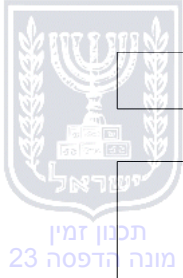


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-1127026

שינוי קו בניין תת קרקעי במגרשים 10+11 בשכונת אפק, קרית ביאליק



מחוז
מרחב תכנון מקומי קרית
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
חיפה

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שני מגרשים (10 ו-11) בשכונת אפק החדשה בקרית ביאליק. התכנית המאושרת במגרשים אלה הינה ק/425 אשר קבעה את אופן פיתוח השכונה וזכויות הבנייה בה. תכנית זו מציעה שינוי קו בניין תת קרקעי בכדי לאפשר הקמת חניון תת קרקעי תוך שמירה על עקרונות התכנון של התכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קו בניין תת קרקעי במגרשים 10+11 בשכונת אפק,
קרית ביאליק

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

352-1127026 מספר התכנית

12.027 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (4)

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	קריות
קואורדינאטה X	210297
קואורדינאטה Y	750764

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 10 + 11 ריקים מבינוי, תחומים בין הרחובות אהוד מנור ואריק אינשטיין בשכונת אפק, קרית ביאליק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ביאליק - חלק מתחום הרשות: קרית ביאליק

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	20	אהוד מנור	קרית ביאליק
	16	אהוד מנור	קרית ביאליק
	18	אהוד מנור	קרית ביאליק
	14	אהוד מנור	קרית ביאליק

שכונה אפק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10160	מוסדר	חלק	75, 90	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
10 - 11	ק/425

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
27/02/2013		3057	6554	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/425. הוראות תכנית ק/425 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/425



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב קום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב קום		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 21 17/12/2023	ורה ברוכיס	17/12/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		15: 29 12/12/2023	יוסף כהן	12/12/2023		1: 250	רקע	תנועה
לא		17: 17 17/12/2023	יעקב קום	17/12/2023	1	1: 750	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קריית ביאליק	קרית ביאליק	שד ירושלים	16	04-8780878		igors@qbial ik.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ח. דמרי - בנייה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000		Dina@dimri.co.il

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	יעקב קום	20281163	קום אדריכלים בע"מ	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Mor@archko um.com
אדריכלית	אדריכל	ורה ברוכיס	69484	א.ד. כהן בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	08-9939000		Dina@dimri. co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יוסף כהן	44534893	א.ד. כהן בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	08-9939000		Dina@dimri. co.il
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583	בני שפירא מדידות	חיפה	הגדוד העברי	17	04-8420528		BSHAPIRA @bezeqint.ne t

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

שינוי קו בניין תת קרקעי במגרשים מספר 10 ו-11 מתכנית מאושרת ק/425 בשכונת אפק, קריית ביאליק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין תת קרקעי לפי תשריט מצב מוצע לטובת הקמת חניון תת קרקעי, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

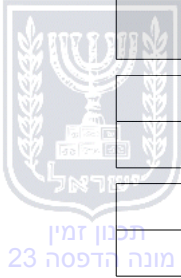
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	11, 10
סימון בתשריט הנחיות מיוחדות	יעוד
מגורים ד'	תאי שטח כפופים 11, 10

3.2 טבלת שטחים

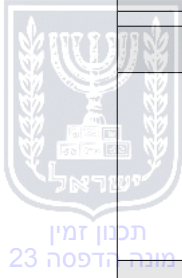
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	12,022	מגורים ג'
100	12,022	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	12,027.48	מגורים ד'
100	12,027.48	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מגורים. 2. חניות. 3. מחסנים. 4. מערכות טכניות ומתקני שירות - המשמשים את המגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר קומת לובי עד גובה 6 מטר. 2. גובה ברוטו מינימלי לקומת מגורים יהיה 3.05 מ'. 3. לא תותר בליטת מרתפים לחניה ושטחי שירות נוספים מעל לפני קרקע סופיים. 4. בקומת הגג יותר לבנות דירות גג, מרפסות הגג יוצמדו לדירות הגג. שטח הגג מעל הקומה הטכנית יהיה שטח משותף לדיירי הבניין. 5. לכל תא שטח תוגש תכנית נוף ופיתוח לשטח שבין הבניינים. 6. תחנות הטרינספורמציה במגרשים אלו ימוקמו לפי סעיף 6.9, ותינתן עדיפות למיקומן בחניונים התת קרקעיים.
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>תחום נחל הנעמן:</p> <p>התחום המסומן הינו תחום ההשפעה של נחל הנעמן המוסט.</p>



