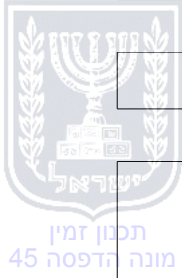


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0650846

חפ/2380-רחוב קיבוץ גלויות 28, חיפה



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/01/2020

להפקיד את התכנית לדוד

10/11/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בתחום חלקה 7 בגוש 12473 אושרה מכוח תכנית חפ/1601 "ואדי סליב" הרחבה לחנייה ציבורית בתחום דרך ופורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות לתפיסת החזקה בנכס. בהמשך התביעה שהוגשה ע"י אחד הבעלים ובהתאם להסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין, על עיריית חיפה לבצע שינוי ייעוד קרקע בחלק מחלקה 7 בגוש 12473 לייעוד שנקבע ליתרת החלקה בתכנית חפ/1601 לאור האמור מוגשת תכנית זו אשר משנה את ייעוד החלק אשר הופקע לצורך חניה ציבורית (בתחום דרך) לייעוד "עירוני מעורב" המשקף את השימושים כפי שהיו מאושרים ביתרת החלקה תוך ביטול הוראת ההפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/2380-רחוב קיבוץ גלויות 28, חיפה

מספר התכנית 304-0650846

1.2 שטח התכנית 0.716 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	200677
קואורדינאטה Y	746234

1.5.2 תיאור מקום

רחוב קיבוץ גלויות 28

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ואדי סליב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12473	מוסדר	חלק	7	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
12473	10852

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 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
18/05/2005	2640	5397	תמ"א 38 על שינוייה	כפיפות	תמא/38
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/שש ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1400/שש
16/05/1996	3367	4409	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1601 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1601
17/09/1987	2707	3484	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י. הוראות תכנית חפ/229/י תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229/י
14/03/1994	2771	4201	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י. הוראות תכנית חפ/229/י תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229/י/1
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י. הוראות תכנית חפ/229/י תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229/י/5
26/06/2000	4052	4896	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/גב	כפיפות	חפ/מק/1400/גב
26/06/1997	4037	4536	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/מק/1400/תט
05/03/2019	8404	8137	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית, כל שאר הוראות חפ/2000 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/2000

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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

הערה לטבלה:

תכנית 304-0447052 - חפ/1400/שש/1 - לא חלה בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון צוריאל לובשבסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון צוריאל לובשבסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 13 14/11/2018	דורון צוריאל לובשבסקי	09/10/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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 45

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-7356676		DoronZ@haifa.muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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
אדר'	עורך ראשי	דורון צוריאל לובשבסקי	0	אגף תכנון העיר עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356676		DoronZ@haifa.muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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**

ביטול יעוד חניה ציבורית בתחום דרך בחלק מחלקה 7 בגוש 12473, שינוי יעוד קרקע ל"עירוני מעורב" וקביעת שימושים והוראות בניה התואמים למגרש 1098 על פי תכנית חפ/1601, על מנת לאפשר ביטול ההפקעה ואיחוד השטח שיוצר עם יתרת שטח החלקה, לתא שטח בייעוד קרקע "עירוני מעורב".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול יעוד חניה ציבורית בתחום דרך ויצירת תא שטח אחד בייעוד "עירוני מעורב" על כל שטח חלקה 7 בגוש 12473
2. ביטול הוראה למבנה להריסה.
3. קביעת שימושים, זכויות, הוראות בנייה והוראות למבנים לשימור, למגרש החדש, בהתאמה לתכנית חפ/1601.

תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	עירוני מעורב	1
דרך / מסילה לביטול	עירוני מעורב	1
חזית מסחרית	עירוני מעורב	1
מבנה לשימור	עירוני מעורב	1

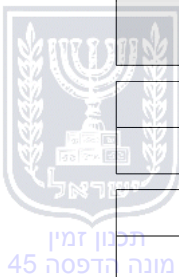
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חנייה ציבורית בתחום דרך	202	28.21
מגורים מעורב עם עסקים	514	71.79
סה"כ	716	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	716.11	100
סה"כ	716.11	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבנים ומוסדות ציבור לשירותי רפואה, תרבות, חינוך, חברה, דת סעד ורווחה. שירותים אישיים, מלאכה צרכנית, משרדים, תעשייה עתירת ידע, עסקים, מסחר קמעונאי וסיטונאי כולל שירותי אוכל, מלונאות, חניות, חניות ציבוריות המתאימות לאזורי מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>שימור</p> <p>1. המבנים המסומנים בתשריט לשימור, הינם מבנים לשימור עפ"י תכנית חפ/1601. בעת הגשת בקשה להיתר, ייערך סקר שימור, במסגרתו ייבחנו גבולות המבנה המקורי והתוספות שלו וייקבעו הגבולות המדויקים של המבנה לשימור. במסגרת בדיקה זו ובכפוף לאישור ועדת שימור, ניתן יהיה לאשר שינויים במטרה למנוע חסימת הכניסה ו/או למנוע פגיעה בשטחים שבמבנה הצמוד שאינו לשימור ובתפקודו.</p> <p>המבנים לשימור יישמרו בכפוף לאמור להלן:</p> <p>1.1. החזית הפונה לרחוב קיבוץ גלויות וחזית המבנה לשימור הפונה למדרגות מילר המוגדרות בתכנית חפ/1601 כ"חזית לשימור מדרגה א" תישמרנה בשלמותן בכפוף לגבולות שנקבעו בסקר השימור ולא יותר כל שינוי בהן למעט השינויים בסעיפים 2-ב-ד להלן ו/או בסעיף 1 לעיל.</p> <p>1.2. שאר חזיתות המבנים המיועדים לשימור, מוגדרות בתכנית חפ/1601 כ"חזית לשימור מדרגה ב", ויתרו בהן שינויים בכפוף לסעיפים הקטנים 2-א-ה להלן.</p> <p>2. כל בנייה ו/או שיפוץ בתחום הבניינים לשימור או מחוץ להם, לרבות צביעה, שילוט וכדומה כפופה לאישור מיוחד של הוועדה המקומית בהמלצת מהנדס העיר. בסמכות הוועדה המקומית להיתר או לחייב בתנאי היתר הבנייה ביצוע עבודות כדלהלן:</p> <p>א. סגירה ופתיחה של פתחים בחזיתות.</p> <p>ב. הריסת חלקי בניין קיימים ושחזורם במקרה שהמצב הקיים מחייב את הדבר לטובת בטיחות המבנה.</p> <p>ג. הריסת חלקי בניין או חצר הזרים לאופי הסביבה (סככות, גדרות, שלטים וכדומה).</p> <p>ד. שינויים פנימיים אשר יוכח שאינם פוגעים באופי המבנה וביציבותו.</p> <p>ה. תוספות בנייה לפי ההוראות בסעיף שטח הבנייה המותר.</p> <p>ו. שימור או שחזור של אלמנטים מחוץ לבניין כגון גדרות, מעקות שערים ומדרגות.</p> <p>3. מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו, רשאי לדרוש לצורך בדיקת הבקשה להיתר, לצרף לבקשה להיתר, כל מסמך הדרוש למתן חוות דעת לעניין התאמת הבנייה או השיפוץ המוצעים לאופי הבניין וסביבתו ובהם:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תכניות כל הקומות במבנה הקיים וחלוקתם ליחידות. - שרטוטים מפורטים של חזיתות המבנה כולל תיאור מצב המבנה, מערכות צנרת וכבלים ושרטוטים מפורטים של חזיתות המבנים הסמוכים בחלקות גובלות. - תיאור ארכיטקטוני גרפי ומילולי של המבנה, חומרי בנייה וגמר, אלמנטים ארכיטקטוניים מיוחדים. - תיעוד צילומי של חזיתות המבנה והמבנים הסמוכים לו בחלקות גובלות. - תכניות לשיפוץ המבנה כולו כולל חצריו וגדרותיו. - תכניות לשינויים או לתוספות מוצעות למבנה כולו כולל חצריו וגדרותיו. - תרשימים תלת מימדיים של המבנה הקיים ושל השינויים או התוספות המוצעים לו. - מסמכים אחרים, גרפיים ומילוליים, הדרושים בהתאם לעניין למתן חוות הדעת.

