

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0540534

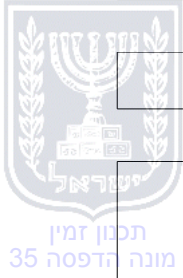
חפ/מק/1/2404 - פינוי בינוי במתחם העליה השניה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המתחם ממוקם בשכונת בת גלים בסמיכות לתחנת הרכבת בת גלים, בייח רמב"ם ובקרבת בית הספר לרפואה. התכנית מציעה הריסה של 17 מבני מגורים ומבנה המאכלס שיטור קהילתי בני 4-3 קומות במצב פיזי ירוד, בהיקף של 178 יחידות דיור והקמת מתחם מגורים בן 11 מבנים בהיקף של 725 יחידות דיור במסגרת הליך התחדשות עירונית. התכנית כוללת בניה מרקמית הכוללת חזית מסחרית לאורך חזית רחוב העליה השניה, בניה מרקמית לאורך רחוב שרל לוף, 4 מבנים גבוהים, 2 מהם פונים לרחוב העלייה השנייה ו-2 לרחוב שרל לוף. במסגרת תכנית זו הורחב השטח למבני ציבור עליו ממוקם בית הספר ונכלל פיתוח מחודש של שצ"פ וותיק בגודל של כ- 3.8 דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/מק/1/2404 - פינוי בינוי במתחם העליה השניה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0540534

1.2 שטח התכנית 31.277 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א 2) (1)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	198574
קואורדינאטה Y	748551

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בעיר חיפה, בשכונת בת גלים בסמוך לבית חולים רמב"ם ולתחנת רכבת בת גלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בת גלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10919	מוסדר	חלק	1-19, 23-28, 60-62	20, 22, 29-30, 59
11750	מוסדר	חלק		17

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 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
15/12/2014		1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
10/02/2019		7484	8106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0447052
21/04/1996		2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1400/ יב
30/03/1997		2833	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ שש. הוראות תכנית חפ/ 1400/ שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400/ שש
01/03/1971		1234	1705	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1468 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1468
26/07/1979		1946	2555	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1719 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1719
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
14/03/1994		2771	4201	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ י/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229/ י/ 1
07/03/2012		2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	חפ/ 229/ י/ 5

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בהוראות תכנית חפ/ 229 / ו / 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / ו / 5 תחולנה על תכנית זו.				
חפ/ 718 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 718 / א ממשיכות לחול.	1554	47		25/09/1969
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/ מק/ 229 / ט/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / ט / 2 ממשיכות לחול.	6448	5404		22/07/2012
חפ/ 1501	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1501 ממשיכות לחול.	1852	2392		03/09/1972
חפ/ 229 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ה ממשיכות לחול.	3021	1437		02/02/1984
חפ/ 229 / ט/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ט/ 1 ממשיכות לחול.	6255	5093		26/06/2011
חפ/ 363	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 363 ממשיכות לחול.	0			03/05/1938
חפ/ 829	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 829 ממשיכות לחול.	841	1182		27/04/1961
חפ/ 860	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 860 ממשיכות לחול.	584			13/02/1958
חפ/ 996	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	641	500		25/12/1958

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית חפ/ 996 ממשיכות לחול.				
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/ 2182	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 2182 ממשיכות לחול.	5481			17/01/2006



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תגית קנפו כלימור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תגית קנפו כלימור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 13 22/09/2022	תגית קנפו כלימור	30/08/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח הבינוי מחייב בעניין קווי הבנין	10: 14 22/09/2022	תגית קנפו כלימור	30/08/2022		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		09: 49 29/09/2022	דורון מגיד	28/09/2022		1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח נוף	14: 22 22/09/2022	תמי וינר סרגוסי	22/09/2022			מנחה	פיתוח סביבתי
לא	תכנית פיתוח	14: 23 22/09/2022	תמי וינר סרגוסי	22/09/2022		1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	תכנית פיתוח - חתכים	14: 23 22/09/2022	תמי וינר סרגוסי	22/09/2022		1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	סקר עצים בוגרים	10: 25 29/09/2022	בניהו טל	28/12/2021			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	10: 26 29/09/2022	בניהו טל	16/05/2022		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תשתיות מנחה - מערכות מים וביוב	10: 27 29/09/2022	אירנה זברובסקי	06/04/2022			מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז	10: 28 29/09/2022	אירנה זברובסקי	06/04/2022			מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז - תכנית	10: 29 29/09/2022	אירנה זברובסקי	13/09/2022		1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב - תכנית	10: 29 29/09/2022	אירנה זברובסקי	13/09/2022		1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	טבלת הקצאה ואיזון	10: 46 22/09/2022	דותן דרעי	21/09/2022		1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון	10: 46 22/09/2022	דותן דרעי	21/09/2022			רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח הדמיה למתחם	10: 14 22/09/2022	תגית קנפו כלימור	22/09/2022	1		רקע	פיתוח סביבתי
לא	חוות דעת מיקרו-אקלימית	10: 32 29/09/2022	גיא באואר	24/05/2022			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	פרוגרמה	10: 39 29/09/2022	אגף נכסים ושמאות - מנהל ההנדסה	14/01/2019	4		מחייב	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	חוות דעת אקוסטית	10: 33 29/09/2022	גיא באואר	07/12/2020			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	04-8356356	04-8356128	vardal@haifa.muni.il