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
					מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
3	3	(2) 78	(1) 206	54798	17718	12360	24720	5912	10	מגורים	ד'
3	3	(2) 78	(1) 206	55428	18348	12360	24720	6116	11	מגורים	ד'

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

הוראות טבלה 5:

א. קווי בניין וקו בניין תת קרקעי לפי תשריט מצב מוצע.

ב. גובה קומה טכנית, כולל חדר מדרגות ומעלית והמתקנים הטכניים הנדרשים על הגג לא יעלה על 6 מ'.

ג. יותר ניוד אחוזי בניה לשטחי שירות, ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, עד 20% באישור ועדה מקומית.

ד. שטח עיקרי ממוצע למגורים ד': 120 מ"ר ליח"ד.

ה. מדידת גובה המבנים תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה, כפי שייקבע בתכנית בנינו ועיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.1.

ו. מרפסות יהיו בתחום קווי הבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפחות 15% מיח"ד בכל מבן יהיו יחידות דיור קטנות בנות 3 חדרים.

(2) מספר הקומות וגובה המבנים אינו כולל קומות טכניות על הגג.

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

על מנת להבטיח תכנון וביצוע נאות לכל השימושים המותרים בתכנית וכן כדי להבטיח רצף אדריכלי לאורך הרחובות, תוכן תכנית בנינו ועיצוב אדריכלי אשר תהווה חלק מההגשה להיתר ותכלול כל תא שטח בבקשה נפרדת ועצמאית לתא שטח עצמו בלבד.

א. תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תהווה מסגרת המחייבת כל בניה ופיתוח בתחומה.

ב. כל בקשה לשינוי בתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תחייב הגשת התכנית או לפחות קטע תא שטח ממנה לאישור.

ג. התכנית לבינוי ולעיצוב אדריכלי תפרט את הנושאים הבאים, הכל בהתאם להוראות תכנית זו:

1. העמדת הבניינים, מרחק בין הבניינים, אופן חיבור הבניינים בקירות משותפים.
2. מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים ומפלסי פיתוח לרבות מפלסי הגדרות.
3. גובה הבניינים בהתאם להוראות תכנית זו.
4. עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות הכוללים: פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים, פרגולות, מתקנים, גגות, גדרות כולל חומרי בנייה, צבעים וחומרי ציפוי.
5. הנחיות בדבר מיקום והסתרה של מתקנים טכניים כגון: קולטי שמש על הגגות, מערכות מיזוג אוויר בגגות או בגומחות מאחורי מסתורים בקירות הבניין.
6. עקרונות מנחים לעיצוב ופיתוח שטח החצרות והגינות, השבילים והחניות.
7. מיקום כניסות למגרשים להולכי רגל ולכלי רכב, מעבר כלי רכב בתוך המגרשים, כניסות לחניונים תת קרקעיים ופירוט שילוב חניה מעל פני הקרקע בפיתוח המגרשים ורכב חירום.
8. הנחיות בדבר מיקום והסתרה של מתקני אשפה, פילרים של ח"ח ונקודות חיבור למערכות השונות.

ה. יוגשו חזיתות המבנים במגרשים הפונים אל הרחובות הראשיים ולשטחי הציבור עם דגש מיוחד על עיצוב חזית המלווה כיכרות והכניסה למגרש.

עקרונות העיצוב העירוני:

- א. מרחקים בין המבנים:
- מרחקי מגדלים: המרחקים בין זוגות מגדלים ביעוד מגורים ד', היוצרים רצף צפון - דרום לאורך נחל הנעמן המוסט יהיו לא פחות מ-24 מ' ולא יותר מ-32 מ'.
- זאת ע"מ לשמור על מקצב רצוף של זוגות מבנים כלפי חזית הנחל ממזרח.
- ב. חזית רציפה:
- במגרשים תישמר חזית רציפה כלפי הרחוב והדופן לחצרות הפנימיות בלב המבנים.
- ג. העמדה:
- במבנים בהם מוצבים מבני מגדלים ממזרח ומבנים נמוכים יותר ממערב, ימוקמו המבנים ה"נמוכים" ברווח שבין המגדלים.
- זאת בכדי שתישאר פתחת נוף מירבית לחזית מבנים אלו לכיוון מזרח.

