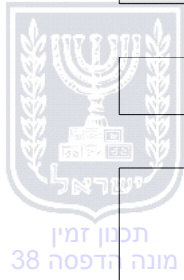


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0378083

מבואות דרומיים פרויקט חברת אשטרום - חפ/מק/2096/א 2



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית נמצא במבואות הדרומיים של העיר חיפה בחלקה הדרומי של השכונה החדשה נאות פרס, והיא חלה על שני מקבצי מגרשים להם אושרו זכויות בניה וניתנו הוראות בתכניות מאושרות קודמות.

מקבץ 1 מגרשים: - 2012, 2013

מקבץ 2 מגרשים: - 2015, 2017, 2022

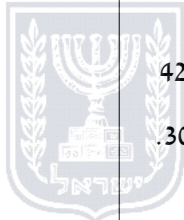
המגרשים בכל מקבץ אוחדו במסגרת תשריט לצורכי רישום, אשר אושר ע"י הועדה המקומית בישיבה מס' 42 מיום 9.11.2015.

כאשר על בסיס התשריט לצורכי רישום נקבעו גבולות המגרשים בתכנית הנדונה, תוכנית מספר 304-0378083.

במגרשים שבמקבץ 2 אושרו היתרי בניה ל- 4 בניינים שכוללים את כל יח"ד הקטנות המחויבות במקבץ 1 ובמקבץ 2 על פי התכנית המאושרת החלה במקום. במקבץ 2 נותרו זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת תכנית כמון זמין מונה הדפסה 38 הבינוי של המקבץ.

במגרשים שבמקבץ 1 אושרו היתרי בניה ל- 3 בניינים. כאשר הבינוי במגרש מאפשר בניה של שני מבנים נוספים על בסיס זכויות הבניה שלא נוצלו במקבץ זה ובמקבץ מס' 2. במסגרת ההיתרים למקבץ 1 ולמקבץ 2 אושרו במסגרת היתרי הבנייה הקלות לרבות תוספת יח"ד.

התכנית שלהלן, מאמצת את איחוד המגרשים בכל מקבץ בהתאם לתשריט האיחוד והחלוקה שאושר בוועדה המקומית ומניידת שטחים עיקריים מאושרים שנותרו ממקבץ 2 למקבץ 1. כמו כן במקבץ 1 מבקשים לשנות קוי בניין, מרחקים בין המבנים, מיקום מרפסות שמחייב בתכנית חפ/ 2096 א' הוספת קומות, הוספת יח"ד מעבר ליח' הדיור שאושרו בהקלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבואות דרומיים פרויקט חברת אשטרום - חפ/מק/2096/

שם התכנית

שם התכנית

1.1

א 2

ומספר התכנית

304-0378083

מספר התכנית

24.385 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	197000
קואורדינאטה Y	743000

1.5.2 תיאור מקום

השטח נמצא בחלקה הדרומי של שכונת נאות פרס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נאות פרס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10683	מוסדר	חלק		2
10733	מוסדר	חלק		30-33, 47-48, 54
11359	מוסדר	חלק		57

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/2096/א	6001A, 6001, 4002, 2022, 2017, 2015, 2013 - 2012
	6002, 6004

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/08/2014	7288	6853	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0145896 (חפ/2096/א/ 1). הוראות תכנית 304-0145896 (חפ/2096/א/ 1) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0145896
09/02/2012	2480	6374	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/2096/א ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/2096/א
26/06/1997	4037	4536	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/ 1400/תט ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/מק/1400/תט



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית דר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית דר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12/08/2018	דורית דר	19/06/2017	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מחייב במיקום חדרי הטרפו	12/08/2018	דורית דר	12/08/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		09/08/2018	דורית דר	08/08/2018	1	1: 500	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

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
	פרטי			אשטרום - חברה לפיתוח ולהשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	קרמניצקי	10	03-6231395	03-6231213	gabil@ashtrom.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356860		
פרטי			אשטרום - חברה לפיתוח ולהשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	קרמניצקי	10	03-6231395	03-6231213	gabil@ashtrom.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	חיפה	שד הפליים	15	02-5456149		
חוכר				אשטרום - חברה לפיתוח ולהשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	קרמניצקי	10	03-6231395	03-6231213	gabil@ashtrom.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית דר	86771	גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il
מודד מוסמך	מודד	אלעפו חירוי	1008	חורי מהנדסים בע"מ	כפר יאסיף	(1)		04-9967274		

(1) כתובת : ת.ד. 403.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
מבנים - , A1 , A2 , B1 , B2 , C , E1 , E2 , D1 , D2	מבנים המתפקדים בפני עצמם כפי שמסומן בנספח הבינוי.