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
אדריכל	עורך ראשי	תגית קנפו כלימור		קנפו כלימור אדריכלים בע"מ	חיפה	הסביונים		04-8243147		tagit@kkarc.com
שמאי	שמאי	דותן דרעי	759	דותן דרעי	חיפה	מקלף מרדכי	3	04-8622223		dn99@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	תמי וינר סרגוסי	34310	טוך סרגוסי אדריכלות נוף	קרית טבעון	השקדים		04-6415717		tammy@ts-landscape.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	דורון מגיד		ש.קרני בע"מ	חיפה	דישאל	46	04-8244468		orits@karni-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	גיא באואר		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503642		guy@ethos- group.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אירנה זברובסקי		בלשה ילון	חיפה	שד המגינים	25	04-8603621		irena-z@bj- is.com
	סוקר עצים	בניהו טל		מידות ומעשי נוף	כפר גלעדי	(1)		04-6020604		office@midd ot.co.il
	מתכנן	אגף נכסים ושמאות - מנהל ההנדסה		אגף נכסים ושמאות - מנהל ההנדסה - עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356812		rinatsh@haif a.muni.il

(1) כתובת: ת.ד. 1, כפר תבור 15241.



משרד תכנון ופינוי
בינוי
מונה הדפסה 35



משרד תכנון ופינוי
בינוי
מונה הדפסה 35

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
קו בניין לבניה מרקמית	קו בניין עבור בנייה מרקמית (לא יעלה על גובה 32 מ').
קו בניין למסחר בקומת הקרקע	קו בניין עבור מסחר בקומת הקרקע.
קו בניין מגדל	קו בניין עבור רב קומות.
קו בניין תת קרקעי	קו בניין עבור קומות מתחת למפלס כניסה קובעת לבניין.

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**

התחדשות עירונית והקמת מתחם למגורים, מבני ציבור ושדרוג שצ"פ וותיק במסלול פינוי בינוי לפי סעיף 62 א (1) (2)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פינוי בנייני מגורים קיימים במטרה לאפשר התחדשות עירונית תוך:
איחוד וחלוקה של מגרשים
קביעת זכויות בניה, הוראות בניה ופיתוח השטחים הכלולים בתכנית התווית דרך חדשה
קביעת הסדרי תנועה וחניה בתחום התכנית
שינוי הוראות בניה ותוספת שטחי ציבור בנויים בתוך המבנים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	6 - 3
מגורים ד'	7, 2, 1
מבנים ומוסדות ציבור	203 - 201
שטח ציבורי פתוח	402, 401
דרך מאושרת	507 - 505
דרך מוצעת	508, 504 - 501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	203, 202
בלוק מבנה להריסה	מגורים ג'	5 - 3
בלוק מבנה להריסה	מגורים ד'	2, 1
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	506, 505
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	503
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	203
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	5, 4
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	7, 2, 1
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	402
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	506, 505
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	502
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	5 - 3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	7, 2, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	402
חזית מסחרית	דרך מאושרת	506, 505
חזית מסחרית	דרך מוצעת	504, 502
טיפול נופי	מבנים ומוסדות ציבור	203
טיפול נופי	מגורים ד'	7
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	402
להריסה	דרך מוצעת	502
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	203, 202
להריסה	מגורים ג'	5 - 3
להריסה	מגורים ד'	7, 2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	506, 505
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	508, 503 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	203 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	6 - 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	7, 2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	402, 401

