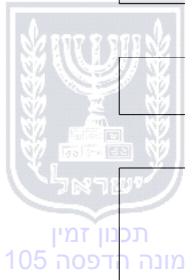


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0086512

חפ/2096 ב/1 - המבואות הדרומיים (חלק ב)



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חיפה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/06/2018

לאשר את התוכנית

12/09/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית היא חלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה המציעה הקמת שכונת מגורים בת 5072 יח"ד על שטח של כ-257 ד' למגורים בצפיפות של כ-17.4 יח"ד/דונם הממוקמת דרומית לאתר "קריית הספורט" והגובל איתו, מערבית לכביש 11 ומזרחית לכביש 4. וצפונית לגבול עם טירת הכרמל. שטח התכנית כ-748 דונם המתחלק לכ-257 דונם למגורים ד', 33.5 ד' המיועדים למגורים, מסחר ומשרדים, כ-148 דונם המיועדים לשטח ציבורי פתוח, כ-122 דונם המיועדים למבני ציבור, כ-31 דונם לתעשייה עתירת ידע, כ-4 דונם למסחר והיתר לדרכים. לתכנית הוכנה פרוגרמה למבני ציבור על פי הנדרש עבור 5072 יח"ד. השכונה הינה המשך של תכנית מבואות דרומיים א' אשר נמצאת בשלבי בנייה/אכלוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/2096/ב1-המבואות הדרומיים (חלק ב)

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0086512

1.2 שטח התכנית 748.339 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 ל"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	197225
קואורדינאטה Y	742548

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת דרומית לאתר "קריית הספורט" והגובל איתו, מערבית לכביש 11 מזרחית מכביש 4 וצפונית לגבול עם טירת הכרמל.

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 מבואות דרומיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10683	מוסדר	חלק		2
10685	מוסדר	חלק		1-2, 9-10, 13-15, 17-18, 20
10733	מוסדר	חלק		30-31, 47-48
11359	מוסדר	חלק	3, 13-15, 22, 51, 53	2, 23, 46, 57, 59, 63
12250	מוסדר	חלק		1-3, 5, 100-102, 105-106

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

מורדות הכרמל



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	אושרה התחברות וקו בנין מדרך מס' 4 בישיבת ולק"ו מס' 57 מיום 16.05.2017	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
18/12/2006	926	5606	התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"א 34 ב/3.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"א 34 ב/4.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
10/01/1963	607	989	מבטלת את התכנית בתחומה.	החלפה	ג/ 400
21/04/1996	2831	4402	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	שינוי	חפ/ 1400 / יב
11/08/1994	4663	4239	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/ 1400 / מר.	כפיפות	חפ/ 1400 / מר
30/03/1997	2833	4508	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/ 1400 / שש.	כפיפות	חפ/ 1400 / שש
26/06/2000		4896	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	שינוי	חפ/ מק/ 1400 / גב
26/06/1997		4536	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	שינוי	חפ/ מק/ 1400 / תט
08/03/1998		4626	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה	שינוי	חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/מק/1400/פמ	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400 פמ.	5501	2102	28/02/2006
חפ/2036/א	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	5018	4019	13/09/2001
חפ/2096/א	החלפה	מבטלת את התכנית בתחומה.	6374	2480	09/02/2012
חפ/2119/א	החלפה	מבטלת התכנית בתחומה.	5994	5567	03/09/2009
חפ/229/י	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה	3484	2707	17/09/1987
חפ/229/1	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	4201	2771	14/03/1994
חפ/229/5	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/229/5	6388	2981	07/03/2012
חפ/229/ה	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה	1437	3021	02/02/1984
חפ/מק/229/2	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	5232		27/10/2003
חפ/מק/229/מר/1	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/229/מר/1.	5131		21/11/2002

הערה לטבלה:

הוראות תכניות ביחס של שינוי שאינן משתנות מכח תכנית זו נשארות בתוקף.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אגף תכנון עיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אגף תכנון עיר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	16/08/2018	עיריית חיפה	29/01/2015	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	לוח הקצאות וטבלת איזון - חפ/2096 ב/1 - המבואות הדרומיים - מלל	02/09/2018	מוטי זייד	29/10/2017	24		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	לוח הקצאות וטבלת איזון חפ/2096 ב/1 - המבואות הדרומיים - מתחם 1	02/09/2018	מוטי זייד	23/08/2018	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	לוח הקצאות וטבלת איזון חפ/2096 ב/1 - המבואות הדרומיים - מתחם 2	02/09/2018	מוטי זייד	23/08/2018	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי - גיליון 1 - מחייב חלקית בהתאם למפורט בסעיף 6.2 בהוראות התכנית	02/09/2018	עיריית חיפה	13/06/2017	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי - חתכים גיליון 2	16/08/2018	עיריית חיפה	22/06/2017	1	1: 625	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - חתכים גיליון 3	16/08/2018	עיריית חיפה	22/06/2017	1	1: 625	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - חתכים גיליון 4	16/08/2018	עיריית חיפה	22/06/2017	1	1: 625	מנחה	בינוי
לא	נספח דרכים, תנועה וחנייה - תנוחה	28/08/2018	קובי סתת	26/03/2015	1	1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחנייה
לא	נספח פיתוח	27/08/2018	אמיר בלום	03/07/2017	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח פיתוח - חתכים עקרוניים	28/08/2018	אמיר בלום	03/07/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח פיתוח - מלל	27/08/2018	אמיר בלום	05/07/2017	7		מנחה	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים בוגרים	16/08/2018	חנוך בורגר	01/06/2014	65		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר עצים בוגרים	16/08/2018	חנוך בורגר	13/06/2017	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תשתיות מים וביוב - מערכת מים - גליון 1 מתוך 2	22/08/2018	ערן הראל	19/06/2017	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תשתיות מים וביוב - מערכת ביוב - גליון 2 מתוך 2	22/08/2018	ערן הראל	19/06/2017	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תשתיות מנחה - מערכות מים וביוב - מלל	23/08/2018	ערן הראל	01/05/2014	22		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תשתיות ניקוז - מערכת ניקוז - גליון 1 מתוך 2	21/08/2018	ערן הראל	19/06/2015	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תשתיות ניקוז - מערכת ניקוז - גליון 1 מתוך 2	22/08/2018	ערן הראל	19/04/2015	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תשתיות מנחה - מערכת ניקוז - מלל	23/08/2018	ערן הראל	01/06/2017	9		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח חשמל	16/08/2018	עירית חיפה	18/06/2017		1: 1250	רקע	חשמל

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356811	04-8356128	



תכנון זמין
מונה הדפסה 105

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356811		vardal@haifa.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630942	04-8630860	oritsag@mmi.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית ונערכת על ידי משרד מהנדס העיר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אגף תכנון עיר		עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356811	04-8356128	vardal@haifa.muni.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	חנוך בורגר			חיפה	(1)	1	04-8662572	04-8674028	borgeryn@g mail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	polina@mille r-blum.co.il
אדריכלית	אדריכל	סוניה בנארוש	31313	עירית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356811	04-8356128	vardal@haifa .muni.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ערן הראל	5592		חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603600	04-8603601	balasha@bal- jal-lz.co.il
שמאי	שמאי	מוטי זייד	238	זייד את זייד בע"מ	חיפה	חסן שוקרי	3	04-8584545	04-8584466	moty_z@zai dorniv.co.il
יועץ זיהום קרקע ומים	יועץ סביבתי	נדב טל		גיאופרוספקט	ירושלים	(2)	3	02-6789358	02-6781315	nadav@geo- prospect.com
מהנדס	יועץ תחבורה	קובי סתת	0032021	תדם הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	04-8577567	kobi@tedem. co.il

(1) כתובת: רחוב שער פלמר 1.

(2) כתובת: רח אורגואי 3 א.



תכנון זמין
מנהל הדפסה 105



תכנון זמין
מנהל הדפסה 105

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
גבול מתחם	גבול מתחם איחוד וחלוקה

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 בכניסה הדרומית של חיפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקה חדשה של חלק מהשטח ללא הסכמת בעלים כולל תגבור זכויות בניה והקצאת שטחים לצרכי ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים.

שינוי יעוד משטחים המסווגים ברובם כחקלאי לאזורים ביעוד מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים, מסחר ותעשייה עתירת ידע.

קביעת רשת דרכים בתחום התכנית.

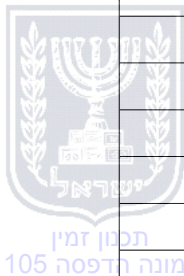
קביעת פריסת הבינוי, שימושים וזכויות בניה.

קביעת עקרונות והוראות בינוי ופיתוח.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	6003, 6007, 6015 - 6020, 6023, 6024, 6034, 6035, 6040, 60190, 60191
דרך מוצעת	6002, 6005, 6006, 6008 - 6014, 6025, 6033 - 6036, 6038, 6042
מבנים ומוסדות ציבור	301, 302, 305 - 3011
מגורים ד'	204 - 231, 2009
מגורים מסחר ותעסוקה	201 - 203
מסחר	701, 7001
שטח ציבורי פתוח	4001, 4002, 4004, 4006 - 4011, 4030
תעשייה עתירת ידע	8001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	6003, 6015, 6018, 6019, 6034,60191, 6035
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	6010, 6012, 6031 - 6033, 6036



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	3009, 3006
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים מסחר ותעסוקה	203 - 201
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	4030, 4007, 4002
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשיה עתירת ידע	8001
גבול מתחם	דרך מאושרת	,6023, 6020 - 6015, 6007, 6003 60191, 60190, 6040, 6024
גבול מתחם	דרך מוצעת	,6014 - 6010, 6008, 6006, 6005 6038, 6037, 6028 - 6025
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	3011 - 3001, 305, 302
גבול מתחם	מגורים ד'	2009, 231 - 204
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	203 - 201
גבול מתחם	מסחר	7001, 701
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	,4011 - 4006, 4004, 4002, 4001 4030
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	60190, 6035, 6034, 6007, 6003
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	6031, 6014 - 6012
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	4009, 4008, 4002, 4001
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	,6020, 6019, 6017 - 6015, 6003 60190, 6040, 6034, 6024
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	6028, 6014
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	3009, 3006, 3005, 3001, 305
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	2009, 231, 209, 206, 204
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	203 - 201
דרך /מסילה לביטול	מסחר	701
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	4030, 4009 - 4007, 4002, 4001
דרך /מסילה לביטול	תעשיה עתירת ידע	8001
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	6020
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	6008
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	4009, 4002, 4001
הנחיות מיוחדות	תעשיה עתירת ידע	8001
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	6014
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	,216, 213, 212, 210, 209, 207 - 204 2009, 217
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	203 - 201
חזית מסחרית	מגורים ד'	,216, 213, 212, 210, 209, 207 - 204 2009, 217
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	203 - 201
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	6040, 6015, 6007
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	6042
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	,6023, 6020 - 6015, 6007, 6003 60191, 60190, 6040, 6034, 6024
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	,6014 - 6010, 6008, 6006, 6005 6038, 6037, 6028 - 6025

