורמציה, מתקנים שכונתיים לאיסוף פסולת למחזור, שטחי התארגנות לצורך פריצת דרכים כאמור בסעיף 4.6 "דרך מאושרת".                      בתא שטח 1001 יותר מסחר בחזית המערבית, לכיוון השצ"פ (תא שטח 806).                      בתאי שטח 1001 ו- 1002 יותקנו מתקני ספורט שכונתיים.</p>	4.4.1
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. פרוגרמה לצורכי ציבור                      טרם התחלת תכנון מבני החינוך תוכן פרוגרמה מעודכנת לצורכי בחינת שטח הקרקע והבניה הנדרש לכל שימוש ופריסת המבנים בתאי השטח.                      בעת הכנת פרוגרמה למבני חינוך, ייבחן שילוב מספר שימושים ציבוריים במגרש תוך ניצול הפרשי המפלסים שייוצרו כתוצאה מהטופוגרפיה המשופעת.                      2. בעת פריצת הדרכים תותר הקמת אזורי התארגנות ואחסון עודפי קרקע כאמור בסעיף 4.6 "דרך מאושרת".                      3. לצורך פריצת הדרכים, תותר חפירה מינימלית בתחום תאי השטח הכל בהתאם להנחיות יועץ קרקע.</p>	4.4.2
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. יותרו מספר בניינים במגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 6 מ'.                      2. גובה המסד בנקודה הגבוהה ביותר לא יעלה 2.40 מ' מעל הקרקע הטבעית. מעל גובה זה ימנה המסד במספר הקומות ושטחו יחושב בהתאם לחוק.                      3. מרכזי המחזור ימוקמו ויעוצבו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח בתאום ובאישור משרד מהנדס העיר.                      4. כל הפתחים החיצוניים של השימושים העיקריים ימוגנו מבחינה אקוסטית.</p>	ב
<p><b>תכנית בינוי</b></p>	ג



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	תכנית בינוי ופיתוח ראה סעיף 6.4 "בינוי ו/או פיתוח".
ד	<p><b>קווי בנין</b> בניה במרווחים:</p> <p>1. בתא שטח 1001 יותר מבנה חניה תת קרקעי (מתחת לפני קרקע טבעית) עד גבולות המגרש הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים/דרכים ועד 5 מ' מגבולות מגרשי בניה למגורים.</p> <p>2. בתא שטח 1002 יותר מבנה חניה תת קרקעי (מתחת לפני קרקע טבעית) בתחום קוי הבנין. בתחום המרווח הקדמי יותר מבנה חניה בתנאי שפני תקרת החניה כולל מצע הגינון לא יעלה על פני רצועת הגינון בחזית הקדמית.</p>
ה	<p><b>חניה</b> הוראות לחניה:</p> <p>1. החניה העל קרקעית לא תהיה מגודרת ותשמש גם כחניה ציבורית.</p> <p>2. בתאי שטח 1001 ו 1002 פני תקרת מבנה החניה במרווחים בהם מותרת חניה על פי סעיף קוי בנין "בניה במרווחים" יגוננו ויפתחו. במרווח קדמי גובה פני תקרת החניה כולל מצע הגינון לא יעלה על פני רצועת הגינון. בשאר המרווחים, גובה הפיתוח מעל גג החניה כולל המצע לגינון לא יעלה על גובה הקרקע הטבעית ועומק מצע הגינון יהיה בתאום ובאישור המחלקה לתכנון נוף.</p> <p>2.3. הוראות נוספות ראה בסעיף 6.9 "חניה".</p>
ו	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. מתן היתר בנייה למבנה הכולל חניון בנוי בו למעלה מ- 50 מקומות חניה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה בנוגע לתנאים ולאמצעים שיש לנקוט על מנת להבטיח את אוורור החניון וצמצום המטרדים לסביבה.</p> <p>2. הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מתקני מיזוג אוויר. מתן היתר בניה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא מיקום מתקני מיזוג האוויר ופתרון המיסוך האקוסטי.</p> <p>3. מתן היתר אכלוס/תפעול למבנה הכולל חניון בנוי ובו מעל 50 מקומות יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שאכן ננקטו כל האמצעים להבטחת אוורור החניון ו/או למניעת מטרדים מהמתקנים הטכניים.</p>
ז	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. קירות תומכים</p> <p>1.1. בחזיתות האחוריות בתא שטח 1002 גובה קיר תומך לא יעלה על 5 מ'. מעל גובה זה ידורג הקיר בנסיגה של 2 מ'. גובה יתר הקירות התומכים לא יעלה על 3.5 מ'. מהנדס העיר רשאי לאשר גובה העולה על 3.5 מ' כאשר תנאי השטח מחייבים זאת אולם בכל מקרה הגובה לא יעלה על 5 מ'.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>1.2 בתא שטח 1005 גובה הקירות התומכים לא יעלה על 5 מ'. מהנדס העיר רשאי לאשר גובה העולה על 3.5 מ' כאשר תנאי השטח מחייבים זאת אולם לא יותר מ- 5 מ'.</p> <p>1.3 ביתר תאי השטח גובה הקירות התומכים לא יעלה על 1.20 מעל פני הקרקע הטבעית.</p> <p>2. בתחום המרווח הצפוני של תא שטח 1001 יתוכנן שביל גישה מדרך מספר 7 לשצ"פ המרכזי (תא שטח 806).</p> <p>3. להנחיות נוספות בנושא פיתוח ראה גם סעיף 6.7 "הוראות פיתוח".</p>	



שטח ציבורי פתוח	4.5
-----------------	-----

שימושים	4.5.1
<p>1. גנים ציבוריים כולל מרחבי ירק, פרגולות, טיילות, שבילים להולכי רגל, מבני חניה ציבורית תת קרקעיים, רחבות ומצפורים לנוף, מתקני משחק לילדים, מתקני ספורט, פינות ישיבה, מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות כולל דרכי שרות לגישה וטיפול בתשתיות, מתקנים שכונתיים לאיסוף פסולת למחזור, שטחים שישמרו כטבעם ושטחי התארגנות לצורך פריצת הדרכים בלבד כאמור בסעיף 4.6, "דרך מאושרת".</p> <p>2. בתאי שטח 805, 806, 810, 812, 828 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה.</p> <p>3. בתא שטח 828 יותר מעבר תשתית חשמל תת קרקעית צפונית לעמוד החשמל הקיים ותשתית חשמל עילית מדרום לעמוד.</p> <p>4. בתאי שטח 805 ו-806 יותר קיוסקים ושרותים ציבוריים.</p> <p>5. תאי שטח, 801, 803, 809, 816, 820, 821, 823, 824, 828 באזור המפגש של השטח הפתוח עם השכונה ישמשו גם כאזור חיץ אש.</p>	



הוראות	4.5.2
--------	-------

הוראות פיתוח	א
<p>1. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצע בהתאם לתכניות מפורטות שתוכנה בהתאם לנספח הנופי המנחה המצורף לתכנית זו, בכפוף להנחיות ולאישור היחידה לתכנון נוף. בעת התכנון המפורט יקבעו השטחים שיש לשמר כטבעם בתאום עם היחידה לתכנון נוף בעיריית חיפה.</p> <p>2. במסגרת הפיתוח יכללו: קירות תומכים, גדרות, מדרגות, מעקות, ספסלים וריהוט רחוב, מתקני משחק וספורט, עמודים, פנסי תאורה, ריצוף, שתילה, נטעות, ניקוז מתקנים להנגשת הש.צ.פ וכל דבר אחר הנדרש לצורך תפקוד תקין של השטח.</p> <p>3. טרם תכנון וביצוע הפיתוח בתא שטח 806 יבדק נושא בטיחות הפיתוח סביב המערות הקיימות וינקטו כל האמצעים הדרושים על מנת להבטיח שימוש בטוח בשטח.</p> <p>3.1 ראש הגבעה יתוכנן בדגש על שימור חלקים גדולים אקסטנסיביים המשמרים את הצמחייה</p>	



- הקיימת ו"רוח המקום". בתחום השטחים האקסטנסיביים יותרו שבילים, מצפורים ונטיעות על פי עקרונות הנספח הנופי.
- 3.2 עץ החרוב הגדול, המסומן בסקר העצים במס' 47, יישמר ויהווה אלמנט מרכזי וחשוב בשצ"פ.
- 3.3 העצים שינטעו בגבעה ובשצ"פים יהיו מסוג חורש מקומי כדוגמת אלונים, חרובים, זיתים, אלות, כלילים וכו' הכל בתיאום עם היחידה לתכנון נוף.
4. כמות המתקנים השכונתיים לאיסוף פסולת למחזור, מיקומם, גודלם ועיצובם יקבעו במסגרת תכנית הפיתוח בתאום ובאישור משרד מהנדס העיר.
5. בעת פריצת הדרכים, באזורים המיועדים לפיתוח אינטנסיבי והצמודים לדרכים, תותר הקמת אזור התארגנות ואחסון עודפי קרקע כאמור בסעיף 4.6 "דרך מאושרת".
6. שטחים אקסטנסיביים ופיתוח קו ההשקה:
- א. בתחום השטחים האקסטנסיביים יותרו שבילים, מצפורים, תשתיות ונטיעות על פי עקרונות הנספח הנופי. עבודות הפתוח יכללו שיקום צמחייה טבעית.
- ב. בפיתוח קו ההשקה התכנון הכולל ייקח בחשבון פיתוח וטיפוח הממשק בין השטחים המבונים לבין השטחים הפתוחים הטבעיים במורד הוואדי.
- ג. תאי שטח 801, 803, 809, 816, 820, 821, 823, 824, 828 (באזור המפגש של השטח הפתוח עם השכונה) יתוחזקו גם כאזור חיץ אש בהתאם למסמך ההנחיות שנערך על ידי המשרד להגנת הסביבה להקמת חיץ 2011 ועדכוניו מעת לעת והנחיות רשות הכבאות וההצלה בנושא.
7. עבודות הפיתוח בסביבת רצועת התשתיות המיועדת לקו דלק יעשו בתאום ובאישור תש"ן.
8. תכנון וביצוע קווי התשתיות העוברים בשטחים הפתוחים ילוו על ידי אדרי' נוף.
9. שיקום תוואי תשתיות:
- א. תוואי התשתיות של מערכת הביוב יבוצע באופן זהיר, תוך מזעור עבודות העפר באופן שימנע סכנת דרדרת לוואדי.
- ב. בגמר העבודה יבוצעו עבודות שיקום נופי ע"י שתילת צמחיית חורש מקומית, בתיאום עם היחידה לתכנון נוף.
10. חניה
- 10.1. תותר הקמת מבני חניה תת קרקעיים בתנאים הבאים:
- א. המרחק בין מבנה החניה התת קרקעית לגבול תא שטח המיועד למגורים לא יפחת מ 5.0 מ'.
- ב. שאר הגבולות תותר בניה עד גבול תא השטח.
- ב. פני תקרת מבנה החניה התת קרקעי יוגון ויפותח וגובה הפיתוח מעל גג החניה כולל המצע לגינון לא יעלה על גובה הקרקע הקיים/מתוכנן.
- ג. עומק מצע הגינון יהיה בתאום ובאישור המחלקה לתכנון נוף.
- ד. לפחות 15% משטח תא שטח ישאר פנוי מבינוי על ותת קרקעי
- 10.2. מתן היתר בנייה למבנה חניה תת קרקעי בשצ"פ מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה בנוגע לתנאים ולאמצעים שיש לנקוט על מנת להבטיח את אוורור החניון וצמצום המטרדים לסביבה.
- 10.3. מתן היתר תפעול למבנה חניה תת קרקעי בשצ"פ מותנה באישור איגוד ערים לאיכות