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**

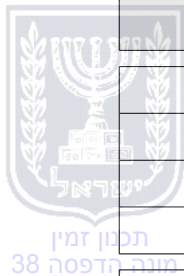
שינוי חלוקת שטחי הבניה בין תא שטח 1 לתא שטח 2, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתחום התכנית, כדי לאפשר ניצול מיטבי של זכויות הבניה לפי תכניות מאושרות חפ/2096 א' וחפ/2096 א/1 לצורך הקמת סה"כ 348 יח"ד. כל זאת, תוך שינוי קווי בניין, שינוי הוראות בנייה, תוספת יח"ד, תוספת קומות, שינוי בגובה המבנים ובמרחקים ביניהם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי בגבולות תאי השטח (2012, 2013, 2015, 2017, 2022 עפ"י תכנית חפ/2096 א') ע"י איחודם בהסכמת בעלים וללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע ע"פ סעיף 62א(א)(1).
- ב. שינוי קווי בניין לא כולל שינוי במרווחים קדמיים ע"פ סעיף 62א(א)(4).
- ג. תוספת קומות ושינוי גובה מבנים ע"פ סעיף 62א(א)(4).
- ד. שינוי חלוקת שטחי בניה בין תאי השטח 1 ו-2 מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ע"פ סעיף 62א(א)(6).
- ה. תוספת של 80 יח"ד מעבר לנקבע בתחום תכנית מאושרת בחטיבת הקרקע ע"פ סעיף 62א(א)(8).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	11, 12
מגורים ד'	1, 2
שטח ציבורי פתוח	21



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מאושרת	12
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	מגורים ד'	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1, 2

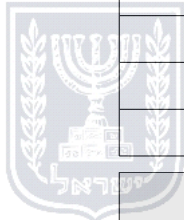
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
23.41	5,707.89	דרך מאושרת
75.60	18,435	מגורים די'
0.99	242	שטח ציבורי פתוח
100	24,384.89	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
23.41	5,707.89	דרך מאושרת
75.60	18,435.37	מגורים די'
0.99	241.63	שטח ציבורי פתוח
100	24,384.89	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



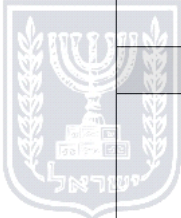
תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים כולל חניונים מקורים.	
הוראות	4.1.2
חניה	א
<p>על בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה לפתור את החניה בתחומי מגרשיהם (תא שטח).</p> <p>תקן החניה יהיה 2 מקומות לכל יחידת דיור בתחומי תאי השטח עבור הדיירים, בתוספת חניה לאורחים/מבקרים בשיעור 0.25 ליחידת דיור שלא יוצמדו לדירות ויהיו בתחומי הדרכים הציבוריות הגובלות.</p> <p>תותר כניסה ויציאה אחת לחניה מהדרך הגובלת על פי המיקום כפי שנקבע בנספח הבינוי המצורף לתכנית. תותר התקנת חניה משותפת ו/או גישה משותפת לחניה למגרשים (תאי שטח) גובלים ובתנאי שירשמו זיקות הנאה הדדיות בהתאם לצורך בלשכת רשם המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה. במקרה של בניית חניונים מופרדים לכל תא שטח, הכניסות לחניות תהיינה בסמיכות אחת לשנייה ועל פי המיקום כפי שנקבע בנספח הבינוי המצורף לתכנית.</p> <p>יותר להתקין מקומות חניה במפלס העליון עד 40% מהחניה הדרושה למגרש.</p> <p>יותר להתקין מקומות חניה במפלס העליון עד 45% מהחניה הדרושה למגרש כאשר נוצר קושי לפתור החניה בקומה אחת תת קרקעית.</p> <p>במידה ויווצר קושי ביישום תקן החניה הנדרש, תותר הקמת קומות חניה תת קרקעיות נוספות.</p> <p>לא תותר חניה במרווחים של תאי השטח מקביל לגבולות תא השטח והפונה לשטחים הציבוריים (דרכים, שצ"פ). תותר בניית רמפות במרווח הקדמי במיקום המסומן בתכנית הבינוי.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	ב
<p>א. כל יחידות הדיור המחוייבות על פי תכנית חפ/ 2096 /א בגודל של 80 מ"ר עיקרי ולא פחות מ- 70 מ"ר עיקרי ייבנו בתא שטח 2.</p> <p>ב. ראה סעיף 6.3</p>	
גגות	ג
<p>א. גגות המבנים והחניונים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>ב. גגות הבנינים שגובהם מ-8 קומות ומעלה יהיו שטוחים.</p> <p>ג. שיפוע הגגות ותכנונם יותאמו לתקנות התכנון והבניה כפי שיהיו ביום הוצאת היתר בניה.</p>	
פיתוח סביבתי	ד
<p>על מבקשי הבקשה להיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר. השלמת הפיתוח תהווה תנאי למתן היתר לאיכלוס לבניינים הכלולים באותו היתר.</p>	
עיצוב פיתוח ובינוי	ה
<p>לא תותר כל פעולה שתהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנינים, כולל סגירה או פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, פרגולות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י תכנית שאושרה בהיתר</p>	