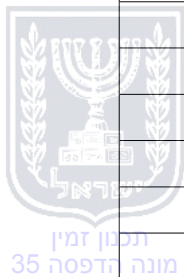
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.87	583.37	דיור מיוחד
20.15	6,301.57	דרך מאושרת
13.39	4,187.65	מבנים ומוסדות ציבור
41.80	13,074.76	מגורים
0.15	45.38	שטח לתפעול מסילה
2.17	677.56	שטח פרטי פתוח
20.48	6,406.31	שטח ציבורי פתוח
100	31,276.6	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.45	5,770.55	דרך מאושרת
8.42	2,634.2	דרך מוצעת
12.80	4,003.03	מבנים ומוסדות ציבור
20.51	6,413.7	מגורים ג'
26.63	8,329.02	מגורים ד'
13.19	4,126.11	שטח ציבורי פתוח
100	31,276.6	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת בניני מגורים, חניונים, ושירותים נלווים לרווחת הדיירים, כגון: מועדון דיירים, חדרי טרנספורמציה, ומסחר בתא מס' 4.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר יחיד דיור יהיו כמפורט בטבלה 5 להלן. מספר יחידות הדיור הקטנות יהיה 20% מכלל יחידות הדיור המופיעות בטבלה 5. בקומת הקרקע יותר השימוש ללובי, מגורים וחדרים למע' טכניות. במבנה מס' 1 בתא שטח 4 לא יותרו מגורים בקומת הקרקע. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.2 מ'. בתא מס' 6 תותר קומת עמודים מפולשת לצורכי חניה. מרחק בין בניינים בבניה מרקמית לא יהיה נמוך מ-6 מטרים. תותר חניה על קרקעית בין המבנים המוצעים ומחוץ לקווי הבנין למבנים ברוח סימון החניה בנספח הבינוי, באופן שחזיתות המבנים לכיוון הרחוב יהיו מסחריות/עבור שימושים משותפים למגורים (לובי/מבואות), ולא יכללו חניונים על קרקעיים לכיוון החזית. שטחי הבניה הסופיים לחניון העילי יקבעו לאחר האיתור הסופי של החניון שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בניה. פיתוח גג החניה לטובת דיירי המבנים במגרש יבוצע בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון נוף. אוורור חניונים תת קרקעיים לא יעשה לכיוון שטחים ציבוריים, מעברים רגליים וכו'.
ב	<p>מסחר</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>בתא שטח 4 במבנה מס' 1, קטע קומת הכניסה הפונה לרחובות העלייה השנייה ושרל לוץ יכלול שטחי מסחר.</p> <ol style="list-style-type: none"> בשטחי המסחר יותרו מסחר קמעונאי, בתי אוכל, בתי קפה, שירותים בנקאיים, ושירותי בריאות. הגובה הכולל של הקומה המסחרית לא יעלה על 4.5 מטר בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. לאורך החזית המסחרית הפונה לרחובות העלייה השנייה ושרל לוץ יוקם סטיו רציף. גובה הסטיו לא יפחת מ-4.5 מ', ועומקו לא יפחת מ-4 מ'.
ג	<p>זיקת הנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> בשטח המוגדר כחזית מסחרית, תוגדר זיקת הנאה בשטח הנמצא בין קו המגרש לבין קו בניין למסחר בהתאם למוצג בנספח הבינוי. בגבול תאי שטח 4-5 תוגדר זיקת הנאה כמסומן בתשריט. מיקום סופי יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בנייה. כל השטחים המסומנים כזכות מעבר לציבור, כולל שטחי הסטוויין והשבילים בתחום חטיבת הקרקע, יוצגו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה.

4.1	מגורים ג'
	תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זיקות ההנאה בלשכת המקרקעין. בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת בנייני מגורים, חניונים, ושירותים נלווים לרווחת הדיירים, כגון: מועדון דיירים, חדרי טרנספורמציה, מעונות לגיל הרך, גני ילדים, ומסחר בתא שטח מס' 2.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר יח"ד דיור יהיו כמפורט בטבלה 5 להלן. מספר יחידות הדיור הקטנות יהיה 20% מכלל יחידות הדיור המופיעות בטבלה 5. בקומת הקרקע יותר השימוש ללובי, חניה, חדרים למע' טכניות, מחסנים, מועדון דיירים. בתחום קומת הכניסה, יותר שימוש למועדון לרווחת הדיירים אשר ירשם כחלק מהרכוש המשותף. הכניסה למועדון הדיירים תהיה משטח הלובי המשותף בלבד. בכל תא שטח יוקמו שני בניינים. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.2 מ'. גובה המבואה נטו בין רצפה לתקרה בטון או לתקרת תותב לא יפחת מ-4.5 מ'. מרחקים בין המבנים הגבוהים יבחנו בתיאום עם המח' לתכנון העיר ולא יהיו קטנים מ-8 מטרים. תותר חניה על קרקעית בין המבנים המוצעים ומחוץ לקווי הבנין למבנים ברוח סימון החניה בנספח הבינוי, באופן שחזיתות המבנים לכיוון הרחוב יהיו מסחריות/עבור שימושים משותפים למגורים (לובי/מבואות), ולא יכללו חניונים על קרקעיים לכיוון החזית. שטחי הבניה הסופיים לחניון העילי יקבעו לאחר האיתור הסופי של החניון שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בניה. פיתוח גג החניה לטובת דיירי המבנים במגרש יבוצע בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון נוף. שימושים ציבוריים: בתא שטח מס' 1 יותר שימוש למקבץ 3 כיתות מעון לגיל הרך. יותר לאפשר את השימושים הציבוריים בכל תאי השטח, בהתאם לנדרש, מיקום סופי יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. אוורור חניונים תת קרקעיים לא יעשה לכיוון שטחים ציבוריים, מעברים רגליים וכו'.
ב	<p>אזורים מיוחדים</p> <p>טיפול נופי:</p> <ol style="list-style-type: none"> תא שטח 7 המסומן לטיפול נופי ישמש לשטחים מגוונים, שהייה, מעבר להולכי רגל, מערכות תשתית, תחנות טרנספורמציה ולחנייה תת קרקעית ועילית למגרשים, לרבות מבני יציאה ומילוט מהחניה. האיתור הסופי של המתחם יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח ויהיה בין המבנים המוצעים. התכנון יכלול שבילים, קירות תומכים, גדרות, רחבות מרופפות, גינון ונטיעות, למעבר תשתיות,