4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>הסביבה שאכן ננקטו כל האמצעים להבטחת אוורור החניון, למניעת מטרדים מהמתקנים הטכניים.</p> <p>11. במידה ותדרש תחנת טרפו בתאי שטח 805, 806, 810, 812, 828, הטרפו יהיה חלק מתוכנית הבינוי והפיתוח של השטח הציבורי הפתוח ויאפשר שימוש יעיל בשצ"פ.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בתא שטח 830 תותר גישה למעבר רכב לתא שטח 1001 בתנאי שישמר מעבר רגלי עילי רציף בין תאי שטח 806 ו- 807 .</p> <p>2. בתא שטח 806 לא תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי.</p> <p>3. בתא שטח 828 יותר מעבר תשתית עילית של קו החשמל עד לחיבור העמוד הקיים עם הקו המתוכנן להטמנה. תכנון הטמנת הקו הקיים בתחום התוכנית יעשה בתאום עם חברת חשמל וכל שינוי שיידרש בתכנון המפורט לצורך הטמנת קו החשמל לא יצור מגבלות למגרשי הבנייה למגורים הגובלים.</p> <p>4. התכנון המפורט של תאי שטח 827, 828 ו-829 יאפשר גישה רגלית לואדיות הגובלים.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד לתנועת כלי רכב והולכי רגל, למעבר תשתיות עירוניות ותחנות טרנספורמציה מתחת לפני הדרך, הכל כמפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.</p>
4.6.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. לאורך הדרכים תוסדר חניה ציבורית .</p> <p>2. הפיתוח יכלול נטיעות עצים בשדרות רציפות ו/או במקבצים בודדים. לאורך המדרכות יינטעו עצים בוגרים במרווחי נטיעה של כ- 8.0 מ'.</p>
ב	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י אגף לתכנון דרכים תנועה ונוף.</p> <p>בסלילת הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים, העתקת עמודי חשמל, וכו'.</p> <p>2. מתן היתר סלילת הדרכים הכלולות בתכנית זו מותנה בהכנת תכנית פיתוח ונטיעות על ידי אדריכל נוף שתאושר על ידי משרד מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הסלילה. תכנית הפיתוח תכלול קירות תומכים, גדרות, מדרכות, תאורה, נטיעת עצים, חומרי גמר וכל פרט תכנוני אחר שיידרש.</p> <p>3. התכנון המפורט של הדרכים יציג את פתרון הניקוז באישור רשות הניקוז. התכנון יתייחס לנושא פיזור המים המגיחים ממוצאי צינורות הניקוז ומניעת חירוף מדרון ההר מזרימתם לאפיקי הנחלים. הפתרון ילווה בחתך והנחיות נופיות.</p>

	<b>4.6</b>	
<p><b>תשתיות</b></p> <p>תחנות טרנספורמציה</p> <p>1. תכנון התחנה יהווה חלק מתכנון הדרך.</p> <p>2. להוראות כלליות בנושא תחנות טרנספורמציה ראה סעיף 6.14 "חשמל".</p>	ג	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. לצורך פריצת הדרכים ניתן להקים אזורי התארגנות בתחום שטחים המיועדים לאתרים למבני ציבור, שטח דרך ו/או טיפל נופי ושטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לפיתוח אינטנסיבי והצמודים לדרכים.</p> <p>היקף שטחי ההתארגנות יהיה מינימלי, כפי שיקבע בהיתר הסלילה ובתנאי ששטחים אלו ישקמו בגמר עבודות הסלילה, הכל בתאום עם היחידה לתכנון נוף ומשרד מהנדס העיר. אישור השלמת ביצוע השיקום יהווה תנאי למסירת הכבישים לתחזוקת העירייה.</p> <p>שטחי התארגנות יבחרו בתחום שטחים בהם אין עצים המיועדים להעתקה או שימור.</p> <p>בהיתר לפריצת הדרכים יקבעו הוראות סביבתיות לשטחי ההתארגנות והאחסון הזמני בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>2. לצורך פריצת הדרכים, תותר חפירה מינימלית בתחום תאי שטח שבעלות פרטית הכל בהתאם להנחיות יועץ קרקע.</p> <p>3. בשלב התכנון לפריצת דרכים יקבע המיקום הסופי של ת"ט בתחום הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים בתאום עם חברת החשמל ובהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	ד	
	<b>4.7</b>	
	<b>4.7.1</b>	<p><b>שימושים</b></p> <p>ראה סעיף 4.6.1</p>
	<b>4.7.2</b>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הוראות לנושא פיתוח, תנאים למתן היתר בניה, תשתיות והנחיות מיוחדות ראה סעיף 4.6.2.</p>
	<b>4.8</b>	
	<b>4.8.1</b>	<p><b>שימושים</b></p> <p>חניה ציבורית, שביל להולכי רגל, גינון, מתקני רחוב, תשתיות עירוניות תת קרקעיות, שטחי התארגנות לצורך פריצת הדרכים בלבד כאמור בסעיף 4.6 "דרך מאושרת" ותחנות טרנספורמציה בכפוף לרשום בסעיף 6.14 "חשמל".</p>
	<b>4.8.2</b>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תא השטח יכלול שביל גישה להולכי רגל מדרך מספר 3 לש.צ.פ המרכזי (תא שטח 806). רוחב השביל לא יפחת מ-3.0 מ'.</p> <p>2. החניה תשמש כחניה ציבורית ותהייה על קרקעית ולא מגודרת.</p>

4.8

## דרך ו/או טיפול נופי

3. מתן היתר לחנייה מותנה בהכנת תכנית פיתוח ונטיעות על ידי אדריכל נוף שתאושר על ידי משרד מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר. תכנית הפיתוח תכלול חניות, שביל הולכי רגל, מדרכות, קירות תומכים, תאורה, נטיעת עצים, חומרי גמר וכל פרט תכנוני אחר שיידרש.

4.9

## רצועת תשתיות

4.9.1

## שימושים

רצועת קרקע שתשמש למעבר קו הדלק שיועתק, לתפעולו ותחזוקתו וכן לגישה לתחזוקת קו הביוב. תוואי הגישה לטיפול בקווי הביוב ישמשו גם כאזור חיץ אש.

4.9.2

## הוראות

א

## הנחיות מיוחדות

1. רוחב רצועת התשתיות לא יפחת מ- 10 מ'.
2. תכנון העתקת הקו הקיים בתחום התוכנית יעשה בתאום עם אדריכל נוף במטרה לצמצם את הפגיעה בשטח שהסמוך לו.
3. העתקת קו הדלק וביצוע המיגון המאפשר את מרחקי הבניה מקו הדלק הקבועים בתוכנית יתואמו עם תש"ן ויהיו בתאום ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד מהנדס העיר.
4. רמת הפיתוח של הדרך בתחום רצועת התשתיות תאפשר עבירות לרכב 4\*4 בלבד וינקטו האמצעים למניעת דרדרת כתוצאה מהכשרת הדרך המיועדת לרכב זה ומעבודות הנחת הקו החדש. מבנה הרצועה יאפשר נסיעה בטיחותית לאורכה לצורך סיורים ותחזוקה שוטפת.
5. כל פעילות לחציית רצועת הדלק בתשתיות תעשה רק בתאום עם תש"ן וקבלת אישורו בכתב בהיבט הבטיחות.
6. הטיפול בקו הדלק יבוצע בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (קווי דלק), התשס"ו 2006.
7. תוואי רצועת התשתיות יבוצע באופן זהיר, תוך מזעור עבודות העפר במילוי באופן שימנע סכנת דרדרת לוואדי. בהיתר להעתקת הקו יכללו תנאים אשר יבטיחו את צמצום הפגיעה הנופית בשטח רצועת קו הדלק ובשטח הסמוך לו במהלך העבודות, וכן תנאים שיבטיחו במידת הצורך את שיקום השטח שיפגע, הכל בתאום עם אדרי' הנוף ובאישור היחידה לתכנון נוף.
8. כל שינוי שיידרש בתכנון המפורט של התשתיות לא יצור מגבלות למגרשי הבנייה למגורים בתחום התכנית, מעבר לקבוע בתכנית.
9. במסגרת ההיתר להעתקת קו הדלק יקבע פתרון למניעת חלחול חופשי של מי הנגר בתחום רצועת קו הדלק.

## רצועת תשתיות

4.9

10. בגמר העבודה יבוצעו עבודות שיקום נופי, בתיאום עם היחידה לתכנון נוף.

11. תנאי לתחילת השימוש בקו הדלק לאחר העתקתו יהיה קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה כי בוצעו כל הפעולות הנדרשות להעתקת הקו וכי לא נותר בשטח זיהום.

12. במידה ותוקם מנהרת תשתיות, עם סיום הקמת מנהרת התשתיות כולל העתקת קו הדלק הלבן אליה, יבוטלו המגבלות הנובעות מקיומו.

13. בתחום תוואי רצועת התשתיות יותר פיתוח לצורך גישור בין מפלסי הקרקע הקיימים והמתוכננים.

14. לנושא פרוק קטע קו הדלק הקיים בתחום התכנית ראה סעיף 6.13.

