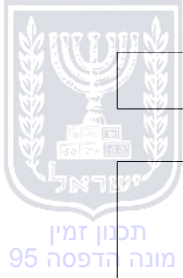


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0600072

חפ/2160 ב' - שכונת הוד הכרמל - דניה הירוקה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז



איתמר בן דוד

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

"דניה הירוקה" הינה המשך של שכונת "הוד הכרמל", הידועה יותר בכינויה "דניה". שכונת הוד הכרמל-דניה היא שכונת יוקרה ותיקה בחיפה הבנויה על אחד מרכזי הכרמל. התכניות המאושרות באזור יצרו שטח "כלוא" בין פארק הכרמל ומבני המגורים בשכונה שמצפון לפארק אשר לא מתוכנן.

שטח כלוא זה מיועד לתכנון מפורט עפ"י תכנית מאושרת תמ"מ 6 באופן שחציו הדרומי ישמש להרחבת פארק הכרמל ואילו חציו הצפוני ישמש להרחבת שטח מגורים של השכונה.

בשנת 2010 ניתן תוקף לתכנית חפאג/ 1298 אשר הוגשה ביוזמת רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים על החלק הדרומי תוך הותרת השטח הצפוני (כ-100 דונם) להשלמת התכנון המפורט של שכונת דניה. תכנית המוגשת כעת נועדה להשלים את התכנון המפורט של שטח זה.

בעל הקרקע העיקרי, רשות מקרקעי ישראל, החל בשנת 2000 בתכנון מפורט של המקרקעין. התכנית אשר קידמה הרשות לבסוף לא קודמה.

רמ"י, בשיתוף עם עיריית חיפה, החליטו לשווק את המקרקעין ליום פרטי שיתכנן ויפתח את המקרקעין ובשנת 2012 ערכו מכרז בו זכה יזם תכנית זו.

התכנית במתכונתה הנוכחית מציעה מגרשים דו משפחתיים ומגרשים בני 4 יח"ד למגרש מגורים הכולל בסה"כ 226 יח"ד מתוכן 20% דירות קטנות כהגדרתן בחוק.

התכנית מקצה שטחים למבני ציבור, למסחר, לגנים שכונתיים ולמלוניית המתאימה לצרכי לתיירות פנים וחוץ באזור זה.

כחלק מהתאמת המתחם החדש לטופוגרפיה ולהימנע מהפרעה נופית לשכונה הקיימת, תוכנן בינוי מדורג על רכס ההר ונרקמו הוראות פיתוח נופיות וסביבתיות תוך הנגשת פארק הכרמל לתושבי השכונה ואורחיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 חפ/2160 ב' - שכונת הוד הכרמל - דניה הירוקה **ומספר התכנית**

מספר התכנית 304-0600072

1.2 שטח התכנית 107.167 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	200043
קואורדינאטה Y	741200

1.5.2 תיאור מקום

בחלקה הדרומי של שכונת הוד הכרמל-דניה המשקיף לשכונת רמת בגין ולעבר הים התיכון.
הכניסה לשכונה המתוכננת בתכנית זו תהיה מרח' שארית הפליטה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	האג		
חיפה	שארית הפליטה		
חיפה	שבדיה		

שכונה הוד הכרמל-דניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12256	מוסדר	חלק	62	83, 265
12263	מוסדר	חלק	253	287
12268	מוסדר	חלק		26-28, 30, 40

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
חפ/ 1135 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1135 / ב ממשיכות לחול.	1189	2078		03/06/1965
חפ/ 1141 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1141 / א ממשיכות לחול.	1087	1213		07/05/1964
חפ/ 1141 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1141 / ב ממשיכות לחול.	1705	1234		01/03/1971
חפ/ 1141 / יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1141 / יב ממשיכות לחול.	3520	687		21/02/1988
חפ/ 1400 / יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב ממשיכות לחול.	4402	2831		21/04/1996
חפ/ 229 / י 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / י 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981		07/03/2012
חפ/ מק/ 1400 / גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ גב	4896	4052		26/06/2000

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		1400/ גב ממשיכות לחול.				
חפ/ מק/ 1400/ תט	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט ממשיכות לחול.	4536	4037		26/06/1997
חפ/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	8137	8404		05/03/2019
חפ/ 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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4 ממשיכות לחול.	5293			29/04/2004
חפ/ מק/ 1400/ פמ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ ממשיכות לחול.	5501	2102		28/02/2006



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב מאור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	08/11/2020	נמרוד גורפינקל	10: 30 08/11/2020	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	28/03/2022	רני זיס	13: 43 28/03/2022	נספח בינוי ופיתוח - גיליון 1	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	01/11/2020	רני זיס	15: 05 06/12/2020	נספח בינוי ופיתוח - גיליון 2	לא
דו"ח סביבה	מנחה		1	01/11/2020	אמיר בלום	15: 09 06/12/2020	דו"ח נופי-סביבתי	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 500	1	28/03/2022	צבי נוה	14: 55 28/03/2022	מנחה, מחייב רק בכניסות ויציאות למתחם	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	01/11/2020	צבי נוה	10: 04 08/11/2020	נספח תחבורה ציבורית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1000	1	01/11/2020	אמיר בלום	15: 08 06/12/2020	נספח עצים בוגרים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		6	06/12/2020	אמיר בלום	15: 06 06/12/2020	סקר עצים בוגרים	לא
מים	מנחה	1: 500	1	24/12/2020	צבי נוה	15: 37 24/12/2020	נספח מים	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	24/12/2020	צבי נוה	15: 38 24/12/2020	נספח ביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	24/12/2020	צבי נוה	15: 42 24/12/2020	נספח ניקוז והשהיית מים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		3	08/11/2020	ארז כהן	09: 20 09/11/2020	טבלת איזון - איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		16	08/11/2020	ארז כהן	09: 21 09/11/2020	שומה	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			דניה הירוקה בע"מ	נשר	התעשייה	51	04-8217171	04-8214343	gilad808@g mail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יעקב מאור		יעקב מאור - מתכנן ערים	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		taba@taba.co .il
	הנדסאי	נמרוד גורפינקל	40302/ה	מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	077-4060242	04-9975743	Nimrod@mi kumim.com
אדריכלות	אדריכל	רני זיס	28717	רני זיס אדריכלים בע"מ	רמת גן	ביאליק	143	03-6132257	03-7510354	sharon@rann iziss.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139	צבי נוח-הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	(1)	177	04-8725001		mail@zvi- naveh.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום		מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	(2)	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller- blum.co.il
שמאי	שמאי	ארז כהן	324		תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	050-9755544	03-5628866	erez@zc- eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי (3)	17 א	04-8420528	04-8410012	bshapira@be zeqint.net

(1) כתובת: שד' ההסתדרות 177, חיפה.