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	3011 - 3001 , 305 , 302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	2009 , 231 - 204
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	203 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	7001 , 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4011 - 4006 , 4004 , 4002 , 4001 4030

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	88,311	11.83
חקלאית	510,457	68.38
מגורים	2,667	0.36
שטח ציבורי פתוח	17,744	2.38
תעשייה עתירת ידע	127,362	17.06
סה"כ	746,541	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	53,666.02	7.18
דרך מוצעת	104,507.72	13.98
מבנים ומוסדות ציבור	120,992.45	16.18
מגורים ד'	256,398.41	34.29
מגורים מסחר ותעסוקה	33,181.18	4.44
מסחר	4,009.86	0.54
שטח ציבורי פתוח	143,731.94	19.22
תעשייה עתירת ידע	31,279.32	4.18
סה"כ	747,766.91	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>יחידות דיור למגורים כולל חניונים מקורים וחזית מסחרית בתאי השטח הכוללים סימון חזית מסחרית.</p> <p>השימושים למסחר יהיו: חנויות למסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, מקצועות חופשיים ושירותים רפואיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>א</p> <p>1. מס' יחידות דיור: מס' יח"ד יהיה כפי שמפורט בטבלת 5.</p> <p>2. שטח בניה עיקרי ושירות: השטח העיקרי ושירות לכל תא שטח יהיה בהתאם לטבלת שטחים בסעיף 5.</p> <p>שטח בניה עבור עליות גג כלול בשטח בניה עיקרי בהתאם למפורט בסעיף 5 וניתן למימוש בעליות גג בלבד ובהתאם להוראות חפ/229/5.</p> <p>שטחי שירות למגורים יהיו בהתאם לתכנית מאושרת חפ/229/5 - "שטחי שירות, עליות גג, מרתפים".</p> <p>בנוסף לשטח שירות המצויין בטבלת שטחים בסעיף 5 תותר תוספת שטח שירות של: א. 120 מ"ר לקומת עמודים בהמשך למפורט בסעיף 4.1.2.א.ד.7.</p> <p>3. סגירת גזוזטראות בכל סוג של חומרי בניה תחשב כסטייה ניכרת לפי סעיף 2 (10) ו-(19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).</p> <p>4. תותר העברת זכויות בניה משימושים עיקריים ושירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ככל שנדרש באישור מהנדס העיר.</p> <p>5. שטח בניה בקומה עליונה יהיה קטן משטח הקומה הטיפוסית מתחתיה כאשר יתרת השטח תשמש כ- מרפסת.</p> <p>6. 25% מכלל הדירות בתחום כל תא שטח יהיו יחידות דיור קטנות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד).</p> <p>7. גובה מבנה/מספר קומות: א. תותר עלית גג בהתאם להוראות בסעיף 4.1.2.ה. גגות. ב. גובה מירבי למבני המגורים יימדד ממפלס רחבת הכניסה המגוננת עד גג דירות גג לא כולל עליות גג. ג. מס' הקומות לבניינים עד 7 קומות מורכב מ- קומת קרקע, קומות טיפוסיות + קומת גג עפ"י המפורט בנספח הבינוי. ד. ניתן להוסיף קומת עמודים בבניינים עד 7 קומות רק בתנאי שהכביש הגובל יותר גבוה מקומת הכניסה של הבניין מלבד שגובה הבניין לא יעלה על הגובה הרשום בחתך ובאישור מהנדס העיר.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>תוספת קומה במקרים אלה לא תהווה שינוי לתכנית.</p> <p>ה. בקומת הקרקע תותר מבואה כניסה ומחסנים.</p> <p>ו. מס' הקומות לבניינים רב קומות מורכב מ-קומת עמודים, קומת טיפוסית+ קומת גג עפ"י המפורט בנספח הבינוי ללא עליות גג.</p> <p>ז. תותר קומת מבואה כפולה עד 6 מ' גובה לבניינים מעל 7 קומות בהתאם לגובה כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ח. תותר תוספת קומות חניה מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>ט. ניתן להעביר קומת מגורים מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת רק בתנאי שהכביש הגובל יותר גבוה מקומת הכניסה של הבניין מלבד שגובה הבניין לא יעלה על הגובה הרשום בחתך ובאישור מה"ע. תוספת קומה במקרים אלה לא תהווה שינוי לתכנית.</p> <p>8. הוראות לחזית מסחרית.</p> <p>א. בתאי שטח המסומנים בחזית מסחרית יכללו שימוש מסחר בקומת הקרקע כך שתהיה חזית מסחרית רציפה.</p> <p>ב. גובה קומת המסחר לא יעלה על 5 מ' הנמדדים במפלס המדרכה הכי גבוה בחזית הקדמית.</p> <p>ג. שטח בניה עבור מסחר כלול בשטח בניה עיקרי בהתאם למפורט בסעיף 5 וניתן למימוש למסחר בלבד.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>א. מצויינות אדריכלית</p> <p>1. תכנון המבנה/ים יעשה תוך הקפדה על יחודיות ומצויינות אדריכלית בהתאם לדרישות המפורטות בהנחיות המרחביות כפי שייקבעו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. שמירת על הצורה החיצונית של המבנים</p> <p>1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניינים, כולל סגירת פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, פרגולות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י תכנית שאושרה בהיתר בניה.</p> <p>2. למיכלי גז או דלק יימצא פתרון המשתלב בעיצוב הארכיטקטוני של הבניינים.</p> <p>3. פירי נידוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו בגלעין הבניין עד למעקה גגות המבנה/מבנים לחילופין יתאפשר פתרון אחר באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. בחזית המבנים הפונה לרחוב יותקן במקום גלוי לעין שלט מואר המורה על שם הרחוב ומספר הבית.</p> <p>5. תאורת החוץ במגרשי הבניה תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו ותכלל בתכניות הפיתוח בבקשה להיתר.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>החזית המסחרית תהיה בנסיגה של 3 מ' כך שלאורך החזית יהיה מעבר מקורה (סטוויץ).</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי בנין למבנים יהיו על פי המסומן בתשריט התכנית.</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>2. תותר בליטה למרפסות בלבד מעבר לקוי בנין בשיעור של עד 2.0 מ'.</p> <p>3. קווי בניין לחניה תת קרקעית יהיו לפחות 2 מ' מגבול המגרש.</p> <p>4. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית יהיה מעבר מקורה (סטווין) ברוחב 3 מ'.</p>
ה	<p>גגות</p> <p>1. גגות המבנים והחניונים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית.</p> <p>2. תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>3. גגות הבניינים שגובהם נמוך או שווה ל-7 קומות יהיו משופעים. גגות הבניינים שגובהם מ-8 קומות ומעלה יהיו שטוחים.</p> <p>4. שיפוע הגגות ותכנונם יותאמו לתקנות התכנון והבניה כפי יהיו בתוקף ביום הוצאת היתר בניה.</p> <p>5. גגות באותו מתחם יהיו מחומרים אחידים ובהתאם להנחיות המרחביות ככל שייקבעו ע"י הועדה המקומית.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>1. על בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה לפתור את החניה בתחומי מגרשיהם (תא שטח).</p> <p>2. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה. תותר יותר מכניסה אחד לתא השטח וזה בהתאם לנספח בינוי ובאישור האגף לתנועה, דרכים ונוף בעיריית חיפה.</p> <p>3. אסור להתקין מקומות חניה בקומת הכניסה למגרשים פרט לרחבת כיבוי אש. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. במידה וייווצר קושי ביישום תקן החניה הנדרש, תותר הקמת קומות חניה תת קרקעיות נוספות.</p> <p>5. לא תותר חניה בתת הקרקע במרווחים עד לפחות 2 מ' במקביל לגבולות תא השטח.</p> <p>6. תכסית החניונים התת קרקעיים לא תעלה על 75% משטח תא השטח.</p>
ז	<p>הוראות פיתוח</p> <p>על מבקשי הבקשה להיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י היחידה לתכנון נוף במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>1. בקשה להיתר תצורף תכנית בינוי ופיתוח בהתאם למפורט בסעיף תכנית בינוי ופיתוח (סעיף 6.4).</p> <p>2. התכנית תיערך ותוגש על ידי אדריכל נוף רשום בפנקס האדריכלים.</p> <p>3. התכנית תתייחס לכל תא השטח (מגרש) הנדון כולל שטח המדרכה בחזית וכולל תיאום עם תאי שטח (מגרשים) הגובלים.</p> <p>4. תכנית הפיתוח תכלול ערוגות לאורך קו הרחוב, שבילים, ריצופים, קירות, חניות, שטחי גינון, ריהוט גן, ניקוז, תאורה ומיקום מתקני עזר (אשפה, פילרים, מוני מים, ראש מערכת השקייה, מתקני גז וכד"ו) וכל פרט נוסף בהתאם לדרישות היחידה לתכנון נוף.</p> <p>5. תכנית הפיתוח תכלול תכנית צמחייה והשקייה בתאום עם היחידה לנוף.</p> <p>6. בחזית המגרש ובתחומו לאורך קו הרחוב תפותח רצועה ברוחב שלא יקטן מ- 2.00 מ' כגינה רצועת הגינון תהיה במפלס המדרכה.</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>7. קיר ההפרדה עם הרחוב לא יעלה על גובה של 1.20 מ' שיימדד מהנקודה הנמוכה ביותר בחזית מפלס המדרכה. מעל גובה זה תתאפשר גדר מגוננת בלבד כך שסה"כ גובה ההפרדה לא יעלה על 2 מ'.</p> <p>8. גובה גדר לכיוון השצ"פים לא יעלה על 1.2 מ' בנויים, תותר הגבהה בגדר חיה כך שסה"כ גובה ההפרדה יהיה 2 מ'.</p> <p>9. 30% מהשטח המשותף במגרש יהיה פנוי מבינוי עילי וישמש לצרכי גינון בלבד.</p> <p>10. בכניסה לכל בנין תבוצע רחבת כניסה מעוצבת ומגוננת כולל נטיעות עצים בוגרים. כבש (רמפה), אם נדרש יבוצע בשילוב עם ערוגות לאורכו בקו הרחוב.</p> <p>11. בכל השטחים הפתוחים הממוקמים ע"ג גגות החניה ומיועדים לפיתוח נופי יתוכנן מראש מרווח עבור גינון יהיה לפחות 1.3 מ' נטו מינימום בין פני הבטון לבין פני הפיתוח לצורך נטיעת עצים. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח יקבע העומק המינימלי בהתאם לסוג הצמחייה ומקומה. על מנת שתתאפשר שתילה ונטיעות של צמחיה בוגרת, מצע הגינון יותאם למצע שתילה על גבי גגות ויהיה מסוג טוף מדורג או פרלייט או שו"ע.</p> <p>12. תכנון מי-נגר - תובטח תכסית פנויה של 15% מתחום המגרש לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי (שטחי חלחול).</p> <p>13. גומחות למוני מים, פילרים לתשתיות וכיוצ"ב ימוקמו ככל האפשר לא בחזית לרחוב ובכל מקרה ישולבו בעיצוב הגדרות כולל סגירת מלאה בדלת מתכת בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>14. ככל הניתן, יבוטלו כניסות של רכבים מכיוון הרחוב. ככל שיהיו כניסות של רכב למגרשים מכיוון הרחוב, שטח המדרכה יפותח באופן רציף ללא שיקועה לצורך מעבר הרכבים.</p> <p>15. השלמת הפיתוח תהווה תנאי למתן היתר לאיכלוס לבניינים הכלולים באותו היתר.</p>
ח	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>בתאי שטח 201, 202, 203 תשמר רצועה ברוחב של 8 מ' לפחות כפי שמסומן בתשריט עבור העברת קווי תשתיות עירוניות.</p>
ט	<p>חשמל</p> <p>1. היתרי בניה לתאי שטח בייעוד מגורים מס' 201, 202, 204, 205, 206, 226 יינתנו רק לאחר העתקת קווי החשמל מתח גבוה. העתקת הקווים תהיה במרחק של 10 מ' לפחות מגבולות המגרשים ומוטמנים. במידה ויחרגו מהנחיות אלו יהיה צורך בהגשת דוח להערכת סיכונים וקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>עד להעתקת הקווים לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה למגרשים הנמצאים במרחק הקטן מ-20 מ' מהקווים.</p> <p>2. היתר בניה לתא שטח בייעוד מגורים מס' 231 יינתן רק לאחר העתקת קווי החשמל מתח עליון בהתאם לדרישות חברת חשמל ובתאום עם משרד להגנת הסביבה .</p>
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	מיועד למבנה מסחר קמעונאי ושירותים שכונתיים, מרפאות, רופאים ומשרדים למקצועות