15. תוואי הגישה לטיפול בקווי הביוב יתוחזק גם כאזור חיץ אש בהתאם למסמך ההנחיות שנערך על ידי המשרד להגנת הסביבה להקמת חיץ 2011 ועדכנונו מעת לעת והנחיות רשות הכבאות וההצלה בנושא.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מעל הכניסה הקובעת					
			מזל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
9	11.5	10	600	1032	997	501	מגורים	ב'
9	11.5	10	600	928	929	502	מגורים	ב'
9	4.5	10	600	954	902	503	מגורים	ב'
9	4.5	18	1080	1900	1844	504	מגורים	ב'
9	4.5	10	600	937	898	505	מגורים	ב'
9	4.5	10	600	980	935	506	מגורים	ב'
9	8	10	600	980	960	507	מגורים	ב'
9	8	10	600	950	973	508	מגורים	ב'
9	8	10	600	959	977	509	מגורים	ב'
9	8	10	600	957	922	510	מגורים	ב'
9	8	10	600	957	922	511	מגורים	ב'
9	8	10	600	953	921	512	מגורים	ב'
9	8	10	600	970	937	513	מגורים	ב'
9	8	10	600	949	990	514	מגורים	ב'
9	8	10	600	950	989	515	מגורים	ב'
9	11.5	10	600	968	964	516	מגורים	ב'
8	11.5	8	480	860	926	517	מגורים	ב'
6	11.5	8	480	879	958	518	מגורים	ב'
6	11.5	8	480	903	958	519	מגורים	ב'
7	11.5	17	1020	1610	1948	520	מגורים	ב'
6	11.5	10	600	932	922	521	מגורים	ב'
7	11.5	10	600	1015	958	522	מגורים	ב'
7	11.5	10	600	993	958	523	מגורים	ב'
7	11.5	10	600	970	953	525	מגורים	ב'
7	11.5	10	600	1013	946	526	מגורים	ב'
7	11.5	10	600	910	943	527	מגורים	ב'
9	8	10	600	911	943	528	מגורים	ב'
7	11.5	10	600	1025	962	529	מגורים	ב'
7	11.5	10	600	1032	966	530	מגורים	ב'
8	11.5	10	600	1003	943	531	מגורים	ב'
9	8	10	600	969	943	532	מגורים	ב'
9	11.5	19	1140	2005	1938	533	מגורים	ב'
9	8	10	600	1058	989	534	מגורים	ב'
9	8	10	600	988	951	535	מגורים	ב'
7	11.5	10	600	1025	957	536	מגורים	ב'
7	11.5	10	600	992	990	537	מגורים	ב'
7	11.5	11	660	1040	1024	538	מגורים	ב'

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מעל הכניסה הקובעת					
			מזל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
7	11.5	10	600	975	985	539	מגורים	ב'
7	11.5	10	600	979	946	540	מגורים	ב'
7	8	8	480	779	909	541	מגורים	ב'
7	8	8	480	812	967	542	מגורים	ב'
7	8	8	480	895	835	543	מגורים	ב'
8	8	17	1020	1800	1608	544	מגורים	ב'
7	8	15	900	1460	1445	545	מגורים	ב'
7	8	8	480	793	829	546	מגורים	ב'
5	14	12	720	1240	1280	547	מגורים	ב'
4	14	6	360	619	640	548	מגורים	ב'
4	14	6	360	625	768	549	מגורים	ב'
9	11.5	10	600	997	946	550	מגורים	ב'
9	11.5	11	660	1086	1035	551	מגורים	ב'
9	11.5	10	600	1026	990	552	מגורים	ב'
9	11.5	10	600	1030	990	553	מגורים	ב'
9	11.5	11	660	1120	1044	554	מגורים	ב'
9	11.5	11	660	1076	1035	555	מגורים	ב'
9	11.5	10	600	1069	1005	556	מגורים	ב'
9	8	11	660	1071	1002	557	מגורים	ב'
9	8	12	720	1203	1163	558	מגורים	ב'
9	8	10	600	1025	968	559	מגורים	ב'
9	8	10	600	1035	968	560	מגורים	ב'
9	8	10	600	1033	968	561	מגורים	ב'
9	8	10	600	1026	968	562	מגורים	ב'
9	8	10	600	1010	977	563	מגורים	ב'
9	8	10	600	1005	1044	564	מגורים	ב'
9	4.5	10	600	998	933	565	מגורים ג'	ב'
9	4.5	10	600	994	962	566	מגורים	ב'
9	4.5	10	600	995	970	567	מגורים	ב'
9	4.5	10	600	951	902	568	מגורים	ב'
9	4.5	10	600	945	902	569	מגורים	ב'
9	4.5	10	600	975	902	570	מגורים	ב'
9	4.5	10	600	997	932	571	מגורים	ב'
9	4.5	10	600	973	932	572	מגורים	ב'
9	8	10	600	974	932	573	מגורים	ב'
8	8	8	480	835	933	574	מגורים	ב'
5	17	12	720	1260	1317	575	מגורים	ב'
8	8	8	480	858	933	576	מגורים	ב'
8	8	16	960	1563	1856	577	מגורים	ב'
9	15	10	600	1004	917	578	מגורים	ב'
9	15	10	600	956	917	579	מגורים	ב'



מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מעל הכניסה הקובעת					
			שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
7	15	14	840	1513	1632	580	מגורים	ב'
6	15	7	420	791	815	582	מגורים	ב'
5	15	6	360	628	667	583	מגורים	ב'
5	15	6	360	575	644	584	מגורים	ב'
4	15	6	360	599	645	585	מגורים	ב'
4	15	6	360	647	652	586	מגורים	ב'
5	15	6	360	594	677	587	מגורים	ב'
4	15	6	360	614	642	588	מגורים	ב'
4	15	5	300	420	642	589	מגורים	ב'
5	15	6	360	598	711	590	מגורים	ב'
6	15	7	420	751	733	591	מגורים	ב'
8	15	16	960	1825	1578	592	מגורים	ב'
8	11.5	16	960	1542	1578	593	מגורים	ב'
6	20	5	300	489	667	594	מגורים	ב'
6	20	5	300	480	626	595	מגורים	ב'
5	11.5	6	360	639	661	596	מגורים	ב'
5	11.5	6	360	593	656	597	מגורים	ב'
5	11.5	6	360	615	662	598	מגורים	ב'
5	11.5	6	360	579	665	599	מגורים	ב'
5	11.5	6	360	640	661	600	מגורים	ב'
5	11.5	6	360	628	710	601	מגורים	ב'
5	17	6	360	651	677	602	מגורים	ב'
5	17	6	360	690	647	603	מגורים	ב'
5	17	6	360	650	709	604	מגורים	ב'
4	11.5	5	300	495	640	605	מגורים	ב'
6	20	7	420	691	710	606	מגורים	ב'
4	11.5	5	300	457	640	607	מגורים	ב'
5	11.5	6	360	610	778	608	מגורים	ב'
4	11.5	5	300	475	640	609	מגורים	ב'
5	17	6	360	654	642	610	מגורים	ב'
6	20	6	360	653	640	611	מגורים	ב'
6	20	6	360	640	669	612	מגורים	ב'
6	20	6	360	640	679	613	מגורים	ב'
6	20	6	360	661	692	614	מגורים	ב'
6	20	6	360	659	728	615	מגורים	ב'
6	20	6	360	680	768	616	מגורים	ב'
6	20	6	360	686	823	617	מגורים	ב'
6	20	6	360	671	638	618	מגורים	ב'
6	20	6	360	634	630	619	מגורים	ב'
5	17	6	360	678	631	620	מגורים	ב'
5	17	6	360	692	667	621	מגורים	ב'



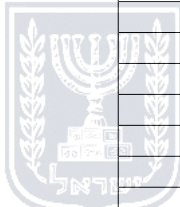
תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מעל הכניסה הקובעת					
			שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
5	17	6	360	651	667	622	מגורים	ב'
6	20	7	420	732	672	623	מגורים	ב'
5	17	6	360	687	667	624	מגורים	ב'
6	20	6	360	640	667	625	מגורים	ב'
6	20	6	360	660	667	626	מגורים	ב'
6	20	6	360	675	649	627	מגורים	ב'
6	20	6	360	689	667	628	מגורים	ב'
6	20	6	360	677	667	629	מגורים	ב'
7	20	6	360	606	660	630	מגורים	ב'
7	23	6	360	590	651	631	מגורים	ב'
7	23	6	360	620	656	632	מגורים	ב'
7	23	6	360	678	656	633	מגורים	ב'
7	23	6	360	600	656	634	מגורים	ב'
7	23	6	360	624	656	635	מגורים	ב'
7	23	6	360	647	656	636	מגורים	ב'
7	23	6	360	655	651	637	מגורים	ב'
6	23	6	360	665	640	638	מגורים	ב'
6	23	6	360	638	640	639	מגורים	ב'
7	23	6	360	589	640	640	מגורים	ב'
6	20	6	360	608	669	641	מגורים	ב'
6	20	6	360	651	757	642	מגורים	ב'
6	20	6	360	651	640	643	מגורים	ב'
6	20	6	360	608	640	644	מגורים	ב'
6	20	6	360	600	640	645	מגורים	ב'
6	20	6	360	595	640	646	מגורים	ב'
6	20	6	360	621	640	647	מגורים	ב'
5	17	6	360	642	640	648	מגורים	ב'
6	20	9	540	945	969	649	מגורים	ב'
6	20	22	1320	2142	2140	650	מגורים	ב'
5	17	6	360	601	640	651	מגורים	ב'
5	17	6	360	612	640	652	מגורים	ב'
6	20	7	420	623	640	653	מגורים	ב'
6	20	7	420	673	650	654	מגורים	ב'
6	20	7	420	829	764	655	מגורים	ב'
6	20	7	420	765	957	656	מגורים	ב'
6	20	6	360	585	809	657	מגורים	ב'
6	20	6	360	600	653	658	מגורים	ב'
6	20	6	360	606	653	659	מגורים	ב'
6	20	6	360	680	662	660	מגורים	ב'
6	20	6	360	660	653	661	מגורים	ב'
7	23	6	360	653	640	662	מגורים	ב'



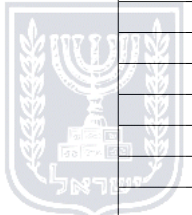
תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



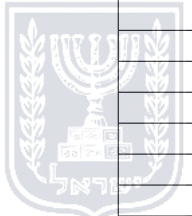
תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מעל הכניסה הקובעת					
			שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
7	23	6	360	630	650	663	מגורים	ב'
7	23	6	360	624	656	664	מגורים	ב'
7	23	6	360	687	656	665	מגורים	ב'
7	23	6	360	724	656	666	מגורים	ב'
6	20	6	360	675	640	667	מגורים	ב'
6	20	6	360	674	654	668	מגורים	ב'
7	23	6	360	659	656	669	מגורים	ב'
6	20	6	360	631	656	670	מגורים	ב'
6	20	7	420	720	726	671	מגורים	ב'
6	20	7	420	630	662	672	מגורים	ב'
6	20	7	420	815	749	673	מגורים	ב'
6	20	7	420	786	725	674	מגורים	ב'
9	8	8	480	726	976	675	מגורים	ב'
6	20	7	420	744	705	676	מגורים	ב'
6	20	7	420	732	673	677	מגורים	ב'
5	17	6	360	665	663	679	מגורים	ב'
6	20	6	360	639	643	680	מגורים	ב'
5	17	6	360	679	640	681	מגורים	ב'
6	17	6	360	703	640	682	מגורים	ב'
6	17	6	360	700	657	683	מגורים	ב'
5	17	6	360	674	676	684	מגורים	ב'
6	17	6	360	655	848	685	מגורים	ב'
5	17	6	360	641	821	686	מגורים	ב'
5	17	6	360	642	671	687	מגורים	ב'
6	20	6	360	674	643	688	מגורים	ב'
6	20	6	360	633	643	689	מגורים	ב'
6	20	6	360	625	683	690	מגורים	ב'
4	11.5	5	300	435	646	691	מגורים	ב'
6	20	6	360	610	665	692	מגורים	ב'
6	17	6	360	658	666	693	מגורים	ב'
6	17	6	360	635	666	694	מגורים	ב'
6	17	6	360	630	663	695	מגורים	ב'
5	17	6	360	619	670	696	מגורים	ב'
5	17	5	300	389	785	697	מגורים	ב'
6	20	15	900	1543	1496	700	מגורים	ב'
5	15	5	300	470	668	701	מגורים	ב'
6	20	6	360	664	676	702	מגורים	ב'
6	20	7	420	691	674	703	מגורים	ב'
6	20	7	420	736	715	704	מגורים	ב'
6	20	7	420	680	668	705	מגורים	ב'
6	20	7	420	701	658	706	מגורים	ב'