(2) כתובת: התשבי 14 חיפה.

(3) כתובת: קריית חיים.



משרד
תכנון
וזמין
הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

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 המשך אזורי מגורים המהווים הרחבה של שכונת "הוד הכרמל - דניה"

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע משטח ללא תכנון מפורט למגורים, מסחר, מלונאות, דרכים מוצעות, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות וזכויות בניה הכוללות הוראות פיתוח לכלל ייעודי הקרקע השונים.
3. קביעת מספר יחידות דיור של 226 יח"ד ב-58 מגרשי מגורים.
4. התוויית מערכת הדרכים, קביעת הנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	58 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	100
מלונאות (אכסון מלונאי)	300
שטח ציבורי פתוח	502 - 500
דרך מאושרת	400
דרך מוצעת	410, 401
מסחר ותעסוקה	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר נחל	דרך מוצעת	401
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	410, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	58 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מלונאות (אכסון מלונאי)	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	502 - 500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א מיוחד	1,317.5	1.23
דרך מאושרת	2,774.45	2.59
ללא תכנון מפורט	100,520.98	93.80
שטח ציבורי פתוח	2,554.03	2.38
סה"כ	107,166.96	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,421.86	2.26
דרך מוצעת	15,689.07	14.64
מבנים ומוסדות ציבור	1,782.96	1.66
מגורים	44,464.96	41.49
מלונאות (אכסון מלונאי)	5,213.18	4.86
מסחר ותעסוקה	2,206.84	2.06
שטח ציבורי פתוח	35,388.08	33.02
סה"כ	107,166.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. חניה. ג. שימושים נלווים למגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. בכל מגרש, בצד הפונה לכביש, תהיה רצועת גינון ברוחב 2 מ'. לא יותר בינוי על ותת-קרקעי על גבי רצועה זו.</p> <p>2. המבנים יהיו מדורגים, מלבד מגרש 20.</p> <p>3. הוראות דירוג: המבנים היורדים יהיו מדורגים בחזית האחורית כלפי המדרון. לא יותר רצף אנכי ב 4 קומות התחתונות של יותר מ-2 קומות ללא דירוג. הדירוג לא יפחת מ-1.80 מ' ביחס לחזית שתי הקומות שמתחתיו. המבנים העולים יהיו מדורגים בחזית הקדמית לא יותר רצף אנכי של יותר מ-2 קומות ללא דירוג.</p> <p>הדירוג לא יפחת מ 1.80 מ' ביחס לחזית שתי הקומות שמתחתיו.</p> <p>4. בריכות שחיה: הוראות לבריכות שחיה יהיו בהתאמה לתכנית מאושרת חפ/1840, למעט הסעיפים הבאים:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - תותר הקמת בניית בריכה שחיה פרטית בשטח החצר ללא הגבלה לגודל מגרש מינימלי.</p> <p>ב. הוראות בניה - קווי הבניין והמרווחים למבנה הבריכה יהיו קו בניין צידי 0 מ', קו בניין אחורי 0 מ', אך ללא חריגה לשטחים שיסומנו בזיקת הנאה כאמור בסעיף 4.1.2 (ד) להלן.</p> <p>ג. תותר הצמדת בריכת השחיה לקיר המבנה.</p> <p>ד. לא יותר קירוי הבריכה על הגג למעט קירוי בפרגולה אשר תהייה בהתאמה להוראות תכנית מאושרת חפ/מק/1400/פמ/"פרגולות משולב".</p> <p>5. הוראות לעליות גג ומרתפים יהיו בהתאמה לתכנית מאושרת חפ/229/י 5.</p> <p>6. מחסנים דירתיים - יתאפשרו מחסנים בשטח של 6 מ"ר ליחיד לכל היותר.</p> <p>7. הצמדת בניינים גובלים: הצמדת מבנים בקיר משותף תתאפשר בקומת החניה של מגרשים עולים בלבד.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>גבהים: גובה "מבנה עולה" לא יעלה על 16 מ' שיימדדו ממרכז מפלס הדרך הסמוכה לתחום המגרש. גובה זה יכלול את קומת החניה וקומת הגג. בניינים אלה יכללו סה"כ 5 קומות (כולל קומות חניה וגג).</p> <p>גובה "מבנה יורד" לא יעלה על 6 מ' שיימדדו ממרכז מפלס הדרך הסמוכה לתחום המגרש. גובה זה כולל את קומת הגג. סה"כ 5 קומות (כולל 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת). במגרשים בהם אין הפרשי טופוגרפיה גבוהים, גובה מבנה יורד לא יעלה על 9 מ' שיימדדו ממפלס הדרך הסמוכה (בהתאם לטבלה מס 5). גובה זה כולל את קומת הגג. סה"כ 5 קומות (כולל 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת).</p> <p>גובה תקרת חניה מקורה לא יעלה על 3 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. הוראה זו תחול על מגרשים עולים ומגרשים יורדים.</p> <p>למגרשים עולים/יורדים מספר הקומות המירבי לא יעלה על 5 כולל קומת עליית גג וקומת</p>

