

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0185603

חפ/1893 ג' - נוף כרמל מערבי

חיפה

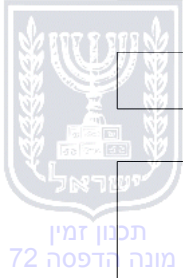
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מפורטת

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

התכנית ממוקמת בשכונת הכרמל המערבי, ממערב לדרך הים ומזרח לשכונת רמת חביב. התכנית מציעה תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית בהתאמה מיטבית לתוואי הקרקע תוך שמירה על השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית.

בתכנית זו התקיים הליך שיתוף הציבור להשגת תכנון משופר ביחס לבינוי המאושר בהיבטים של נצפות והסתרה מינימלית למבנים הקיימים הגובלים ופתיחה לנוף בהתאם להסכמות שהושגו עם התושבים. עקרונות התכנון:

התכנית מבקשת הגדלת זכויות בניה למגורים, תוספת שטח עיקרי 18,340 מ"ר והגדלת מספר יחידות הדיור למגורים הוספת 164 יח"ד לכדי 322 יח"ד.

מיקום השטחים למבני ציבור- בסמוך לכניסה לשכונה הגדלת זכויות הבניה למבני ציבור תוספת שטח עיקרי 944 מ"ר ותוספת שטח למסחר שכונתי ביעוד מבנה ציבור, בשטח של 200 מ"ר.

קביעת עקרונות והנחיות בינוי לשטחי המגורים ולאתרים למבני ציבור תוך שימת דגש על התאמת הבינוי למבנה הטופוגרפי של השטח - בינוי מלווה טופוגרפיה. שיפור מערך התנועה ושינוי מיקום הכניסה לשכונה.



תכנון זמין
הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 חפ/1893 ג' - נוף כרמל מערבי

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0185603

שטח התכנית 1.2 68.988 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	197000
קואורדינאטה Y	746800

1.5.2 תיאור מקום

השטח נמצא מתחת לרח' דרך הים במורד המערבי בין הבינוי הקיים לבינוי המוצע בשכונת רמת הנשיא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10911	מוסדר	חלק	1-13, 17, 20-28, 31-56, 58, 60-64, 66, 68, 70-71, 73-75, 77-81	14-16, 18-19, 29-30, 57, 59, 65, 67, 69, 72, 76

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
10/02/2019	7484	8106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	304-0447052
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות חפ/ 1400 / שש ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1400 / שש
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות חפ/ 1400 / יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1400 / יב
23/03/1995	2617	4292	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1893 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1893
17/09/1987	2707	3484	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / י ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229 / י

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/229/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/1 ממשיכות לחול.	4201	2771	14/03/1994
חפ/229/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/1 ממשיכות לחול.	6388	2981	07/03/2012
חפ/מק/1400/גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400 ממשיכות לחול.	4896		26/06/2000
חפ/מק/1400/תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/תט. הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט תחולנה על תכנית זו.	4536		26/06/1997
חפ/מק/1400/יב/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998
חפ/מק/1400/יב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4. הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004
חפ/מק/1400/פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ. הוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארנה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארנה צור		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - מחייב לעניין קווי ההשקף בלבד	17: 08 22/10/2019	ארנה צור	22/10/2019	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח קווי השקף	18: 40 18/09/2019	ארנה צור	18/09/2019	1	1: 1000	מחייב	בינוי
לא	בינוי - חזית קדמית	11: 15 10/10/2019	ארנה צור	10/10/2019	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	11: 07 10/10/2019	ארנה צור	10/10/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה - מחייב בנושא הכניסה לשכונה	11: 09 10/10/2019	יוסף יינון	10/10/2019	1	1: 1000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח נופי	11: 08 10/10/2019	אורנה סירקיס בן ציוני	10/10/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	הוראות הנספח הנופי	18: 51 18/09/2019	אורנה סירקיס בן ציוני	18/09/2019	10	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - חתכים	10: 50 25/06/2019	אורנה סירקיס בן ציוני	25/06/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים - תשריט	18: 43 18/09/2019	שבתאי גונן	18/09/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים	14: 18 13/11/2018	שבתאי גונן	13/11/2018	22	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת נספח ניקוז	18: 43 18/09/2019	יוסף יינון	18/09/2019	13	1: 1	רקע	ביוב וניקוז
לא	ניקוז - תשריט	11: 09 10/10/2019	יוסף יינון	10/10/2019	1	1: 500	רקע	ביוב וניקוז
לא	מים וביוב	18: 11 06/11/2019	עדה ברונפמן	22/10/2019	1	1: 500	רקע	ביוב
לא	פרשה טכנית - מערכות מים וביוב	17: 15 13/09/2018	עדה ברונפמן	30/07/2018	3	1: 1	רקע	מים
לא	טבלת הקצאות	14: 33 29/10/2019	מנחם אדר	29/10/2019	2	1: 1	רקע	טבלאות הקצאה