4.1	מגורים ד'
	<p>בניה.</p> <p>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.</p> <p>הבקשה להיתר של המבנים 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 הבקשה להיתר.</p> <p>לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.</p> <p>לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. למיכלי גז או דלק יימצא פתרון המשתלב בעיצוב הארכיטקטוני של הבניינים.</p> <p>מתקני תקשורת (אנטנה, צלחת) יותקנו על הגג באופן מרכזי בלבד ולכל הדירות תנתן אפשרות התחברות.</p> <p>מסתורי כביסה יהוו חלק מעיצוב חזית הבניינים ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיותאמו לחמרי הבניה של החזיתות וישתלבו בהן.</p> <p>בחזית המבנים הפונה לרחוב יותקן במקום גלוי לעין שלט מואר המורה על שם הרחוב ומספר הבית.</p> <p>תאורת החוץ במגרשי הבניה תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו ותכלל בתכניות הפיתוח בבקשה להיתר.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>גנים ציבוריים כולל מרחבי ירק, עצי צל ופרגולות, טיילות, שבילים להולכי רגל, רחובות ומצפורים לנוף, מתקני משחק לילדים, מתקני ספורט ונופש, פינות ישיבה, מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישולמו היטלים כחוק.</p> <p>פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית כולל פיתוח גינות ציבוריות, מגרשי משחק וספורט לילדים ומבוגרים, מצפורים לנוף, טיילות ושבילים שיאפשרו גישה נוחה לבעלי מוגבלויות, יבוצעו בהתאם לתכניות מפורטות שתוכנה בהתאם לנספח נופי המנחה המצורף לתכנית זו, בכפוף להנחיות ולאישור היחידה לתכנון נוף ואישור מהנדס העיר. במסגרת הפיתוח יכללו: קירות תומכים, גדרות, מדרגות, מעקות, ספסלים וריהוט רחוב, מתקני משחק וספורט, עמודים, פנסי תאורה וחיבורים, חומרי גמר, ריצוף, שתילה, נטיעות, ניקוז וכל דבר אחר הנדרש לצורך תפקוד תקין של המתקן. התכנית תוכן ע"י אדריכל רשוי.</p> <p>ביצוע הפיתוח יעשה בשלבים עם הקמת המבנים.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים

4.3	דרך מאושרת
	<p>מיועד לתנועת כלי רכב והולכי רגל ולמעבר תשתיות עירוניות. התכליות המותרות תהיינה כמפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה וכן: תשתיות (ללא חומרים מסוכנים למעט במנהרת תשתיות), למעט מסילת ברזל.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.</p> <p>ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון זמין מונה הדפסה 38 דרכים תנועה ונוף בעירייה. סלילת הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה ונוף בעירייה.</p> <p>על בעלי הקרקע יהיה לשלם היטלים כחוק בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.</p> <p>מתן היתר סלילת הדרכים הכלולות בתכנית זו מותנה בהכנת תכנית פיתוח ונטיעות על ידי אדריכל נוף שתאושר על ידי מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול עיצוב גשרים להולכי רגל, קירות תומכים, גדרות, מדרכות, תאורה, נטיעת עצים, חומרי גמר וכל פרט תכנוני אחר שיידרש תוך התייחסות למפלסים הסופיים של המגרשים הגובלים.</p> <p>במסגרת תכנית הפיתוח ייקבעו פרטים מחייבים לקירות תומכים, גדרות, מדרכות, תאורה וכד'. כל קטע דרך שיבוצע יפותח במלוא רוחבו ומערכות התשתית שבתחום הדרך כולל פיתוח. ינטעו עצים בכירים בפתחים בריצוף של המדרכות ככל שאפשר בכמות של לפחות עץ בכיר כל 6 מ'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 51	19.3	164	404	34272	8820		(1) 7950	17502	8489	1	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	2	(3) 16	(2) 51	18.5	184	333	33118	9940	158	(5) 8520	14500	9948	2	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי		
3150	(4)	1	מגורים ד'
3550	(4)	2	מגורים ד'

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

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

הערה ברמת הטבלה:

(א) גובה המבנים: גובה מירבי למבני המגורים ימדד ממפלס תקרת החניה העליונה עד שיא הגג מדוד מבחוץ כולל תקרת דירה עליונה. גובה זה אינו כולל יציאה לגג ומתקנים טכניים על הגג.

