

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0749671

חפ/2477/א - חיפה - בית אניטה - סירקין 18

חיפה

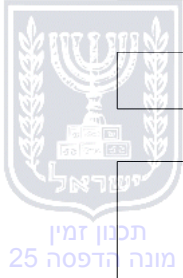
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בין הרחובות סירקין 20-18 חיפה והחלוץ 47, בחלקה הצפון-מזרחי של שכונת הדר ליד שוק תלפיות בחיפה, וכוללת שלוש חלקות : בחלקה 42 פועל בית אבות סיעודי בהיתר ובחלקה 3 הצמודה לה, קיים מגרש פנוי בייעוד אתר לבנייני ציבור. החלקה הנוספת כוללת את דרך גוש חלב, המקשרת בין רחוב סירקין לרחוב החלוץ.

בית האבות הקיים בן 4 קומות ומרתף, והגישה אליו מרחוב סירקין.

התכנית מוסיפה 3 קומות מלאות, וקומה נוספת חלקית ; שימוש למגורים ל-20 יחידות דיור קטנות בשטחים שבין 35מ"ר ל-85 מ"ר ; שימוש לגן ילדים וחזית מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/2477/א - חיפה - בית אניטה - סירקין 18

מספר התכנית 304-0749671

1.2 שטח התכנית 1.698 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 לייר

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 | 200303 |
| קואורדינאטה Y | 746128 |

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בשכונת הדר הכרמל בחיפה, בין הרחובות סירקין 18-20 והחלוץ 47, וכוללת בגבולה הדרום מזרחי את רחוב גוש חלב.

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 | סירקין | 18 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 12654 | לא מוסדר | חלק | | 999 |

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

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 12/02/2020 | 3740 | 8688 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 1 |
| 18/05/2005 | 2640 | 5397 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 38 |
| 11/12/2016 | 1404 | 7397 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 6 |
| 10/02/2019 | 7484 | 8106 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 304-0447052. תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 304-0447052 |
| 21/04/1996 | 2831 | 4402 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ יב. הוראות תכנית חפ/ 1400 יב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חפ/ 1400 / יב |
| 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 |
| 07/03/2012 | 2981 | 6388 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / יב ממשיכות לחול. | שינוי | חפ/ 229 / יב / 5 |
| 26/06/2000 | 4052 | 4896 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 גב ממשיכות לחול. | שינוי | חפ/ מק/ 1400 / גב |
| 26/06/1997 | 4037 | 4536 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חפ/ מק/ 1400 / תט |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|---------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| חפ/ 229 /ה | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 /ה ממשיכות לחול. | 1437 | 3021 | 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/ 594 | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 594 בתחומה. | 0 | | |
| חפ/ מק/ 1400 /יב /1 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /יב /1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /יב /1 תחולנה על תכנית זו. | 4626 | | 08/03/1998 |
| חפ/ מק/ 1400 /יב /4 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /יב /4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /יב /4 תחולנה על תכנית זו. | 5293 | | 29/04/2004 |
| חפ/ מק/ 1400 /פמ | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /פמ תחולנה על תכנית זו. | 5501 | 2102 | 28/02/2006 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | ערן מבל | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | ערן מבל | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | חוברת תמונות | 19: 25 13/11/2019 | גונן שבתאי | 13/11/2019 | 5 | | רקע | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | חוברת | 09: 36 03/11/2020 | גונן שבתאי | 01/11/2020 | 5 | | מנחה | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | | 13: 02 22/12/2020 | ערן מבל | 22/12/2020 | 1 | 1: 200 | מנחה | בינוי |
| לא | | 09: 58 17/11/2021 | חנן מלכה | 17/11/2021 | 1 | 1: 250 | מנחה | פיתוח סביבתי |
| לא | תשריט | 09: 15 01/12/2020 | גונן שבתאי | 28/10/2020 | 1 | 1: 250 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | | 13: 01 22/12/2020 | יוסי שטרק | 20/12/2020 | 1 | 1: 250 | מנחה | תנועה |
| לא | | 11: 33 18/11/2020 | ערן מבל | 18/11/2020 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |

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 | | | א.מ.ן מרכז סיעודי מוריה בע"מ | פקיעין (בוקיעה) | (1) | | 04-8671770 | | eran@mebelarch.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פקיעין (בוקיעה).