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356988		danith@haifa.muni.il
	פרטי	אבישי קימלדורף		שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה	(1)		03-6301550	03-6301548	avishay_k@shikunbinui.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ת.ד. 1133, כתובת: הירדן 1 א' קרית שדה התעופה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356988		danith@haifa.muni.il
פרטי	אבישי קימלדורף		שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה	(1)		03-6301550	03-6301548	avishay_k@shikunbinui.com

(1) כתובת: הירדן 1 א' קרית שדה התעופה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין
מונה הדפסה 72תכנון זמין
מונה הדפסה 72

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	ארנה צור	22950	משה צור אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	דישראלי	54	04-8305100	04-8305105	office@mz-a.com
מהנדס	יועץ תחבורה	יוסף יינון	13035		טירת כרמל	(1)		04-8569000	04-8569010	khaleds@yennon.co.il
	מודד	דורי כנען	711	כנען שירותי הנדסה בע"מ	טירת כרמל	(2)	2	04-8577380	04-8577397	dori@cnaan.net
	יועץ נופי	אורנה סירקיס בן ציוני	5952178		קרית טבעון	הכרמל	19 א	077-4080414		b.o.landscape@gmail.com
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן			כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799	09-7496374	gonen.main@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	מנחם אדר	211		רמת השרון	סוקולוב	48	03-7524567	03-7524569	m-adar@013.net
מים וביוב	יועץ	עדה ברונפמן	29566	ברונפמן מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	ישראלי בן ציון	4	04-8233484	04-8323533	ada-bronfman@ada-bronfman.co.il
מנהל הפרוייקט	יועץ	דורון קופמן		תני"ע ניהול פרוייקטים בע"מ	פתח תקוה	דיין משה	16	03-9229999		doron@tenna.co.il

(1) כתובת: היוזמה 4 טירת הכרמל.

(2) כתובת: היוזמה 2 טירת הכרמל.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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

תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית במטרה לקבל תכנון מיטבי לתוואי הקרקע תוך שמירה על השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית התאמת הבינוי למבנה הטופוגרפי של השטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

1. איחוד וחלוקה מחדש בחלק מתחום התכנית בהסכמת בעלים לפי פרק ז' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, כולל תגבור אחוזי הבניה במגרשי המגורים והקצאת שטחים לצורכי ציבור.
2. הגדלת מס' יחידות הדיור.
3. קביעת עקרונות בינוי ופיתוח, הוראות בנייה ושימושים למגרשי המגורים.
4. קביעת הוראות לנושא תנועה וחנייה וקביעת דרכים במתחם תוך חיבור לסביבה הגובלת.
5. קביעת הוראות בנייה ושימושים לאתר לבניין ציבורי ולשטחים פתוחים בתכנית.
6. קביעת הוראות פיתוח ונוף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1030 ,102 ,101
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	506 ,505 ,503 ,502
פארק / גן ציבורי	504 ,501
דרך מאושרת	715 ,714 ,711
דרך מוצעת	703 ,701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	715 ,711
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	701
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	102 ,101
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	504
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	503
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	102 ,101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	פארק / גן ציבורי	504
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	506 ,503
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	715 ,714 ,711
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	703 ,701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	102 ,101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	504 ,501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	506 ,505 ,503 ,502