4.1	מגורים
	<p>החנייה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית לפי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית).</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>בניה במרווחים: מרווח קדמי - תותר בניה במרווח קדמי עד גבול רצועת הגינון, 2 מ' מגבול המגרש, עבור אזור כניסה וחנייה לבניין, כגון: שערי כניסה, ביתני אשפה. משטחי חניה מקורים או פתוחים ומתקנים טכניים: במגרשים יורדים - תתאפשר בניה תת קרקעית עד גבול רצועת הגינון (2 מ' מגבול המגרש). במגרשים עולים - תתאפשר חריגה של קומת החנייה מעבר לקו הבניין הקדמי וכן יותר שימוש כמרפסת במשטח הגג מעליו עד לגבול רצועת הגינון. בחניות שאינן מקורות ניתן להקים פרגולות בנויות עד 2 מ' מקו המגרש. פרטי הפרגולות ישולבו בבקשה להיתר הבניה ויתכננו עפ"י חפ/1400/פמ. בניה במרווח צידי: במרווח הצידי תותר בניית מבנים למתקני שירות לבית, משטח חניה/חניה מקורה, כביש, רמפות ודרכי גישה לחניה, גשר גישה להולכי רגל ומדרגות, הכל בעומק של עד 13 מ' לתוך המגרש בניצב לגבול מגרש קדמי. גובה המבנים לא יעלה על 3-3.5 מ' מקק"ט. שאר המרווח יגונן ויפותח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח. בסמכות מהנדס העיר לאפשר גובה גבוה יותר במידה והטופוגרפיה מחייבת זאת.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>יתאפשר מעבר תשתיות במגרשים הכלואים שבין דרך מס' 1 לדרך מס' 2, ברצועה ברוחב 2 מטר לכיוון דרך מס' 2 ולשצפיים, כפי שמסומן בנספח הבינוי ובנספח הביוב בסימן זיקת הנאה. התוואי המדויק של השטחים המסומנים כזיקת הנאה יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי לקליטת הבקשה להיתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין. בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>לפחות 20% דירות קטנות - 46 מתוך 226 הדירות בתחום התכנית יהיו "דירות קטנות" (2 בכל תא שטח, בתאי שטח 25-34, 38-50) כהגדרתן בחוק. מיקומן המדויק ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.</p>
ו	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>גובה ומספר קומות במבנה הקיים במגרש 20 יחולו הוראות הבינוי לעניין הדירוג לפי התכניות המאושרות החלות על שכונת הוד הכרמל. זכויות הבניה יהיו עפ"י טבלת זכויות הבניה בסעיף 5.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>מבנים לצורכי חינוך, תרבות, רווחה, ספורט, בריאות, דת, קהילה המיועדים לצורכי השכונה בלבד. שימוש מסחרי עבור משרדים למקצועות חופשיים, שירותים אישיים, מרפאות, גלריות, מזנונים, בתי קפה, מסעדות, מסחר קמעונאי כולל שירותי אוכל ובתנאי שלא יהוו מטריד לסביבה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>יותר שימוש מסחרי בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש, השימוש המסחרי לא יהווה מטריד</p>

<p>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.2</p>
<p>לפעילות הציבורית.</p>	
<p>4.3 מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>1. משרדים למקצועות חופשיים, שירותים אישיים, מרפאות, גלריות, מזנונים, בתי קפה, מסעדות, מסחר קמעונאי כולל שירותי אוכל ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה. 2. תחנת טרנספורמציה.</p>	
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>אדריכלות ניתן להתיר מספר מבנים במגרש. מספר המבנים ומיקומם יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.</p>	<p>א</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח 1. תחנות טרנספורמציה יהיו לפי חפ/1400/ת.ט. 2. תוקם רצועת גינון ברוחב 2 מ' במרווח הקדמי על גבי קרקע סופית.</p>	<p>ב</p>
<p>4.4 מלונאות (אכסון מלונאי)</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>א. יחידות אירוח מלונאיות ב. שטחי מלונאות נלווים ג. חניה תת קרקעית ד. תחנת טרנספורמציה לא יותר הקמת גן אירועים פתוח</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח 1. הורדת נוסעים ולובי המלון יהיה דרך כביש מס' 2 בלבד. 2. ניתן למקם מספר מבנים במגרש בהתאם לתכנון שיוגש בתכנית הבינוי והפיתוח. 3. המבנה יהיה מדורג בחזית האחורית לכיוון המדרון. לא יותר רצף אנכי של יותר מ-2 קומות. הדירוג לא יפחת מ-2 מ' ביחס לחזית שתי הקומות מתחתיו. 4. תותר הקמת בניית בריכה שחייה בשטח המגרש ללא הגבלה בתחום קווי הבינוי ובגודל הבריכה. במקרה של קירוי הבריכה מחומרים קלים, שטח זה לא ייכלל באחוזי הבניה.</p>	<p>א</p>
<p>חניה 1. בהתאם לתקן הנדרש על פי חוק בעת הוצאת היתר הבניה. 2. מקומות החניה יותקנו בתחום המגרש.</p>	<p>ב</p>
<p>קווי בנין 1. מרווחים בתת הקרקע: כלפי המגרשים הגובלים יינתן לבנות עד קו מגרש 0 לחניה תת קרקעית וכן כל שימוש לצרכי שירות/טכני, למעט מרווח קדמי הכולל רצועת גינון של 2 מ'.</p>	<p>ג</p>
<p>הנחיות מיוחדות 1. תנאי להיתר בנייה לשימוש מלונאי יהיה עמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12.</p>	<p>ד</p>