4.2	מסחר
	חופשיים וקנטרי קלאב.
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. מצויינות אדריכלית</p> <p>1. תכנון המבנה/ים יעשה תוך הקפדה על יחודיות ומצויינות אדריכלית בהתאם לדרישות המפורטות בהנחיות המרחביות כפי שייקבעו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים</p> <p>1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניינים, כולל סגירת פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, פרגולות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י תכנית שאושרה בהיתר בניה.</p> <p>2. למיכלי גז או דלק יימצא פתרון המשתלב בעיצוב הארכיטקטוני של הבניינים.</p> <p>3. פירי נידוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו בגלעין הבניין עד למעקה גגות המבנה/מבנים לחילופין יתאפשר פתרון אחר באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. בחזית המבנים הפונה לרחוב יותקן במקום גלוי לעין שלט מואר המורה על שם הרחוב ומספר הבית.</p> <p>5. תאורת החוץ במגרשי הבניה תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו ותכלל בתכניות הפיתוח בבקשה להיתר.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. יותר להקים מספר בניינים על תא השטח.</p> <p>2. תכסית החניונים לא תעלה על 75% משטח תא השטח.</p> <p>3. העמדת סופית של הבניה במגרש תיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי בנין יהיו על פי המסומן בתשריט.</p> <p>2. תותר קו בנין לחניה תת קרקעית עד 2 מ' מגבולות תא השטח (מגרש).</p>
ד	<p>גגות</p> <p>1. גגות המבנים והחניונים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית.</p> <p>2. תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>3. גגות יהיו מחומרים אחידים ובהתאם להנחיות המרחביות ככל שייקבעו ע"י הועדה המקומית.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. על מבקשי הבקשה להיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י היחידה לתכנון נוף במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>2. לבקשה להיתר תצורף תכנית בינוי ופיתוח בהתאם למפורט בסעיף תכנית בינוי ופיתוח (סעיף 6.4)</p> <p>3. התכנית תיערך ותוגש על ידי אדריכל נוף רשום בפנקס האדריכלים.</p> <p>4. התכנית תתייחס לכל שטח תא השטח (מגרש) הנדון כולל שטח המדרכה בחזית וכולל תיאום</p>





4.2	מסחר
	<p>עם תאי שטח גובלים (מגרשים).</p> <p>5. תכנית הפיתוח תכלול ערוגות לאורך קו הרחוב, שבילים, ריצופים, קירות, חניות, שטחי גינון, ריהוט גן ומיקום מתקני עזר. (אשפה, פילרים, מוני מים, ראש מערכת השקיה, מתקני גז וכד')</p> <p>וכל פרט נוסף בהתאם לדרישות היחידה לתכנון נוף.</p> <p>6. תכנית הפיתוח תכלול תכנית צמחייה והשקיה בתאום עם היחידה לנוף.</p> <p>7. רצועה ברוחב שלא תקטן מ-2 מ' בחזית המגרש ובתחומו לאורך קו הרחוב תפותח כגינה.</p> <p>רצועת הגינון תהיה במפלס המדרכה.</p> <p>8. השלמת הפיתוח תהווה תנאי למתן היתר לאיכלוס לבניינים הכלולים באותו היתר.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>1. על בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה לפתור את החניה בתחומי מגרשיהם (תא שטח).</p> <p>2. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. במידה וייווצר קושי ביישום תקן החניה הנדרש, תותר הקמת קומות חניה תת קרקעיות נוספות.</p> <p>4. תותר בנית רמפת ירידה לחניון תת קרקעית במרווח הקדמי.</p> <p>5. תכסית החניון התת קרקעיים לא תעלה על 75% משטח תא השטח. לא תותר בניית חניה בתת קרקע במרחק של לפחות 2 מ' מגבולות תא השטח.</p> <p>6. תבחן האפשרות כי רמפת הירידה לחניון תהיה חלק אינטגרלי מהבניין, בלי ירידת רמפה פתוחה לשמיים.</p>
4.3	תעשיה עתירת ידע
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש להקמת מבנים לתעשייה עתירות ידע כולל מחקר, פיתוח ויצור שיעמדו בהנחיות לבניה ירוקה ובדרישות תכנוניות וסביבתיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ואקולוגיים ויבטיחו עמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה ו/או לפעולות ענפי שירות ומקצועות עזר הקשורים או מסייעים לני"ל ו/או שימושי לוואי כולל משרדים ושרותי רווחה לעובדים, כגון: מעונות יום ומתקני ספורט וכד'.</p> <p>ישמש כמלון בחלק מהשטח.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>תנאי להיתר בנייה לשימוש מלונאי יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של המשרד התיירות והוראות תמ"א 1/12.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>א. מצויינות אדריכלית</p> <p>1. תכנון המבנה/ים יעשה תוך הקפדה על יחודיות ומצויינות אדריכלית בהתאם לדרישות המפורטות בהנחיות המרחביות כפי שייקבעו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים</p> <p>1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניינים, כולל</p>

4.3	תעשיה עתירת ידע
	<p>סגירת פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, פרגולות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י תכנית שאושרה בהיתר בניה.</p> <p>2. למיכלי גז או דלק יימצא פתרון המשתלב בעיצוב הארכיטקטוני של הבניינים.</p> <p>3. פירי נידוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו בגלעין הבניין עד למעקה גגות המבנה/ מבנים לחילופין יתאפשר פתרון אחר באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. בחזית המבנים הפונה לרחוב יותקן במקום גלוי לעין שלט מואר המורה על שם הרחוב ומספר הבית.</p> <p>5. תאורת החוץ במגרשי הבניה תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו ותכלל בתכניות הפיתוח בבקשה להיתר.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי ופיתוח בהתאם למפורט בסעיף תכנית בינוי ופיתוח (סעיף 6.4) ותראה אפשרות בניה בשלבים.</p> <p>2. לא תותר הקמת ארובות לפליטה בתחום התכנית.</p> <p>3. מעונות יום לא יופנו כלפי חזית כביש 4 ובמרחק שלא יפחת מ-100 מ' מגבול רצועת הדרך.</p> <p>4. תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות לשימוש חניה בלבד ובתנאי שלא ניתן לייעד אותם לשימושים אחרים.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קוי בנין יהיו על פי המסומן בתשריט.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בתחום המרווחים תקבע רצועה של 2 מ' בצמוד למדרכה שתגונן בצמחיה ועצים בהתאם להנחיות מחלקת גנים של העירייה.</p> <p>2. במקום שתוקם גדר תהיה הרצועה הירוקה מעבר לגדר ובצמוד לרצועת הדרך.</p>
ו	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>בתא שטח 8001 תשמר רצועה של 8 מ' רוחב לפחות כפי שמסומן בתשריט עבור העברת קווי תשתית עירוניים.</p> <p>לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות באירוח למים ו/או גז.</p>
ז	<p>חניה</p> <p>1. על בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה לפתור את החניה בתחומי מגרשיהם (תא שטח).</p> <p>2. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. במידה ויווצר קושי ביישום תקן החניה הנדרש, תותר הקמת קומות חניה תת קרקעיות נוספות.</p> <p>4. לא תותר חניה בתת הקרקע במרווחים עד לפחות 2 מ' במקביל לגבולות תא השטח.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105