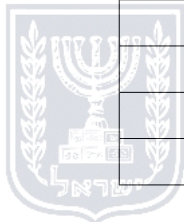
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,615	16.69
מבנים ומוסדות ציבור	11,328	16.28
מגורים	29,020	41.71
שביל להולכי רגל	275	0.40
שטח פרטי פתוח	2,782	4
שטח ציבורי פתוח	14,554	20.92
סה"כ	69,574	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,032.09	2.92
דרך מוצעת	8,031.09	11.53

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.16	9,165.6	מבנים ומוסדות ציבור
41.58	28,963.69	מגורים ג'
9.91	6,900.14	פארק / גן ציבורי
20.91	14,569.19	שטח ציבורי פתוח
100	69,661.79	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים שטחים משותפים : בקומת קרקע / כניסה יותרו מגורים , לובי כניסה למגורים , שטחים משותפים לרווחת הדיירים , חדר כושר , בריכת שחיה , מחסנים ומתקנים טכניים . בקומות התת קרקעיות יותרו השימושים הבאים : חניה, מחסנים, חללים טכניים , שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון חדר כושר , בריכת שחיה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי קווי בנין : קוי בנין יהיו כמסומן בתשריט. תותר חניה מקורה ו/או תת קרקעית רק בתחום המגרשים, ועל פי קו בנין בתחום קווי הבנין התת קרקעיים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>שמירת מרחקים בין המבנים : מרחק מניי' בין המבנים 10 מ' , למעט 3 קומות תחתונות, קומות חניונים / קומות מרתף . יותרו בין המבנים הגבוהים מבנים עד 2 קומות .</p> <p>גובה קומה : תותר בניית קומת מגורים בגובה של עד 3.50 מ. גובה לובי הכניסה לא יעלה על 6 מ' .</p> <p>דירוג המבנה : כל המבנים יהיו מדורגים כך שכל 4 קומות תהיה נסיגה של 1.5 מ' לפחות .</p> <p>רוחב חזית המבנה המקסימלית כלפי הדרך הגובלת לא יעלה על 40 מ' מעל הקרקע . רוחב חזית הקומה העליונה כלפי המבנים הגובלים בדרך הים לא יעלה על 20 מ' - סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת . תכסית הקומה תהיה חלקית בהתאם .</p> <p>מרתפים : יותרו מרתפים בתחום קווי הבנין התת קרקעיים המרתף לא יבלוט מעל פני השטח .</p> <p>מבואות : תותר מבואה (לובי כניסה) בגובה 2 קומות. בכל בנין יותר לובי בשטח של עד 120 מ"ר. שטח הלובי לא יכלול את שטח המתקנים הטכניים, מדרגות, מעליות, מבואות מעלית, וכד' . תותר מבואה קומתית בגובה מלא לצורך מעבר מערכות טכניות.</p> <p>גגות :</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית.</p> <p>תכנית הגגות שתשקף את המערכות המתוכננות על הגגות תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>מחסנים ומתקנים טכניים :</p> <p>תותר בקומות המגורים החפורות חלקית, בנית מחסנים בצד החפור של המבנה .</p> <p>גובה נטו של חללי מחסנים לא יעלה על 2.20 מ' מתחת למערכות הטכניות / קורות .</p> <p>תותר בניית מחסנים, ומתקנים טכניים בקומות החנייה.</p> <p>לא יותרו תוספות מחסנים מחומרים קלים על קרקעיים / פני שטח קרקע סופית .</p> <p>תמהיל : תמהיל הדירות יהיה מגוון ככל הניתן מבחינת גודל הדירות וטיפוסי הדירות.</p> <p>20% מהדירות יהיו בנות עד 80 מ"ר , שטח זה הינו "פלדלת" וכולל את הממ"ד .</p> <p>ככל שתוגש בקשה להיתר בניה למיצוי חלקי של זכויות הבנייה במגרש, הבקשה תכלול תכנון רעיוני המציג אופציה למיצוי מלוא זכויות הבניה באותו מגרש.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה הבנין ומספר הקומות בכל בנין בתא שטח יהיה כמפורט בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) לעיל ובהתאם לנספח הבינוי .</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. יותר חניון משותף לכל המבנים בתא השטח , כך שהכניסות והיציאות תהיינה משותפות.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בכל המגרשים לאורך קו הרחוב , תשמר רצועה לגינון על גבי קרקע טבעית ברוחב של 2 מ' .</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מבנים למטרות חינוך , תרבות , דת ורווחה , בריאות , קהילה , מרכזי מיחזור , שירותים עירוניים .