4.4	<p>מלונאות (אכסון מלונאי)</p> <p>2. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. 3. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. 4. שטחים לשימוש משותף במלון כגון: חדר האוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>
ה	<p>אקוסטיקה</p> <p>לא תותר השמעת מוסיקה או הפעלת רמקולים מחוץ למבנה המלון או בשטח שאינו סגור ומקורה. לא יתקיימו אירועים בשטח הבריכה. מערכות טכניות בעלות פוטנציאל יצירת רעש כגון: מיזוג אוויר, גנרטור ושנאים יוסוו ויושתקו כך שיעמדו בתקנות מניעת מפגעים הרלוונטיות. יינקטו פעולות ואמצעים אקוסטיים להקטנת הרעש המוקרן לסביבה, כדוגמת קירוי בריכה וכו'. כל זאת יעשה עפ"י הנחיות של יועץ אקוסטי מוסמך.</p>
4.5	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>א. מיועד למרחבי ירק לנופש ולמשחקים, גינות ציבוריות, פרגולות, רחבות מרוצפות, מצפורים לנוף, פינות ישיבה, פינות משחק לילדים, מגרשי משחק וספורט לילדים ולמבוגרים, שבילים ומדרגות ומעברים להולכי רגל ופיתוח נופי לאורך הדרכים, מרכזי מחזור ואשפה, תחנות טרנספורמציה בכפוף לשילובם בקירות הפיתוח, תשתיות עירוניות (ביוב, מים חשמל ניקוז וכו'). ב. דרכי עפר למעבר רכבי כיבוי וחרום. מתקנים שונים, לרבות ממטרות מים, למניעת התפשטות שריפות. ברזי כיבוי אש (הידרנטים) ומערכת מים להזנתם.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית זו יוצג בתכנית בינוי והפיתוח ויבוצעו בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון גנים. בפיתוח כלולים השבילים, קירות תומכים, גדרות, רחבות מרופות, גינות ונטיעות, למערכת תשתיות, תאורה (כולל עמודים ופנסים) וכל המתקנים הנוספים שיידרשו. 2. השצ"פ הדרומי יהיה אקסטנסיבי שיישמר כטבעו. 3. מניעת שריפות - בשל סמיכות השכונה לשטחים הפתוחים של הכרמל, יש לעמוד בתקנות כיבוי אש ולהקים מערכות למניעת שריפות וכיבויים. בנוסף, יש לתחזק את האזור המפגש של השטח הפתוח עם השכונה כאזור חיץ, בתיאום עם רט"ג, ובהתאם למסמך ההנחיות להקמת אזורי חיץ 2011 ועדכוניו מעת לעת. 4. תכנית הפיתוח של השצ"פ תהיה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בנייה. 5. במקרה של בנייה תת קרקעית עד קו 0 לכיוון השצ"פ, בתום העבודות יבוצע שיקום בתחום השצ"פ כחלק ממילוי תנאים למתן היתר אכלוס. 6. מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בתוך גדר או בקיר התומך. סגירת הנישות/הדלתות תהיה עפ"י תקן חברת החשמל. הצנרת בין הארון לבית/בית/הקיר תהיה סמויה מאחורי קיר או טמונה בקרקע.</p>
4.6	<p>דרך מאושרת</p>



4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	מיועד לתנועת כלי רכב, ומעבר הולכי רגל, מדרכה, מיסעה ונתיב אופניים, תשתיות עירוניות (ביוב, מים חשמל ניקוז וכו')
4.6.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>2. ביצוע הדרכים, שיקום הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה ונוף בעירייה.</p> <p>3. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: מעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי התנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	מיועד לתנועת כלי רכב, ומעבר הולכי רגל, מדרכה, מיסעה ונתיב אופניים, תשתיות עירוניות (ביוב, מים חשמל ניקוז וכו').
4.7.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. במידה ויבנה מעביר מים ולא גשר מעל הוואדי בחלק המערבי של התכנית, תכנית הבינוי תבחן תכנון אדריכלי של מרכיב זה שימזער את השפעתו הנופית.</p> <p>2. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>3. ביצוע הדרכים, שיקום הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה ונוף בעירייה.</p> <p>4. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: מעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי התנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח עיקרי לשטח בנוסף - מ"ר	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) מתא שטח	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			
74	4	12	4	4	3	2	6	2	60	(2)	(1) 390	(2)	(1) 160	914.69	1	מגורים
74	4	12	4	4	3	2	6	2	60	(2)	(1) 390	(2)	(1) 160	889.15	2	מגורים
74	5	6	4	4	3	2	6	2	60	(2)	(1) 390	(2)	(1) 160	1160.92	3	מגורים
74	5	5	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 552	788.75	4	מגורים
74	5	5	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 552	788.2	5	מגורים
74	5	5	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 552	788.14	6	מגורים
74	5	5	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 552	788.14	7	מגורים
74	5	5	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 557	795.95	8	מגורים
74	5	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 545	779.3	9	מגורים
74	5	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 548	783.26	10	מגורים
74	5	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 550	785.52	11	מגורים
74	5	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 550	785.49	12	מגורים
74	5	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 548	783.63	13	מגורים
74	5	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 553	790.24	14	מגורים
74	5	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 496	709.17	15	מגורים
74	5	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 532	760.05	16	מגורים
74	5	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 536	765.96	17	מגורים
74	5	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 513	733.13	18	מגורים
74	5	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 581	830.3	19	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 887	(2)	(1) 160	1309	20	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 534	(2)	(1) 160	867.38	21	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 412	(2)	(1) 160	715.41	22	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 394	(2)	(1) 160	693.11	23	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 389	(2)	(1) 160	686.82	24	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 354	(2)	(1) 160	642.31	25	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 358	(2)	(1) 160	647.47	26	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 361	(2)	(1) 160	650.76	27	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 366	(2)	(1) 160	657.86	28	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 378	(2)	(1) 160	672.12	29	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 362	(2)	(1) 160	651.96	30	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 381	(2)	(1) 160	675.99	31	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 381	(2)	(1) 160	676.28	32	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 381	(2)	(1) 160	676.58	33	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 381	(2)	(1) 160	676.82	34	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 382	(2)	(1) 160	677.05	35	מגורים

מ"ר פסגות- לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לקניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת				מתחת לקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
74	4	4	4	4	2	3	9	4	60	(2)	(1) 241	(2)	(1) 310	689.22	36	מגורים
74	4	4	4	4	2	3	9	4	60	(2)	(1) 237	(2)	(1) 310	683.39	37	מגורים
74	4	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 465	663.78	38	מגורים
74	4	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 438	626.26	39	מגורים
74	4	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 452	645.18	40	מגורים
74	4	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 428	611.33	41	מגורים
74	4	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 446	637.2	42	מגורים
74	4	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 446	636.67	43	מגורים
74	4	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 445	635.99	44	מגורים
74	4	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 445	635.87	45	מגורים
74	4	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 452	645.87	46	מגורים
74	4	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 454	648.34	47	מגורים
74	4	4	4	4	0	5	16	4	60	(2)		(2)	(1) 462	660.69	48	מגורים
74	4	4	4	4	2	3	9	4	60	(2)	(1) 218	(2)	(1) 310	660.47	49	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 375	(2)	(1) 160	668.51	50	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 503	(2)	(1) 160	829.02	51	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 573	(2)	(1) 160	916.74	52	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 568	(2)	(1) 160	909.78	53	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 577	(2)	(1) 160	920.76	54	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 598	(2)	(1) 160	947.59	55	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 629	(2)	(1) 160	985.73	56	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 683	(2)	(1) 160	1053.5	57	מגורים
74	4	4	4	4	3	2	6	4	60	(2)	(1) 747	(2)	(1) 160	1133.65	58	מגורים
	(5) 5	4	4	4	2	3	17		50			(4) 1043	(3) 2318	1783	100	מבנים ומוסדות ציבור
	5	4	4	4	(7) 2	2	12		60			(4) 1324	(6) 2206	2206.88	200	מסחר ותעסוקה
	5	4	4	4	(8) 7	(8) 1	10		50		3289	(4)	500	5412.92	300	מלונאות (אכסון מלונאי)