4.1	עירוני מעורב
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. בחזיתות המבנים לא יותר שימוש בחומרים שאינם תואמים את אופי הבינוי המקורי כגון: פח גלי, לבנים, בטון גלוי וכד'.</p> <p>2. כל הצנרת ומתקני הבניין יוסתרו. כל בליטה של מתקני הבניין והצנרת מחזית הבניין או מהגג תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.</p> <p>3. תליית שלטים תותר רק בחזיתות קומת הקרקע ומיקומם, צורתם וגודלם יהיו טעונים אישור משרד מהנדס העיר.</p> <p>4. פתחים, סורגים ומעקות:</p> <p>א. הפתחים בחזיתות חיצוניות יהיו בצורה ופרופורציה של פתחים אופייניים הקיימים באתר ויבחרו מתוך "נספח מספר 1 - רשימת צורות וגדלי פתחים" של תכנית חפ/1601. תותר חריגה של עד 20% ממידות הפתחים המצויינים בנספח הנ"ל ובתנאי שהיחסים שבין מידות האורך ומידות הרוחב של הפתחים יישמרו.</p> <p>ב. הדלתות, החלונות והתריסים כולל מסגרותיהם, יהיו מעץ ויהיו בגודל הפתח במלואו.</p> <p>ג. סורגים ומעקות יהיו ממוטות ברזל.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים יותר שימוש בחומרים חלופיים, בעלי אופי, טקסטורה וצורה דומים לעץ ולברזל, עפ"י פרטים שיוגשו לאישור משרד מהנדס העיר.</p> <p>ה. סגירת חלונות ראוה תהיה ע"י סבכה בלבד. פרט טיפוסי של הסבכה יוגש במסגרת הבקשה להיתר בנייה לאישור משרד מהנדס העיר.</p> <p>5. לא תותר קומת עמודים.</p> <p>6. בחזיתות של מפלסי החנייה המקורה יהיו הפתחים לפי סעיף 4 לעיל.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. חלה חובה להתקין חזית מסחרית בחזית הפונה לרחוב קיבוץ גלויות. החזית המסחרית תותקן במפלס הרחוב.</p> <p>2. מקרה של שימוש מעורב למגורים ו/או מסחר ותעסוקה, היתרי הבנייה יותנו בהפרדת שטחים משותפים בין מגורים ומסחר ותעסוקה. בשטחים המשותפים נכללים: כניסות ליחידות השימוש, חדרי מדרגות, חצרות וחלקי בניין המשמשים שירותים כלליים לכל דיירי הבית. תותר כניסה משותפת לחנייה, אך תהיה הפרדה בין מקומות החנייה המיועדים למגורים לבין אלה המשמשים לשאר השימושים.</p> <p>בבניינים קיימים, במקרים בהם לא ניתן להפריד שטחים משותפים, יהיו השימושים המעורבים כפופים לאישור מיוחד של הוועדה המקומית.</p> <p>3. במידה שבחלק שאינו מסומן למבנים לשימור, ייבנה מבנה חדש, או ייבנו תוספות משמעותיות, עגלות האשפה ימוקמו ככל האפשר בחדר שיהיה חלק בלתי נפרד מהבניין או מחניון מקורה, הגישה לפינוי האשפה, ככל הניתן, לא תהיה מהחזית הפונה לרחוב קיבוץ גלויות.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. על בעלי הקרקע או חוכריה לספק חנייה לתכליות השונות בתחום מגרשיהם.</p> <p>2. חנייה תותקן בתחום המגרש ביחס של חנייה אחת לדירה ולשימושים שאינם למגורים, ביחס של מקום חנייה אחד לפחות לכל 70 מ"ר בנייה.</p> <p>3. בסמכות הוועדה המקומית לפטור באופן מלא או חלקי את חובת התקנת החנייה בתחום</p>