	4.2
מבנים ומוסדות ציבור	
<p>בסמכות הוועדה המקומית לקבוע את השימוש הספציפי למטרות הנ"ל . יותר שימוש משלים בהיקף מצומצם: קיוסק/ בית קפה /מסעדה ורחבה פתוחה .</p>	
	4.2.2
הוראות	א
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>גגות : גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות שתשקף את המערכות המתוכננות על הגגות תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. הבנייה תתייחס למפלס המדרכה בצד המזרחי של המגרש וגם לשטח הפתוח במפלס נמוך בצדו המערבי. חניה : תותר חניה מקורה ו/או תת קרקעית רק בתחום המגרשים מסחר /קיוסק : 1. יותר קיוסק / בית קפה / מסעדה אחד בשטח כולל של 200 מ"ר כולל מחסן בגובה אשר לא יעלה על קומה אחת . 2. ניתן להתקין רחבה מרוצפת ופתוחה לשולחנות וכסאות למסחר , קיוסק / בית קפה . 3. הקיוסק יהיה בסמוך לגבול הפארק גן ציבורי בחלק הדרומי של האב"צ ויופנה כלפיו, תתאפשר גישה למסחר מכיוון פארק גן ציבורי, מיקומו המדויק של המבנה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.</p>	
	ב
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בכל המגרשים לאורך קו הרחוב , תשמר רצועה לגינון על גבי קרקע טבעית ברוחב של 2 מ' . 2. בצד המערבי של תא שטח 401 תשמר רצועה של עד 20 מ' ללא בינוי וללא גדרות .</p>	
	4.3
שטח ציבורי פתוח	
	4.3.1
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>שטח ציבורי המיועד לשטחי ירק ונופש לשימוש הציבור ואיזור תצפית (מצפור). שטחים טבעיים , שטחים מגוננים ונטועים , מתקני משחק , פרגולות , צירי הליכה , אזורים המיועדים למעבר הולכי רגל , רהוט רחוב שילוט ותאורה ציבוריים . מבני עזר ומתקנים טכניים והנדסיים . שטחים פתוחים לבילוי ונופש , מתקנים להסדרת זרימה וניקוז.</p>	
	4.3.2
הוראות	א
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>אזורים המיועדים למעבר הולכי רגל ולמעברי תשתיות . תותר הקמת קירות תמך , סלילת שבילים להולכי רגל מאספלט/ אבן טבעית , מדרגות אבן , רחבות מנוחה ותצפית מרוצפות אבן טבעית , פינות ישיבה וסככות צל . נטיעת עצי צל לכל אורך המעבר להולכי רגל . ברחבות מפגש המעבר עם הרחוב ניתן לשלב מקומות ישיבה מוצלים.</p>	



<p>4.3</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.4</p>	<p>פארק / גן ציבורי</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>4.5</p>	<p>הוראות בינוי</p>
<p>4.5.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.5.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>4.6</p>	<p>הוראות בינוי</p>
<p>4.6.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.6.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>4.6</p>	<p>דרכים תנועה /או חניה</p>



דרך מוצעת	4.6
נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 2	(2) 11	(1) 44	96	60	360	13500		5760	11040	8304	101	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 2	(6) 11	(1) 44	220	60	356	32778		13200	25300	19858	102	מגורים ג'
(10)	(10)	(10)	(10)	1	4	(9) 18		40				(8)	(7) 12900	9134	401	מבנים ומוסדות ציבור
(12)	(12)	(12)	(12)	1	(11) 3		6					360	492	746	1030	מגורים ג'