4.3	תעשיה עתירת ידע
ח	<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות שטחי המלון כפופים להוראות המפורטות בסעיפים 1.4, 3, 6.1 ו-6.9 בהוראות התכנית.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>מיועד למוסדות ציבור בהתאם לשימושיים המותרים עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה. במגרש מס' 3008 תותר שימוש למטרות תחבורה. בתא שטח מס' 3006 לא יותרו שימושים רגישים לרעש וזיהום אוויר כגון מוסדות חינוך, מעונות יום, מועדון קשישים וכד' במרחק 100מ' מכביש 4. בתאי שטח 3009-3011 לא יותרו שימושים רגישים. בתחומם יוקצו, בין היתר, שטח עבור מתקן פסולת של מחזור/גזם ושימושים לצרכי מטרונית.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הערות לטבלת הזכויות 1. גובה מירבי למבנים ומוסדות ציבור ימדד מ-0.30 + מ' עד 1.20 מ' לכל היותר מעל גובה הסופי הגבוה מבין הדרכים הגובלות.</p>
ב	<p>אדריכלות א. מצויינות אדריכלית 1. תכנון המבנה/ים יעשה תוך הקפדה על יחודיות ומצויינות אדריכלית בהתאם לדרישות המפורטות בהנחיות המרחביות כפי שייקבעו ע"י הועדה המקומית. ב. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים 1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניינים, כולל סגירת פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, פרגולות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י תכנית שאושרה בהיתר בניה. 2. למיכלי גז או דלק יימצא פתרון המשתלב בעיצוב הארכיטקטוני של הבניינים. 3. בחזית המבנים הפונה לרחוב יותקן במקום גלוי לעין שלט מואר המורה על שם הרחוב ומספר הבית. 4. תאורת החוץ במגרשי הבניה תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו ותכלל בתכנית הפיתוח בבקשה להיתר.</p>
ג	<p>הוראות בינוי 1. שימוש בתאים פוטו - וולטאיים יעשה בשילוב מתקנים בעיצוב המבנה במעטפת המבנה או בגג (מתקנים נלווים יותקנו בחלל המבנה). המתקנים יוסתרו מחזיתות המבנה בהיטל אופקי במידה והשילוב לא מעשי. בדיקת התאמה אדריכלית תיעשה בשלב מתן היתר בניה לפי צורת המבנה. 2. תותר הקמת מספר בניינים בתחום תאי השטח בתנאי שישמר מרחק של 6 מ' לפחות בין הבניינים.</p>
ד	<p>קווי בנין קווי בנין יהיו על פי המסומן בתשריט.</p>

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
ה	<p>חניה</p> <p>על בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה לפתור את החניה בתחומי מגרשיהם (תא שטח).</p> <p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p> <p>במידה וייווצר קושי ביישום תקן החניה הנדרש, תותר הקמת קומות חניה תת קרקעיות נוספות.</p> <p>לא תותר חניה בתת הקרקע במרווחים עד לפחות 2 מ' במקביל לגבולות תא השטח.</p> <p>תכסית חניון תת קרקעי לא תעלה על 75% משטח תא השטח.</p> <p>תבחן האפשרות כי רמפת ירידה לחניון תהיה חלק אינטגרלי מהבניין, בלי ירידת רמפה פתוחה לשמיים.</p>
ו	<p>הוראות פיתוח</p> <p>על מבקשי הבקשה להיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י היחידה לתכנון נוף במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>לבקשה להיתר תצורף תכנית בינוי ופיתוח בהתאם למפורט בסעיף תכנית בינוי ופיתוח (סעיף 6.3).</p> <p>התכנית תיערך ותוגש על ידי אדריכל נוף רשום בפנקס האדריכלים.</p> <p>התכניות תתייחס לכל שטח תא השט הנדון כולל שטח המדרכה בחזית וכולל תיאום עם תאי שטח גובלים.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול תנוחה של ערוגות לאורך קו הרחוב, שבילים, ריצופים, קירות, חניות, שטחי גינון, ריהוט גן ומיקום מתקני עזר (אשפה, פילרים, מוני מים, ראש מערכת השקיה, מתקני גז וכד') וכל פרט נוסף בהתאם לדרישות היחידה לתכנון נוף.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול תכנית צמחייה והשקיה בתאום עם היחידה לנוף.</p> <p>גדרות מבני החינוך הפונים לרחוב יהיו משולבים בצמחייה ויעוצבו באופן המייצר חזית נעימה ומזמינה.</p> <p>רצועה ברוחב שלא יקטן מ-2 מ' בחזית המגרש ובתחומי לאורך קו הרחוב תפותח כגינה.</p> <p>רצועת הגינון תהיה במפלס המדרכה.</p> <p>עיצוב הגדר לאורך אחת מחזיתות המבנה (או יותר) כאלמנט מודולרי שיכול להיפתח ולחזק את הקשר בין בית הספר לסביבתו.</p> <p>במבני חינוך יוקצה שטח המתנה להורים בחזית המבנה הפונה לרחוב, בסמוך לשער, בו יותקנו ספסלים ויינטעו עצי צל.</p> <p>חצרות בתי ספר יכללו עצי צל, גינון, פינות ישיבה, ריהוט רחוב, מתקני משחק מגוונים וכיוב'.</p> <p>השלמת הפיתוח תהווה תנאי למתן היתר לאיכלוס המבנים.</p>
ז	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>בתאי שטח מס' 3006 ו-3009 תשמר רצועה של 8 מ' רוחב לפחות כפי שמסומן בתשריט עבור העברת קווי תשתית עירוניים.</p>
ח	<p>חשמל</p> <p>היתרי בניה לתאי שטח כפופים למבנים ומוסדות ציבור 3009-3011 יינתנו רק לאחר העתקת קווי</p>

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>החשמל מתח גבוה. העתקת הקווים תהיה במרחק של 10 מ' לפחות מגבולות המגרשים ומוטמנים במידה ויחרגו מהנחיות אלו יהיה צורך בהגשת דוח להערכת סיכונים וקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>עד להעתקת הקווים, לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה למגרשים הנמצאים במרחק הקטן מ-20 מ' מהקווים.</p>
ט	<p>חשמל</p> <p>היתר בניה לתא שטח מס' 3008 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יינתן רק לאחר העתקת קווי החשמל מתח עליון בהתאם לדרישות חברת חשמל ובתאום עם משרד להגנת הסביבה .</p>
י	<p>ביוב</p> <p>בתחום תא שטח 3008 עובר ביב מאסף ראשי. תנאי לקבלת היתר בניה לתא שטח מס' 3008 הוא הזזת קו הביוב הקיים בתחום תא השטח.</p>

4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>גנים ציבוריים כולל מרחבי ירק.</p> <ol style="list-style-type: none"> שטח טבעי, חורשות, נטיעות עצים, שטחי גינון, שטח פתוח לרווחת הציבור, שבילים, רחבות ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט פתוחים, פינות ישיבה, פעילות פנאי ונופש. ריהוט רחוב, תאורה, מערכות שקיה, אלמנטי הצללה וכיו"ב. מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות, תשתיות מים וביוב. מעברים לגשרי הולכי רגל ורוכבי אופניים.
4.5.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו 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 וחיבורם, חומרי גמר, ריצוף, שתילה, נטיעות, ניקוז וכל דבר אחר הנדרש לצורך תפקוד תקין של המתקן. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף .</p> <p>ביצוע הפיתוח יעשה בשלבים עם הקמת המבנים.</p> <ol style="list-style-type: none"> השצ"פ המרכזי יתוכנן ויעוצב כגן אינטנסיבי (תאי שטח 4001, 4002, 4004, 4006-40011). השצ"פ יאפשר גישה נוחה ונגישה אליו ממתחמי המגורים. התכנון הנופי יתחשב בשמירת מבטים לנוף הרחוק. בתכנית המפורטת תהיה התייחסות לתכנון מולטי-דיסציפלינארי המותאם לקבוצות גיל שונות- פעוטות, ילדים ובוגרים וכן שילוב אנשים בעלי מוגבלויות מוטוריות ופיזיות. בשבילים ובסמטאות להולכי רגל וכן במדרכות ובחניות יבוצע העבודות על בסיס תכנית שתבטא

4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>עיצוב אחיד באמצעות שימוש בחומרים דומים.</p> <p>צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב ריהוט רחוב, פינות ישיבה, תאורה וגינון. כל פרטי הגדרות, המעקות, גופי התאורה, חיפויי הקירות והריצופים יאושרו ע"י משרד מהנדס העיר.</p> <p>3. יעשה שימוש במערכות חוסכות אנרגיה.</p> <p>בריצוף מעברי הולכי רגל ומדרכות יעשה שימוש בחומרים אשר אינם אוגרים חום רב, כגון ריצוף בגוונים בהירים.</p> <p>4. בתכנית המפורטת לפיתוח יסומנו מקומות למתחמי מחזור ואזור גזם בהתאם להנחיות העירייה ובאישורה.</p> <p>5. לאורך כביש 4 ולכל אורך הפרויקט, תתוכנן רצועת גינון ברוחב של כ-10 מ', הכוללת שביל הולכי רגל ורוכבי אופניים, ברוחב מינימלי של 5 מ' ונטיעה של עצים בוגרים ושיחים מגוונים.</p> <p>6. בשצ"פ לאורך דרך מס' 4 תיאסר חסימה ו/או הקמת גדרות באופן שימנע גישה ישירה וסדירה לתחום מגבלות הבנייה של קו הנפט. תנאי למתן היתר בניה בתחום של 7 מ' מקו הדלק יהיה תיאום עם חברת קצא"א.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום תאי שטח 4002 ו-4009 באזורים המסומנים כהנחיות מיוחדות, תותר בניית כיכר פתוחה במפלסים שונים וחיבורם ע"י מדרגות, רמפות ומרפסות.</p> <p>1. פיתוח השטח המסומן כהנחיות מיוחדות בתחום השטח הציבורי הפתוח יכלול קירות תומכים, גדרות, מעקות, ספסלים וריהוט רחוב, עמודים, פנסי תאורה וחיבורם, חומרי גמר, ריצוף, שתילה, נטיעות, ניקוז וכל דבר אחר הנדרש לצורך תפקוד תקין של השטח. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף. תותר לבצע פיתוח שטח זה בשלבים .</p> <p>2. שטח המסומן כהנחיות מיוחדות בין דרך מס' 24 לדרך מס' 6025 תשמר כמעבר לכלי רכב בעתיד.</p> <p>3. שטח המסומן כהנחיות מיוחדות בתא שטח 4009 שבין כביש מס' 4 לדרך מס' 38 תשמר כמעבר לכלי רכב כך שיתאפשר בעתיד חיבור לכביש 4 בפניות ימניות.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>בתאי שטח 4002, 4007, 4009 תשמר רצועה ברוחב 8 מ' לפחות כפי שמסומן בתשריט עבור תשתיות עירוניות.</p>
ד	<p>הוראות בניוי</p> <p>סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי</p> <p>בשטחים המסומנים כ- גשר/ מעבר עילי תותר בניית גשר/ מעבר עילי עבור מעבר הולכי רגל ואופניים.</p> <p>גשרי הולכי רגל ישולבו בשצ"פים כחלק מהתכנון הכולל, בהתחשב במערך הגבהים בסביבתם. הגשרים יתנו מענה נגישות לכל סוגי האוכלוסיה ויכללו רמפות, מדרגות ומעקות כנדרש. במסגרת הקירות התומכים למעברים עיליים ניתן לשלב מתקני עזר ציבוריים כגון נישות מים, ראש מערכת השקיה, תקשורת וכד' וכל פרט נוסף בהתאם לדרישות היחידה לתכנון נוף. רוחב מינימלי למעבר עילי 3.5 מ' תכנון המעברים יעשה תוך התחשבות במגורים הסמוכים, במגמה למזער את המטרדים העלולים להיווצר בגינם.</p>