מתקנים טכניים:

קולטי שמש ודודי המים ישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין ויוסתרו מעיני הציבור.

מערכות מיזוג אוויר כולל ניקוז המערכות יתוכננו וישולבו בבקשה להיתר, ימוקמו מאחורי מסתורים. לא תותר הרכבת מזגני חלון בקירות הבניינים.





6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
<p>פרגולות:</p> <p>בחצרות, במרפסות ועל הגגות יותר לבנות פרגולות עשויות פלדה, בטון, אלומיניום או כל חומר עמיד ובלתי מתכלה בתנאי שיעוצבו ויפורטו כחלק מהבקשה להיתר הבניה, ויבנו מראש בכל הבניין. בכל מקרה לא תקורנה פרגולות במשטחים רציפים אטומים או שקופים.</p> <p>חומרי גמר:</p> <p>חזיתות המבנה יצופו בחומר עמיד כגון: אבן טבעית, ויהיו אחידות בכל מבן.</p> <p>צנרת:</p> <p>כל צנרת בבניין (כגון: צנרת ביוב, איזורור, מיזוג, מים, חשמל, ניקוז, מי גשם, טלפון, כבלים, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צנרת על קירות חוץ.</p> <p>מתקנים לאיסוף אשפה:</p> <p>חדרי אשפה ימוקמו במגרשי הבניה בלבד בתוך הבניינים.</p> <p>תתוכנן דרך גישה לפינוי האשפה.</p> <p>מבני עזר, מיכלים לגז ומתקני תשתית:</p> <p>א. המבנים והמיכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מהדרך. במידה וימוקמו בסמוך ל"כביש" בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה ומשולבת בקיר התומך או הגדר.</p> <p>ב. מיכלים או בלונים של גז יהיו תת קרקעיים ושולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש.</p>	
6.2 הוראות פיתוח	6.2
<p>אזור מגורים:</p> <p>שטח פתוח במגרשים לבנייה (חצרות המגרשים בין הבניינים):</p> <p>כל שטח המגרשים באזורי מגורים אלה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, יהוו את חצרות המגרשים.</p> <p>א. בשטח הפתוח (חצרות המגרשים), יותר לבצע: גינון, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוצות.</p> <p>ב. תכנית נוף ופיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה, כחלק מתכנית בינוי לכל תא שטח / מבן. תכנית זו תוגש בקני"מ 1:250 לפחות, ותכלול:</p> <p>חתכים מרכזיים, מפלסים, חומרי גמר, פרטי פיתוח מרכזיים, דרכים לרכב וחניות (במידה ויש), מתקני משחק שונים, תכנון תאורה, תכנית גינון והשקיה, סידורי נגישות, מתקני הצללה, קשר למתחמים סמוכים ורשימת צמחים.</p> <p>כחלק מהבקשה להיתר בניה תוכן ע"י מגישי הבקשה תכנית פיתוח למגרשים בקני"מ 1:100 הכוללת:</p> <ul style="list-style-type: none"> - עצים בוגרים ישולבו במידת האפשר בשטחים משותפים, גינון, חניה, רחבת כניסה, מתקני חצר וכד'. - פריסת גדרות עם פירוט חומרי בניה וגובה. - מיקום מתקני אשפה (חדרי אשפה ימוקמו בתחום הבניינים), דרכי גישה לפינוי אשפה, תברואה, גז, ארונות למערכות (פילרים) ואופן שילובם בחזיתות. - פירוט השטחים המשותפים. ג. כל הפיתוח יעשה באופן אחיד ואינטגרלי לכל תא שטח, מבחינת שפה עיצובית ורמת ביצוע 	