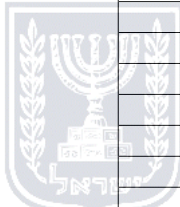


תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מעל הכניסה הקובעת					
			שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
6	20	7	420	680	658	707	מגורים	ב'
6	20	7	420	736	690	708	מגורים	ב'
6	20	7	420	720	672	709	מגורים	ב'
6	20	7	420	745	671	710	מגורים	ב'
5	17	6	360	634	673	711	מגורים	ב'
5	17	6	360	684	674	712	מגורים	ב'
5	17	6	360	634	653	713	מגורים	ב'
5	17	5	300	501	652	714	מגורים	ב'
6	20	6	360	699	646	715	מגורים	ב'
6	20	6	360	648	664	716	מגורים	ב'
6	20	18	1080	1910	1951	717	מגורים	ב'
6	20	7	420	678	812	719	מגורים	ב'
6	20	6	360	587	652	718	מגורים	ב'
5	17	6	360	640	804	720	מגורים	ב'
6	17	6	360	611	641	721	מגורים	ב'
6	20	6	360	621	640	722	מגורים	ב'
5	17	6	360	600	640	723	מגורים	ב'
5	17	6	360	618	640	724	מגורים	ב'
5	17	6	360	646	640	725	מגורים	ב'
5	17	6	360	655	640	726	מגורים	ב'
5	17	6	360	665	640	727	מגורים	ב'
5	17	6	360	662	658	728	מגורים	ב'
5	17	6	360	649	669	729	מגורים	ב'
6	20	6	360	619	821	730	מגורים	ב'
6	20	6	360	682	640	731	מגורים	ב'
6	20	16	960	1634	1510	732	מגורים	ב'
6	20	6	360	618	646	733	מגורים	ב'
6	20	6	360	685	661	734	מגורים	ב'
6	20	6	360	651	661	735	מגורים	ב'
6	20	6	360	696	661	736	מגורים	ב'
6	20	6	360	671	657	737	מגורים	ב'
6	20	6	360	621	652	738	מגורים	ב'
6	20	6	360	645	652	739	מגורים	ב'
6	20	6	360	497	653	740	מגורים	ב'
5	17	6	360	670	674	741	מגורים	ב'
5	17	6	360	650	674	742	מגורים	ב'
5	17	6	360	609	704	743	מגורים	ב'
6	20	6	360	663	653	744	מגורים	ב'
6	20	6	360	633	653	745	מגורים	ב'
6	20	6	360	665	653	746	מגורים	ב'
5	17	6	360	625	674	747	מגורים	ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מעל הכניסה הקובעת					
			שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
5	17	5	300	474	652	748	מגורים ב'	מגורים ב'
5	17	5	300	510	679	749	מגורים ב'	מגורים ב'
6	20	7	420	602	713	750	מגורים ב'	מגורים ב'
6	20	7	420	665	662	751	מגורים ב'	מגורים ב'
5	17	6	360	626	663	752	מגורים ב'	מגורים ב'
5	17	6	360	578	652	753	מגורים ב'	מגורים ב'
6	20	8	480	812	820	754	מגורים ב'	מגורים ב'
6	20	6	360	648	647	755	מגורים ב'	מגורים ב'
6	20	6	360	663	650	756	מגורים ב'	מגורים ב'
5	17	6	360	647	668	757	מגורים ב'	מגורים ב'
6	20	6	360	618	683	758	מגורים ב'	מגורים ב'
5	17	5	300	440	664	759	מגורים ב'	מגורים ב'
6	20	6	360	647	640	760	מגורים ב'	מגורים ב'
6	20	6	360	644	640	761	מגורים ב'	מגורים ב'
6	20	7	420	745	642	762	מגורים ב'	מגורים ב'
6	20	7	420	672	678	763	מגורים ב'	מגורים ב'
5	17	6	360	660	671	764	מגורים ב'	מגורים ב'
5	17	6	360	603	801	765	מגורים ב'	מגורים ב'
10	4.5	13	780	1230	908	766	מגורים ב'	מגורים ב'
6	20	8	480	812	819	767	מגורים ב'	מגורים ב'
6	20	10	600	945	968	768	מגורים ב'	מגורים ב'
(4) 6	20	(3) 14	(2) 6680	(1) 2832	2563	1201	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1	20		100	(5) 1200		1301	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
			(6) 14732	36140		1001	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(8)	(7)		100	300		1001	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(11) 3			(10) 500	(9) 8000		1001	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
(12) 4	15		15332	44440		1001	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
			(6) 3420	10400		1002	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(15) 2			(14) 300	(13) 4000		1002	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
(17) 4	(16) 15		3720	14400		1002	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
(19) 4	20		(18) 540	1800		1004	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(20) 4	15		(18) 576	1920		1005	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(23) 1	(22) 4.5		500	(21) 6000		805	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
1	(22) 4.5			(24) 750		810,828,812,806	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
1	4.5			(25) 600			מתקנים הנדסיים	דרך מאושרת
1	4.5			(26) 600			מתקנים הנדסיים	דרך מוצעת

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

**הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

א. העמודות של שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת ומספר הקומות מעל לכניסה הקובעת מתייחסות לסך השטחים או הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. כל זכויות הבניה (שטחים עיקריים ושרות) ומספר הקומות המפורטות בטבלה זו ובהערות לטבלת הזכויות בסעיף 4 מתייחסים לכל תא השטח. חלוקתן למבנים, שטחי בניה ומספר קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת יקבעו בהיתר הבניה ו/או בתכנית בינוי ופיתוח בהתאם להוראות התכנית. חלוקה זו לא תהווה הקלה מהוראות התוכנית, בתנאי שהגובה המירבי של כל מבנה מעל פני הדרך הגובלת לא יעלה על הגובה כפי שנקבע בטבלה זו בעמודת "גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת" ובהתאם להוראות הגובה ליעודי הקרקע השונים.

ב. בנוסף לשטח העיקרי למגורים המצויין בטבלה 5 תותר תוספת שטח עיקרי של :

- ב.1. שטח גזוזטראות שלא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' יחידות הדיור בבניין ובתנאי שיעמדו בהוראות תכנית זו לנשוא גזוזטראות ( ראה סעיף 4.1.2 - הוראות בינוי).
- ב.2. 60 מ"ר למרתף פרטי ליחידת דיור בתנאי שיעמדו בהוראות תוכנית חפ"א/229/5 ובכפוף להוראות בינוי, סעיף 4.1.2.
- ב.3. 100 מ"ר לבניין למרתף משותף בתנאי שיעמדו בהוראות תוכנית חפ"א/229/5 ובכפוף להוראות בינוי, סעיף 4.1.2.

ג. בנוסף לשטח השרות למגורים המצויין בטבלה 5 תותר תוספת שטח שירות של :

- ג.1. עד 40 מ"ר לכל מקום חניה מקורה בתנאי שהחניה עומדת בהוראות תכנית זו ובכפוף להוראות תוכנית חפ"א/229/5 שאינן סותרות.
- ג.2. עד 120 מ"ר לקומת עמודים בתנאי שתעמוד בהוראות תוכנית תכנית זו ובכפוף להוראות תוכנית חפ"א/229/5 שאינן סותרות.

ד. הכניסה הקובעת תקבע בהיתר הבניה בהתאם למפלס הכביש במרכז חזית המבנה הפונה לדרך בהתייחס לכל מבנה בנפרד.

ה. גובה מבנים :

- ה.1. גובה מבני מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, ומתקנים ההנדסיים הגובלים בדרך אחת, ימדד מהדרך הגובלת ועד פני התקרה העליונה באמצע חזית הבניין בהתייחס לכל מבנה בנפרד. מעל הגובה המצויין בטבלה יותרו מעקות, יציאה לגג ומתקנים טכניים בגובה המינימלי הנדרש.
- ה.2. גובה מבני מגורים הגובלים בשתי רחובות ימדד בהתאם להוראות לגובה מבנה, סעיף 4.1 גובה מבנים.
- ה.3. גובה מבנה באתרים מבנים ומוסדות ציבור :

בתאי שטח 1002, 1004, 1005 גובה המבנים הגובלים בדרך ימדד מהדרך הגובלת באמצע חזית הבניין בהתייחס לכל בניין ובניין בנפרד. גובה יתר המבנים ימדד ביחס לכניסה הקובעת לכל מבנה כפי שתקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה ובכל מקרה גובה המבנה לא יעלה מעל פני הדרך מעבר לגובה שנקבע בטבלה כגובה מקסימלי מעל פני הדרך. בתא שטח 1001 הגובה המרבי של המבנים אשר אינם סמוכים לדרך ימדד ביחס למפלס הכניסה הקובעת למבנה, כפי שיקבע בתוכנית הבינוי והפיתוח.

ו. מעל מספר הקומות המצויין בטבלה יותר חדר יציאה לגג ומבנים טכניים בגובה המינימלי הנדרש ובשטח שלא יעלה על 50% משטח גג הקומה שמתחתיה.

ז. קווי הבניין יהיו על פי נספח הבינוי, וההוראות לקוי בניין שנקבעו ביעודים השונים.

ח. שטח שרות למגורים :

אופן חישוב שטח השרות יהיה בהתאם להוראות תכנית חפ"א/229/5. שטחי השרות לכל יחיד על פי טבלה זו הינם 60 מ"ר. במידה ובעת הוצאת היתר הבניה המבוקש לא יהווה מבנה גבוה, שטח השרות לכל יחידת דיור יהיה עד 45 מ"ר.

ט. אופן חישוב שטח השרות שטח שרות ל: מסחר, תעסוקה, מתקנים הנדסיים ואתרים למבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

אופן חישוב שטחי השרות יהיה בהתאם להוראות תכנית חפ"א/1400/שש/1 ובנוסף לשטח השרות המצויין בטבלה תותר תוספת שטח שירות של 40 מ"ר לכל מקום חניה מקורה בתנאי שהחניה תעמוד בהוראות התכנית.

י. תחנת הטרינספורמציה

- י.1. השטח הכולל של תחנות הטרינספורמציה בתחום התוכנית לא יעלה על 600 מ"ר. גודל כל תחנה יקבע בהתאם לדרישות חברת חשמל
- י.2. גובה תחנת הטרינספורמציה יהיה הגובה המינימלי הנדרש מבחינה הנדסית.