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 |
|----------------|-----------|------------|---------------|-------------------------------------|-----------------|--------|-----|-------------|-----|-----------------------------------|
| | עורך ראשי | ערן מבל | | ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים | קרית טבעון | השקדים | | 04-9835146 | | eran@mebelarch.co.il |
| | מודד | גמיל יונס | 1402 | ערעה | אל מסקא) (1 | | | | | |
| | יועץ נופי | חנן מלכה | 30933520 | נוף בנוף חנן מלכה בע"מ | חיפה | אחזה | 3 | | | hanan.landsc ape@gmail.c om |
| | אגרונום | גונן שבתאי | | כוכב יאיר | גלעד | | 72 | 079-5599799 | | |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-----------|---------------|--|------|---------|-----|------------|-----|----------------------------|
| | יועץ תחבורה | יוסי שטרק | 512719634 | לוי שטרק זילברשטיין - מהנדסים יועצים בע"מ | חיפה | דרך יפו | 145 | 04-8553654 | | yossi@levysh tark.co.il |

(1) כתובת: כפרה ערערה, ערה, ת.ד. 76.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הוספת קומות והרחבת מבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ"מבני ציבור" ל"מגורים ומבנים ומוסדות ציבור"
2. הוספת 3 קומות מלאות וקומה רביעית חלקית למבנה הקיים בן 4 קומות ומרתף.
3. הוספת שימושים של מגורים ושימושי ציבור בנוסף לשימוש הקיים של בית אבות סיעודי.
4. הגדרת חזיתות מסחריות לכיוון רחובות סירקין והחלוץ.
5. איחוד 2 חלקות לחלקה אחת בייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
6. קביעת הוראות בניה.
7. שינוי קו בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|--------------------------------|----------|
| דרך מאושרת | 250 |
| דרך מוצעת | 201, 200 |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 100 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מוצעת | 200 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 100 |
| הנחיות מיוחדות | דרך מאושרת | 250 |
| חזית מסחרית | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 100 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------------|-----------------|------------|
| אתר לבנייני ציבור | 1,462.8 | 84.20 |
| דרך מאושרת | 274.42 | 15.80 |
| סה"כ | 1,737.22 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|-----------------|--------------|
| דרך מאושרת | 274.42 | 15.80 |
| דרך מוצעת | 146.75 | 8.45 |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1,316.11 | 75.76 |
| סה"כ | 1,737.28 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | דרך מאושרת |
| 4.1.1 | שימושים |
| | למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, ותקשורת, למעט מסילות ברזל) |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| | רוחב המעבר הציבורי הפנוי מכל מכשול אפשרי, לאורך כל אורך רח' גוש חלב לא יפחת מרוחב של 3 מ'. |
| ב | הנחיות מיוחדות |
| | בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות, יותר שימוש לחצר גן הילדים בדומה למופיע בנספח הבינוי. ישמר המעבר הציבורי ברוחב גוש חלב, ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'. |
| 4.2 | דרך מוצעת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, ותקשורת, למעט מסילות ברזל) |
| 4.2.2 | הוראות |
| 4.3 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 4.3.1 | שימושים |
| | 1. בית אבות סיעודי, שטחים לשירותי רפואה מתמחים ומשלימים, שירותים גריאטריים, חדרים לטיפול סיעודי, מחלקות לשיקום, מרפאות ושירותים מסחריים תומכים. 2. יחידות דיור קטנות בשטחים שבין 35 מ"ר ל-85 מ"ר ליחידה, שטח כולל. 3. שימושים ציבוריים של חינוך ותרבות. 4. מסחר. 5. מתקנים הנדסיים וחללים טכניים. 6. מרחבים מוגנים. 7. חניות. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | 1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס הביניים (הממוצע) בין גובה רחוב סירקין ובין גובה רחוב החלוץ. הגובה יהיה כ-60.70+. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בקביעת גובה מפלס הכניסה הקובעת. 2. החזיתות הפונות לרחוב סירקין ולרחוב החלוץ יהיו מסחריות, בהתאם למסומן בתשריט. 3. הקף שטח המסחר ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. 4. שטח ציבורי לגן ילדים אחד יכול שימוקם במפלס הקרקע ויכלול חצר פתוחה. את יתרת השטח הציבורי המבונה ניתן למקם בכל מקום בבנין לרבות בקומת הגג, בתנאי שיעמוד בדרישות משרד הבריאות. 5. מיקום סופי של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. |

| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 4.3 |
|--|-----|
| <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים הציבוריים המבונים מיועדים להפקעה ויירשמו על שם העירייה.</p> | ב |
| <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. בשלב הגשת בקשה להיתר בניה יתואם עיצוב החזיתות עם המחלקה לשימור אתרים לרבות פרטי הבנין, פתחים, סוג גמר החזיתות וכדומה.</p> <p>2. אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. טרם אישור תכנית הבינוי והפיתוח ע"י הועדה המקומית וכתנאי להגשת היתר בניה, יוגש תיק תיעוד מקדים למבנה הקיים, שיועבר להתייחסות מחלקת השימור בעירייה.</p> <p>4. בקשה להיתר בניה תציג עמידה בדרישות הבאות:</p> <p>א. תכנון גן ילדים בהתאם להנחיות לתכנון מוסדות חינוך בתחומי בריאות הסביבה (או דרישות עדכניות אחרות)</p> <p>ב. תכנון מוסד סיעודי ומרפאות בהתאם לפרוגרמות של משרד הבריאות, כולל שטחים תפעוליים של מוסד סיעודי כגון מטבח, מכבסה, איגום מים לשעת חירום ונוספים.</p> <p>5. היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>6. היתר הבניה על כלל היבטיו יועבר לאישור איגוד ערים טרם הנפקתו.</p> | ג |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות | מספר קומות | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | שימוש | יעוד |
|------------|------------|-------------------------------------|-----------|-----------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------|--------------|-----------|-----------------------------|
| | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | שרות | עיקרי | | | | | |
| 280 | | | | 5920 (1) | 740 | 400 | 2100 | 2400 | | | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| | | | | 580 | | | 230 (2) | 350 | | גני ילדים | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 420 | | | 20 | 2940 (1) | 30 | 30 | 1020 | 1440 | | | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| | | | | 185 | 25 | 60 | 20 | 80 | | | מסחר |
| 700 | 1 | 8 (3) | 31 | 9985 (1) | 1285 | 490 | 3240 | 4270 | | | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- יותר ניוד שטחים ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהפך ובלבד שסך שטחי הבניה הכולל לא יגדל. הניוד יותר מעיקרי לעיקרי ומשירות לשירות. לא ניתן לנייד שטחי שירות לשטחים עיקריים.
- לא תאפשר תוספת זכויות בניה מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות הכלולות בתכנית זו.
- מרפסות לכיוון רחוב סירקין יוכלו לחרוג עד 1.2 מ' במרווח הקדמי.
- קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט התכנית
- אופן חישוב שטחי השירות למסחר, משרדים ולמוסדות ומבני ציבור יהיה לפי תכנית חפ/1400/שש1 על כל שינוייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל מרפסות.
- מתום 130 עבור קומה מפולשת.
- קומה אחרונה תהיה בנסיגה בדומה לנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

| | |
|--|-------------------|
| <p>6.1 תנאים למתן תעודת גמר</p> | <p>6.1</p> |
| <p>תנאי לתעודת גמר למגורים ולמסחר יהיה הקמת השטח המיועד לשטחי הציבור המבונים כולל החצרות הצמודות.</p> | |
| <p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> | <p>6.2</p> |
| <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין : על עיצוב המבנה וחומרי הגמר, על מיקום התשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית. ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> | |
| <p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p> | <p>6.3</p> |
| <p>כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף והמחלקה לתכנון עיר בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בניה. תכנית הבינוי והפיתוח תוגש ותותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב . תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את אופן השתלבות המבנים בסביבתם הקרובה, איתור סופי של הבניינים, מפלסים וגבהים שלהם ושל הפיתוח סביבם. 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 תירשם 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. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את : א. המבנה כולו כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה. ב. מיקום מתקני האשפה והגז ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. התכנית תאפשר הסדרת הפיתוח על פי גבולות המגרשים התקפים, לרבות התאמת גדרות, חניות, שבילים, מתקני אשפה ותשתית ג. הסדרת כל התשתיות לרבות המערכות הנילוות (מערכות טכניות במבנה, תברואה, ניקוז, חיבורי מים, מערכות השקיה, צובר גז, פילרים, פתחי איורור) תהיה עפ"י ההנחיות המרחביות.</p> | |