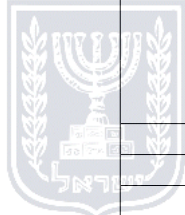
תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
2400 (5)	101	מגורים ג'
5500 (5)	102	מגורים ג'
	401	מבנים ומוסדות ציבור
72	1030	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי שירות למגורים עפ"י תכנית חפ/229 י' 5/ מאושרת .
- תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית ושטחי שירות לקומות אלה בהתאם לתקן חניה ובאישור מהנדס העיר .
- יותר לנייד זכויות בניה בין תאי שטח המיועדים למגורים ובתנאי שלא יגדלו סה"כ זכויות הבניה בתא השטח המקבל ביותר מ 20% מזכויות הבניה בו . כמו כן יותר ניוד שטחים ממעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת , ללא הגבלה , וההיפך בשיעור של עד 10%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

- הגובה מירבי יכלול את כל מרכיבי הגג : יציאה לגג , חדר מכונות ומערכות טכניות , הגובה המכסימלי של כל בנין יהיה 2 מ' מתחת לקו ההשקף הקובע כפי שצויין בנספח הבינוי המחייב לנושא קווי ההשקף , הוראות אלו מהווה הוראה ארכיטקטונית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה ולא ינתנו עליה הקלות . סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב -2002.
- מספר הקומות המצויין בטבלה אינו כולל קומות טכניות, חניות תת קרקעיות, קומות מרתף, קומת מסד , או קומה שתהווה קומת עמודים ו/או מבואה מפולשת. תותר תוספת עד 2 קומות כלפי מטה ללא שינוי במפלס העליון.
- תותר בניית מחסנים, חללים לרווחת הדיירים ומתקנים טכניים בקומות החנייה.
- קווי בנין עיליים ותת קרקעיים בהתאם למסומן בתשריט.
- לא יותר ניוד שטחים בין שטח עקרי למרפסות ולשטחים העיקריים במבנה.
- מספר הקומות המצויין בטבלה אינו כולל קומות טכניות, חניות תת קרקעיות, קומות מרתף, קומת מסד , או קומה שתהווה קומת עמודים ו/או מבואה מפולשת. תותר תוספת עד 2 קומות כלפי מטה ללא שינוי במפלס העליון.
1. מתוכם יותר קיוסק/ בית קפה/ מסעדה , אחד בשטח כולל של 200 מ"ר כולל מחסן בגובה אשר לא יעלה על קומה אחת.
- בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש 1 על תיקוניה והשלמותיה.
- מעל הגובה המותר יותרו מעקות ויציאות לגג בהתאם לתכנית חפ/ מק/ 1400/ גב ולפי הדרישות הטכניות..
- כמסומן בתשריט.

(11) על קומת עמודים ומסד, בהתאם לתכנית חפ/1893.

(12) בהתאם לתכנית חפ/1893.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

א. מתן היתר בניה למבנים בשטח התכנית מותנה בהכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב כוללנית לפרוייקט כולו אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף בק.מ. 1: 500 ותכלול את כל שטח התכנית .

תכנית הבינוי והפיתוח תקבע אופן השתלבות המבן בסביבתו הקרובה , איתור סופי של הבניינים, מפלסים וגבהים של המבנים ושל הפיתוח סביבם , פתרונות איסוף אשפה , פתרונות לרחבות כיבוי אש ומתקני תשתית, מיקום חדרי טרפו' ומתקנים טכניים .

הצגת חתכים וחזיתות של הבניינים המוצעים , חומרי גמר , טיפול בגגות הבניינים ופיתוח של כל השטחים הציבוריים וכן מערכת תנועת הולכי רגל אל השכונה וממנה תוך התייחסות לבניינים שבסביבה.

מתן היתר בניה לחלק מתוך שטח התכנית , לצורך בניה בשלבים, יותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח כוללנית לפרוייקט הכולל שלביות הפיתוח.

במקרה ויאושרו תכניות בינוי חלקיות, תשמר אחידות של חומרים ופרטים ועקביות בעקרונות פיתוח בתאי השטח השונים זאת על מנת לשמור על אופי אחיד של השכונה.

לא תינתן תעודת אכלוס לבנין האחרון בכל תא שטח עד אשר יושלם, לשביעות רצון מהנדס העיר, פיתוח השטח הציבורי הפתוח ו/או שבילים שצורפו אליו.

ב. תנאי למתן היתר בניה - הגשת דו"ח אקוסטי .