4.1	עירוני מעורב
	<p>המגרש, אם תשוכנע כי אין אפשרות לספק את מקומות החנייה הנדרשים בתחום המגרש באופן פיזי, ובתנאי שהותקן בסמיכות מקום מגרש לחנייה ציבורית. החניות שיותקנו בחנייה הציבורית לא יועמדו לרשות מבקשי ההיתר אלא יעמדו לרשות הציבור.</p> <p>4. חנייה תת קרקעית תמוקם מתחת למפלס בו מסומנת החזית המסחרית או לחילופין, במרחק של 10 מ' לפחות ממנו.</p>
ה	<p>תוכנית שיקום</p> <p>חלה חובה לבצע שיקום של שטחים שייפגעו במהלך העבודה ולהשלימו בד בבד עם השלמת העבודה.</p> <p>אם יידרש שיקום נופי הוא יבוצע על פי תכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך ותאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף לפני מתן היתר לביצוע העבודה.</p> <p>בהיתר הבנייה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו את ביצוע השיקום הנופי במידת הצורך.</p>
ו	<p>גגות</p> <p>1. לא יותרו גגות משופעים למעט הגג המשופע הקיים.</p> <p>2. יותר שימוש בגגות שטוחים כבמרפסת. תותר יציאת מדרגות לגג, בתנאי ששטח הגג של מבנה היציאה לא יעלה על 9 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' ממפלס הגג.</p> <p>3. כל הגגות השטוחים ירוצפו או יכוסו באבן גרוסה בצבע בהיר.</p> <p>4. תותר התקנת פרגולות עשויות עץ בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' ובשטח שלא יעלה על 60% משטח הגג. לא תותר סגירת הפרגולות ע"י קירות, קירוי וכדו'.</p> <p>5. כל המתקנים שיוצבו על גגות המבנים ימוקמו מתחת לפרגולה כאמור בסעיף לעיל.</p>
ז	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בעלי הקרקע או מבקשי היתר הבנייה חייבים לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש לפי תכנית פיתוח המגרש שתוגש כחלק מהבקשה להיתר.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הוראות לשימושים מלונאיים :</p> <p>1. תנאי להיתר בנייה לשימושי מלונאי, יהיה עמידה בתנאים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1.</p> <p>2. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>3. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>4. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון או חנויות, לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר משטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
		מספר קומות לכניסה הקובעת	מספר קומות לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת				
						קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מרתפת	עיקרי	
168 (6)	0 (5)	1	3 (4)	13	432	100 (3)	152 (2)	180 (1)	716	עירוני מעורב



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: א. היחס בין שטחי הבנייה שיוקצו לשימושים השונים אינו קבוע מראש אך כפוף לתנאים הבאים:

א. השימוש למסחר ותעסוקה יהיה בקומות הקרקע ו/או במפלס הבניין הגובל בדרך ובכל מקרה לא יפחת מ 340 מ"ר.

א. השימוש למסחר ותעסוקה בקומות השונות מהאמור בסעיף א' יותנה באישור מיוחד של הוועדה המקומית.

א. יותר להקצות את כל זכויות הבנייה במגרש לטובת מסחר ותעסוקה.

ב. שטח הבנייה המותר יהיה זהה לשטח הבנייה הקיים בתחום הבניינים שסומנו לשימור.

למרות האמור לעיל, במידה שהשטח העיקרי למבנים לשימור יהיה קטן מ-180% משטח המגרש ומתאפשרות תוספות בנייה במגרש בכפוף להוראות בנושא שימור, גובה ומרווחים בתכנית זו, תהיה הוועדה

המקומית רשאית לאשר תוספת בניה במגרש בתנאי ששוכנעה כי התוספת אינה פוגעת בשימור המבנה ובתנאי ששטח הבנייה העיקרי במגרש לרבות התוספות, לא יעלה על 180% משטח המגרש.

ג. מתוך סך זכויות הבנייה במגרש, בניכוי השטח המחוייב למסחר, יותר להקצות זכויות בנייה לשימוש מלונאי, שימוש ציבורי או לכל שימוש מתוך רשימת השימושים המותרים במגרש, בכפוף לתנאים האחרים בתכנית..