| | | | |
|--|--|------------|--|
| | | 6.3 | בינוי ו/או פיתוח |
| | | | ה. מיקום מדויק של השטח המיועד לצרכי ציבור ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. |
| | | 6.4 | איכות הסביבה |
| | | | <p>הנחיות כלליות לאיכות סביבה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד. יחד עם זאת תותרהפעלה של גנרטור לזמן חירום באמצעות סולר/בנזין. 2. זיהום אוויר: לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור פרט לפליטה הנובעת משימוש בגז כמקור אנרגיה. 3. ריח: לא יותרו מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת. 4. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 8990, הן בתוך אזור התעשייה והן בשימושים הרגישים בסביבה. 5. שפכים: שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטאריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים. לא יותר שימוש במלח או תמלחות או פליטה שלהם עקב תהליך הייצור. 6. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 8993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק. 7. מניעת זיהום קרקע ומי תהום לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים - לגרום לזיהום קרקע, מי תהום ומים עיליים. אלא אם כן הם יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן. 8. דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות הפרדתה ואחסונה לצורך מיחזור, סילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל. 9. אחסנה פתוחה: לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים. 10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור איגוד ערים להגנת סביבה. |
| | | 6.5 | חלוקה ו/או רישום |
| | | | <ol style="list-style-type: none"> א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון. כתנאי להגשת הבקשה להיתר יש להגיש תשריט חלוקה. ד. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק. ה. תנאי למתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית איחוד וחלוקה/תשריט חלוקה ובמתן התחייבות לביצוע ויישום החלוקה הנ"ל. ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד הקומות המבונות/השטח המבונה (לפי הענין) לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע את הקומות/השטח המבונה. |



6.6

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקומהתיל הקיצוני

| | | |
|-------------------|------------------|-----------|
| 2.25 מ' 2.00 מ'א. | קו חשמל מתח נמוך | תיל חשוף |
| 1.75 מ' 1.50 מ'ב. | קו חשמל מתח נמוך | תיל מבודד |

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית



| 6.6 | חשמל |
|-----|--|
| | <p>המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן 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 לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> |



| 6.7 | ניהול מי נגר |
|-----|--|
| | <p>תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק מהקשה להיתר בניה.</p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום התכנית ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15% משטח המגרש יהיו מוגננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> |



| 6.8 | שמירה על עצים בוגרים |
|-----|---|
| | <p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה :</p> |







| | |
|------------|--|
| 6.8 | שמירה על עצים בוגרים |
| | <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>4. בעת התכנון המפורט להיתר בנייה יש להציג תוכנית נטיעות בסכום הערך החילופי או להעביר לרשות המקומית את הערך החילופי לנטיעת עצים.</p> |



| | |
|------------|---|
| 6.9 | פיקוד העורף |
| | תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. |

| | |
|-------------|--|
| 6.10 | פיתוח תשתית |
| | <p>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.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>ד. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ה. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ו. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>3. לא יינתן היתר בניה ללא תאום נספח סניטרי עם מחלקת ניקוז.</p> <p>ז. מערכות כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס</p> |



| | | |
|--|---|--------------------|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> | <p>6.10 פיתוח תשתית</p> <p>להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק. ח. אצירה והרחקת אשפה. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. ט. קווי טלפון ותקשורת. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p> | <p>6.10</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> | <p>6.11 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>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 הבנין 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 הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם</p> | <p>6.11</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> | <p>6.12 שרותי כבאות</p> <p>מערכות כיבוי אש: מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> | <p>6.12</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> | <p>6.13 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. ד. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה. ה. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ו. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. החנייה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית). ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית. ח. תותר חניה במתקני חניה מכניים, להנחת דעת מהנדס הוועדה.</p> | <p>6.13</p> |

הפקעות לצרכי ציבור

6.14

השטחים המיועדים לצרכי ציבור לרבות השטחים הציבוריים בקומות המבונות יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה ובכפוף לכל דין.

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.1

7.2 מימוש התכנית

7.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25