<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.5</p>
<p style="text-align: center;">דרך מאושרת</p>	<p style="text-align: center;">4.6</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.6.1</p>
<p>מיועד לתנועת כלי רכב, אופניים והולכי רגל ולמעבר תשתיות עירוניות. התכליות המותרות תהיינה כמפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה וכן: תשתיות, למעט מסילת ברזל. בתחום דרך מס' 4 יחולו הוראות תמ"א/3.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.6.2</p>
<p style="text-align: center;">דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א</p> <p>היטלים ישולמו על פי דין. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ולאופניים יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים 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 וגנים בעירייה. על בעלי הקרקע יהיה לשלם היטלים כחוק בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. 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. תכנית הפיתוח תכלול עיצוב גשרים/מעברים להולכי רגל, קירות תומכים, גדרות, מדרכות, תאורה, נטיעת עצים, חומרי גמר וכל פרט תכנוני אחר שיידרש תוך התייחסות למפלסים הסופיים של המגרשים הגובלים. במסגרת תכנית הפיתוח ייקבעו פרטים מחייבים לקירות תומכים, גדרות, מדרכות, תאורה וכד'. ינטעו עצים בכירים בפתחים בריצוף של המדרכות ככל שאפשר בכמות של לפחות עץ בכיר כל 7 מ'.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות בניוי</p> <p>ב</p> <p>סימון מהתשריט: גשר/מעבר עילי</p> <p>בשטחים המסומנים כ- גשר/ מעבר עילי תותר בניית גשר/ מעבר עילי עבור מעבר הולכי רגל ואופניים. גשרי הולכי רגל ישולבו בשצ"פים כחלק מהתכנון הכולל, בהתחשב במערך הגבהים בסביבתם. הגשרים יתנו מענה נגישות לכל סוגי האוכלוסייה ויכללו רמפות, מדרגות ומעקות כנדרש. במסגרת הקירות התומכים למעברים עיליים ניתן לשלב מתקני עזר ציבוריים כגון נישות מים, ראש מערכת השקיה, תקשורת וכד' וכל פרט נוסף בהתאם לדרישות היחידה לתכנון נוף. רוחב מינימלי למעבר עילי 3.5 מ' תכנון המעברים יעשה תוך התחשבות במגורים הסמוכים, במגמה למזער את המטרדים העלולים להיווצר בגינם.</p>	
<p style="text-align: center;">תשתיות</p> <p>ג</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>בתאי שטח 6003,6015,6018,6019 תשמר רצועה כפי שמסומן בתשריט עבור תשתיות עירוניות.</p>	
<p style="text-align: center;">דרך מוצעת</p>	<p style="text-align: center;">4.7</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.7.1</p>

	4.7
<p style="text-align: center;">דרך מוצעת</p> <p>מיועד לתנועת כלי רכב, אופניים והולכי רגל ולמעבר תשתיות עירוניות. התכליות המותרות תהיינה כמפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה וכן: תשתיות, למעט מסילת ברזל.</p>	
	4.7.2
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p style="text-align: center;">דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א</p> <p>בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ולאופניים ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים 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 וגנים בעירייה.</p> <p>על בעלי הקרקע יהיה לשלם היטלים כחוק בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. 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. 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. יינטעו עצים בכירים בפתחים בריצוף של המדרכות ככל שאפשר בכמות של לפחות עץ בכיר כל 7 מ'.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות בנין</p> <p>ב</p> <p>סימון מהתשריט: גשר/מעבר עילי</p> <p>בשטחים המסומנים כ- גשר/ מעבר עילי תותר בניית גשר/ מעבר עילי עבור מעבר הולכי רגל ואופניים.</p> <p>גשרי הולכי רגל ישולבו בשצ"פים כחלק מהתכנון הכולל, בהתחשב במערך הגבהים בסביבתם. הגשרים יתנו מענה נגישות לכל סוגי האוכלוסייה ויכללו רמפות, מדרגות ומעקות כנדרש. במסגרת הקירות התומכים למעברים עיליים ניתן לשלב מתקני עזר ציבוריים כגון נישות מים, ראש מערכת השקיה, תקשורת וכד' וכל פרט נוסף בהתאם לדרישות היחידה לתכנון נוף. רוחב מינימלי למעבר עילי 3.5 מ' תכנון המעברים יעשה תוך התחשבות במגורים הסמוכים, במגמה למזער את המטרדים העלולים להיווצר בגינם.</p>	
<p style="text-align: center;">תשתיות</p> <p>ג</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>בתאי שטח 6010 תשמר רצועה ברוחב 8 מ' לפחות כפי שמסומן בתשריט עבור תשתיות עירוניות.</p>	
	4.8
	4.8.1
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>יחידות דיור למגורים.</p> <p>מסחר קמעונאי ושירותים שכונתיים, מרפאות, רופאים ומשרדים למקצועות חופשיים.</p> <p>תעסוקה: ישמש מבנים לתעשייה עתירות ידע כולל מחקר, פיתוח ויצור שיעמדו בהנחיות לבניה</p>	

מגורים מסחר ותעסוקה	4.8
<p>ירוקה ובדרישות תכנוניות וסביבתיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ואקולוגיים ויבטיחו עמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה ו/או לפעולות ענפי שירות ומקצועות עזר הקשורים או מסייעים לני"ל ו/או שימושי לוואי כולל משרדים ושרותי רווחה לעובדים, כגון: מעונות יום ומתקני ספורט וכד'. מעונות יום לא יופנו כלפי חזית כביש 4 עד למרחק של 100 מ' מגבול רצועת הדרך. חניונים מקורים תת קרקעיים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>חניה</p> <p>על בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה לפתור את החניה בתחומי מגרשיהם (תא שטח). תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה. במידה וייווצר קושי ביישום תקן החניה הנדרש, תותר הקמת קומות חניה תת קרקעיות נוספות. לא תותר חניה בתת הקרקע במרווחים עד לפחות 2 מ' במקביל לגבולות תא השטח. תכסית החניון התת קרקעיים לא תעלה על 75% משטח תא השטח. תבחן האפשרות כי רמפת הירידה לחניון תהיה חלק אינטגרלי מהבניין, בלי ירידת רמפה פתוחה לשמיים.</p>	<p>א</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להיתר בניה למגורים ולמעונות יום הנמצאים במרחק של עד 70 מ' משפת כביש מס' 4 יהיה הכנת דו"ח איכות אוויר ואקוסטיקה ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105

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	
			שטחי בניה						
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
			שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי				
5	20		10192		11991	17986	11991	3001	מבנים ומוסדות ציבור
5	20		9374		11029	16543	11029	3002	מבנים ומוסדות ציבור
5	20		339		399	599	399	302	מבנים ומוסדות ציבור
5	20		1688		1987	2980	1987	3003	מבנים ומוסדות ציבור
5	20		2822		3320	4980	3320	3004	מבנים ומוסדות ציבור
5	20		18552		21826	32739	21826	3005	מבנים ומוסדות ציבור
5	20		14643		17227	25841	17237	305	מבנים ומוסדות ציבור
5	20		28928		34033	51049	34033	3006	מבנים ומוסדות ציבור
5	20		862		1014	1521	1014	3007	מבנים ומוסדות ציבור
5	20		3830		4506	6759	4506	3008	מבנים ומוסדות ציבור
5	20		4770		5612	8418	5612	3009	מבנים ומוסדות ציבור
5	20		5104		6005	9007	6005	3010	מבנים ומוסדות ציבור
5	20		1797		2115	3172	2115	3011	מבנים ומוסדות ציבור
4450	20	72.5	178	17800	10680	(1) 19587	12108	201	מגורים מסחר ותעסוקה
3975	20	72.5	159	15900	9540	(2) 17428.5	9108	202	מגורים מסחר ותעסוקה
6050	20	72.5	242	24200	14520	(3) 26223	11969	203	מגורים מסחר ותעסוקה
4450	20	72.5	178	17800	10680	(4) 19587	9801	204	מגורים ד'
4625	20	72.5	185	18500	11100	(5) 20377.5	11719	205	מגורים ד'
4625	20	72.5	185	18500	11100	(6) 20377.5	9778	206	מגורים ד'
4450	20	72.5	178	17800	10680	(7) 19587	9244	207	מגורים ד'
4450	20	72.5	178	17800	10680	(8) 19587	9259	208	מגורים ד'
3975	20	72.5	159	15930	9558	(9) 17529	9015	209	מגורים ד'
475	(11) 20	72.5	19	1870	1122	(10) 2058	1058	2009	מגורים ד'
4575	20	72.5	183	18300	10980	(12) 20164.5	9738	210	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105

מ"ר שטח העיקרי מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת						
				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
4450	20	72.5	178	17800		10680	(13) 19587	9753	211	מגורים ד'
4625	20	72.5	185	18500		11100	(6) 20377.5	9548	212	מגורים ד'
4150	20	72.5	166	16600		9960	(14) 18219	9228	213	מגורים ד'
4450	20	72.5	178	17800		10680	(13) 19587	9855	214	מגורים ד'
1250	7	24.5	50	5000		3000	(15) 5685	3633	215	מגורים ד'
4450	20	72.5	178	17800		10680	(4) 19587	9741	216	מגורים ד'
5700	20	72.5	228	22800		13680	(16) 25272	14494	217	מגורים ד'
5875	20	72.5	235	23500		14100	(17) 26062.5	15055	218	מגורים ד'
1725	7	24.5	69	6900		4140	(18) 7843.5	4372	219	מגורים ד'
2025	7	24.5	81	4140		4860	(19) 9211.5	5239	220	מגורים ד'
5275	20	72.5	211	21100		12660	(20) 22696.5	8985	221	מגורים ד'
1900	7	24.5	76	7600		4560	(21) 8634	5593	222	מגורים ד'
2725	20	72.5	109	10900		6540	(22) 11743.5	4629	223	מגורים ד'
4450	20	72.5	178	17800		10680	(23) 19632	10980	224	מגורים ד'
4450	20	72.5	178	17800		10680	(13) 19587	10995	225	מגורים ד'
3975	20	72.5	159	15900		9540	(18) 17428.5	8642	226	מגורים ד'
4925	20	72.5	197	19700		11820	(24) 21745.5	13010	227	מגורים ד'
4925	20	72.5	197	19700		11820	(24) 21745.5	11916	228	מגורים ד'
4750	20	72.5	190	19000		11400	(25) 20955	10591	229	מגורים ד'
1425	7	24.5	57	5700		3420	(26) 6475.5	5243	230	מגורים ד'
3200	20	72.5	128	12800		7680	(27) 13902	5443	231	מגורים ד'
	5	20		1486		1300	2785	1856	7001	מסחר
	5	20		1722		1507	3230	2153	701	מסחר
	15	72.5		78200		(29) 46917	(28) 93834	31278	8001	תעשייה עתירת ידע

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:

הערות לטבלה:

כל זכויות הבנייה (שטחים עיקריים ושירות) ומספר הקומות מפורטות בטבלה זו.