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 72% לשטחי שירות ו 80% לשטחי שירות לחנייה בלבד ובכפוף להוראות הבאות:

א. אופן חישוב שטחי השירות למגורים, יהיה עפ"י הוראות תכנית חפ/229 י' על שינוייה.

ב. בשטחי בניין שאינם מיועדים למגורים כל השטחים של חלקי הבניין ייחשבו "שטחים עיקריים" פרט ל "שטחי שירות" כמפורט להלן: חנייה מקורה, מקלטים וחדרי בטחון הנדרשים על פי הוראות פקע"ר, השטח המינימלי הדרוש עבור שירותים טכניים משותפים ודרושים לכל תכליות המבנה כגון חדר מכונות בבניין וכד', ארובה או פיר בלתי מקורים, פיר מעלית, מרפסות גג בלתי מקורות, מדרגות בטחון או מילוט על פי הוראות פקע"ר ורשות הכבאות.

היחס בין "שטחי שירות" ל "שטחים עיקריים" יהיה כדלהלן:

לכל 1 מ"ר של "שטח עיקרי" בבניין, יותר עד 1 מ"ר של "שטח שירות" לחנייה מקורה ועד 0.4 מ"ר ל "שטח שירות" שאינו לחנייה, לפי המפורט בסעיף זה לעיל.

שטחי השירות ימוקמו מעל או מתחת לכניסה הקובעת לבניין, הכל כפוף להוראות בנושא זכויות הבנייה, גובה הבניין ומספר הקומות המפורטות בטבלת הזכויות בתכנית זו.

(3) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי שירות לחנייה בלבד ובכפוף להערה (2) לעיל.

(4) מספר הקומות בטבלה הינו מספר מקסימלי והוא מספר הקומות והגובה שמעל רחוב קיבוץ גלויות. הקומות והגובה יהיו בהתאם לקיים במגרש. לעניין זה, הקומה ה-3 שנהרסה, וממנה נותר חלק מהחזית בלבד, נחשבת כקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

- (5) במידה שתותר תוספת בנייה מחוץ לגבולות המבנה לשימור ועד למצוין בטבלה, יישמר מרחק של 3 מ' בין חזית תוספת הבנייה וחזית המוגדרת חזית לשימור מדרגה א".
- (6) שטח המרפסות חושב לפי 12 מ"ר מרפסת לכל יחיד, לא תותר תוספת מרפסות בחזית לשימור מדרגה א', ביתר החזיתות ניתן יהיה לבקש תוספת בכפוף לסעיף השימור בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תכנית פיתוח:

על מבקשי היתר הבנייה להגיש, בעת בקשת היתר בנייה, תכנית פיתוח למגרש שתכלול פירוט המפלסים וגימור החצר, לרבות המעברים, קירות תומכים, גדרות, ריצוף, גינון, מתקני ואבזור בניין וחצר. תכנית הפיתוח תהווה חלק מהיתר הבנייה.

2. תכנית בינוי:

על מבקשי היתר הבנייה להגיש, בעת בקשת היתר בנייה, תכנית בינוי שתשקף את הבנייה המוצעת ואת ההשתלבות שלה עם המבנים לשימור, תכנית הבינוי והבקשה להיתר יובאו לדיון בוועדת השימור, טרם אישורן בוועדה המקומית.

3. טרם הגשת בקשה להיתר, יוגש סקר שימור שיאושר ע"י ועדת השימור, מסקנות הסקר יוטמעו בבקשה להיתר.

4. בבקשה להיתר הכוללת דירות מגורים חדשות, הבקשה תותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ביחס לקרינה מתחנת הטורנספורמציה, אם פעילה כזאת במגרש בעת הגשת הבקשה להיתר.

6.2 איכות הסביבה

רעש:

1. מפלסי הרעש מכלל הפעילות בתחום המגרש לא יעלו על הקבוע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) על תיקוניהן, ל"מבנה ג"י".

2. היתרי בנייה טעונים אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

זיהום אוויר:

1. יינקטו אמצעים למניעת זיהום אוויר בכלל הפעולות במבנים בתחום התכנית.