4.2	מגורים ד'
	<p>תאורה (כולל עמודים ופנסים) וכל המתקנים הנוספים שיידרשו.</p> <p>2. החניה העל ותת קרקעית תתוכנן באופן שיתאפשר בית גידול ראוי לשורשי העצים בעומק של מינימום 1.5 מ', שיקבע סופית במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. חניון עילי: תותר חניה על קרקעית בין המבנים המוצעים ומחוץ לקווי הבנין למבנים ברזח סימון החניה בנספח הבינוי, באופן שחזיתות המבנים לכיוון הרחוב יהיו מסחריות, ולא יכללו חניונים על קרקעיים לכיוון החזית. שטחי הבניה הסופיים לחניון העילי יקבעו לאחר האיתור הסופי של החניון שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה למבנה הראשון יהיה תכנון תא שטח 7.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>בתא שטח 2, קטע קומת הכניסה הפונה לרחובות שרל לוץ והעלייה השניה יכלול שטחי מסחר.</p> <p>1. בשטחי המסחר יותרו מסחר קמעונאי, בתי אוכל, בתי קפה, שירותים בנקאיים, ושירותי בריאות.</p> <p>2. הגובה הכולל של הקומה המסחרית לא יעלה על 4.5 מטר בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.</p> <p>3. הסטיו וחזיתות המגורים הפונים לרחובות שרל לוץ והעלייה השניה יהיו רציפים. בנייה גבוהה תותר בתוך קווי בניין למגדל.</p> <p>4. לאורך חזית תא מס' 2 הפונה לרחובות שרל לוץ והעלייה השניה יוקם סטיו רציף. גובה הסטיו לא יפחת מ-4.5 מ', ועומקו לא יפחת מ-4 מ'.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בשטח המוגדר כחזית מסחרית, תוגדר זיקת הנאה בשטח הנמצא בין קו המגרש לבין קו בניין למסחר בהתאם למוצג בנספח הבינוי.</p> <p>2. בתא שטח 7 תוגדר זיקת הנאה כמסומן בתשריט. מיקום סופי יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>3. זכות המעבר בין המבנים בתאי שטח 1 ו-3 לא תפחת מ-14 מ', החניון העילי יתוכנן בהתאם. יש לבחון את אזור זכות המעבר במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>4. כל השטחים המסומנים כזכות מעבר לציבור, כולל שטחי הסטיון והשבילים בתחום חטיבת הקרקע, יוראו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זיקות הנאה בלשכת המקרקעין. בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
4.3.2	<p>מבנים לצורכי חינוך, תרבות, קהילה, ספורט, רווחה, בריאות, דת, קהילה, חדרי טרנספורמציה וכד', ובהתאם לצרכי עיריית חיפה. ישמשו גם למעבר תשתיות.</p>
א	הוראות
	בינוי ו/או פיתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>1. יותרו מס' מבנים ובתנאי שהמרחק בין כל שני מבנים לא יפחת מ-6 מ'. 2. במידה והתכנית לא תמומש יחולו על המבנים בתחום התכנית כל ההוראות מכח תכניות מאושרות התקפות טרם אישורה של התכנית הנדונה. 3. מגרש 203 יסווג כאתר לבניין ציבורי כהרחבה למגרש 201 הגובל, לצורך הגדלת בית הספר. 4. במידת הצורך ובכפוף לפתרון בטיחותי, ניתן לאפשר פתיחת החצרות והמתקנים החיצוניים של בית הספר לפעילות השכונה.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>ישמשו לשטחים מגוננים, לשהייה, למעבר הולכי רגל ולמערכות תשתיות. בשטח זה יותרו: ריהוט חוצות, מתקני ספורט משחק ונופש.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>פיתוח סביבתי א פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו יבוצעו בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון נוף. בפיתוח כלולים השבילים, קירות תומכים, גדרות, רחבות מרוצפות, גינון ונטיעות, למעבר תשתיות, תאורה (כולל עמודים ופנסים) וכל המתקנים הנוספים שיידרשו. לא תותר חנייה מעל פני הקרקע בתחומי ייעוד זה. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בתחום יעוד זה.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>ישמשו לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל, רוכבי אופניים, לגינון ונטיעות, למעבר תשתיות, תאורה (כולל עמודים ופנסים) ולריהוט רחוב.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>דרכים א 1. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. 2. ביצוע הדרכים, שיקום הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה ונוף בעירייה. 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 תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>	
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>ישמשו לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל, רוכבי אופניים, לגינון ונטיעות, למעבר תשתיות, תאורה (כולל עמודים ופנסים) ולריהוט רחוב.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>דרכים א 1. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. 2. ביצוע הדרכים, שיקום הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י תכניות</p>	