י"א. ניתן יהיה להעביר שטח המיועד למגורים לשימוש למסחר קמעונאי, משרדים ושרותים אישיים שימוקמו בקומת הקרקע בהיקף של: עד 150 מ"ר שטח עיקרי ועד 60 מ"ר שטח שרות. בנוסף יותר שטח של עד 40 מ"ר לכל מקום חניה מקורה הדרושה על פי תקן לשימוש בעבור מסחר קמעונאי, משרדים ושרותים אישיים

י"ב השטח הכולל של הקיוסקים והשרותים הציבוריים בתחום התכנית לא יעלה על 150 מ"ר.

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

- (1) השטח העיקרי המיועד למסחר ומשרדים ותעסוקה לא יפחת מ-900 מ"ר.
- (2) 1. 840 מ"ר למגורים, 840 מ"ר למסחר ותעסוקה וכן 5000 מ"ר לקומות שמתחת לכניסה הקובעת בלבד שישמש לחניה, אחסנה ומתקנים טכניים.. 2. תותר תוספת שטח שרות למגורים בעבור כל יחידת דיור נוספת ובתנאי ששטח השרות לכל יחידת דיור שתבנה לא יעלה על 60 מ"ר..
- (3) במידה וינוד שטח משימוש ממסחר או משרדים לשימוש מגורים, תותר תוספת של עד 7 יח"ד ובתנאי שהשטח העיקרי של דירה שאינה דירה קטנה לא יפחת מ- 105 מ"ר ומספר יחידות הדיור הקטנות במגרש לא יפחת מ 20%..
- (4) מעל מספר הקומות המצויין בטבלה יותרו 3 קומות מתחת למפלס הדרך אשר ישמשו לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים..
- (5) נפח הבריכה יהיה עד 1200 מ"ק..
- (6) ניתן להעביר שטח שרות המיועד למבנים ומוסדות ציבור בעבור חניה, אחסנה ומתקנים טכניים לקומות שמתחת לפני הקרקע הטבעית המיועדות לחניון ציבורי.
- (7) גובה נטו של קומת המסחר לא יעלה על 4.5 מ'.
- (8) המסחר יירכז בקומה אחת ויכלול פתחים לכיוון השצ"פ המרכזי (תא שטח 806) שיאפשרו מתן שרות גם למבקרים בשצ"פ..
- (9) שטח שישמש לחניה ציבורית תת קרקעית..
- (10) שטח שרות לחניה התת קרקעית לצרכי ציבור.
- (11) 3 קומות מתחת לפני קרקע טבעית שישמשו לחניון ציבורי וזאת בנוסף ל-4 הקומות אשר ישמשו למבנים ומוסדות ציבור.
- (12) בנוסף ל-4 קומות אשר ישמשו למבנים ומוסדות ציבור יותרו 3 קומות מתחת לפני קרקע טבעית והכניסה הקובעת בעבור חניון ציבורי.
- (13) השטח הנ"ל ישמשו לחניה ציבורית.
- (14) שטח שרות לחניה לצרכי ציבור.
- (15) 2 קומות מתחת לפני קרקע טבעית והכניסה הקובעת שישמשו לחניון ציבורי וזאת בנוסף ל-4 הקומות אשר ישמשו למבנים ומוסדות ציבור.
- (16) גובה מבנה בחלק הפונה לשצפ 803 עד מרחק של 20 מ' מהגבול עם השצ"פ לא יעלה על גובה קומה אחת מעל הדרך.
- (17) בנוסף ל-4 קומות אשר ישמשו למבנים ומוסדות ציבור יותרו 2 קומות מתחת לפני קרקע טבעית בעבור חניון ציבורי.
- (18) ניתן להעביר שטח שרות המיועד למבנים ומוסדות ציבור בעבור חניה, אחסנה ומתקנים טכניים לקומות שמתחת לפני הקרקע הטבעית המיועדות לחניה.
- (19) בנוסף ל-4 קומות אשר ישמשו למבנים ומוסדות ציבור יותרו 2 קומות מתחת לפני קרקע טבעית בעבור חניה..
- (20) בנוסף ל-4 קומות אשר ישמשו למבנים ומוסדות ציבור יותרו 2 קומות מתחת לפני קרקע טבעית בעבור חניה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

(21) השטח מיועד לחניה ציבורית תת-קרקעית, תחנות טרנספורמציה, קיוסק ושרותים ציבוריים. ובהתאם להוראות סעיף 4.5.1, סעיף הערות לטבלת הזכויות ושאר הוראות תכנית זו..

(22) גובה מבנה קיוסק ו/או שרותים ציבוריים לא יעלה על 3.0 מ נטו..

(23) קומה אחת על קרקעית בעבור חדר טרנספורמציה/ קיוסק/ שרותים ציבוריים וקומת חניה תת קרקעית. תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות ובתנאי שפני תקרת החניה העליונה לא יעלה מעל

פני הקרקע הטבעית. לא יותר מבנה חניה על קרקעי ..

(24) השטח מיועד לכל תאי השטח. היקף השטח אשר יבנה בכל אחד מתאי השטח יקבע בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לשימושים המותרים בתא השטח ובהתאם להוראות סעיף 4.5.1, סעיף הערות

לטבלת הזכויות ..

(25) השטח מיועד לתחנות טרנספורמציה לכל תאי השטח המשמשים כדרך מאושרת ודרך מוצעת.. היקף השטח אשר יבנה בכל אחד מתאי השטח יקבע בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם להוראות תכנית

זו.

(26) השטח מיועד לתחנות טרנספורמציה לכל תאי השטח המשמשים כדרך מאושרת ודרך מוצעת.. היקף השטח אשר יבנה בכל אחד מתאי השטח יקבע בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם להוראות תכנית

זו..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**הנחיות מיוחדות**

1. תנאים להיתר

לא יינתן היתר בניה על כל תא שטח הכלול בתכנית זו כל עוד לא מולאו התנאים הבאים:  
א. אושר ע"י הועדה המקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום ערוך על ידי מודד מוסמך.

ב. קו החשמל הקיים בתחום התכנית הועתק והוטמן כאמור בסעיף 6.14 (חשמל)

ג. הושלמה הקמת מערכת הולכת הביוב מהשכונה ועד למערכת הביוב הקיימת והתקבלו האישורים כאמור בסעיף 6.16 "תשתיות מים, ביוב וניקוז".

ד. נפרצו כל הדרכים הציבוריות בתחום התכנית וחוברו לדרך קיימת. למרות האמור לעיל תותר הוצאת היתר בניה לתחנות טרפו טרם סיום פריצת הדרכים, בכל יעודי הקרקע בהם הן מותרות.

ה. בוצעו התשתיות הנדרשות לתפקוד תא השטח.

ו. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה ראשון למעט כבישים תשתיות, ברכת מים ותחנות טרנספורמציה יהיה:

1. ביטול ההפקעה בשטח רצועת קו הדלק הקיים.

2. קו הדלק הלבן הקיים בתחום התכנית הועתק לתחום רצועת התשתיות כאמור בסעיף 4.9 (רצועת תשתיות). בוצעו בדיקות הקרקע הנדרשות ובמידת הצורך הקרקע המזוהמת טופלה בתאום ובאישור המשרד להגנת הסביבה. סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת מהתכנית

3. עריכת סקר סיכונים סיסמיים ראשוני והטמעת מסקנותיו בהיתר הבנייה.

ז. תנאים לתחילת ביצוע העבודות לצורך מימוש התכנית

ז.1. תערך תכנית פעולה לטיפול בבעלי החיים ע"י זואולוג מוסמך, בהתייעצות רט"ג ו/או החברה להגנת הטבע וכן בתאום ובאישור השרות הווטרינרי בעיריית חיפה, שתכלול בין היתר:

ז.1.1. הנחיות לצמצום הפגיעה בבעלי החיים בסביבות שטח התכנית במהלך עבודות העתקת התשתיות, הסלילה והבנייה.

ז.1.2. הנחיות לממשק בין השכונה לבין הוואדיות במטרה להגן על חיות הבר, למניעת כניסת החיות הגדולות לשכונה והקמת מושבות של שפני סלע בגבולות השכונה.

ז.2. יערך ויאושר תכנון מפורט של מיקום העצים המיועדים להעתקה שבתחום התכנית ויוכשר השטח והתנאים להעתקת וקליטת העצים המיועדים להעתקה קודם להוצאתם מהקרקע.

ז.3. נקיטת אמצעי בטיחות נדרשים ואמצעים לצמצום מטרדים שעלולים להיגרם מתנועת כלי רכב כבד בדרכי הגישה לתחום התכנית, כפי שתקבע רשות התמרור המקומית.

2. תמנע פגיעה בשטחים ציבוריים פתוחים גובלים ובמגרשי בניה גובלים.

בהיתר הבנייה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את שיקום השטחים שיפגעו (במידה ויהיו) עם גמר הבנייה. בצוע עבודת השיקום יעשה בהתאם לתכנית שיקום שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

3. תנאים לאכלוס



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



6.1 הנחיות מיוחדות	6.1
<p>3.1. השלמת ביצוע תכנית הפיתוח כפי שאושרה על ידי היחידה לתכנון נוף למבנים הכלולים באותו היתר.</p> <p>3.2. במידה ובמהלך עבודות הבניה נפגעו שטחים גובלים, אכלוס המבנה מותנה בהשלמת השיקום הנופי והסדרת כל פגיעה שבוצעה בשטחים גובלים, הכל בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף ולשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>4. בניה בשלבים</p> <p>4.1. במגרשים בהם מוצעים מספר מבנים ניתן יהיה לבצע בניה בשלבים בתנאי שכל שלב ושלב יתפקד באופן עצמאי כולל פתרונות חניה ושלבי הבניה יאושרו ע"י משרד מהנדס העיר.</p> <p>4.2. במידה ובקשה להיתר אינה כוללת מיצוי מלוא זכויות הבניה, הבקשה תכלול תכנית בינוי ופיתוח על פי הוראות סעיף 6.4 אשר תשקף את מיצוי מלוא זכויות הבניה בתא השטח (כולל פתרונות חניה) תוך התייחסות לשלבויות המבוקשת בהיתר. במידה ואין כוונה עתידית של מבקשי היתר הבניה לנצל את מלוא זכויות הבניה, בסמכות מהנדס העיר לתת פתור מסעיף זה.</p> <p>5. אחריות לביצוע תשתיות עיריית חיפה תהיה אחראית לביצוע התשתיות הבאות:</p> <p>א. העתקת צינור הדלק וטיפול בקרקע מזוהמת.</p> <p>ב. הסרת קו המתח הגבוה.</p> <p>ג. הנחת מובל ביוב.</p>	
6.2 איחוד וחלוקה	6.2
<p>1. הגבולות הנוכחיים של החלקות שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הכלולים בתכנית זו בטלים.</p> <p>2. השטחים יחולקו ויאוחדו עד כדי יצירת תאי שטח חדשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם על ידי רחובות וגבולות תאי שטח המוצעים כמוראה בתשריט.</p> <p>3. על הועדה המקומית להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, לאשרו בוועדה המקומית כתנאי להיתר סלילה/בניה.</p> <p>התצ"ר יוגש לפי סעיף 125 (א) בחוק התו"ב</p> <p>4. בתכנית החלוקה יקבע כי בתאי השטח שבבעלות פרטית בהם עובר קו הדלק הקיים, תינתן אפשרות גישה לצורך:</p> <p>א. פינוי הקו לאחר הפסקת פעילותו</p> <p>ב. במידת הצורך, טיפול בקרקע מזוהמת.</p> <p>5. על הועדה המקומית לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה אצל רשם המקרקעין.</p> <p>6. תותר חלוקת משנה של תאי השטח המוצעים בתכנית זו על יסוד תשריט חלוקה לצורכי רשום ובתנאים הבאים:</p> <p>6.1 חלוקת המשנה תהיה כפופה לאישור הועדה המקומית.</p> <p>6.2 שטח כל תא שטח הנוצר בחלוקת המשנה לא יפחת מ- 620 מ"ר.</p> <p>6.3 תובטח גישה לרכב מדרך ציבורית לכל תא שטח הנוצר בחלוקת המשנה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