א. להערות בטבלה ראה סעיף 4 (יעודי קרקע)

ב. תאי שטח 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 209, 210, 212, 213, 216, 217 כוללים חזית מסחרית.

ג. בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית ייבנה סטווין.

ד. נספח הבינוי המצורף לתכנית מראה את פירוט מס' קומות וגובה מבנים בתחום תא השטח.

- ה. עליות גג לא כלולות במס' הקומות.
ו. מס' קומות עבור חניה תת קרקעית יהיה 5 קומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 300 מ"ר שטח עיקרי עבור מסחר בקומת קרקע.
630 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג.
- (2) 450 מ"ר שטח עיקרי עבור מסחר בקומת קרקע.
495 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג.
- (3) 300 מ"ר שטח עיקרי עבור מסחר לקומת קרקע.
450 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג.
- (4) 450 מ"ר שטח עיקרי עבור מסחר בקומת קרקע.
630 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג.
- (5) 150 מ"ר שטח עיקרי עבור מסחר בקומת קרקע.
675 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג.
- (6) 300 מ"ר שטח עיקרי עבור מסחר בקומת קרקע.
675 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג.
- (7) 300 מ"ר שטח עיקרי עבור מסחר בקומת קרקע.
630 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג.
- (8) 630 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג.
- (9) 402 מ"ר עבור מסחר בקומת קרקע.
563 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג.
- (10) 48 מ"ר שטח עיקרי עבור מסחר בקומת קרקע. 67 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג.
- (11) הגובה מתייחסת למגרש המאוחד הכולל תא שטח מס' 209 ובכפוף לנספח הבינוי.
- (12) 450 מ"ר שטח עיקרי עבור מסחר בקומת קרקע.
675 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג.
- (13) 630 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג.
- (14) 300 מ"ר שטח עיקרי עבור מסחר בקומת קרקע.
540 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג.
- (15) 360 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג.
- (16) 600 מ"ר שטח עיקרי עבור מסחר בקומת הקרקע.
990 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג.
- (17) 1035 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג.
- (18) 495 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג.
- (19) 585 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105

(20) 225 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג..

(21) 540 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג..

(22) 135 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג..

(23) 675 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג..

(24) 765 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג..

(25) 720 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג..

(26) 405 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג..

(27) 270 מ"ר שטח עיקרי עבור עליות גג..

(28) שטח בניה כולל שטח בניה עיקרי עבור מלון ל-200 חדרים אירוח..

(29) שטח שירות כולל שטח שירות עבור המלון..



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

לא יינתן היתר בניה בכל תא שטח הכלול בתכנית זו כל עוד לא מולאו התנאים הבאים:

1. אושר ע"י הועדה המקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום ערוך על ידי מודד מוסמך.

2. הופרשו במסגרת תשריט חלוקה כאמור בסעיף חלוקה ורישום אותם שטחי קרקע המיועדים לדרכים, למבנים ומוסדות ציבור (אתרים לבניה ציבורית) ולשטחים ציבוריים פתוחים בהתאם לתכנית זו.

3. 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.

4. סלילת הדרך הגובלת במגרש וחברה אל דרך סלולה קיימת.

5. תנאי לכל עבודה בשטח כולל פינוי קרקע או מבנים ומתן היתרי עבודה לתשתיות בתחום התכנית יהיה טיפול/פינוי הקרקע המזוהמת ו/או בחומרים מסוכנים כגון אסבסט, הכל על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

6. מתן היתר בניה בשטח התכנית, מלבד במגרש התעסוקה (8001) ובמגרשים 202,201,3001 ו-3005, יותנה בקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי הסתיים הטיפול ופינוי הקרקע ולמשרד אין דרישות נוספות לטיפול בקרקע.

במידה ובמסגרת ביצוע סקרי הקרקע והגזו הקרקע ניתן יהיה לחלק את התכנית למתחמים ולאפשר טיפול בקרקע בשלבים, המשרד להגנת הסביבה יקבע את גבולות המתחמים ובאישורו ניתן יהיה לשחרר שטחים לפיתוח וקבלת היתרי בניה.

7. מתן היתר בניה להריסות מבנים המכילים אסבסט יינתן בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.

8. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12.

9. תנאי להיתר לבניה לשימוש מגורים בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה הנמצאים במרחק של עד 70 מ' משפת כביש 4 יהיה הכנת דו"ח איכות אוויר ואקוסטיקה ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה.

10. תנאי למתן היתר בניה למגרשים הנמצאים במרחק של כ-50 מ' מהאנטנה הסלולרית הקיימת יהיה הגשת סקר מעודכן לטווח בטיחות קרינה שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

11. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים להגה"ס למיקום הסופי של תחנות טרנספורמציה בתחום התכנית.

12. מתן היתר בניה ו/או סלילה ו/או תכניות עבודה ו/או פיתוח בשטחים מעל קווי מים ראשיות יהיו בתיאום ואישור חברת "מקורות".

בנוסף לאמור לעיל, לא יינתן היתר בניה בהתאם לתנאים המפורטים בסעיפים מקלטים, תשתיות, חשמל, איכות הסביבה, קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה.

13. תנאי להיתר לבניה לבינוי החורג מהגובה המקסימלי שנקבע בתכנית (75 מ' מעל פני השטח כולל גובה לעגורנים) יהיה קבלת אישור נציגת שר הביטחון בוועדה המחוזית, סטיה מהוראה זו תהווה "סטיה ניכרת".

14. תנאי להיתר בנייה במגרשים 209, 3005, 3002, 7001 יהיה איחודם עם מגרשי ההשלמה המתאימים 2009, 305, 302, 701.

15. תנאי למתן היתר בנייה בתחום של 7 מ' מקו הדלק יהיה תיאום עם חברת קצא"א.

16. תנאי להיתר בנייה למעבר דו-מפלסי בתא שטח 6007 יהיה קבלת חוות דעת קצא"א.

6.2

הוראות בינוי

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מהווה מסמך עקרוני, מחייב בכל הנוגע לאופי הבינוי, עקרונות העמדת הבניינים, קווי בנין, גובה המבנים, מיקום שטחי החניה, שמירה על צירים ומעברים להולכי רגל ואופניים, פיתוח כיכרות וקשרים בין האזורים השונים. 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. תבחן האפשרות כי רמפות הירידה לחניונים יהיו חלק אינטגרלי מהבניינים, בלי ירידת רמפה פתוחה לשמיים.

6.3

עיצוב פיתוח ובינוי

על בעלי הקרקע ו/או מבקשי הבקשה להיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י היחידה לתכנון נוף במסגרת הבקשה להיתר. התכנית תיערך ותוגש על ידי אדריכל נוף רשום בפנקס האדריכלים.

תכנית הפיתוח תכלול תכנית צמחייה והשקיה בתאום עם היחידה לנוף.

1. קירות תומכים

גובה קירות תומכים גלויים לא יעלה על 4 מ'. מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד. גובה קירות תומכים גלויים הפונים כלפי הרחוב לא יעלה 1.2 מ'. חזיתות גלויות של קירות תומך ושל קירות חניונים יצופו אבן טבעית בהתאם לפרט שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

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.

2. גדרות

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 שקופות. 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.

קיר ההפרדה עם הרחוב לא יעלה על גובה של 1.20 מ' שיימדד מהנקודה הנמוכה ביותר בחזית מפלס המדרכה. מעל גובה זה תתאפשר גדר מגוננת בלבד כך שסה"כ גובה ההפרדה לא יעלה על 2 מ'.

גובה גדר לכיוון השצ"פים לא יעלה על 1.2 מ' בנויים, תותר הגבהה בגדר חיה כך שסה"כ גובה ההפרדה יהיה 2 מ'.

3. חומרי גמר

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 כלשהו.

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.

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לתשתיות ודרכים על כל שטח התכנית בה ייקבע מפלס קרקע סופי.

לאחר אישור תכנית זו ניתן יהיה להגיש באישור מהנדס העיר תכנית בינוי ופיתוח לכל תא/או למספר תאי שטח.

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. תכנית בינוי ופיתוח תכלול מיקום מתקני אשפה, שעוני מים, תחנות טרנספורמציה, צובר גז, גינן וחניות כולל הרחבות למכבי אש הכל לאחר אישור הגורמים הרלוונטיים. תכנית בינוי ופיתוח תקבע הוראות מחייבות נוספות לעניין: פיתוח נטיעות וגינן שטחים פתוחים, ריצוף בשטחים פתוחים ורהוט רחוב, הנחיות לתכנון הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס העיר. 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 בהתאם לנספח התנועה ולנספח הנופי המצורפים לתכנית זו.

תכנית בינוי ופיתוח תכלול את גושי הבנייה הגישה והחניה, פירוט גבהים ומפלסי הבניינים, גגות הבניינים, גגות החניונים וגינן, פילוס השטח, עבודות עפר.