ג. תנאי למתן היתר בניה למגורים יהיה העתקת קווי חשמל בשלמותם על חשבון יוזם התכנית או הטמנתם בהתאם לבינוי המוצע בתכנית בתיאום מוקדם ובאישור חברת חשמל , איגוד ערים לאיכות הסביבה ועיריית חיפה .

ד. תחנות טרפו': מיקום תחנות הטרפו' ומתקנים טכניים יבחן בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי להיתר בניה .

בתיאום עם היח' לתכנון נוף ניתן לבחון אפשרות גישה וכניסה לתחנות הטרנספורמציה מתוך השצ"פים מיקום הטרפו' יתואם עם המחלקה לתכנון נוף בעיריית חיפה .

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה .

ו. תנאי למתן היתר בניה באתר למבנים ומוסדות ציבור- תיאום מול חברת יפה נוף.

ז. על שטח התכנית חלות הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה. במידה וישנה סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות התכנית , יגברו הוראות התכנית.

6.2 עיצוב אדריכלי



א. חומרי גמר וציפויים : החומרים והציפויים של חזיתות המבנים והגגות וכן חומרי בניה אחרים וכגון חומרי פיתוח יהיו מחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר .

6.2 עיצוב אדריכלי	6.2
<p>ב. גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית תוך התחשבות בנצפות מהבניינים הגבוהים הקיימים ממזרח.</p> <p>ג. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ד. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, תכנון זמין, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ה. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>	

6.3 בינוי ו/או פיתוח	6.3
<p>א. על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תא או תאי השטח לגביו מבוקש ההיתר, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו', בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. מתקנים טכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת, מים ישולבו בגדרות הצד הפנימי של הגדרות לכיוון החצר. ביתני האשפה יוסתרו מחזית הכביש.</p> <p>ג. ביצוע פיתוח המגרש, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת קרקעי וכו' יבוצעו ע"י מגיש הבקשה להיתר ואחריותו, ויהווה תנאי למתן תעודת גמר.</p> <p>ד. ככל שתוגש בקשה להיתר בניה למיצוי חלקי של זכויות הבנייה במגרש, הבקשה תכלול תכנון רעיוני המציג אופציה למיצוי מלוא זכויות הבנייה באותו מגרש.</p> <p>שיקום נופי :</p> <p>א. טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חומרי חציבה ומילוי למדרונות ע"י בנית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות תא השטח המיועד לבניה, לפני התחלת הכשרת השטח לבניה.</p> <p>בכל מקום שבו יש לבנות קירות תומכים, יש להתייעץ ולקבל אישור מוקדם של משרד מהנדס העיר חיפה באשר למיקומם, עיצובם ומימדיהם.</p> <p>קירות הפיתוח הצמודים לבניינים יהיו עפ"י החלטת מהנדס העיר.</p> <p>ב. קבלת היתר הבניה תותנה בהגשת תכניות פיתוח מפורטות לתאי השטח המיועדים לבניה ולשטח הציבורי הפתוח המוצמד לכל מבן שיאושרו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>תכניות הפיתוח תכלולנה את פירוט הפיתוח של כל שטחי הריצופים והגינות, תכנית נטיעות ומערכת ההשקיה, מעקות, גדרות, פרטי ניקוז ופירוט נוסף עפ"י דרישת משרד מהנדס העיר.</p> <p>בתא שטח 506 - שצ"פ מפריד בין המבנים הקיימים למוצעים, שטח ירוק הנמצא במפגש הבינוי עם השטח הטבעי, ישמש בעיקרו לשיקום נופי ולשימור החורש הקיים. יושם דגש בתכנון ובביצוע של צמחיה מקומית טבעית והשתלבות בטופוגרפיה המקורית של המקום. בשיקום מדרונות יש להשתמש באדמת חישוף מקומית שתשמר כשכבה עליונה מעל עבודות העפר.</p> <p>ג. ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון מדרכות, שבילים או גשרי כניסה יהיה אחיד על פי תכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר ועפ"י פרטים נוספים שיצוינו בתכנית</p>	