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבניה במגרשי המגורים (מלבד מגרשים 1, 2 ו-3) חושבו לפי 70% במגרש עולה ו-80% במגרש יורד.

ב. הכניסה הקובעת תהייה ממרכז מפלס הדרך הסמוכה למגרש.

ג. ניווד שטחים: ניתן לנייד שטחים עד 50% משטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, ולהפך.

ד. גג בלתי מקורה של קומה בבית מדורג או מרפסת בלתי מקורה בחצר שאליהם יש גישה ישירה מדירה, לא יראו כמרפסת או גזוזטרה ולא יחושבו בשטחי הבניה.

ה. תכסית: ישמר שטח פנוי מבינוי על ותת קרקעי של לפחות 15% משטח המגרש.

ו. גובה המבנה יימדד ממרכז מפלס הדרך הסמוכה לתחום המגרש. הגבהים בטבלה כוללים את קומת הגג וכן את קומת החניה (במגרשי המגורים העולים). מעל פני תקרת הקומה העליונה יותרו מעקות,

יציאה לגג ומתקנים טכניים בגובה המינימלי הנדרש ובשטח שלא יעלה על 50% משטח הקומה העליונה.

ז. קווי הבינוי מחייבים מלבד הסעיפים הכתובים בהוראות לפי השימושים בהתאם לתאי השטח.

ח. גובה קומת המסד בכל ייעודי הקרקע לא יעלה על 3 מ' מעל הקרקע הטבעית. מעל גובה זה ימנה המסד במספר הקומות ושטחו יחושב בהתאם לחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעבר לשטח העיקרי הרשום בטבלה ניתן יהיה להוסיף שטחים עיקריים נוספים לפי חפ/5/229.

(2) שטחי השירות למגורים יהיו עפ"י תכנית מאושרת חפ/5/229, על כל שינויה.

(3) יותר שימוש מסחרי בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש.

(4) שטחי השרות שאינם למגורים יהיו עפ"י תכנית מאושרת 304-0447052 (חפ/1400/שש/1), על כל שינויה.

(5) יותר בניית קומות חניה תת קרקעיות עד מרחק של 2 מ' מגבול מגרש קדמי.

(6) יותר שימוש לתעסוקה בשיעור של עד 50% מהשטח העיקרי.

(7) ניתן להתיר קומות נוספות ובתנאי שתהינה תת קרקעיות.

(8) גובה קומה ברוטו לא יעלה על 4.5 מ', למעט קומת הכניסה, וקומת חדר האוכל בהן גובה הקומה יהיה עד 8 מ' ברוטו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 חניה</p> <p>תקן החניה יקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
	<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר-</p> <p>1.1 גימור החוץ של המבנים יהיה במערכת של חיפוי קשיח לשביעות רצון מהנדס העיר. חומרי בניה אחרים, חיפוי גגות, מעקות, וכד' יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>2.1 גגות המבנים - גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהייה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2.2 יותרו על הגגות אלמנטים עיצוביים של חזית המבנה שישולבו גם עם הפתרון להסתרת האלמנטים הטכניים שעל הגג.</p> <p>3. שמירה על הצורה החיצונית של הבניין-</p> <p>3.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל: צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>3.2 כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>3.2 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> <p>4. סלילת דרכים- תנאי למתן היתר סלילה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בה יוצגו בין היתר הדרכים והפיתוח בתחום התכנית בהתאם לנספח הנופי. בתכנית תכלול שלביות הביצוע ובמסגרתה יוצגו חתכים נופיים, קירות תומכים וכד'.</p> <p>5. מצוינות אדריכלית-</p> <p>5.1 תכנון המבנים יעשה תוך הקפדה על יחודיות ומצוינות אדריכלית.</p> <p>5.2 מתן היתר בניה יהיה מותנה בבדיקה ובאישור מוקדם של מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולחמרי הגמר. לצורך בדיקה זו יוגשו הדמיות של המבנה ממספר כיוונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר, שבהן המבנה יוצג על רקע סביבתו הפיסית.</p> <p>5.3 בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים.</p> <p>5.4 ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהוו חלק ממסמכי ההיתר.</p>
	<p>6.3 הוראות פיתוח</p> <p>קירות תמך:</p> <p>1. קיר ניקיון - יש להקים קיר ניקיון טרם התחלת הבניה ו/או קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות מגרשי הבניה עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח. קירות הניקיון יהיו בתחומי המגרש.</p> <p>2. קירות תומכים- במגרשים עולים גובה קירות תומכים לצד האחורי של המגרש יהיה עד גובה 5 מ'. ניתן למקם מעליו קיר תומך נוסף במרחק נסיגה של 1 מ'. המרווח ישמש לנטיעות. במגרשים יורדים גובה הקיר התומך כלפי החזית לא יעלה על 1 מ' ממפלס הכביש במרכז המגרש.</p> <p>מהנדס העיר רשאי להתיר גובה העולה על הגבהים אלו כאשר תנאי השטח מחייבים זאת.</p>