(ב) בתא שטח 1 יותר חדר טרפו בצמוד לכניסה מדרך מס' 5 בהתאם לנקבע בנספח הבינוי.

(ג) יחולו הוראות תכנית חפ/2096/1 לעניין תוספת שטח עיקרי עד 45 מ"ר ליחידת דיור למבנים בעלי גג משופע.

(ד) תותר בליטה למרפסות בלבד מעבר לקו בנין המחייב בשיעור של 2.0 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף לשטח השירות זה תותר בניית חניה מקורה של 3150 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת.

(2) גובה מבנים תא שטח 1:

51מ' - מבנה C.

30מ' - מבנים D1, D2, E1, 2E.

(3) מספר קומות תא שטח 1:

16ק' - מבנה C.

9ק' - מבנים E1,E2,D1,D2.

(4) קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

(5) בנוסף לשטח זה תותר בניית חניה מקורה בהיקף של 3550 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת.

(6) גובה מבנים תא שטח 2:

51מ' - מבנים A1,A2.

27מ' - מבנים B1,B2.

(7) מספר קומות תא שטח 2:



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

16 ק' בהתאם להקלה שניתנה בהיתר - מבנים A1, A2.

8 ק' התאם להקלה שניתנה בהיתר - מבנים B1, B2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>לא יינתן היתר בניה על כל תא שטח הכלול בתכנית זו כל עוד לא מולאו התנאים הבאים: אושרה ע"י הועדה המקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום ערוך על ידי מודד מוסמך. הופרשו במסגרת תשריט חלוקה כאמור בסעיף 6.7 אותם שטחי קרקע המיועדים לדרכים, למבנים ומוסדות ציבור (אתרים לבניה ציבורית) ולשטחים ציבוריים פתוחים בהתאם לתכנית זו.</p> <p>אושרה תכנית הנדסית מפורטת של הדרך הגובלת במגרש לכל אורכה וחיבורה עם דרכים קיימות, ונקבע מפלס הקרקע הסופי על פי תכנית דרכים בתאום עם תכנית ניקוז ולתכנית הפיתוח.</p> <p>נסללה הדרך הגובלת במגרש ברוחבה המלא וחבורה אל דרך סלולה קיימת.</p> <p>בנוסף לאמור לעיל, לא יינתן היתר בניה כמפורט בסעיפים 6.16-6.11, 6.18, 6.19.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מהווה מסמך מנחה למעט מיקום חדרי טרפו שהוא מחייב. גובה הבניינים וקווי הבנין המירביים יהיו בכפוף לאמור בטבלת הזכויות והוראות בניה. שינויים לא מהותיים בהעמדת המבנים הנובעים מתכנון אדריכלי מפורט ועיצוב, יותרו באישור מוסד תכנון מבלי שהדבר יחשב כשינוי לתכנית זו, ובלבד שישמר אופי הבינוי והוראות תכנית זו.</p>	
6.3	בינוי ו/או פיתוח
<p>מתן היתר בניה בשטח התכנית יותנה באישור מהנדס העיר לתכנית בינוי ופיתוח שתוכן ע"י אדר' נוף, לכל תא ו/או למספר תאי שטח צמודים על פי נספח הבינוי המצורף לתכנית ובהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני המאושרת ע"י צוות מהנדס העיר. התכנית תוגש על רקע מדידה בק.מ. 1: 250 או 1: 500 שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תכלול תכנון של הדרכים הגובלות כולל הסדרי התנועה לחיבור הגישה לתאי השטח ולחניונים ותובא לאישור האגף לתכנון דרכים, תנועה ונוף. תכנון הדרכים יעשה בשילוב יועץ תנועה ואדריכל נוף.</p> <p>תכנית בינוי ופיתוח תכלול את גושי הבניה, הגישה והחניה, פירוט גבהים ומפלסי הבניינים, גגות הבניינים, גגות החניונים, פילוס השטח, עבודות עפר.</p> <p>במסגרת התכניות יאושרו הנחיות לפיתוח בחזית תאי השטח למגורים, אשר יחייבו את כל תאי השטח בתכנית באופן שתישמר אחידות חומרי גמר ונטיעות לאורך הרחובות. במסגרת ההנחיות יקבעו פרטי קירות תומכים, גדרות ומעקות, חומרי גמר, ריצוף, גינון, נטיעות בתחום המגרשים והדרכים, נקודות חיבור לתשתיות, עיצוב ומיקום מתקני תשתיות, ארונות סעף ומתקנים לאצירת אשפה.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול סימון עצים להעתקה/לעקירה בהתאם לתשריט התכנית ולבינוי המוצע בתכנית ויפורטו אמצעים להעתקת עצים.</p> <p>העצים הקיימים יועתקו או ייכרתו עפ"י "תכנית פיתוח נוף" אשר תצורף לתכנית בינוי, לפי הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם יחידת הנוף בעירייה.</p> <p>לפני ביצוע פיתוח כלשהוא בשטח, יש לערוך תכנית סימון עצים קיימים מדויקת, כולל ציון סוגיהם ונקודות הגובה בצוואר השורש. יש לציין ע"ג התכנית את העצים המיועדים לעקירה</p>	