2. לא יותר שימוש בפחם או שריפת דלקים בשטח התכנית למעט לשימוש ביתי.

3. היתרי בנייה טעונים אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

חמרים רעילים ומסוכנים:

1. יאסר שימוש לצורכי ייצור, עיבוד, אחסנה או מכירה ב"חומר מסוכן" מכל סוג שהוא, המוגדר כחומר נפיץ, לקיח, מחמצן, מאכל, קורוזיבי או רעיל שהוא בעל מספר או"ם, בכל מצב צבירה.

2. היתרי בנייה טעונים אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

6.3 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.

ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.

ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.3

- ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- ז. 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'
- 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.



ביוב, ניקוז, מים, תברואה

6.4

- א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.
- ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.
- ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.
- ד. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או ייגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.
- ה. אספקת מים



1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל
2. 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.
3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.
4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.
5. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ו. ביוב

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל
 2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.
- ז. ניקוז ותיעול



1. המגרש מצוי באיזור רגיש להחדרת מי נגר עילי למי התהום עפ"י פרק המים בתמ"א 1, לפיכך יחובר המגרש למערכת הניקוז העירונית.
 2. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
 - ט. אצירה והרחקת אשפה.
- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.



<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: right;">6.5</p>
<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ב. אספקת חשמל תהיה אך ורק ע"י כבלים תת קרקעיים, לא תותר התקנת קווי חשמל עיליים בתחום התכנית.</p> <p>ג. במידה ותידרש העתקת קווי חשמל עקב ביצוע התכנית, ייעשה הדבר בתיאום מראש עם חברת חשמל וההוצאות תחולנה על היוזמים.</p> <p>ד. תחנות טרנספורמציה תוקמנה בתוך מבנים. הקמתן תותר גם במרווח שבין הבניינים, בשטחים ציבוריים וכן בשטחי דרכים. בשטחי הדרכים תותר הקמת תחנות טרנספורמציה רק מתחת למפלס התנועה.</p> <p>מיקום תחנות הטרנספורמציה בשטח התכנית יתואם עם חברת החשמל לשביעות רצון מהנדס העיר וכאשר הועדה המקומית תשוכנע בכורח הדבר.</p> <p>ה. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו. מבני תחנות הטרנספורמציה יהיו טעונים עיצוב ארכיטקטוני הכולל השתלבות בקירות תומכים ובבניוי המוצע, טיפול בחומרי ציפוי, מידות המבנה וכו'.</p> <p>ו. היתר לתחנות טרנספורמציה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	
<p style="text-align: right;">שרותי כבאות</p>	<p style="text-align: right;">6.6</p>
<p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה מצבית, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p>	
<p style="text-align: right;">מקלטים</p>	<p style="text-align: right;">6.7</p>
<p>לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון למקלט או מרחב מוגן או פתרון אחר שיקבע ע"י הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצון של מפקד פקוד העורף.</p>	
<p style="text-align: right;">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p style="text-align: right;">6.8</p>
<p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר. 2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. הצבת מגרסות ונפות תותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. 3. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בנין מאושרים כחוק. 4. לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים למעט בעת סלילת הדרכים. 5. בהיתר בניה או סלילה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את סילוק עודפי חציבה ופסולת בהתאם לתקנות התכנות והבניה. 6. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח. 	
<p style="text-align: right;">פסולת בניין</p>	<p style="text-align: right;">6.9</p>
<p>תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין)</p>	



6.9 פסולת בניין	
התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:	
<p>1. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק .</p> <p>3. בגמר הבנייה- לפני מתן טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק , על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p>	

6.10 חיזוק מבנים, תמא/ 38	
<p>היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>התכנית אינה משנה את מעמד החלקה בכל הקשור לתמ"א 38 ביחס לקיים.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כללי	הבנייה בחלקה מותנית בסלילה של כל הדרכים הגובלות בה וכן בסלילה של הדרך המקשרת אותה לדרך קיימת.

7.2 מימוש התכנית

--