איחוד וחלוקה	6.2
<p>6.4 חלוקת המשנה של תא שטח לא בנוי תלווה בתכנית בינוי המשקפת את אפשרות מיצוי מלוא זכויות הבניה והתואמת לחלוקה המבוקשת ולהוראות תכנית זו.</p> <p>6.5 חלוקת משנה שתוגש לתא שטח לאחר הקמת בניינים בשטחו, תאושר רק בתנאי שתוגש תכנית בינוי עדכנית שתציג כי כל תא שטח הנוצר בחלוקת המשנה עומד בהוראות תכנית זו.</p> <p>תכנית הבינוי הנ"ל תציג את אפשרות מיצוי מלוא זכויות הבניה על פי הוראות תכנית זו בכל תא שטח.</p> <p>6.6 על בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם לרשום את חלוקת המשנה אצל רשם המקרקעין.</p> <p>7. יותר איחוד תאי שטח ובתנאי שישמרו המרווחים המאושרים בגבולות תא השטח המאוחד. על בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם לרשום את איחוד תאי השטח אצל רשם המקרקעין.</p>	



חלוקה ו/ או רישום	6.3
<p>רשום</p> <p>1. תאי שטח המהווים תמורה ירשמו בהתאם למצוין בנספח המחייב "טבלת איזון והקצאות" המצורף לתכנית זו.</p> <p>שטחי הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים, האתר למתקנים הנדסיים ואתרים למבנים ומוסדות ציבור ירשמו על שם עיריית חיפה.</p> <p>שטח רצועת התשתיות ירשם על שם מדינת ישראל כשהוא חופשי מכל חוב או שיעבוד ופנוי מכל מבנה, דייר וחפץ.</p> <p>2. שיעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כל שהיא מהחלקות הכלולות בה, הולך אחרי בעל החלקה המשועבדת ויחול על תא השטח החדש שהוקצה לו.</p> <p>3. במידה ומוצעת חניה משותפת למספר תאי שטח, מתן היתר בניה מותנה ברישום הערת אזהרה בדבר זיקות הנאה הדדיות בהתאם לצורך, בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>לאחר התקנת קו הדלק החדש והפעלתו במיקומו החדש ולאחר השלמת כל העבודות הנדרשות לניקוי והפסקת השימוש בקו הקיים תבוטל ההפקעה על רצועת הקרקע ששמשה את קו הדלק המבוטל. ביטול ההפקעה בשטח רצועת קו הדלק הקיים יעשה עם סיום העבודות להעתקת קו הדלק ויהווה תנאי לקליטת היתר בניה ראשון למגורים.</p>	



הפקעות לצרכי ציבור	6.4
<p>כל השטחים המיועדים על פי תכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח הנמצאים מחוץ לגבולות האיחוד וחלוקה מחדש יופקעו בהתאם לסעיף 188 - 190 לחוק התכנון ובניה וירשמו על שם העירייה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>	



בינוי ו/או פיתוח	6.5
<p>מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית פיתוח או תכנית בינוי ופיתוח שתתיחס לתא השטח בשלמותו כמפורט להלן:</p> <p>1. תכנית פיתוח</p> <p>מתן היתר בניה לאתר למתקנים הנדסיים ולמגרשי המגורים (למעט מגרשים בהם תוצע בניה בשלבים) יותנה באישור משרד מהנדס העיר לתכנית פיתוח שתוגש בק.מ. 1:100, תערך ע"י אדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת של מודד מוסמך ותוגש כחלק מהבקשה להיתר.</p>	

6.5	בינוי ו/או פיתוח
<p>התכנית תכלול בין היתר:</p> <p>1.1. העמדת מבנים, גישות והסדרי החניה, משטחים מרוצפים, קירות תומכים, גדרות ומעקות, מיקום ועיצוב מתקני שרות לבית הכל כולל חומרי גמר, סימון עצים לשימור/העתקה/עקירה בהתייחס גם לנספח העצים המצורף תכנית זו, שטחי גינון, שתילה חלופית, שטחי גינון מעל גג חניה וכן גובה מצע הגינון.</p> <p>1.2. אמצעים שינקטו בתחום תא השטח על מנת למנוע גלישה ושפיכה של חומרי חציבה ומילוי מחוץ לתחומי במהלך עבודות הפיתוח והבניה (כגון גדרות, קירות תומכים).</p> <p>1.3. תכנית התארגנות אשר תציג את הגישה למגרש לצורך פיתוח ובנייה, האמצעים להקטנת מונוה הדפסה 76 תכנון זמין</p> <p>רעש, זיהום אויר ואת שטח ההתארגנות.</p> <p>2. תכנית בינוי ופיתוח</p> <p>2.1. במגרשי המגורים בהם תוצע בניה בשלבים, באתרים למבנים ומוסדות ציבור ובאתר המיועד למגורים, תעסוקה ומסחר, מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח שתערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת של מודד מוסמך ותכלול:</p> <p>א. תכנון תאי השטח המציג אפשרות מיצוי מלוא זכויות הבניה.</p> <p>ב. העמדת המבנים, חתכים (כולל סימון קרקע טבעית), פריסת חזיתות.</p> <p>ג. אלמנטים עיצוביים על גג המבנה באתרים לבני ציבור ובאתר המיועד למגורים, תעסוקה ומסחר במידה ויוצעו</p> <p>ד. חומרי גמר</p> <p>ה. פרוט שלבי הבניה</p> <p>ו. תכנית פיתוח כאמור בסעיף 1 דלעיל</p> <p>2.2. במגרשי מגורים בהם מוצעת בניה בשלבים, תכנית הבינוי והפיתוח תהיה כפופה לאישור משרד מהנדס העיר.</p> <p>2.3. באתרים למבני ציבור ובאתר המיועד למגורים, תעסוקה ומסחר תכנית הבינוי והפיתוח תהיה כפופה לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2.4. בתא שטח 1001 תכנית הבינוי והפיתוח תציג את חלוקת תא השטח לחטיבות קרקע ואת הנגישות לכל אחת מהן. במסגרת בדיקת תכנית הבינוי והפיתוח ע"י משרד מהנדס העיר, היא תועבר לחוות דעת איגוד ערים להגנת הסביבה מפרץ חיפה, בהיבט של מניעת רעש בתוך המתחם וממנו החוצה לכיוון מגרשי המגורים.</p>	
6.6	אדריכלות
<p>1. גגות</p> <p>1.1. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית תוך מתן פתרון הסתרה לכלל מתקני הגג לשביעות רצון משרד מהנדס העיר.</p> <p>1.2. באתרים למבני ציבור והאתר למתקנים הנדסיים גגות המבנים יהיו שטוחים ויותר עליהם אלמנטים עיצוביים באישור מהנדס העיר. 1.3. תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. חומרי גמר</p> <p>החזיתות יצופו בציפוי קשיח, גגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים קשיחים ועמידים, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>	

## 6.6

## אדריכלות

3. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים
- 3.1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניינים, כולל סגירה או פתיחת פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, פרגולות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י תכנית שאושרה בהיתר בניה.
- 3.2. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון: חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 3.3. הבקשה להיתר של מבנה תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר במסגרת בקשה להיתר.
- 3.4. פרגולות, מסתורי המזגנים והכביסה יעוצבו כחלק מחזית הבניין ויהוו חלק מהבקשה להיתר.
- 3.5. לא יותרו מתלי כביסה גלויים, לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. למיכלי גז או דלק יימצא פתרון המשתלב בעיצוב הארכיטקטוני של הבניינים/פיתוח תא השטח.
- 3.6. מתקני תקשורת (אנטנה, צלחת) יותקנו על הגג באופן מרכזי בלבד ולכל הדירות תינתן אפשרות התחברות.
4. בחזית המבנים הפונה לרחוב יותקן במקום גלוי לעין שלט מואר המורה על שם הרחוב ומספר הבית

## 6.7

## בניה ירוקה

- הבנייה בשכונה תהיה בנייה ירוקה בהתאם למדיניות הוועדה המקומית ובכפוף לתקנות בנושא זה.

## 6.8

## הוראות פיתוח

1. טרם הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית בסמכות מהנדס העיר לקבוע פרטים לפיתוח קירות תומכים לרבות קירות ניקיון, גדרות, מעקות מתקני שרות לבית, אמצעים למניעת דרדרת וכו'.
2. לא תותר גישה לפיתוח מגרשי הבניה מהשטחים הגובלים הפונים לוואדיות ומהשטחים הפתוחים.
3. על מנת למנוע גלישת ושפיכת חומרי חציבה ומילוי למגרשים גובלים, יש להקים קיר ניקיון טרם התחלת הבנייה ו/או קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות מגרשי הבניה, על פי תכנית כפי שתאושר ע"י מוסדות התכנון במסגרת הבקשה להיתר בניה. הגישה להקמת הקירות התומכים/ גידור תהיה מתחום המגרש.
4. לאורך החזית הקדמית של מגרשי הבניה (למעט האתר המיועד למגורים, תעסוקה ומסחר) תשמר רצועת גינון שרוחבה 2 מ' לפחות, במפלס הדרך הגובלת או עד 60 ס"מ מעליו, הכל בתאום עם היחידה לתכנון נוף.
- 4.1. ערוגת הגינון תהייה במידת האפשר על גבי קרקע טבעית.
- 4.2. פיתוח הרצועה יכלול נטיעות, גינון והתקנת מערכת השקיה.
- 4.3. הערוגה תטופל ותתוחזק על ידי דיירי הבניין.
- 4.4. הגדר התוחמת את מגרש הבניה והחניה תבנה מעבר לערוגת הגינון.