4.6	דרך מוצעת
<p>שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה ונוף בעירייה. 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 תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט	
											שרות						עיקרי	שרות		עיקרי
					34	(1) 112							10	1	מגורים	ד'				
					34	(1) 112							11	1	מגורים	ד'				
3744							312				12100	30660	מגורים	1	>סך <הכל	מגורים ד'				
										(2) 100	(2) 700		גנים ומעונות	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'				
					1					(3) 2000			חניון עילי	1	חניון	מגורים ד'				
	(4)	(4)	(4)	(4)	3			57381	11821	14200	31360	3337	כללי	1	>סך <הכל	מגורים ד'				
					(5) 32	(1) 105							5	2	מגורים	ד'				
					(5) 32	(1) 105							6	2	מגורים	ד'				
2976							248				9600	24568	מגורים	2	>סך <הכל	מגורים ד'				
					1					(6) 180	720			2	מסחר	מגורים ד'				
	(4)	(4)	(4)	(4)	3			45964	9896	(3) 1000	10780	25288	2840	חניון עילי	חניון	מגורים ד'				
										10780	25288	2840	כללי	2	>סך <הכל	מגורים ד'				
972					10	(1) 32	81				2900	6944		7,8,9	מגורים	ג'				
					1					(3) 1600				חניון עילי	חניון	מגורים ג'				
	(4)	(4)	(4)	(4)	3			22253	10809	4500	6944	3103	כללי	3	>סך <הכל	מגורים ג'				
					(5) 9	(1) 32							1	4	מגורים	ג'				
					10	(1) 32							2	4	מגורים	ג'				
528							44				1540	3126	מגורים	4	>סך <הכל	מגורים ג'				
										(6) 60	240			4	מסחר	מגורים ג'				
	(4)	(4)	(4)	(4)	2			8730	3764	1600	3366	1910	כללי	4	>סך <הכל	מגורים ג'				
360	(4)	(4)	(4)	(4)	2	10	(1) 32	30	4917	2045	868	2004	1043	3	מגורים	ג'				
120	(4)	(4)	(4)	(4)	2	10	(1) 32	10	1111		356	(7) 755	431	4	מגורים	ג'				



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
					3	1			7380	6530	(3) 850		2191	טיפול נופי	7		מגורים ד'	
	(4)	(4)	(4)	(4)		5	(10) 20		5754		(9) 1644	(8) 4110	1644		201		מבנים ומוסדות ציבור	
	(4)	(4)	(4)	(4)		5	(10) 20		3864) 1104 (11	(8) 2760	1105		202		מבנים ומוסדות ציבור	
	(4)	(4)	(4)	(4)		5	(10) 20		4375) 1250 (11	(8) 3125	1241		203		מבנים ומוסדות ציבור	

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. הכניסה הקובעת מוגדרת כמפלס הכניסה מרחובות העליה השניה, שארל לוץ והחיים"ל.

ב. תותר העברת שטחי בנייה למגורים מ"מתחת לכניסה הקובעת" ל"מעל הכניסה הקובעת" בשיעור של עד 10%, מ"מעל הכניסה הקובעת" ל"מתחת לכניסה הקובעת" תותר העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים באישור מה"ע.

ג. בין תאי שטח 1-5 יותר לנייד עד 10% ממספר יחידות הדיר, תוך העברת שטחי מרפסות בהתאמה - המיועדים לדירות אלה בלבד.

ד. שטח הבניה לסטוויין יהיה מעבר לשטחי הבניה העיקריים ובהתאם לחפ/1400/שש/1.

ה. תותר העברת שטחי בנייה ממגורים למסחר בשיעור של עד 20%.

ו. שטחי השירות למגורים הינם בהתאם לחפ/1400/שש/1 על שינוייה.

ז. תותר בניית מרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקו בניין לבניה מרקמית בחזיתות לא מסחריות.

ח. לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות הכלולות בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה הבניינים למגורים ימדד מהכניסה הקובעת לבניינים עד פני גג קומת מגורים אחרונה. גובה הבניינים אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על הגג, לפי חפ/1400 גב, כגון: חדרי מדרגות, מתקני מיזוג אוויר, חדרי מכונות למעליות ואנטנות שיוצבו על הגג. גובה האנטנות יהיה בתיאום עם הרשויות.