במסגרת התכניות יאושרו הנחיות לפיתוח בחזית תאי השטח למגורים, אשר יחייבו את כל תאי השטח בתכנית באופן שתישמר אחדות חומרי גמר ונטיעות לאורך הרחובות. במסגרת ההנחיות יקבעו פרטי קירות תומכים, גדרות ומעקות, חומרי גמר, ריצוף, גינן, נטיעות בתחום המגרשים והדרכים, נקודות חיבור לתשתיות, עיצוב ומיקום מתקני תשתיות, ארונות סעף ומתקנים לאצירת אשפה.

תבחן האפשרות שחדרי אשפה יהיו חלק אינטגרלי מהבניינים עצמם בתוך קווי הבניין, ולא יהיו פתוחים לכיוון הרחוב.

תכנית הפיתוח תכלול סימון עצים להעתקה/לעקירה בהתאם לתשריט התכנית ולבינוי המוצע בתכנית ויפורטו אמצעים להעתקת עצים.

העצים הקיימים יועתקו או ייכרתו עפ"י "תכנית פיתוח נוף" אשר תצורף לתכנית בינוי, לפי הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם יחידת הנוף בעירייה.

לפני ביצוע פיתוח כלשהו בשטח, יש לערוך תכנית סימון עצים קיימים מדויקת, כולל ציון סוגיהם ונקודות הגובה בצוואר השורש. יש לציין ע"ג התכנית את העצים המיועדים לעקירה והעתקה, ולוודא כי על כל עץ שייעקר, יינטע עץ חלופי. תכנית זו תיבדק ע"י פקיד היערות, ולאחר אישורו יהיה ניתן לבצע את הפיתוח.

במסגרת פיתוח השצ"פים יתוכננו מעברים להולכי רגל אשר יאפשרו קשר בין שכונת המגורים לוואדיות הסמוכים.

פיתוח השצפ"ים ייעשה ככל הניתן בד בבד עם התקדמות בניית יח"ד.

במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח יקבעו שלבי ההקמה והפיתוח של השטחים הציבוריים

<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>הפתוחים, הדרכים והשבילים בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר. כן יסומנו השטחים עליהם ירשמו זכויות מעבר בלשכת המקרקעין.</p> <p>במסגרת תכנית בינוי ופיתוח תקבע מיקום כניסה לרכב כיבוי אש ומיקום רחבה 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>תבחן האפשרות לפיה חדרי הטרנספורמציה יהיו מתחת לפני הקרקע.</p> <p>תבחן האפשרות כי רמפות הירידה לחניונים יהיו חלק אינטגרלי מהבניינים, בלי ירידת רמפה פתוחה לשמיים.</p> <p>החזיתות וגגות המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך הזמן באישור מהנדס העיר.</p>	
<p align="center">הוראות בינוי</p>	<p align="center">6.5</p>
<p align="center">סימון בתשריט : גשר/מעבר עילי</p> <p>בשטחים המסומנים כ-גשר/מעבר עילי יותר מעבר עילי/דו מפלסי/ במפלס הרחוב עבור מעבר הולכי רגל/אופניים.</p> <p>יותר לבצע מעבר תחתי במקום גשר/מעבר עילי באישור מהנדס העיר.</p> <p>המעברים ייבנו בהתאם לשלבי ביצוע ופיתוח של המתחם. רוחב המעברים יהיו בהתאם לתקן המותר למעברי הולכי רגל/אופניים מעל דרכים ציבוריות. יותר לבצע מעבר תחתי במקום מעבר עילי באישור מהנדס העיר.</p>	
<p align="center">דרכים</p>	<p align="center">6.6</p>
<p align="center">סימון בתשריט : דרך /מסילה לביטול</p>	
<p>שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט וירשמו כאמור בנספח טבלת הקצאות והאיזון.</p>	
<p align="center">דרכים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.</p> <p>ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל/ אופניים ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>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 בהסדר תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים 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</p>	

6.7	דרכים
	<p>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 7 מ'. לא תותר כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 4 וקווי הבניין שלה ללא תאום ואישור חב' נתיבי ישראל.</p>




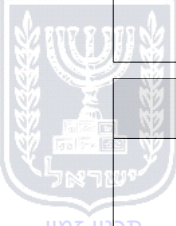

6.8	איחוד וחלוקה
	סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
	<p>השטחים הכלולים בשטח לאיחוד וחלוקה כפופים לטבלת הקצאות ואיזון המצוי בתכנית. תאי שטח המהווים תמורה (תא שטח המיועד לבניה לאחר הורדת השטחים המיועדים לשטחי ציבור) ותאי השטח הציבוריים כלולים בתחום החלוקה החדשה ירשמו בהתאם למצוין בנספח מס' 1 : "טבלת הקצאות" המצורף לתכנית זו.</p> <p>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.</p> <p>שטחי הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים ואתרים למבנים ומוסדות ציבור ירשמו על שם עיריית חיפה.</p>



6.9	חלוקה ו/או רישום
	<p>1. חלוקה חדשה</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. תנאי להיתר בנייה במגרשים 209, 3005, 3002, 7001 יהיה איחודם עם מגרשי השלמה 2009, 305, 302, 701 וההפך.</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 בתאי מגורים מאלו המוצעים בתכנית.</p> <p>2. רישום</p> <p>שטחי הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים ואתרים למבנים ומוסדות ציבור ירשמו על שם עיריית חיפה.</p> <p>לא תותר הצמדת קרקע לדירות במבנים הגבוהים.</p> <p>לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>



6.10	הפקעות ו/או רישום
	הפקעה כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור (דרכים, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות

	<p>6.10 הפקעות ו/או רישום</p> <p>ציבור (אתרים לבניני ציבור) אשר מחוץ לתחום איחוד וחלוקה וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לעניין "צרכי ציבור" נועדים להפקעה על פי סעיף 188 - 190 של חוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 105</p>	<p>6.11 זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>בתאי שטח בהם מסומן חזית מסחרית תירשם זיקת הנאה בשטחים המסומנים למעבר רגלי ברשם המקרקעין. השטחים המסומנים בזיקת הנאה, יפותחו במפלס המדרכה וכחלק בלתי נפרד ממנה.</p>	<p>6.11</p>
	<p>6.12 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	<p>6.12</p>
	<p>6.13 שימור</p> <p>בשלב היתר הבניה יוכן סקר תיעוד מקדים למבנים לשימור כאשר הדגש בו הוא על תיעוד מצב קיים של המרכיבים הבנויים והמרכיבים הנופיים והערכתם.</p>	<p>6.13</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 105</p>	<p>6.14 איכות הסביבה</p> <p>תנאים ומגבלות: 1. 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. מתן היתר לאיכלוס המבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת אוורור החניון ולמניעת מטרדים לסביבה. 2. תנאי למתן היתר בנייה למגרשים הנמצאים במרחק של כ- 50 מ' מהאנטנה הסלולרית הקיימת יהיה הגשת סקר מעודכן לטווח בטיחות קרינה שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.14</p>
	<p>6.15 בניה ירוקה</p> <p>המבנים ייבנו תוך התייחסות לשיקולים אנרגטיים, אקלימיים וסביבתיים.</p>	<p>6.15</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 105</p>	<p>6.16 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. מניעת מטרדים בעת הבניה. לא יתאפשר מעבר משאיות לצורך עבודות הפיתוח של השכונה דרך שכונת "נאות פרס" הקיימת. 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'. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים</p>	<p>6.16</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

2. סילוק פסולת יבשה

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:

לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.

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 מעבר).

בגמר הבנייה- לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר."

א. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

ב. פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבנייה ייעשה רק באמצעות שריון מתאים.

ג. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

3. עבודות עפר חציבה ומילוי:

תנאים לקבלת היתר בניה:

הגשת מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה ואישורו ע"י רשויות התכנון. המסמך יכלול בין היתר:

א.סקירה תמציתית של התכנית וסביבתה תוך התייחסות לחומרי חפירה ומילוי בהיבטים כגון

גיאולוגיה, קרקע, הנדסה, אקולוגיה, סביבה, נוף ושטחים חקלאיים.

ב.טבלת מאזן עבודות של חומרי חפירה ומילוי.

ג.פרוט הפתרונות התכנוניים לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בתחום התכנית, לרבות פינוי

וקליטת עודפים מפרויקטים אחרים וחומרים ממוחזרים.

ד.פרוט פתרונות לאתרי הטמנה ו/או וויסות של עודפי חפירה, במידה ולא אותר שימוש

לחומרים בתחום התכנית ו/או בפרויקטים אחרים.

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 למערומים ולאתרי ויסות זמניים כו"ב.

4.חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר.

בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.

5.חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.

6.חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.

7.מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל



<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>האמצעים למניעת מטרדים לסביבה. לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים המיועדים לשצ"פים.</p>	
<p align="center">סקר איכות קרקעות</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>בכל האזורים בהם יש חשד לזיהום קרקעות עפ"י ממצאי הסקר ההיסטורי והמסומנים בנספח עצים בוגרים, יבוצע סקר גז קרקע בתאום המשרד להגנת הסביבה. ממצאי הסקר יועברו לרשות המים. בהתאם לממצאי הסקר ובמידת הנדרש יבוצע סקר מי תהום על פי הנחיות של רשות המים.</p> <p>א. תנאי לכל עבודה בשטח כולל פינוי קרקע או מבנים ומתן היתרי עבודה לתשתיות בתחום התכנית יהיה טיפול/פינוי הקרקע המזוהמת ו/או בחומרים מסוכנים כגון אסבסט, הכל עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>בהתאם לממצאי סקר מי התהום ובמידת הנדרש תוכן תכנית לטיפול בזיהום מי התהום על פי הנחיות רשות המים.</p> <p>ב. מתן היתרי בניה בשטח התכנית, מלבד במגרש התעסוקה ובתא שטח 201, 3001 ו-3005, יותנו בקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי הסתיים הטיפול ופינוי הקרקע ולמשרד אין דרישות נוספות לטיפול הקרקע.</p> <p>במידה ובמסגרת ביצוע סקרי הקרקע וגז הקרקע ניתן יהיה לחלק את התכנית למתחמים ולאפשר טיפול בקרקע בשלבים, המשרד להגנת הסביבה יקבע את גבולות המתחמים ובאישורו ניתן יהיה לשחרר שטחים לפיתוח וקבלת היתרי בניה.</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>1. חשמל קווי החשמל בתחום התכנית יוטמנו. אספקת החשמל כולל החיבורים לבניינים בתחום התכנית תהיה באמצעות כבלים תת קרקעיים של חברת חשמל.</p> <p>א. תחנות טרנספורמציה תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. לא יותרו הקמת תחנות טרנספורמציה בתחום השצ"פים.</p> <p>הקמת תחנת טרנספורמציה בתחום תא שטח תהיה בהתאם לתכנית חפ/1400 ת"ט ולדרישות חברת החשמל לישראל. מיקום תחנת טרנספורמציה יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מאושרת כפי שמפורט בסעיף בינוי ופיתוח ובשינויים המפורטים מטה המהוות תנאי להיתר. המיקום הסופי יאושר ע"י איגוד ערים להגנת הסביבה חיפה בשלב היתר בניה. תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה. תבחן האפשרות לפיה חדרי הטרנספורמציה יהיו מתחת לפני הקרקע.</p> <p>תחנות טרנספורמציה בתחום המגרשים ימוקמו במרחק של 10 מ' לפחות ממבני המגורים ועל פי המלצות המשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ולסוג התחנה. 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 מהנדס הרשות המקומית ובתיאום עם חברת חשמל.</p>	