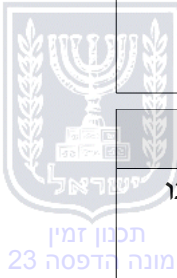





הוראות פיתוח	6.2
<p>החומרים.</p> <p>ד. חניות בתחום המגרש:</p> <p>- החניונים יתוכננו עם מינימום כניסות ויציאות, באופן שיאפשר רצף מדרכה להולכי רגל ובגינן שלאורכה.</p> <p>- החניות הפתוחות בתחום המגרשים ירוצפו באבן משתלבת.</p> <p>- חניון תת קרקעי - במגרשים בהם מתוכנן חניון תת קרקעי, החורג ממידות המבנה הבנוי מעליו, לפחות 30% משטח הגג יהיה מגונן ע"ג מצע מנותק איכותי (דוגמת פרלייט), בעומק מינימום 60 ס"מ לשטחי שיחים ו-1.20 מטר (4 מ"ק) לעצים. כמו כן, יתוכננו אמצעי תמיכה ועיגון לעצים, מערכות השקיה ממוחשבת, כולל דישון, ומערכות ניקוז.</p> <p>ה. מתקנים טכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת, מוני גז ומים וכניסות לחניה ישולבו בגדרות, יוסתרו מחזית הכביש ותישמר אליהם גישה משטח ציבורי. כל הפרטים יוגשו לאישור אגף ההנדסה של העירייה.</p> <p>ו. בכל המגרשים למגורים תשמר חצר משותפת שימושית לכל דיירי הבניין.</p> <p>ז. תנאי למתן טופס 4:</p> <p>ביצוע פיתוח המגרש במלואו, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת קרקעי וכו' אשר יבוצעו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל אחריותו.</p> <p>ח. קירות תומכים, מסלעות וגדרות:</p> <p>- גמר קירות תומכים וגדרות יבוצע מחומרים קשיחים באיכות גבוהה. סוג וצורת החיפוי יהיו ע"פ פרטים מנחים והנחיות העירייה ולפיהן יבנו כל הקירות בשטח התכנית.</p> <p>- קירות שגובהם מעל 60 ס"מ ייבנו כך שפני ראש הקיר אופקיים.</p> <p>- לא תתאפשר בניית מסלעות בחזית המגרש הפונה לרחוב או לשצ"פ או למבנה ציבור.</p> <p>- לגדרות ולמעקות לאורך דרכים ייקבע דגם טיפוסי לרחוב ע"י אגף הנדסה של העירייה.</p> <p>- מפרט הגדרות בין מגרשים ובתוך מגרשים יאושר ע"י אגף הנדסה של העירייה.</p> <p>ט. ריהוט רחוב:</p> <p>כל האלמנטים של ריהוט הרחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש.</p> <p>- תאורה - בפיתוח בתוך השכונה יעשה שימוש בסוגים ובדגמים אחידים, באישור מהנדס העיר, של עמודי תאורת רחוב ותאורה דקורטיבית להולכי רגל בשבילים ובשצ"פים.</p> <p>- שילוט - יקבע עיצוב אחיד לשכונה ע"י מהנדס העיר. כמות, סוג, מיקום וגובה השלטים ייקבע באישור מהנדס העיר.</p> <p>- מכסי בורות תשתית - יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות והכיכרות פנויים ממכסים כלשהם. במקומות שלא מתאפשר, יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הריצוף הכוללת במקום, לפי הנחיות מהנדס העיר.</p>	
הוראות פיתוח	6.3
<p>י. הנחיות לצמחיה:</p> <p>- בתחום המגרש, בין החניה התת קרקעית לבין גבול חזית המגרש תהיה רצועת גינן (שלא ע"ג גג) ברוחב מינימלי של 3 מ' בחזיתות הפונות לרחוב, ו-1.5 מ' בכל שאר החזיתות. בשטח זה שבין הרצועה לרחוב, יש לתכנן לפחות עץ בכיר אחד (מספר 8 לפחות לפי הגדרת משרד החקלאות) כל 7 מ"א לאורך חזית מגרש בחזית לכיוון הרחוב ו/או השצ"פ.</p> <p>- רצועת הגינן תבוצע ע"י בעלי המגרש ותתוחזק על ידם.</p> <p>מתוכה, ערוגה ברוחב מינימלי של 1 מ' תבוצע מעבר לגדר ההיקפית של המגרש, כך שלא תהיה גדר בין רצועת הגינן הנ"ל לבין המדרכה.</p> <p>- לפחות 40% משטח המגרש שאינו בנוי יהיה מגונן.</p>	