6.3	הוראות פיתוח
<p>קירות תומכים הפונים אל הרחוב יצופו בצד זה בציפוי קשיח לפי אשור משרד מהנדס העיר.</p> <p>3. קירות התמך לכיוון הוואדי יתאפשרו בתנאים הבאים:</p> <p>גובה קיר תומך בגבול מגרש אחורי יהיה עד 5 מ'. מעל גובה זה יותר מעקה שקוף. במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל 5 מ' ידורגו הקירות התומכים כאשר הרווח האופקי יאפשר התקנת ערוגה לגינון ברוחב שלא יפחת מ- 1.5 מ'.</p> <p>4. קירות התמך לכיוון השצ"פ הדרומי יתאפשרו בתנאים הבאים:</p> <p>גובה קיר תומך לכיוון השצ"פ הדרומי לא יעלה על 3 מ' מעל פני קרקע טבעית, מעל גובה זה יותר מעקה תקני שקוף בתאום עם המחלקה לתכנון נוף במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח בתכנית הפיתוח. מהנדס העיר רשאי להתיר גובה העולה על גובה זה כאשר תנאי השטח מחייבים זאת, תוך התאמה למגרשים הגובלים.</p> <p>5. קירות תמך צידיים יתאפשרו בתנאים הבאים: גובה קיר תומך צידי לא יעלה על 3.5 מ' מקו קרקע טבעית ויותאמו לדירוג המבנה. מעל לגובה זה יותר מעקה תקני שקוף, בתיאום עם היחידה לתכנון נוף בתכנית הפיתוח. מהנדס העיר רשאי להתיר גובה העולה על גבהים אלה כאשר תנאי השטח מחייבים זאת, תוך התאמה למגרשים הגובלים.</p> <p>6. בכל המגרשים תחוייב רצועת גינון ברוחב של 2 מ' בה לא תותר בניה עילית או תת קרקעית.</p> <p>7. אדמה מקומית תשמש לשיקום השטחים ופיתוח השצ"פ.</p>	
6.4	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. תנאי לקליטת הבקשה להיתרי בנייה בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה מעודכנת בתיאום ובאישור היחידה לתכנון נוף ולאישור הוועדה המקומית. התכנית תכלול את העמדת המבנים, מיקום יחידות הדיר הקטנות, מעברים לתשתיות כאמור בסעיף 4.1.2(ד), סידור החניות, דרכי הגישה, כולל חתכים ועיצוב חזיתות, פירוט חומרי גמר, תכנון המפגש בין המגרשים לשטחים הגובלים, חומרי פיתוח, נטיעות, תכנית גדרות, ריהוט רחוב, מתקנים לאצירת אשפה. קירות תומכים, גבהי הפיתוח, המסלעות, השבילים גינון בתחום המגרשים, תכנון ופיתוח השטחים הירוקים שבתחום התכנית וכן תכנון השבילים הציבוריים כולל ניקוז כלפי הוואדי ושיקום כל השטחים הסובבים שיפגעו במהלך הבניה, והיה ויהיו כאלו. כמו כן תכלול התכנית את כל השטחים לגביהם נרשם זכות מעבר לציבור.</p> <p>התכנית תוגש כתכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם לאישור הוועדה המקומית למעט מגרשי מגורים 1,2,3 ו-20.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תכלול פרק של בטיחות אש שיערך ע"י יועץ מומחה בתחום זה ויתואם עם רשות הכבאות ורטי"ג.</p> <p>2. נטיעת עצים במגרש: הן במרווח הקדמי והן בכל אחד מהמרווחים הצדיים יינטעו לפחות שני עצים (ובסך הכל לפחות שמונה עצים במגרש), בהתאם להנחיות היחידה לתכנון נוף בעירייה. חובת נטיעת העצים תחול על מבקש הבקשה להיתר במגרשו, לפני גמר פעולות הבנייה ולפני כניסתו להתגורר בבניין, כתנאי לאכלוס.</p> <p>3. פיתוח שצפיים ושטחים פתוחים סביב הבניינים: תכנית הפיתוח של השצ"פ תהיה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בנייה.</p>	
6.5	בניה ירוקה
<p>בתכנון המפורט ובבקשה להיתר הבניה יש לשמור על עקרונות הבניה הירוקה וכי הבינוי יעמוד בניקוד של כוכב אחד לפחות עפ"י תקן ישראלי (ת"י) 5281 או כל תקן עתידי שיחליפו.</p>	



<p>6.6 עתיקות</p>	<p>6.6</p>
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>	
<p>6.7 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.7</p>
<p>חלוקה חדשה :</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזהים 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 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד בתחום הרחובות והגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זיקות ההנאה בלשכת המקרקעין. בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.</p>	
<p>6.8 הפקות ו/או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.</p>	
<p>6.9 חשמל</p>	<p>6.9</p>
<p>מרווחי בטיחות : מירווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה בקשה להיתר תנאיו ואגרות, תש"ל-1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>תחנות טרנספורמציה : הטרפו' יתאפשר במגרש המסחרי או ישולב בקירות תמך בלבד.</p> <p>תאורה : תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים, כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ישלמו היטלים כחוק.</p> <p>מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בתוך גדר או בקיר התומך. סגירת הנישות/הדלתות תהיה עפ"י תקן חברת החשמל. הצנרת בין הארון לבית בית/הקיר תהיה סמויה מאחורי קיר או טמונה בקרקע.</p>	
<p>6.10 ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפתחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :</p> <p>א. בתחום התכנית לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו 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.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p>	

ניהול מי נגר	6.10
<p>ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. ניקוז ותיעול:</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ב. מוצאי הניקוז יטופלו ע"י טרסות לשיכוך עוצמת הזרימה ולהשהיית המים.</p> <p>ג. לא ייתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים/ ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור הרשות המקומית.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>שמירת עצים בוגרים:</p> <p>א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה 1:500, שיכלול בין היתר: סימון רדיוס צמרת העץ, ככול שיידרש. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ב. עצים קיימים ישמרו, יועתקו או יכרתו על פי תכנית פיתוח נוף לשימור צמחיה, לפי הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם מח' הגינון.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>1. בכפוף להעתקה, על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חילופי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות בשלב התכנון המפורט וכתנאי להיתר בניה.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>עצים בוגרים בשטחים הפתוחים (שאינם מינים פולשים) יישמרו ככל הניתן.</p>	