הוראות פיתוח	6.8
<p>4.5. בתחום רצועה זו יותרו כניסה לחניה, כניסת הולכי רגל וגישה למתקני השרות לבית. במידת הצורך, בסמכות מהנדס העיר לאשר פילרים וארונות תקשורת בתחום רצועה זו.</p> <p>5. גדרות ומעקות</p> <p>5.1. גדרות ומעקות יבוצעו רק על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר במסגרת בקשה להיתר בניה.</p> <p>5.2. לא תותר הקמת גדרות רשת בתחום התכנית.</p> <p>5.3. גמר הגדרות יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>6. קירות תומכים</p> <p>6.1. גמר חזיתות קירות תמך הפונות למגרשי בניה, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים יהיה בהתאם להנחיות מרחביות התקפות.</p> <p>6.2. לא יותקנו צינורות גלויים על פני קירות תומכים הפונים לשטחים ציבוריים ולמגרשי בניה גובלים.</p> <p>6.3. הקירות יתואמו במידת האפשר עם הקירות הקיימים הגובלים.</p> <p>6.4. גובה קיר תומך בגבול מגרש צידי יהיה עד 3.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית. מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד. במקומות בהם קיים הפרש גובה העולה על הגובה הנ"ל יותקנו הקירות במדרגות כאשר הרווח האופקי יאפשר התקנת ערוגה לגינון ברוחב שלא יפחת מ-2.0 מ'.</p> <p>6.5. הנחיות נוספות לנושא קירות תומכים ראה ביעודי הקרקע השונים.</p> <p>7. על מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר במסגרת בקשה להיתר, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות/העתקת שימור עצים, גינון, תאורה, ריצוף, מעקות, סימון מיקום מד מים כללי, מוני מים, פילרים וכו', הכול בהתאם למאוסר במסגרת היתר הבניה.</p> <p>8. גיאופיטים</p> <p>לפני תחילת העבודה בשטחים הציבוריים ובשצ"פים יבוצע סימון גיאופיטים איסופם ואחסונם. שתילתם בתחום התכנית תעשה במועד המתאים ובתאום עם היחידה לתכנון נוף.</p> <p>9. הסדרי תנועה</p> <p>תנאי לאישור תחילת עבודות יהיה נקיטת אמצעי בטיחות נדרשים ואמצעים לצמצום מטרדים מכניסת רכב כבד לשכונת רמת בגין כפי שתקבע רשות התמרור המקומית.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. לפני תחילת העבודה של פריצת הכבישים, יבוצע איסוף חומר ריבוי של הפריטים האיכותיים של האורן הירושלמי המזרחי.</p> <p>האיסוף יבוצע ע"י אגרונום מומחה בריבוי, ובאופן כזה שיגודלו כ-50 פריטים איכותיים במשתלה במשך 3 שנים, ולאחר מכן יוחזרו העצים וישתלו בשטחי השצ"פ. חלק מהזרעים יאספו וישמרו במאגר הבנק הגנטי במכון הוולקני ברחובות.</p>	

שמיירה על עצים בוגרים	6.9
<p>2. בשטחים המיועדים למגורים, מגורים מסחר ותעסוקה ולמבנים ומוסדות ציבור יעשה מאמץ לשמר גם עצים שאינם מיועדים לשימור על פי תכנית זו ולשלבם בפיתוח במסגרת התכנון המפורט של השטחים הנ"ל. כל בקשה לכריתת/העתקת עץ בוגר בשטחים אלו תחוייב בהוכחה כי לא ניתן לממש את הזכויות במגרש מבלי לכרות/להעתיק את העץ.</p> <p>3. בשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים, העצים הבוגרים ישומרו ככל הניתן. יעשה מאמץ לשמרם ולשלבם בפיתוח במסגרת התכנון המפורט של השטחים הנ"ל.</p> <p>ניתן באישור פקיד היערות לשנות ייעוד של עצים בוגרים המסומנים לשימור לייעוד של כריתת/העתקה אם הדבר נדרש. על אף האמור, בשצ"פ אקסטנסיבי, לא ניתן יהיה לשנות את ייעודם של עצים בוגרים המסומנים לשימור בהיקף העולה על 30% מסך העצים הבוגרים המסומנים לשימור באותו שצ"פ אקסטנסיבי. הוראה זו לא תחול על אזורים המיועדים לחץ אש בהם תותר כריתת העצים.</p> <p>4. עצים לשימור</p> <p>4.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p> <p>4.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שתכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>5. עצים להעתקה ו/או לעקירה.</p> <p>העתקת ו/או עקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>5.1 ההעתקה תבוצע על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר טופס בקשה להעתקה/כריתה.</p> <p>5.2 גיזום עצים להעתקה יבוצע ע"י גוזם מומחה</p> <p>5.3 העצים יועתקו בהתאם להנחיות פקיד היערות למקום שייקבע ע"י אדר' הנוף בתיאום עם היחידה לתכנון נוף.</p> <p>5.4 מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>6. במסגרת הבקשה להיתר בניה/סלילה/פיתוח הכוללת העתקה/כריתה של עצים בוגרים יקבע הערך/השתילה החליפי של עצים אלו בתאום עם פקיד היערות ובהיתר יקבעו תנאים אשר יבטיחו את המימוש.</p> <p>שתילה חלופית תעשה במיקום שנקבע והוכשר על פי הוראות תוכנית זו.</p>	
חניה	6.10
<p>בנוסף להנחיות לחניה שצוינו בכל יעוד קרקע, על כל מגרשי הבניה חלות ההוראות הבאות:</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר:</p> <p>הבקשה להיתר תהיה טעונה תכנון מפורט של החניה והכניסה אליה מהדרך הגובלת, ותכלול התאמה בין החניות לאורך הדרכים לבין הכניסות למגרשי המגורים.</p> <p>התכנון יוכן ע"י מתכנן דרכים/תנועה בתאום ובאישור האגף לתכנון תנועה, דרכים ונוף ומשרד</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

6.10	חניה
	<p>מה"ע.</p> <p>3. החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לדרך הגובלת. בסמכות מהנדס העיר לאשר שתי כניסות למגרש במידה והתנאים הפיזיים דורשים זאת.</p> <p>4. ניתן לשלב את מתקני השרות במבנה החניה המקורה .</p> <p>5. במסגרת היתר בניה יותרו מכפילי חניה ומתקני חניה מכניים בכפוף ליתר הוראות התוכנית לפני התחלת התכנון יש לתאם את סוג מכפיל החניה ומיקומו עם משרד מהנדס העיר.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

6.11	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>1. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>2. כל קבלן שיבצע עבודות בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>3. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p> <p>4. במהלך הבניה תפונה פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אגירה ותפונה לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק.</p> <p>5. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים ו/או גידורם ע"י מחיצות למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>6. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י יריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדתו מהבניינים הסמוכים והסביבה.</p> <p>7. משאיות פינוי עודפי חפירה ופסולת בנין יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p> <p>8. לצורכי עבודה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>9. העבודות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות והאמצעים למניעת מטרדים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

6.12	חומרי חפירה ומילוי
	<p>תנאים לקבלת היתר בניה :</p> <p>1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון : בתנאי עודף : ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר ובלבד שיהיה מאושר לבניה או לאתר הטמנה מאושר כחוק. בתנאי חוסר : מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר .</p> <p>2. הצבת מגרסות ונפות תותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>



חומרי חפירה ומילוי	6.12
<p>3. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר הטמנה או מתקן לטיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק. 50% מעודפי החפירה ופסולת הבניין יופנו למתקן לטיפול בפסולת בנייה ( ולא להטמנה) לצורך מחזור.</p> <p>4. לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים למעט בעת סלילת הדרכים, כאמור בסעיף 4.6.</p> <p>5. בהיתר בניה או סלילה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את סילוק עודפי חציבה ופסולת בהתאם לתקנות התכנון והבניה .</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

פסולת בניין	6.13
<p>תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק .</p> <p>3. בגמר הבנייה- לפני מתן טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

תשתיות	6.14
<p>ביטול ופרוק קו דלק לבן בתחום תאי השטח המיועדים למגורים ושצ"פ.</p> <p>1. טרם כל עבודה לצורך העתקת הקו יש להגיש לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה פרשה טכנית להעתקת הקו וחיבורו מחדש בה יפורטו:</p> <p>1.1 כל הפעולות המתוכננות בקו</p> <p>1.2 מידע על מצב הקו</p> <p>1.3 בדיקת תקינות הקו</p> <p>1.4 נוהל טיפול בקרקע מזוהמת אם תתגלה תוך כדי ביצוע העבודות</p> <p>1.5 אופן השבתת הקו והוצאת קטעי קו מהקרקע ויעד פינויים</p> <p>1.6 פעולות שיש לבצע כדי להשאיר קטעים מהקו לרבות קטע הקו שמחוץ לקו הכחול מצפון לתא שטח 816 (בתחום חלקות 155 ו-148), במידה ויוחלט להשאירם.</p> <p>1.7 נוהלי חירום שינקטו בעת חיתוך וחיבורו של קטע קו חדש לקטע הקו הישן .</p> <p>1.8 אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים ואירועי חומ"ס תוך כדי הפעילות לרבות תרגול נהלי החירום המוזכרים לעיל טרם ביצוע העבודות.</p> <p>2. הטיפול בקו הדלק יבוצע בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים)(קווי דלק), התשס"ו -</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תשתיות	6.14
<p>3. טרם התחלת העבודות, תתקבל התייחסות המשרד להגה"ס לגבי שלביות הליך הפרוק, אופן ביצוע הפירוק, והפינוי.</p> <p>4. קטעי צינור קו הדלק העובר בתחום התכנית, למעט קטעי הקו העובר בשצ"פ (תא שטח 816) והקו הנמצא מחוץ לקו הכחול שמצפון לתא שטח 816, יוצאו מהקרקע ויפנו לאתר מאושר.</p>	<p>2006 .</p>
חשמל	6.15
<p>1. העתקת והטמנת קו חשמל מתח גבוה.</p> <p>קו המתח הגבוה יועתק ויוטמן בתחום תוואי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התכנית ולא בתחום מגרשי המגורים ולא על חשבון הוואדיות. העתקה והטמנת הקו תעשה בתאום ובאישור חברת חשמל ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>2. מרחק קו החשמל מגבולות מגרשי הבניה יבטיח כי רמות הקרינה לא יעלו על רמות הקרינה המומלצות על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ויהיה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית ( כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970 ) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>3. תחנות טרנספורמציה</p> <p>3.1. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.</p> <p>3.2. הקמת תחנות טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל</p> <p>3.3. תחנות הטרנספורמציה בכל היעודים יוקמו על פי החקיקה הסביבתית הקיימת ומתן היתר הבניה יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>3.4. שטח כל תחנה יהיה עד 55 מ"ר. בסמכות מהנדס העיר לאשר תחנה גדולה יותר במידת הצורך, בהתאם לדרישות חברת חשמל. מידות תחנות הטרנספורמציה יהיו המידות המינימליות הנדרשות מבחינה הנדסית. המיקום והשטח המדוייקים בתחום ש.צ.פ. ודרכים יקבעו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ובהתאם להוראות סעיף 3.9 להלן. במידת הצורך ניתן לאפשר שטח תחנה מעבר לשטח האמור לעיל במסגרת סך כל השטחים המותרים לתחנות טרנספורמציה.</p> <p>3.5. כמות התחנות תהיה הכמות המינימלית שתדרש ע"י חברת החשמל.</p> <p>3.6. ציפוי התחנה יהיה באבן טבעית תוך התאמה לחומרי הפיתוח בסביבתה, הכל בתאום ובאישור משרד מהנדס העיר.</p> <p>3.7. תינתן עדיפות לשילוב תחנות טרנספורמציה בתחום הדרכים בכפוף לתכנית חפ"א/מק/1400 ת"ט, תוך שילובם בקירות תומכים. למרות האמור לעיל ניתן יהיה לאשר הקמת תחנת טרנספורמציה גם במקומות הבאים:</p> <p>3.7.1. בשטחים ציבוריים פתוחים בכפוף לסעיף 4.5 בתנאים הבאים ובאישור משרד מהנדס העיר:</p> <p>א. תכנון התחנה יהווה חלק מתכנון השטח הציבורי הפתוח בצורה שהקמת התחנה לא תפגע באפשרות פיתוח השטח הנ"ל. מיקום התחנה יקבע שלא בצמוד לפינות המשחק וההתקלות. המרחק ממגרש מגורים ומוסד חינוך יהיה על פי המלצות המשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק</p>	



6.15

חשמל

הקרינה הבלתי מייננת ולסוג התחנה ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ומשרד מהנדס העיר. יעשה מאמץ למקם את הת"ט בצמידות לדרך לצורך תחזוקה שוטפת.