<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>והעתקה, ולוודא כי על כל עץ שייעקר, ינטע עץ חלופי. תכנית זו תבדק ע"י פקיד היערות, ולאחר אישורו יהיה ניתן לבצע את הפיתוח.</p> <p>במסגרת פיתוח השצ"פים יתוכננו מעברים להולכי רגל אשר יאפשרו קשר בין שכונת המגורים לוואדיות הסמוכים אחוזה ועמירם.</p> <p>במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח יקבעו שלבי ההקמה והפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, הדרכים והשבילים בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר.</p> <p>בתאי שטח הכוללים פתרון חניה על קרקעית יש לקבוע בתכנית בינוי ופיתוח מיקום כניסה לרכב כיבוי אש ומיקום הרחבה לרכב כיבוי אש.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את המיקום המדויק של כל המבנים בתחום המגרש כולל תחנת טרנספורמציה, תפרט חתכים וחזיתות סכמתיים של המבנה כולל פירוט חומרי גמר ופרטי בנין מיוחדים.</p> <p>החזיתות וגגות המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך הזמן באישור מהנדס העיר.</p>	
<p align="center">הוראות פיתוח</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>על בעלי הקרקע ו/או מבקשי הבקשה להיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר. השלמת הפיתוח תהווה תנאי למתן היתר לאיכלוס לבניינים הכלולים באותו היתר.</p> <p>גמר חזיתות החניונים וגגותיהם יטופלו כחלק אינטגרלי מפיתוח השטח וייכללו בתכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.</p>	
<p align="center">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>גדרות, מעקות בכל תאי שטח ובכל השימושים ימוקמו רק על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר. גדרות ומעקות בכל שטח התכנית יהיו בדוגמא אחידה ומחומרי גמר עמידים עפ"י אישור מהנדס העיר. בחזית הרחוב הגדרות תהינה, במידת הצורך, גדרות שקופים.</p> <p>במסגרת תכנית פיתוח שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה יקבעו פרטים מחייבים לגדרות. פרטים אלה ישולבו בבקשות להיתר הבניה לכל שטח התכנית. לא תותר הקמת גדרות רשת בתחום התכנית.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור (דרכים, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור (אתרים לבנייני ציבור) אשר מחוץ לתחום איחוד וחלוקה וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לענין "צרכי ציבור" נועדים להפקעה על פי סעיף 188 - 190 של חוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">חלוקה ו/או רישום</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>הגבולות הנוכחיים של החלקות שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הכלולים בתכנית זו בטלים.</p> <p>שטחים 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>על יוזם התכנית להכין תכנית/תשריט חלוקה לצרכי רישום, לאשרה ברשויות התכנון ולרושמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>לא תותר חלוקה נוספת לתאי השטח מאלו המוצעים בתכנית.</p>	

6.8

חלוקה ו/ או רישום

שעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כל שהיא מהחלקות הכלולות בה, הולך אחרי הבעל הקודם ויהיה על תא השטח החדש שהוקצה לו.

שטחי הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים ירשמו על שם עיריית חיפה.

תותר התקנת חניה משותפת ו/או גישה משותפת לחניה למגרשים (תאי שטח) גובלים, בכפוף למיקום המוצע לכניסה לתאי שטח המסומנים בנספח הבינוי בתנאי שירשמו זיקות הנאה הדידית בהתאם לצורך בלשכת רשם המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה. במקרה של בניית חניונים מופרדים לכל תא שטח, הכניסות לחניות תהיינה בסמיכות אחת לשנייה בהתאם לנספח הבינוי.

תרשם זכות מעבר בין תא שטח לתא שטח שבהם גישה או חניה משותפים.