- (2) ניתן יהיה לנייד זכויות אלו לכל תאי השטח ביעוד מגורים בתכנית זו.
- (3) שטחי הבניה לחניון העילי יקבעו לאחר האיתור הסופי של החניון שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בניה.
- (4) כמסומן בנספח הבינוי.
- (5) כולל קומת מסחר.
- (6) שטחי השרות שלא למגורים יחושבו לפי תכנית חפ/1400 שש 1 על תיקוניה.
- (7) חושב כ- 175% משטח המגרש.
- (8) חושב כ- 250% משטח המגרש.
- (9) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: חושב כ- 100% משטח המגרש.
- (10) גובה המבנה ימדד מהכניסה הקובעת למבנה עד פני גג הקומה העליונה. גובה האנטנות יהיה בתיאום עם הרשויות.
- (11) חושב כ- 100% משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את אופן השתלבות המבנים בסביבתם הקרובה, איתור סופי של הבניינים, מפלסים וגבהים שלהם ושל הפיתוח סביבם. קביעת תוואי השבילים עם זכות המעבר לציבור, חתכים וחזיתות של הבניינים המוצעים, חומרי גמר, טיפול בגגות הבניינים ופיתוח של כל השטחים הציבוריים וכן מערכת תנועת הולכי רגל בתחום המתחם והקשר לסביבה. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את כל השטחים עליהם תרשם זכות מעבר לציבור. התכנית תוגש בק.מ. 1:500 ותכלול את כל שטח התכנית. התכנית תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת. תכניות הבינוי והפיתוח תכלולנה:</p> <p>א. קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים במגרשים וקביעת מיקום סופי של השימושים הציבוריים ושטחי המסחר כולל דרכי הגישה אליהם.</p> <p>ב. תכנית תנועה וחניה שתכלול פתרונות לגישת כלי רכב, כניסה ויציאה ופתרונות חניה.</p> <p>ג. תכנית פיתוח למגרשים שתכלול התאמה למפלסי הקרקע, קירות תומכים, ריהוט רחוב, רצועות גינון, נטיעות, מיקום גדרות ומעקות, טיפול במי נגר ומי השקיה, פתרון לתנועת הולכי רגל וכו'. הפיתוח במגרשים יהיה בכפוף להוראות הפיתוח בכל מגרש כמפורט בסעיף 6.3 להלן.</p> <p>ד. תכנית פיתוח נוף לשימור צמחייה, אשר תכלול סימון עצים קיימים כולל סוגיהם. התכנית תקבע עצים לשימור, להעתקה ו/או לכריתה.</p> <p>ה. חתכים אופייניים, מפלסי המבנים, חומרי גמר, פריסת חזיתות כלליות וכל פרט נוסף שיידרש</p> <p>ו. מיקום שירותי הבית השונים כגון: מיקום צוברי גז מקום אצירת האשפה ואופן פינויה, מיקום חדר טרנספורמציה עם גישה לרכב תפעולי אליו.</p> <p>ז. פתרונות חיבורי תשתיות כגון: מיקום מוני מים, אופן חיבור הניקוז למערכת העירונית, נקודות התחברות הביוב למערכת העירונית ומיקום חדרי טרנספורמציה.</p> <p>ח. תכנית התארגנות ושיקום נופי על שטחים גובלים לתכנית המבוקשת שעשויים להיפגע במהלך העבודה, על מנת למנוע פגיעה בשטחים גובלים, שפעי עפר ונוזק לסביבה.</p> <p>ט. תכנית שלבי ביצוע העבודה והוראות בדבר העבודות השונות שיכללו בכל שלב ושלב.</p> <p>י. איתורו הסופי של החניון העל קרקעי יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בנייה. מיקום החניון העילי יהיה על בסיס נספח הבינוי המצורף וימוקם בין מבני המגורים ובמרחק של כ-10 מ' מהחזית לרחוב.</p> <p>יא. בתכנית הבינוי והפיתוח תוצג זכות מעבר לציבור בצמוד למגרש 202, בתחום מגרשי המגורים מס' 4-5.</p> <p>יב. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח יבחן הבינוי המוצע בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה וביחס לנספח המיקרו אקלים תוך בחינת פתרונות אקלימיים נכונים לנושא רוחות והצללות.</p>	
6.2	עיצוב אדריכלי
<p>1. על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות לבנייה למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p> <p>2. גגות המבנים</p> <p>2.1 גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר</p>	



<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.2</p>
<p>במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</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 הבנינים:</p> <p>כל ההנחיות המרחביות לתוספות בנייה למגורים, מסחר ומשרדים, התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה יחולו על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה ועל הפיתוח והחניה במגרש.</p> <p>4. מצויינות אדריכלית:</p> <p>א. תכנון המבנים יעשה תוך הקפדה על יחודיות ומצויינות אדריכלית.</p> <p>ב. 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>ג. בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים.</p> <p>ד. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהוו חלק ממסמכי ההיתר.</p>	
<p>6.3 הוראות פיתוח</p>	<p>6.3</p>
<p>א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה.</p> <p>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>ב. במרווחי העבודה הגובלים בגבול התכנית, תוצב גדר זמנית עד גמר ביצוע עבודות חפירה. עם השלמת העבודה וכתנאי לאיכלוס מבני המגורים יוחזר המצב לקדמותו.</p> <p>ג. מעל גגות חניונים יינתן 1.5 מ' עומק לגינון ושתילת עצים, העומק יקבע סופית במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. במידת הצורך יאושרו ערוגות מוגבהות של מקסימום 0.5 מ' מהעומק הנדרש.</p>	
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.4</p>
<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 של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל 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 חליפי 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 למתן היתר בניה.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.5 חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>א. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. 65 יח"ד מתוך היחידות הקטנות יהיו פטורות מחנייה.</p>	