פסולת בניין	6.12
<p>חומרי חפירה ומילוי:</p> <p>עבודות עפר חציבה ומילוי:</p> <p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>1. חובת איזון בין מילוי לחפירה: בהעדר איזון: בתנאי עודף- ייצוא עודפי החציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר- מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>2. חובת סילוק פסולת לאתר מוסדר: מתן היתר איכלוס למבנים מותנה בבדיקת ביצוע סילוק עודפי עפר.</p>	



תשתיות	6.13
<p>כללי:</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים ולפני קליטת 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>תכנון מוצא הניקוז, כחלק מתכנית הניקוז המחויבת להתאשר כתנאי להיתר בניה, ילווה ע"י אדריכל נוף.</p>	

תשתיות	6.13
<p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים 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>תנאי לקליטת הבקשה להיתר בנייה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י מי הכרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי הכרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתן למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי הכרמל. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי הכרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. הפרטים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכוללים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך על הקמת מאגרים פנימיים בעלות היזם לצורך הבטחת הספקת הספיקות הנדרשת.</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> <ol style="list-style-type: none"> מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. 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. שיקום השטח לאחר הנחת התשתיות בשטח הפתוח יעשה לאחר תיאום עם רט"ג. קווי טלפון כבלים ותקשורת - קווי הטלפון וכל סוגי התקשורת האחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ולמתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים. אצירת והרחקת אשפה - מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאושרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. 	

שמירת טבע וגנים לאומיים	6.14
<ol style="list-style-type: none"> שיקום מדרונות וצמחיה טבעית- המדרונות, שיפגעו במשך תהליך הבניה ובמהלך עבודות חישוף השטח, ישוקמו לאלתר ע"י נטיעות של צמחית החורש טבעי. בחירת סוג הצמחיה תעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים והאופייניים לאזור, ומבלי לערב סוגי צמחיה זרים, שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחיה הטבעי. הנטיעות לשיקום יעשו לפי תכנית פיתוח ותכנית נטיעות, שתוגש לאישור מחלקת הגנים בעיריית חיפה ותתואם עם אקולוג רשות הטבע והגנים. שיקום נופי לאחר הנחת התשתיות - עם תום הנחת התשתיות, ישוקמו כל האיזורים, שנשפו ונחפרו לצורך העבודות או שצמחייתם הדלדלה באיזורים הסמוכים לשטחים טבעיים פתוחים. השיקום יכלול ישור פני הקרקע והתחברות למפלסים הקיימים, מילוי באדמה מגוננת, נטיעות עצים ושיחים לכדי כיסוי מלא של השטח. כמו כן, תוצב מערכת השקיה. איסור כניסה לתחומי הגן הלאומי - בזמן עבודות הפיתוח בשטח, תיאסר כניסה של כלי רכב מכל סוג שהוא, ובכלל זה כלים הנדסיים, חומרי בנייה ועודפי עפר לתחומי הגן הלאומי. יש לבצע סימון והפרדה פיזית (גידור/חסימה) בגבול הדרומי ובאופן חלקי גם בגבול המזרחי 	

<p>6.14 שמירת טבע וגנים לאומיים</p> <p>והמערבי על מנת להימנע מזליגת עבודות הבניה לגן הלאומי ופגיעה בשטח הטבעי.</p> <p>4. גידור הכביש הדרומי- יש לגדר את הכביש הדרומי באופן קבוע, בכדי לסייע במניעת מעבר חיות בר לתחום הבינוי. יש להעביר את פרט הגידור לידי רט"ג טרם ביצוע העבודה, בכדי לקבל הכוונה מקצועית בנושא זה.</p> <p>5. תאורת הכביש הדרומי - התאורה תוצב בצידו הדרומי של הכביש ותכוון צפונה. תכנית פיזור התאורה תועבר לבדיקה ולאישור רט"ג על מנת להימנע ממטרידי תאורה לבע"ח בשטח הטבעי הגובל בתכנית.</p> <p>6. דרכי גישה לגן הלאומי - יש ליצור חיבור בין השכונה לדרך הקיימת בתוך הגן הלאומי. דרך זו, תהיה מיועדת למעבר רכבי חירום והצלה בלבד, ולכן יש להתקין שער נעול בכניסה לדרך. יש לתאם את החיבור עם רט"ג.</p> <p>7. גאופיטים וערכי טבע בתחום התכנית- ככל הניתן, גיאופיטים יועתקו לשצפי"ם בתחום התכנית שיסומנו ע"י אדריכל הנוף של התכנית. גיאופיטים יאספו ע"י קבלן העתקות, לאחר קבלת הנחיות לטיפול והוצאת היתר בכתב וכדין מרט"ג. התכנית תכלול הנחיות לנושא מועדי ההעתקה, סימון שטחים המיועדים להעתקת הגיאופיטים, סימון אזורי שתילה זמניים, הנחיות אחסון וכן הנחיות לגבי מיקום סופי.</p> <p>8. תנאי לקבלת אישור תחילת עבודות יהיה עריכת סקר מינים מוגנים ופעולות שימור ו/או הצלה הכרוכות בממצאים.</p> <p>9. תכנית הערכות לשלבי הבניה תכלול אמצעים להגנה על נחל נדר במהלך הביצוע בתיאום עם רט"ג.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לאכלוס יהיה גמר הפיתוח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר כתנאי להיתר בניה, למעט מגרשים 1,2,3 ו-20.</p> <p>תנאי לאכלוס יהיה נטיעת עצים במגרש כמפורט בסעיף 6.4.2 בפרק בינוי ו/או פיתוח (חובת נטיעת העצים תחול על מבקש הבקשה להיתר במגרשו, לפני גמר פעולות הבנייה ולפני כניסתו להתגורר בבניין).</p> <p>תנאי לאכלוס, במקרה של בנייה תת-קרקעית עד קו 0 לכיוון השצ"פ, יהיה ביקורת על ביצוע עבודות השיקום בתחום השצ"פ.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>לא יינתן היתר בניה כל עוד לא קיימת למגרש דרך סלולה והוקמו כל התשתיות הנדרשות. תנאי להיתר בניה יהיה סיום פיתוח התשתיות כולל התשתיות הנדרשות מטעם כיבוי אש ורט"ג בנושא בטיחות אש ובהתאם לאישור תכנית הבינוי והפיתוח (ראה סעיף 6.4).</p> <p>כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבנייה (ראה סעיף קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה).</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבנייה לרבות:</p> <p>גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, אמצעים לצמצום מטרדים לשטחים הפתוחים המקיפים את התכנית וכד'.</p> <p>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.</p> <p>מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים</p>	<p>6.17</p>