לא תותר חניה במרווחים במקביל לגבולות של תאי השטח והפונה לשטחים הציבוריים (דרכים, שצ"פ).

תכנית זו לא תירשם בטרם תירשם תכנית מאושרת חפ/2096/א'.

6.9

עיצוב פיתוח ובינוי

חומרי הציפוי של חזיתות הבניינים וחומרי בניה אחרים, חיפוי גגות, מעקות ושכבות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר ובכפוף לאמור להלן.

גימור החוץ של המבנים יהיה במערכת של ציפוי קשיח (כגון: פסיפס קרמי או זכוכית, אריחי קרמיקה או שווה ערך מאושר, אבן, אלומיניום וכו'). לא יורשה גימור בטיח חוץ מכל סוג שהוא.

מערכת החיפוי הקשיח בשלמותה לרבות התכן, חומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים, שיטות היישום תהיה בכפוף לתקנים הישראליים המתאימים או בהעדר תקנים בכפוף למפרטי מכון התקנים, הכל במהדורתם העדכנית ליום הוצאת היתר הבניה.

בהעדר תקנים ישראלים המתאימים או מפרטי מכון מתאימים, החיפוי הקשיח יתאים לתקינה אחידה זרה מאושרת, מלווה בחוות-דעת של גוף מוכר לנושא זה בישראל.

6.10

בינוי ו/או פיתוח

גובה קירות תמכים גלויים לא יעלה על 3.5 מ'. מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד. במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל 3.50 מ' יותקנו הקירות במדרגות כאשר הרווח האופקי יאפשר התקנת ערוגה לגינון ברוחב של 1.5 מ' או כפי שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר. חזיתות גלויות של קירות תמך ושל קירות חניונים יצופו אבן טבעית בהתאם לפרט שיאושר ע"י מחלקת רישוי. כל הקירות התומכים הפונים לדרכים ו/או לשטחים ציבוריים יתואמו בעיצוב האבן ויהיו בגמר אבן מסותתת.

לא יותקנו צינורות תשתיות גלויים על פני קירות תומכים הפונים לשטחים ציבוריים.

6.11

מקלטים

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 לפי התקן ישראלי ועל פי הוראות הקובעות והכול לפי שביעות רצון של מפקד פקוד העורף.

6.12

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

תשתיות מים, ביוב וניקוז

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

6.12

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

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

אספקת מים

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

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

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

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

קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.

על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטארי ע"י תאגיד מי כרמל. תנאי למתן היתר בניה יהיה:

1. סיום הוצאת המאסף הראשי לביוב מבין הבתים בשכונת נווה-דוד.
2. תחילת הקמת תחנת השאיבה החדשה ב"דולפיין".
3. השלמת שדרוג מערכת ההולכה בכיכר פייסל וגשר פז.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ניקוז-תיעול

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטארי ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. 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. תכנית המובלים הראשיים תהיה עפ"י נספח הניקוז.

ניקוז משמר נגר - בשטחים המיועדים לפיתוח:

בתחום אזור רגישות א'1 - יועברו מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנינים לשטחים ציבוריים פתוחים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

בתחום אזור רגישות א' - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

6.12

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

בכל המגרשים המיועדים לפיתוח לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע.

ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

בתחום אזור רגישות א' ו-א'1

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור אגף המים, ביוב והניקוז.

6.13

שרותי כבאות

מערכות כיבוי אש מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הדרגתיים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.

אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרגתיים קיימים ובהתאם לחוק.

6.14

תקשורת

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

6.15

תשתיות

אצירה והרחקת אשפה מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית ובתאום למדיניות העירייה.

יוצבו מתקנים נפרדים לאיסוף והפרדת אשפה בכל בניין ובשטח הציבורי הפתוח לפי החלוקה: לפסולת אורגנית, נייר וקרטון, פלסטיק, זכוכית, סוללות בכל שטח המתחם.

יותקן שילוט מתאים וברור (בתוספת שלטי הסבר) על פחי המחזור.

יש לתכנן ולוודא שלא יהיו מפגעי ריחות, גזים ואחרים ממתקני איסוף.

6.16

חשמל

לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.

6.16

חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

הקמת תחנת טרנספורמציה בתחום תא שטח תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ולתכנית בינוי ופיתוח מאושרת כפי שמפורט בסעיף 6.3 ובשינויים המפורטים מטה המהוות תנאי להיתר. תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה.

תחנות טרנספורמציה ימוקמו בתחום המגרשים ועל פי המלצות המשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מיננת ולסוג התחנה. במידה ולא יימצא מקום העונה לדרישה זו ניתן יהיה למקם את תחנות הטרנספורמציה בשצפ"ים ובלבד שישולבו בפיתוח הגדרות, מעקות או מדרגות.