6.3	הוראות פיתוח
	<p>- כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת טיפוטן.</p> <p>- בכל מגרש באזור מגורים יש לנטוע עצים בוגרים, לפחות עץ אחד לכל 2 יח"ד עד למקסימום של 25 עצים.</p> <p>- לאורך המדרכות יינטעו שדרות עצים בתחום מגרשי הבנייה.</p> <p>- אופי הצמחייה - כלל הצמחייה המתוכננת / המבוצעת תהיה ממינים מקומיים וחסכוניים במים, ומותאמת לאזור ולתנאיו.</p> <p>- יש לתכנן משטחי דשא מינימליים לפי הצורך, ולתת העדפה לחיפוי משטחים ב"רסק" / שברי חרסים, חלוקי נחל וכדומה.</p> <p>- אדמת חיפוי - כל אזורי הגינון יחופו באדמה גננית פורייה בעובי 40 ס"מ לפחות.</p> <p>- חיפוי ע"ג גג - באזורי גינון, מעל מבנה החניה, יהיה עומק הקרקע (מצע) 60 ס"מ נטו. עצים יינטעו בערוגות בהם יהיה עומק הקרקע (מצע) 120 ס"מ נטו ובנפח שלא ייקטן על 4 מ"ק. פתרונות אלו יקבלו ביטוי בקונסטרוקציה מבנה החניה.</p> <p>- תיאום עם יועץ דרכים - בצמתים וביציאה מחניות בעת התכנון לביצוע, יתואם מיקום העצים עם יועץ תחבורה, על מנת למנוע הסתרה לנהגים.</p> <p>יא. צומח וחי קיימים:</p> <p>- שמירת עצים - בתכנית הנוף והפיתוח שתהווה חלק מן הבקשה להיתר הבניה, יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג, ותצויין כוונות התכנית לגביהם. יעשה נסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון המפורט. כל העצים יישמרו, יועברו או יכרתו ע"פ התכנית הנופית, ולפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית ובתיאום עם קק"ל. הכל באחריות מבקש ההיתר. הכל לפי סעיף 83 לחוק בדבר שמירה על עצים בוגרים.</p> <p>- העתקת עצים - כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח ל"העסקה", יועתק. העץ יינטע מחדש במיקום המתאים, בתחום התכנית, לפי הנחיית אדריכל נוף. העתקת העץ תכלול: גיזום, השקיה לרוויה, הוצאת העץ מן הקרקע, הובלה, נטיעה מחדש ותחזוקה במשך לפחות 3 חודשים. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח אגרונום, או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל נסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים.</p>
6.4	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התקפות במועד הוצאת ההיתר. החניות יהיו עיליות ותת קרקעיות.</p> <p>חניה תת קרקעית תתוכנן בתחום קווי הבניין התת קרקעיים ולא בתחום קווי בניין קדמיים, וברוח נספח התנועה. הכל בתיאום עם הוועדה המקומית.</p> <p>א. פירוט תקן חניה:</p> <p>תקן חניה יהיה ע"פ התקן המחייב בעת הגשת ההיתר ולא פחות מ-1.75 חניות ליח"ד. כל החניה תתוכנן בתחום המגרש.</p> <p>ב. נטיעות לאורך דרכים ובחניות:</p> <p>1. בחניה על קרקעית: לא יותר לתכנן יותר מ-7 מקומות חניה בניצב ברצף אחד ולא יותר מ-5 מקומות חניה במקביל ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה לפחות ערוגה ("אוזן") גינן אחת להפרדה. בכל ערוגות הגינון יינטע לפחות עץ בכיר אחד.</p> <p>2. בחניות מרוכזות יבוצעו נטיעות אינטנסיביות של עצים להצללה והן לריכוך המשטח.</p> <p>ג. חניה ציבורית תינתן לאורך הכבישים בהיקף של 25% ממספר יח"ד.</p> <p>ד. שינויים בנספח התנועה יאושרו ע"י מהנדס העיר לעניין כניסות לחניונים ושינויים קלים אחרים.</p>