<p>6.5</p>	<p>חניה</p>
<p>ג. הבקשה להיתר בנייה למבנה החניון תכלול תכנית חנייה מפורטת, הכוללת: כניסות, יציאות, פירוט כל החניות, נתיבי המתנה, עיצוב המבנה ועיבוד חזיתותיו הגלויות ופתרונות אוורור החניות.</p> <p>ד. מספר הכניסות והיציאות לכלי רכב לחניוני המתחם ומיקומן יקבעו בהתאם להנחיות התכנון ובתיאום עם אגף דרכים בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ה. גישות ונתיבי המתנה, יבוצעו עפ"י תכנית שתאושר ע"י מחלקת הדרכים כחלק מתכנית הבינוי ותהיה חלק מהבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ו. הבקשה להיתר הכוללת את החניון התת קרקעי תלווה בייעוץ של יועצי אוורור אקוסטיקה ויועצי קרקע ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. מתן היתר לתפעול החניון מותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ז. ניתן יהיה לתכנן את החנייה העל קרקעית והתת קרקעית באמצעות מכפילי חנייה וכן להגביה את גובה קומות החנייה ולהוסיף קומות חניה תת קרקעיות על מנת לתת מענה לכלל החניות הנדרשות בפרויקט.</p>	
<p>6.6</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p>
<p>כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, לשטח ציבורי פתוח ולמבנים ומוסדות ציבור, נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.</p>	
<p>6.7</p>	<p>חלוקה ו/או רישום</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 סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשרית.</p> <p>ג. מתן היתר בניה מותנה בהכנת תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ואישור התשריט ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. רישום שטחים משותפים: תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו לזיקות הנאה בין תאי השטח לצורך גישה וחנייה בחניון המשותף וכן בשטחים משותפים, על ותת קרקעיים.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה לטובת השטחים המיועדים לשימושים הציבוריים ובעת רישום הבית המשותף השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות. כמו כן יקבע כי מתן היתר אכלוס למבנה יותנה בהשלמת הקמת השטח הציבורי על פי הסכם בין מבקש ההיתר והעירייה ולשביעות רצון העירייה ובהתאם לסעיף 6.15 להלן.</p>	
<p>6.8</p>	<p>חשמל</p>
<p>א. תנאי לתחילת העבודות בהתאם לתכנית הנדונה, יהיה תיאום עם חברת חשמל לפינוי תשתית החשמל הקיימת, תוך מתן מענה לרציפות אספקת החשמל לסביבה הקרובה וביצוע העתקות הנדרשות בפועל.</p> <p>ב. מיקום סופי של תחנות טרנספורמציה יקבע בשלב ההיתרים תוך התייחסות לפיתוח במועד הבקשה ולצרכי אספקת החשמל באזור.</p> <p>ג. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הוראות תכנית חפ/מק/1400 ת"ט. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות</p>	

6.8	חשמל
	<p>טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.</p> <p>ד. תחנות השנאה :</p> <ol style="list-style-type: none"> מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל ובאישור איגוד ערים. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחי מגורים, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. בנוסף, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבני המגורים והכל בכפוף לעמידה בדרישות חוק הקרינה. <p>ה. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך (תאמ על עמוד) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך צמוד למבנה - 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום על חברת חשמל.</p> <p>ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית- כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה התכנית.</p>
6.9	מקלטים
	<p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>
6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א אספקת מים</p> <ol style="list-style-type: none"> לפני התחלת תכנון המבנה בשטח בו עובר צינור מים, על מבקש היתר הבניה להתקשר עם

6.10

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

2. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות תאגיד מי כרמל.

3. על מתכנן הבנין 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 ובהתאם להוראות תכנית זו.

4. מיקום מדי המים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י תאגיד מי כרמל.

5. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל מים כחוק.

6. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. ביוב

1. פתרון קצה לשפכי התכנית יהיה חיבור למערכת ביוב גרביטציונית בשוחה מספר 8713 בכיכר עליית הנוער.

2. לא תאושר הזרמת שפכים לתחנת שאיבה קיימת בכיכר שקמונה.

3. לפני תחילת תכנון המבנה, על מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.

4. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ואגף הניקוז בעיריית חיפה.

5. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי. שאליו מתחברים.

6. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור תאגיד מי כרמל כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.

7. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל ואגף הניקוז בעיריית חיפה שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

8. למערכת ביוב ציבורית יחוברו שפכים סניטריים בלבד.

ג. ניקוז

ניקוז - תיעול

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.





2. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.

3. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

4. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

5. בתכנון המפורט יש להטמיע פתרונות לבניה משמרת מים בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34.

6. בתכנון המפורט יש לתת מענה ייעודי לפתרון ניקוז החניונים התת קרקעיים, כולל מניעת