אספקת החשמל כולל החיבורים לבנינים בתחום התכנית תהיה באמצעות כבלים תת קרקעים של חברת חשמל.

בחזית תאי השטח 1 ו-2 הפונה לדרך מס' 2626, לא יוצמדו שטחים לדירות ולא יותקנו גינות פרטיות בקומת הקרקע, במרחק הקטן מ-5 מ' מקווי החשמל הקיימים.

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

במידה וקווי החשמל עוברים בתוך תאי השטח המוצעים בתכנית יועתקו קווים אלו לשטחים ציבוריים על פי אישור הועדה המקומית וחברת חשמל.

6.17

עיצוב פיתוח ובינוי

תאורה

בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.

התקנת תאורת רחובות, כיכרות, שצ"פים, שבילים להולכי רגל, כולל עמודים ופנסים, בחירת סוג הפנסים וחיבורם לחשמל יבוצעו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח ובאישור משרד מהנדס העיר.

תאורה טבעית - תכנון מפתחים לניצול מקסימלי של אור השמש.

תאורה מלאכותית בתוך הבנין שימוש בנורות חסכוניות קומפקטיות ועדכניות במקום נורות ליבון. שימוש בלעדי בנורות פלואורסצנטיות חסכוניות עדכניות ביותר, שהספקן 36 ואט או 32 ואט, 18 ואט או נמוך יותר.

תאורת חוץ ותאורת חצר - שימוש בנורות נתון בלחץ גבוה (נל"ג) או נורות כספית הלידית או נורות חסכוניות עדכניות.

6.18

איכות הסביבה

אקוסטיקה

יש להבטיח בתכנון המפורט שרמת הרעש במבנים לא תחרוג מהמותר בקריטריונים. כתנאי להיתר בניה יבוצע סקר ויוגש מסמך אקוסטי המפרט את האמצעים שינקטו במבנים למניעת רעש. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. מתן היתר איכלוס יותנה באישור איגוד ערים חיפה כי אכן ננקטו האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים.

אוורור חניונים

מתן היתר בניה לחניונים מקורים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לתנאים ולאמצעים שיש לנקוט על מנת להבטיח את אוורור החניון ושהחניון לא יהווה מטרד לסביבה.

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>מתן היתר לאיכלוס המבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת אוורור החניון ולמניעת מטרדים לסביבה.</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.19</p>
<p>1. מניעת מטרדים בעת הבניה.</p> <p>1.1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.</p> <p>1.2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>1.3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>1.4. מכונות 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>2. סילוק פסולת יבשה</p> <p>2.1. תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <p>2.1.1. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>2.1.2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת טיפול או מעבר).</p> <p>2.1.3. בגמר הבנייה - לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר".</p> <p>א. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.</p> <p>ג. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p> <p>3. עבודות עפר חציבה ומילוי:</p> <p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>3.1. הגשת מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה ואישורו ע"י רשויות התכנון. המסמך יכלול בין היתר:</p> <p>א. סקירה תמציתית של התכנית וסביבתה תוך התייחסות לחומרי חפירה ומילוי בהיבטים כגון גיאולוגיה, קרקע, הנדסה, אקולוגיה, סביבה, נוף ושטחים חקליים.</p> <p>ב. טבלת מאזן עבודות של חומרי חפירה ומילוי.</p> <p>ג. פרוט הפתרונות התכנוניים לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בתחום התכנית, לרבות פינוי וקליטת עודפים מפרויקטים אחרים וחומרים ממוחזרים.</p> <p>ד. פרוט פתרונות לאתרי הטמנה ו/או וויסות של עודפי חפירה, במידה ולא אותר שימוש לחומרים בתחום התכנית ו/או בפרויקטים אחרים.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.19**

- ה. הצגת מגוון אפשרויות שינוע החומרים מחוץ לפרוייקט.
- ו. תחום התכנית יאפשר את הפעולות הנדרשות במהלך ביצועה כשימוש זמני, לרבות שטחי התארגנות, פעולות גריסה, שטחים למעורמים ולאתרי ויסות זמניים, מפעלי בטון וכו"ב.
- 3.2. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.
- 3.3. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
- 3.4. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.
- מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.
- 3.5. לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים המיועדים לשצי"פים.