<p align="center">6.3 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>פיתוח מפורטת שתוגש עם הבקשה להיתר בניה לכל תא שטח ותאושר ע"י הועדה המקומית. ד. משטחי חניה יהיו מצופים בציפוי קשיח התואם לבנייני המגורים. לא יותר ציפוי באספלט במשטחים אלה.</p> <p>ה. גמר משטחי חניה שאינם מקורים יהיה עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח ותשולב בהם צמחיה ועצים. שילוב עצים בגגות החניה יהיה בשקעים מתאימים בתקרות והם ישולבו במערכת השקיה. הנטיעות בכל שטח התכנית יהיו עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ו. בשטח חצרות הבניינים לאורך הרחובות ובקרבת הפתחים של החניה התת קרקעית יינטעו עצים בוגרים והשטח יגונן ויחובר למערכת השקיה של הבניינים. הגינון והנטיעות יתוחזקו ע"י דיירי הבניינים והדבר יצויין בתקנות הבית המשותף.</p> <p align="right">גדרות ומעקות:</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p align="center">6.4 הוראות פיתוח</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>1. פיתוח ביחס לרחוב במגרשי המגורים:</p> <p>במגרשי המגורים יש לבנות בחזית המגרש קיר תמך קירות תמך מדורגים שגובהם לא יעלה על 1.50 מ' ולפי הנקבע בהנחיות המרחביות וביתאום עם מח' נוף.</p> <p>2. הוראות פיתוח בגבול מגרש עם שטח ציבורי פתוח טבעי:</p> <p>במפגש מגרש פרטי עם שצ"פ יותרו קירות עד לגובה 3 מ'. במידה ויש צורך בתימוך גבוה יותר, יש לדרג את הקיר ע"י בנית קיר בגובה 1.5 מ' ולשמור על מרווח מזערי של 80 ס"מ לאדמה גננית. הדירוג יהיה בתחום המגרש הפרטי.</p>	
<p align="center">6.5 הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>שמירת יציבות המבנים והיסודות של השכונה הקיימת בסמוך לשכונה החדשה:</p> <p>לעת מתן היתר בניה ייערך דו"ח קרקע הכולל סקר מצב קיים, וכן חוות דעת של מהנדס ויועץ קרקע.</p> <p>בשלב הבניה יינקטו אמצעים למניעת נזקים למבנים הקיימים בשכונה הסמוכה בהתאם למסקנות הדו"ח.</p>	
<p align="center">6.6 אדריכלות</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>מצויינות אדריכלית</p> <p>1. תכנון המבנה/ים יעשה תוך הקפדה על יחודיות ומצויינות אדריכלית.</p> <p>2. מתן היתר בניה יהיה מותנה בבדיקה ובאישור מוקדם של מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר. לצורך בדיקה זו יוגשו הדמיות של המבנה ממספר כיוונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר, שבהן המבנה יוצג על רקע סביבתו הפיזית.</p> <p>3. בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים.</p> <p>4. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהוו חלק ממסמכי ההיתר.</p>	
<p align="center">6.7 דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>נספח התנועה והחניה המצורף לתכנית הוא מנחה בלבד, אך הוא מחייב מבחינת הכניסות והיציאות מהשכונה, רוחבי הדרכים ומבחינת תקן החניה.</p>	



	<p>6.7 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>תקן החניה לכלי רכב יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. תקן החניה לאופניים ואופנועים יהיו בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעיריה.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 72</p>	<p>6.8 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. תחנות ההשנאה למגורים ימוקמו בתחום המגרשים או בהתאם לחפ/מק/1400 ת"ט, מיקום יבחן בתכנית הבינוי והפיתוח שיאושר כתנאי להיתר בניה. אין להתיר הקמת חדרי טרפו' או מתקנים טכניים עבור המגורים בשטחים ציבוריים פתוחים. תחנות השנאים המשרתות מגרשי המגורים ומגרשי האב"צ תמוקמנה בשטח המגרש ותקבענה בתכנון מפורט, לפי תיאום עם גורמי חברת חשמל ואישור ע"י מהנדס העיר</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 72</p>	<p>6.9 ביוב וניקוז</p> <p>תשתיות מים, ביוב וניקוז</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו דמי הקמה כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אספקת מים</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם 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</p>	<p>6.9</p>