	<p>6.10 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>זרימה חוזרת, חדירת מי נגר עילי והגנה על מערכות החשמל והבקרה. 7. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק. 8. כתנאי לקליטת הבקשה להיתר יערך תיאום מוקדם עם מחלקת הניקוז תוך הגשת נספח ניקוז הכולל דו"ח הידרולוגי שיראה בצורה מפורטת את הספיקות המתוכננות וניקוז המגרשים אל בורות החלחול או פתרון איגום מוצע אחר במתחם ובקרבתו. 9. בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר לאישור הועדה המקומית, יוצג קו הניקוז הראשי שאליו תחובר מערכת הניקוז הפרטית והציבורית של המתחם כולל החיבור לים, הכל בתיאום ולפי דרישות מחלקת הניקוז. ד. מערכות כיבוי אש מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור כיבוי אש לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק. ה. אצירה והרחקת אשפה מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יוצגו בתכנית הבינוי והפיתוח כחלק מגוף הבנין תוך קבלת אישור התברואה העירונית ובהתאם להנחיות המרחביות. ו. קווי טלפון ותקשורת קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים. ז. אספקת גז ודלק לא יותרו הצבתם של בלוני גז גלויים וצנרת גז על קירות הבניינים. צוברים מרכזיים לגז ודלקים למיניהם (למערכות חימום וכיו"ב) יהיו תת קרקעיים וכן גם החיבורים מהם למבנה.</p>	
	<p>6.11 תחזוקה</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>חברת אחזקה: כתנאי לקבלת היתר איכלוס למבנה בשטח התכנית, על מבקשי היתר הבניה לערוך הסכם אחזקה עם חברת אחזקה אשר תוקפו יהיה למשך 3 שנים. השתתפות מימון התחזוקה של הדיירים הקיימים בעלויות התחזוקה של המבנים תהיה בהתאם לחוק ביום הוצאת היתר הבנייה.</p>	
	<p>6.12 עתיקות</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות.</p>	
	<p>6.13 ניהול מי נגר</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>השטחים הפתוחים הכלולים בתכנית, שאינם על מבנים תת קרקעיים, יבטיחו בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק</p>	

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.13</p>
<p>מהבקשה להיתר הבניה.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.14</p>
<p>כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת הבנייה, הובלת חומרי בנייה וכו'.</p>	
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>1. בקשה להיתר בנייה לכל עסק הכולל שירותי מזון תלווה ע"י יועץ איוורור ויועץ אקוסטי למתן פתרונות למניעת מטרדי רעש וריחות, ותועבר לבחינה ולמתן הנחיות לאיגוד ערים אזור מפרץ חיפה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר יהיה הגשת דוח אקוסטי ע"י יועץ אקוסטי למניעת מטרדי רעש כתוצאה מהקירבה לרכבת והקירבה לרח' העלייה השנייה ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. הדוח יערך בהתאם לדוח האקוסטי שבמסמכי התכנית ובאישור איגוד ערים.</p> <p>תידרש התקנת מיגון אקוסטי בכל חזיתות המבנים על מנת להביא למפלס רעש של עד 40 דציבל בתוך המבנה עם חלונות סגורים, ומיגון בקומות 1-4 בשורת הבתים הראשונה הפונה לרכבת, זאת כדי להבטיח שהמטרד יצומצם למינימום.</p> <p>3. שימושים ציבוריים: תנאי למתן היתר בנייה ייחתם הסכם בין מבקש היתר הבנייה והעירייה אשר יאושר ע"י השרות המשפטי, שבו יקבע כי השטחים המיועדים לציבור בתחום מבנה המגורים יבנו ע"י מבקש היתר הבנייה ועל חשבונו ע"פ מפרט טכני כפי שיוסכם לשביעות רצון העירייה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא השטחים לשימושים הציבוריים בלשכת רשם המקרקעין וכן כי בעת רישום הבית המשותף ירשמו השטחים ע"ש עיריית חיפה כיחידה נפרדת כמו כן יקבע כי מתן היתר אכלוס למבנה יותנה בהשלמת הקמת השטחים הציבוריים על פי ההסכם ולשביעות רצון העירייה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה במגרשי המגורים יהיה קבלת אישור פקיד היערות לנושא העתקה, עקירה ושתילה חלופית.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר סלילה יהיה תכנית פיתוח ונטיעות ע"י אדריכל נוף שתאושר ע"י משרד מה"ע וקבלת אישור פקיד היערות לנושא עצים בוגרים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקת נושא הצללות ורוחות לפי מסמך המיקרו אקלים בהתאם להנחיות ובאישור איגוד ערים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.16</p>
<p>א. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על +60 מטר מעל פני הים הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. אין לתת הקלות לגובה בתחום התכנית ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. נדרש סימון המבנה בסימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>ה. גובה התכנית המאושר על ידי משרד הביטחון, 112 מ' מעפ"ש/ 118 מ' מעפ"י, מהווה את</p>	

6.16	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ו. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ז. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. יש לוודא קבלת ההודעה במדור.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6.17	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות מבקש היתר בנייה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ז. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.</p> <p>ח. מכוונת 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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6.18	חומרי חפירה ומילוי
<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 חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>2. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר. מתן היתר איכלוס למבנים מותנה בבדיקת ביצוע סילוק עודפי עפר.</p>	

6.19	בניה ירוקה
<p>הבניינים יעמדו בתקן בניה ירוקה ברמה של כוכב אחד לפחות ובהתאם להנחיות הועדה המקומית שתהיינה תקפות באותה עת לנושא הבניה הירוקה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות הביצוע תיקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בנייה.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים - במידה והתכנית לא תמומש, יחולו על המבנים בתחום התכנית כל ההוראות מכח תכניות מאושרות התקפות טרם אישורה של התכנית הנדונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35