<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה. וכל סעיף נוסף שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהקשר זה.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>להלן התנאים לקבלת היתר בניה למגורים, למלונאות, למסחר ולתעסוקה ולמבנים ומוסדות ציבור:</p> <p>1. ביצוע אזור חיץ ברוחב מצטבר של 76 מ' המחולק ל- 3 רצועות משניות:</p> <p>1.1 אזור חיץ ברוחב 20 מ' מגבול מגרשי המגורים הגובלים לשצ"פ ולגן הלאומי. בשטח זה נדרש לבצע פינוי גזם ופסולת וכן ביצוע הרמות נוף לכלל העצים רחבי העלים עפ"י בחינה משותפת במהלך העבודות, או כחלופה שתילת עצים רחבי עלים עפ"י המפורט בנספח עקרונית מקצועיים מנחים באישור כב"א.</p> <p>1.2 דרך עפר מהודקת ברוחב של 6 מ' למעבר רכבי כיבוי וחירום (לאחר רצועת החיץ הפנימית של 20 מ').</p> <p>1.3 רצועה ברוחב של 50 מ', בשטח זה יבוצע דילול וכריתה של עצי אורן ירושלים ומינים פולשים המסכנים את בתי המגורים בעת שריפת יער, עצים יבשים, תלישת זרעי אורנים ומניעת מגע בין צמרות עצים (עד 5 עצים לדונם).</p> <p>2. פינוי פסולת הגזם והעשבייה אשר הצטברו במהלך עבודות החיץ באופן מיידי ע"י הקבלן המבצע למקומות מורשים בתיאום עם הגופים האחראים ונדרשים.</p> <p>3. היזום/רט"ג ימנו בעלי תפקיד אגרונום/אקולוג בעל ידע מקצועי באזור החיץ, אשר יפקח וינהיג נוכח בכל זמן פעילות עבודתו של קבלן הגיזום והכריתה ובהתאם להנחיות והמפורט בדו"ח הנ"ל.</p> <p>4. התקנת מערכת ממטרות בהתאם להנחיות רשות כיבוי והצלה אשר תשמש להרטבת שטחי החורש והיער ולצמצום התפשטות שריפות. מיקום התקנת מערכת הממטרות תתואם עם נציגי הכבאות.</p> <p>5. ככל שתידרש דרך עפר היקפית נוספת לתוספת הבניה המוצעת בתכנית בהתאם להנחיות כב"א, הדרך תוצמד למגרשי הבנייה הדרומיים וככל הניתן תהייה בעלת כניסה ויציאה בשני קצוות הדרך (לא תתאפשר דרך ללא מוצא). במידה ובקצה הדרך לא תתאפשר דרך יציאה נוספת בעקבות הטופוגרפיה, תתוכנן סובה לרכבי הכיבוי בתיאום עם רשות הכבאות.</p> <p>6. בכל תהליך ביצוע הפרויקט יתלווה מפקח מטעם היזום בעל ידע מתאים מתחום תשתיות המים, אשר יבצע פיקוח הדוק ומקצועי מול הגורמים המבצעים את העבודות הנדרשות.</p> <p>7. יש לפנות לגורמים המוסמכים בנושא בטיחות חשמל (חברת החשמל לישראל), טרם ביצוע עבודות הגיזום והכריתה הסמוכים ומושפעים ממקורות מתח חשמל.</p> <p>8. אין לשתול בשטח התכנית שתיבנה כל עץ מסוג מחטני כגון: אורן ירושלים, אורן בכלל וברוש מצוי.</p> <p>9. דרישות והנחיות לנושא הקמתה והתקנת תשתיות המים:</p> <p>9.1 קבלת סכמת מים עירונית, המפרטת את קוטרי צנרת אספקת המים של הרשת העירונית, בצרוף אישור מהנדס מים, המאשר כי קוטר קו הזנת המים (מתחת לפני הקרקע) לברזי הכיבוי (הידרנטים) אשר יותקנו ברחובות 1 ו- 2 (בתשריט) ובדרך עפר היקפית העומדת בהנחיות העדכניות של רשות כיבוי אש.</p> <p>9.2 הגשת אפיון רשת מים עירונית (גרף מים) אשר יבוצע ע"י מעבדה מאושרת ומוסמכת או גורם שהוסמד לכך ע"י מכון התקנים.</p> <p>9.3 תכנון ברזי הכיבוי (מיקום ואפיון) ותכנון מערך המים יותאם להנחיות רשות כיבוי אש.</p> <p>9.4 התקנת טבעת מים היקפית במורדות השכונה (רחובות 1 ו- 2) עפ"י הנדרש והמפורט בקובץ</p>	

שרותי כבאות

6.18

עקרונות מקצועיים מנחים להגנה על ישובים מפני שריפות חורש ויער ובקובץ (אספקת מים לכבאות והצלה) התשע"ה 2018 ובסמיכות לשטחי שמורה מוכרזת פארק הכרמל או הנחיות מעודכנות בנושא זה.
 9.5 קבלת התייחסות רשות הכבאות.
 10. בחיבור בין דרך העפר הקיימת לבין דרך מס' 2 בתשריט יוקם מחסום או כל אמצעי אחר שיאפשר כניסת רכבי חרום בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות הביצוע תיקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי לקליטת הבקשה להיתר בניה. א. לא יינתן היתר בניה כל עוד לא קיימת דרך סלולה למגרש והקמת התשתית הנדרשת. ב. תנאי לאיכלוס יהיה גמר הפיתוח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר כתנאי להיתר בניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

7.2 מימוש התכנית

תוך 20 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95