<p>6.9 ביוב וניקוז</p> <p>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 לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ביוב</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ניקוז-תיעול.</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 הוראות בזמן בניה</p> <p>מניעת מטרדים בעת הבניה.</p> <p>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>2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>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>6.10</p>
<p>6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש לפי חלק ח' 1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970, פרק א' ב', וחוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות תשנ"ח על תיקוניו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בנין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים וציבוריים.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>על בעלי היתר הבניה או הסלילה לדאוג לאכסון מסודר של עודפי חומרי החציבה והמילוי עד גמר הבנייה ופיתוח השטח ו/או פינויים למקום שפך מאושר עירוני. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים באיזור שצ"פ או אב"צ. כמו כן חלה על בעלי היתר הבניה או הסלילה חובה לבצע שיקום נופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודה ולהשלימו בד בבד עם השלמת העבודה. השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך ותאושר ע"י המחלקה לתכנון גנים וע"י משרד מהנדס העיר לפני מתן היתר לביצוע העבודה.</p>	<p>6.12</p>

<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.13</p>
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. תרשמנה זיקות הנאה הדדיות בלשכת רשם המקרקעין בכל תאי השטח למגורים שיווצרו כתוצאה מחלוקת המשנה לצרכי הכניסה לחנייה, שטחי החנייה, גישה לרכב ולהולכי רגל ופינוי אשפה ותחנות טרפו'.</p> <p>ו. תקנון הבית המשותף יכלול סעיף מתאים להסדרת אחזקה תקינה של כל השטחים המשותפים והשטחים שלגביהם תרשם זיקת הנאה הדדית.</p> <p>ז. תנאי לאיכלוס יהיה חתימה על הסכם עם חברת אחזקה לתקופה של שנה אחת לפחות.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.14</p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה 1965.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.15</p>
<p>המבנים הכלולים בשטח בתכנית יעמדו בתקן בניה ירוקה 5281 ברמה של כוכב אחד לפחות ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית שתהיינה תקפות באותה עת לנושא בנייה ירוקה. בקשות להיתרי בניה יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות שימור אנרגיה (באמצעות אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל הפתחים, בידוד המעטפת וכד'), מחזור פסולת, חלחול מי נגר, מחזור פסולת בניין בזמן עבודות חסכון ושימוש חוזר במים, אוורור טבעי בבניין וכיוצא בזאת.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.16</p>
<p>הנחיות לפיתוח משמר נגר עילי:</p> <p>יישמר שטח פנוי מבינוי, מריצוף/מסלילה, על ותת קרקעי, בהיקף של לפחות 15% משטח המגרש שישמש לנטיעת צמחייה ועצים בוגרים.</p> <p>במשטחי חניה עיליים, מעל קרקע טבעית, יש לרצף את המיסעות בריצוף מחלחל.</p> <p>שטחי הגינון ורצועות השתילה לאורך הרחובות יהיו כך שנגר עילי מהכבישים יוכל לזרום לתוך הרצועה.</p> <p>ככול הניתן מרזבים ממבני ציבור ינוקזו לשטחי גינון מסביב הבניין, ללא חיבור ישיר למערכת תיעול עירוני בכבישים.</p> <p>בורות וקידוחי החדרה יש למקם בשולי השכונה, בסמוך למוצאי הניקוז לשטחים פתוחים או חיבור עם מערכת הניקוז העירונית.</p>	

6.17

שמירה על עצים בוגרים

התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי י"י עצים לשימור " , יעודי "עצים להעתקה" , יעודי "עצים לכריתה"

1. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה.

במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום.

2. "עצים להעתקה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה, את העצים יש להעתיק בליווי אגרונום מומחה לעצים ולפי מפרט טכני מותאם .

3. "עצים לכריתה " יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה . יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות . תנאי לקבלת רישיון הכריתה הינה התחייבות בכתב למימוש הערך החליפי.

4. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות .

6.18

היטל השבחה

היטל השבחה כחוק .

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

אם תוך 20 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא מומשו רוב זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו, יחולו הוראות התכנית הראשית, למעט באותם מגרשים ו/או חלקי תכנית בהם מומשו רוב הזכויות, ולמעט המבנים שנבנו כבר מכוח תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72