ב. בקשה להיתר להקמת תחנת טרנספורמציה תכלול את השטח שיפותח במסגרת ההיתר. היקף השטח הנ"ל יקבע בתאום עם היחידה לתכנון נוף.

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

3.7.2. באתרים למוסדות ציבור הקמת התחנה לא תפגע באפשרות מימוש האתר לשימוש לו נועד מיקום התחנה ויעמוד בערכי הסף של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ויהיה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ולסוג התחנה, הכל באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ומשרד מהנדס העיר.

3.8. בקשה להיתר להקמת תחנת טרנספורמציה בתחום אתר למבנים ומוסדות ציבור, דרך או שטח ציבורי פתוח תלווה בתכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף ומשרד מהנדס העיר.

3.9 בשלב התכנון לפריצת דרכים יקבע מיקומם של תחנות הטרנספורמציה (בתחום השצ"פ ו/או הדרכים ו/או האתרים למוסדות ציבור) בתאום עם משרד מהנדס העיר, חברת החשמל ובהתאם להנחיות איגוד ערים.

4. תאורה

התקנת תאורת רחובות, כיכרות, שצ"פים, שבילים להולכי רגל, כולל עמודים ופנסים, יבוצעו עפ"י תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

6.16

תקשורת

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

6.17

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. תשתיות מים, ביוב וניקוז - הוראות כלליות

1.1. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על הזים ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספחים סניטרים למים, ביוב וניקוז.

1.2. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

1.3. נספח הניקוז שיוגש לקראת היתר בניה במגרשים הדרומיים יתייחס בין השאר לניקוז מגרשי המגורים לכיוון קו הדלק.

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

1.5. תכנון התשתיות בשטחי שצ"פ יעשה בין היתר בתאום עם אדריכל נוף ובאישור היחידה לתכנון נוף במטרה למזעור את הנזקים לשטחים בהם יועברו התשתיות ולהבטיח את שיקומם במידת הצורך.

1.6. כל שינוי שיידרש בתכנון המפורט של התשתיות לא יצור מגבלות למגרשי הבנייה למגורים בתחום התכנית,

2. אספקת מים

2.1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה בהתאם לנספח המצורף לתכנית זו.

2.2. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.

2.3. 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 שמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

2.4. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.

2.5. 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.

2.6. 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.

3. ביוב .

3.1. הוצאת היתר בניה ראשון בתחום התוכנית תהיה לאחר שתתקיים אחת משלוש החלופות הבאות:

חלופה א' - חיבור למרכז טהור שפכים חיפה: החלפת קו הביוב הנכנס לתחנת השאיבה "דולפיין", הנחת קו סניקה שלישי ביציאה מתחנת "דולפיין", והגדלת מאסף ביוב מרחוב ההסתדרות עד לרחוב האשלג ומט"ש חיפה.

חלופה ב' - חיבור למרכז טהור שפכים חיפה: סיום הקמת מנהרת תשתיות מתחת לרכס הכרמל והנחת קווי ביוב בתוכה.

חלופה ג' - חיבור למרכז טהור שפכים ניר עציון סיום בניית כל הבטונים במרכז טהור שפכים, והנחת קו סניקה מטירת כרמל למרכז טהור שפכים בהתאם לאישורים ולתנאים שיתקבלו (לכל הפחות) בהליכים הבאים:

1. אישור תכניות של קו סניקה מתחנת השאיבה הראשית של טירת כרמל אל מרכז טהור שפכים ניר עציון.

2. הגשת תכנית למרכז טהור שפכים עבור שפכי טירת כרמל בשטח מרכז טהור שפכים ניר עציון, לפי "נוהל הגשת תכניות למרכזי טהור שפכים" בהוצאת רשות המים, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

3. אישור התכנית שבסעיף 2, בוועדה המחוזית לאחר המלצת הוועדה המקצועית לביוב.

4. אישורים של החברה לטיפול במי חוף כרמל והמועצה האזורית חוף הכרמל.

5. הוצאת היתרי בניה למרכז טהור שפכים.

3.2. במידה ותקבע שלביות לביצוע מערכת הביוב, מתן היתר בניה ראשון בכל שלב יותנה באישור משרד הבריאות שמערכת הביוב אליה מתחברת השכונה מסוגלת לקלוט את כמות השפכים בהתאם לשלביה הביצוע שתקבע.

3.3. תוואי קו הביוב הממשיך מחוץ לגבולות התכנית לכוון מערב, ימוקם כך שישירת גם את מורדות רמת גוראל (טוסקנה). התוואי הסופי יקבע לעת התכנון המפורט של קו הביוב.

3.4. במסגרת קביעת תוואי הביוב יעשה מאמץ למנוע פגיעה בעצים בוגרים קיימים.

3.5. היתר הבניה לתוואי קו הביוב המוצע החורג בחלקו מגבול התכנית יובא לדיון בוועדה המחוזית.



## 6.17

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- 3.6. תכנון וביצוע קו הביוב בשטח פתוח ילוו ע"י אדריכל נוף. בהיתר לביצוע העבודות יקבעו תנאים אשר יבטיחו את שיקום התוואי במידת הצורך, בהתאם לתכנית שיקום שתוכן ע"י אדריכל נוף בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף.
- 3.7. מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטארי ע"י תאגיד מי כרמל לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.
- 3.8. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר קו ביוב עירוני, על היזם ו/או מבקש/ היתר בניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור הביוב מונה הדפסה 76 תכנון זמין
- 3.9. שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאי בקרה ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע

## 6.18

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

4. ניקוז-תיעול
- 4.1. התכנון המפורט של ניקוז השכונה יכלול סימון מוצאות הניקוז ופתרונות למניעת חרוץ מדרונות הוואדי בזרימה לכיוון אפיקי הנחלים ויועבר לאישור רשות הניקוז.
- 4.2. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטארי ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
- 4.3. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול ציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור אגף שפ"ע.
5. ניקוז משמר נגר
- השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן:
- א. במגרש המיועד למגורים, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול הנגר העילי, שההיתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי 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. שמירה, שההייה וחלחול מי נגר
- כל מפלסי הגינון יתוכננו לפחות 10 ס"מ מתחת למפלסי המדרכות והרחבות.
- באזורי הגינון יעשה שימוש באדמה גננית באיכות טובה לעומק של 50 ס"מ לפחות.
- ייעשה מאמץ לכוון את ניקוזי המשטחים המרוצפים לכיוון שטחי הגינון.
6. אצירה והרחקת אשפה
- 6.1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הפיתוח באישור מחלקת התברואה ומשרד מהנדס העיר. המתקנים יותאמו להפרדת פסולת על פי הנחיות מחלקת תברואה.
- 6.2. יותקן שילוט מתאים וברור (בתוספת שלטי הסבר) על פחי המחזור.
- 6.3. מסתור מתקן האשפה יצופה בחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות.

<p><b>6.19 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה מצבית, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p>	
<p><b>6.20 מקלטים</b></p>	<p><b>6.20</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון למקלט או מרחב מוגן או פתרון אחר שיקבע ע"י הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצון של מפקד פקוד העורף.</p>	
<p><b>6.21 עתיקות</b></p>	<p><b>6.21</b></p>
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 2. במידה ונדרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות ( פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p><b>6.22 הוצאות הכנת תוכנית</b></p>	<p><b>6.22</b></p>
<p>הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות עריכת וביצוע התכנית 1965מבעלי הקרקע הכלולים בתוכנית, בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.</p>	
<p><b>6.23 הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.23</b></p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה לעבודות תשתית, העתקת קו הדלק, פריצת דרכים והנחת תשתיות כולל הטמנת קו החשמל, ביצוע קוי הביוב והניקוז.	גמר ביצוע כביש בגין - סבידור, אישור תשריט חלוקה, אישור משרד הבריאות להיתר הביוב, האישורים הנדרשים לשאר התשתיות, תכנית פעולה לטיפול בבע"ח, תכנון מפורט של מיקום העצים המועתקים בתחום התכנית והכשרת השטח והתנאים להעתקת וקליטתם. תשתיות לא יבוצעו בשכונה החדשה טרם

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		השלמת כניסה מצפון ומילוי התנאים הרלוונטים לעבודות אלו כפי שנקבעו בסעיף 6.1
3	מתן היתר בניה למגרשי הבניה	1. העתקת והטמנת קו הדלק הלבן 2. פריצת דרכים והנחת תשתיות כולל העתקת והטמנת קו החשמל. 3. מילוי כל התנאים למתן היתר כמפורט בסעיף 6.1
4	מתן היתר בניה למגורים מעבר ל- 30% מסה"כ יח"ד בתכנית	מימוש של יותר מ-30% בשיעור שתקבע הועדה המקומית מותנה בפרסום לציבור בדומה לפרסום לפי ס' 149 לחוק. בכפוף לבדיקה מעודכנת של תפקוד מערך הדרכים בשכונה שתבצע לאחר השלמת המימוש של כ-30% מקיבולת הפרויקט ובכפוף לכך שאין בתוספת כדי לפגוע בתפקוד מערך הדרכים בשכונה ובהתחברות למערך הכבישים העירוני.  מימוש של יותר מ-30%, או יותר משיעור אחר שנקבע בוועדה המקומית כאמור, מיחידות הדיור, מותנה בביצוע חיבור תחבורתי נוסף לכיוון מערב לדרך 11 וממנו לכביש 4.
5	פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור	בהתאם לקצב פיתוח השכונה ובאישור מהנדס העיר.

## 7.2 מימוש התכנית

30 שנה מאישור התכנית



# נספח א' – חתכים עקרוניים להבהרת הוראות הבניה ואופן מדידת הגובה