**בניה ירוקה****6.20**

- יחד עם תכנית הבינוי תוגש חוות דעת מומחה בנושא בניה ירוקה המציגה את האופן שבו הוטמעו בפרוייקט הנחיות בנושאים שלהלן. במידה ויותקנו תקנות בניה ירוקה טרם הוצאת היתר הבניה תיבדק הבקשה להיתר בניה בהתאמה להן.
1. נוחות תרמית:
- התוכנית האדריכלית תבטיח חסכון באנרגיה ונוחות תרמית מקסימאלית באמצעים שונים, ותתייחס לנושאים הבאים ביניהם:
- הגדלה או הקטנת מיימדי הפתחים- החלונות בהתאם להפנייתם.
 - בידוד חלונות ואפשרות לפתיחתם.
 - שימוש בארובות אור ורוח.
 - שימוש בהצללות קבועות/ניידות מחוץ לחלל הבניין כחלק מהתכנון האדריכלי ושימוש בהצללות בתוך המבנה.
 - איטום יעיל של קירות, רצפות וגגות.
2. חסכון ויעילות בצריכת אנרגיה:
- טכניקות פסיביות לקירור וזרימת אוויר.
 - יעילות מערכות מיזוג אוויר, הסקה וחימום מים.
 - ניצול מרבי של תאורה ואוורור טבעיים, תכנון החלונות והתאמת גודלם לכיווני השמש.
 - חסכון בצריכת אנרגיה של תאורה מלאכותית (מערכות בקרה, נורות חסכניות).
3. ניצול אנרגיה טבעית:
- שימוש באנרגיה סולרית לחימום מים.
 - תנאים ליבוש כביסה באור השמש.
 - התקנת תאים פוטו-וולטאים במבנה ותאורה במרחב הציבורי (תאי שמש).
4. צמחייה:
- ריבוי נטיעת עצי צל רחבי נוף וצמחייה ששתולה בקרקע טבעית ברחובות, במרחב הפתוח ובשטחים הפנויים בין הבניינים
 - להצללה ולשיפור תנאי האקלים.
 - נטיעת עצים במגרשי החניה (לכל 4 חניות עץ בוגר).
 - תכנון לגינון חסכוני במים ו/או ניצול נגר עילי ומערכות של מחזור מים של המבנה/מתחם.
 - שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף.
 - תכנון מרפסות וגגות שבהם ניתן לשלב גינון בצמחייה.





בניה ירוקה	6.20
<p>- הימנעות משימוש בצמחייה אלרגנית, מלכלכת ורעילה. 5. חזית חמישית:</p> <p>- שימת דגש על ההיבט החזותי נופי בתכנון החזית החמישית. - שימוש בגגות/חללי ביניים/תת"ק למיקום מתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות להוצאת אוויר.</p> <p>- פיתוח גגות ירוקים: באמצעות גינונים בצמחייה (אינטנסיבית ואקסטנסיבית). - תכנון יעיל של גגות המבנים לצורך שילוב מתקנים סולאריים ותאים פוטו-וולטאיים. 6. פסולת:</p> <p>- יעוד שטחים לטובת "מרכזי מחזור"- חדרי אצירת אשפה להפרדת פסולת לסוגיה ברמת השכונה והמבנה.</p> <p>- שימוש במערכות מתקדמות: דחסני אשפה, מערכות פניאומאטיות. 7. בניה חוסכת ומשמרת מים:</p> <p>- השהיית נגר עילי ושימור נגר בתחום המגרש. - הכלת אמצעים אחרים לחסכון בצריכת מים. 8. חומרים ושיטת בנייה:</p> <p>- שימוש בחומרי בנייה ממוחזרים ומחומרים שאינם מתכלים ובני זמן קיום ארוך. - שימוש בחומרי בניה שאינם גורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים. - שימוש בחומרי בניה בעלי תו תקן ירוק. 9. קרינה:</p> <p>- עמידה בערכי הסף המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה לגבי קרינה בלתי מייננת (מיקום ותכנון חדרי חשמל, תקשורת אלחוטית). - התייחסות להנחיות סביבתיות למניעת ומזעור מטרדים במהלך עבודות הבניה. 10. הנחיות לפיתוח בר קיימא בשלבי ביצוע הפרויקט:</p> <p>- ביצוע מראש של קירות ניקיון במעטפת באתרים נבחרים למניעת שפכי עפר. - גריסה, איחסון ושימוש חוזר בקרקע ומצע אדמה מתאים לבתי גידול בשצ"פים. - איסוף גיאופטים לשתילה חוזרת. - גריסה של חומר מצעים מתאים לשימוש חוזר. - שימוש חוזר בבולדרים למסלעות.</p>	

היטל השבחה	6.21
היטל השבחה ישולם כחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	סלילת דרכים	אישור תכנית / תשריט חלוקה

7.2 מימוש התכנית

20 שנה מאישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38