6.18	חשמל
	<p>תתאפשר הטמנה של קווי החשמל בתחום תוואי דרך 11 בתנאי שישמר מרחק של לפחות 18 מ' מגבול המגרשים המיועדים לבניה או כל מרחק אחר באישור המשרד להגנת הסביבה, ובתנאי שהטמנת הקווים בתחום התכנית לא תפגע באפשרות הפיתוח של המגרשים בצעד המערבי של דרך מס' 11.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. תאורה מלאכותית בתוך הבניין : שימוש בנורות חסכוניות קומפקטיות ועדכניות במקום נורות ליבון. שימוש בלעדי בנורות פלואורסצנטיות חסכוניות עדכניות ביותר. תאורת חוץ ותאורת חצר - שימוש בנורות נתרן בלחץ גבוה (נל"ג) או נורות כספית הלידית או נורות חסכוניות עדכניות.</p>

6.19	חשמל
	<p>היתרי בניה לתאי שטח ביעוד מגורים 201, 202, 204, 205, 206, 231 יינתנו רק לאחר העתקת קווי החשמל. העתקת הקווים תהיה במרחק של 10 מ' לפחות מגבולות המגרשים ומוטמנים. במידה ויחרגו מהנחיות אלו יהיה צורך בהגשת דוח להערכת סיכונים וקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>היתרי בניה לתאי שטח כפופים למבנים ומוסדות ציבור 3001, 3002, 3005, 3008, 3010, 3011 יינתנו רק לאחר העתקת קווי החשמל. העתקת הקווים תהיה במרחק של 10 מ' לפחות מגבולות המגרשים ומוטמנים. במידה ויחרגו מהנחיות אלו יהיה צורך בהגשת דוח להערכת סיכונים וקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה. עד להעתקת הקווים לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה למגרשים הנמצאים במרחק הקטן מ-20 מ' מהקווים. העתקת הקווים תהיה בהתאם להנחיות חב' חשמל והמשרד להגנת הסביבה.</p>

6.20	תשתיות
	<p>סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>בתאי שטח המסווגים לתעשייה עתירת ידע, תעסוקה, מסחר ומגורים, דרכים, שטח ציבורי פתוח הגובלים עם כביש 4 תותר העברת קווי תשתית עירוניות בתחום הרצועה והמסומנת כגבול מסדרון תשתיות ת"ק וברוחב 8 מ' לפחות.</p>

6.21	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>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. 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</p>

6.21

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

1. אספקת מים

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

תנאי להיתר בניה ועבודות פיתוח יהיה תאום עם חברת מקורות כפי שמפורט בסעיף 6.23.

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.

2. ביוב

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

הוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית תהיה לאחר שתתקיים אחת משלוש החלופות הבאות:

חלופה א' - חיבור למט"ש חיפה: החלפת קו הביוב הנכנס לתחנת השאיבה "דולפיין", הנחת קו סניקה שלישי ביציאה מתחנת שאיבה "דולפיין", והגדלת מאסף ביוב מרח' ההסתדרות עד לרח' האשלג ומט"ש חיפה.

חלופה ב' - חיבור למט"ש חיפה, סיום מנהרת תשתיות מתחת לרכס הכרמל והנחת קווי ביוב בתוכה.

חלופה ג' - חיבור למט"ש ניר עציון: סיום בניית כל הבטונים במט"ש, והנחת קו סניקה מטירת כרמל למט"ש בהתאם לאישורים ולתנאים שיתקבלו (לפי הפחות) בהליכים הבאים:

1. אישור תכנית של קו סניקה מתחנת השאיבה הראשית של טירת כרמל אל מט"ש ניר עציון.

2. הגשת תכנית למט"ש עבור שפכי טירת הכרמל ודרום חיפה בשטח מט"ש ניר עציון, לפי "נוהל הגשת תכניות למט"שים 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 הכרמל והמועצה האזורית חוף הכרמל.

5. הוצאת היתרי בניה למט"ש.

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

6.22

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

3. ניקוז-תיעול

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטארי

6.22

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול ציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור אגף שפ"ע. יינקטו במתחם כל האמצעים למניעת כניסה מי נגר לחניונים תת קרקעיים ולקומת קרקע. האחריות לניקוזים של החניונים תת קרקעיים וקומת קרקע תחול על בעלי היתר בניה. תכנית המובלים הראשיים תהיה עפ"י נספח הניקוז. ניקוז משמר נגר - בשטחים המיועדים לפיתוח: בתחום אזור רגישות א'1 על פי תמ"א/34/ב/4 - יועברו מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים לצרכי השהייה, החדרה, במידה וניתן באם לא יפנו למערכת הניקוז המקומית. בתחום אזור רגישות א' - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 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 יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יפנו 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, השהייה 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 בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור אגף המים, ביוב והניקוז. תותר העברת קווי תשתית בתחום קו בנין קדמי בתאי שטח המקבילים לכביש 4.

6.23

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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, פלסטיק, זכוכית, סוללות בכל שטח המתחם והכל בתאום עם אחראי מחזור בעירייה. יותקן שילוט מתאים וברור על פחי המחזור. יש לתכנן ולוודא שלא יהיו מפגעי ריחות, גזים ואחרים ממתקני אשפה.

6.24

תשתיות

בתאי שטח בייעוד מגורים מס' 205, 206, 209, 212, 221, 222, 223, לתא שטח המסווג לתעסוקה, מסחר ומגורים מס' 203, לתאי שטח למבנים ומוסדות ציבור מס' 3003, 3007, לתאי שטח בתחום שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים מאושרות ומוצעות עובר קו מקורת בקוטר 24". קו זה יועתק לתחום הדרכים בהתאם לנספח מים, ביוב וניקוז המצורף לתכנית. תכנון המפורט להנחת קו "מקורות" בתוואי החדש יבוצע בתיאום עם חב' מקורות ולפי הנחיותיה.

עד להעתקת הקו למקום המוצע, אסורה בניה מעל קווי מים העוברים בשטח התכנית. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים כפי שמסומן בתשריט. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים.

התכנון המפורט להנחת קו "מקורות" בתוואי החדש יבוצע בתיאום עם חב' "מקורות" ולפי הנחיותיה.

תנאי להיתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים המוצעים בתכנית הוא תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפעל, בתיאום עם "מקורות".

בתכנון המפורט יתוכננו קווי ביוב בתחום התכנית בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתייה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

קו הדלק

בתחום מגבלות הבנייה של 5 מ' מכל צד של קו הדלק, יחולו התנאים הבאים:

1. לא תותר הקמת מבנים על או תת קרקעיים. תיאסרנה עבודות (או פיתוח) מכל סוג שהוא, עיליות ותת קרקעיות. כל עבודה וחפירה עד למרחק 7 מ' מקו הנפט תתואם עם קצא"א.
2. תיאסר הנחת צנרת מכל סוג שהוא במקביל לקו הדלק. הנחת צנרת בניצב תותר בתיאום, באישור ובפיקוח של קצא"א.
3. תיאסר נטיעת עצים בתחום המגבלות. בשטחים פתוחים תותרנה נטיעות של ירק שאינם מעמיקי שורש, בתיאום ובאישור קצא"א.
4. חציית קו הדלק ע"י הכבישים המסומנים תתאפשר בתנאי שצינור הדלק יונח בתוך שרוולי מגן מתאימים ובהתאם לתקנים ובתיאום עם קצא"א.
5. יש לשמור על נגישות לרכב לרצועת קו הדלק לצורכי טיפול ותחזוקה של קו הדלק. לא יוקמו גדרות המונעות מעבר חופשי לצורך תחזוקה בתחום מגבלות הבנייה באופן שוטף.
6. כל פעילות בתחום המגבלות מחויבת בתיאום מראש, באישור בכתב ובפיקוח צמוד של קצא"א בשטח.
7. אין לאחסן חומרים או ציוד בתחום מגבלות הבנייה.

6.25

תקשורת

קווי טלפון כבלים ותקשורת

6.25	תקשורת
	קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.
6.26	שרותי כבאות
	מערכות כיבוי אש מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הדרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק. ספיקת המים לצרכי כיבוי אש והצריכה השותפת למבנים רבי קומות תהיה לפי הנחיות לתכנון מערכת המים "הכנת תכניות אב למים ברשויות מקומיות", בהוצאת המינהל למשק המים ברשויות המקומיות (2003). לענין זה יש לקבל הנחיות משרותי כבאות והצלה. לא תותר הרחבות כיבוי אש בתחום השטחים הציבוריים.
6.27	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 בבניין אלא אם המתקן בוצע לפי התקן ישראלי ועל פי הוראות הקובעות והכול לפי שביעות רצון של מפקד פקוד העורף.
6.28	הריסות ופינויים
	מבנים להריסה יפוננו ויהרסו במועדים שיקבעו על ידי מהנדס העיר.
6.29	הוצאות הכנת תוכנית
	הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה והוצאות היזם, יחולו על בעלי הקרקע בתחום התכנית, בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולפסיקה הקיימת.
6.30	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א'	1. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה תחילת ביצוע מחלף מת"ם/ שדרוג צומת מת"ם. 2. סלילת כביש מס' 3 (החיבור הצפוני) לרבות ביצוע צומת מלא עם כביש 4.
2	שלב ב'	תנאי להיתר מעל 1,200 יח"ד יהיה: 1. חיבור כביש מס' 11 לטירת הכרמל. 2. חיבור עם רח' היוזמה בטירת הכרמל. 3. ביצוע חיבור כביש 20 לכביש 4 בפניות ימניות.

7.2 מימוש התכנית

20 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105