6.5	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. עקב הימצאות מי תהום גבוהים, תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור להשפלת מים בזמן העבודות מרשות המים, ואישור הוועדה המקומית לאיטום החניונים / היסודות.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה פיקוח רטי"ג על כל העבודות הגובלות בשטחים פתוחים שמסביב לתכנית, זאת ע"מ למנוע פגיעה בשמורות הטבע הגובלות בה.</p>
6.6	פסולת בניין
	<p>1. ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים באזור שצ"פ או כל אזור אחר שאיננו מיועד לכך.</p> <p>2. ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזורים המיועדים בתכנית לבניה, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י אגף הנדסה של העירייה.</p> <p>3. במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע הטבעית, ייבנה לפני תחילת כל עבודה בשטח, קיר תמך בגובה הנדרש להבטחת דירדור עפר / שפוכת בניה.</p> <p>4. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה:</p> <p>- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המוערת מביצוע הפרויקט בניה והריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>- הצבת דרישה בהיתר בניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>- בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>- חובת גריסה:</p> <p>היתר הבניה למבנה גדול יכול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>- חציבה ומילוי:</p> <p>תנאי להיתר בנייה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p> <p>בהיעדר איזון:</p> <p>א. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאגר ביניים.</p> <p>ג. מילוי באמצעות פסולת אינרטיב.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה, ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להג"ס.</p>
6.7	עתיקות
	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות.</p>



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.7 עתיקות</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.8 ניהול מי נגר</p> <p>הרכב הקרקע בתחום התכנית אינו מאפשר חילחול, והחדרת מים אף תזיק משמעותית. לפיכך מי הנגר ינותבו למערכת ניקוז המים, ולא לחילחול טבעי בתחום המגרשים.</p> <p>א. מי הנגר העילי ינוקזו מן המגרשים לדרכים או לשטח ירוק פתוח. לא יותר ניקוז של מי הנגר העילי או מערכת ניקוז תת קרקעית בין מגרש אחד למשנהו. מי הנגר העילי מהשכונה ומהדרכים ינוקזו דרך תעלה 42 המערכת תהיה ע"פ הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ב. אין לנקז את מי הגשמים ע"י מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל קולטן מערכת תיעול, באישור מחלקת תשתיות בעירייה.</p> <p>ג. תכניות מקצועיות לנושא ניתוב מי נגר עילי ולחיסכון במים, יוכנו ע"י מתכנן מים ואדריכל נוף.</p> <p>ד. התכניות המקצועיות, לנושא ניתוב מי נגר עילי ולחיסכון במים, יוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה. יישום תכניות אלו, יהיה חלק מהמחויבויות במהלך הביצוע, ותנאי לקבלת היתר איכלוס.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.9 תשתיות</p> <p>חדרי טרנספורמציה:</p> <p>א. תחנות טרנספורמציה תמוקמנה בתיאום עם הח"י. חדרים אלו יותרו בתחום התכנית. לא ניתן יהיה למקם תחנות טרנספורמציה בתחום קווי הבניין העיליים אך תינתן עדיפות למיקומם בחניונים תת קרקעיים.</p> <p>ב. על היוזמים / המבצעים להקצות, במידה ויידרשו לכך ע"י חברת חשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי החשמל התת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנת הטרנספורמציה. מיקומן של תחנות הטרנספורמציה בתכנית ייקבע בשלב הבקשה להיתר בנייה, וזאת בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית, איגוד ערים לאיכות הסביבה ומהנדס העיר.</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתר בניה לתחנות הטרנספורמציה יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. המבנים יחופו בחומרים עמידים ובשילוב חומרים הזהים לקומות המסד במבני מגורים סמוכים או קירות הפיתוח.</p> <p>ה. כחלק אינטגרלי מן התכניות לביצוע תחנות הטרנספורמציה יצורפו תכניות אדריכלות נוף, כולל תכניות צמחיה והשקיה, תכניות לקירות תמך ואלמנטים להסתרה.</p> <p>ו. ביצוע תכניות הנוף והפיתוח יעשו בד בבד עם הקמת תחנות הטרנספורמציה.</p>	<p>6.9</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23