

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-1162502

מכ/מק/ 1079 - שינוי הוראות בניה בשכונת הפרסה, רכסים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
מורדות הכרמל
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005270172/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על חלק משכונת הפרסה בישוב רכסים וכוללת את תאי השטח המיועדים למגורים על פי תכנית תמל/1066 שאושרה ב 2019 - 101A, 107B, 107A, 106, 105, 104B, 104A, 103B, 103A, 102B, 102A, 101B, 108A, 108B, 109A, 109B, 110A, 110B, 148

התכנית מציעה תכנון מיטבי של המתחם תוך קביעת הוראות וזכויות לדגמי בנייה וניצול מבנה הטופוגרפיה בהתייחסות לטיילת ההיקפית שגובלת בתחתית המתחם לרווחת התושבים.

התכנון מאחד בין דגמי המגורים במתחם, ולשם כך מבוקשת "אחידות" של הזכויות במגרשים דומים. במסגרת התכנית מוצעים:

תוספת זכויות.

תוספת יח"ד תוך העברת יח"ד בין תאי השטח על מנת ליצור אחידות ליצירת חזית רחוב רציפה והרמונית. 20% (תוספת יח"ד בכל תא שטח אושרה בהקלה ע"י הוועדה המקומית ב- 10/7/23, ההיתר טרם יצא) שינוי גודל ממוצע של יח"ד.

תוספת קומות מתחת למפלס כניסה קובעת על מנת ליצור גישה לטיילת ההיקפית בחלקם התחתון של המבנים ובהתאם לטופוגרפיה.

בתאי שטח 101A, 101A-107A תוספת מבנה מסחרי נפרד במפלס הרחוב, לרבות בתחום המרווח הקידמי והצידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 מכ/מק/1079 - שינוי הוראות בניה בשכונת הפרסה, רכסים

מספר התכנית 355-1162502

1.2 שטח התכנית 45.165 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 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (13ב)

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	מורדות הכרמל
קואורדינאטה X	210960
קואורדינאטה Y	739755

1.5.2 תיאור מקום

גבעת הפרסה, רכסים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות: רכסים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			רכסים

שכונה הפרסה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12876	מוסדר	חלק	11, 13-16, 19-21, 23, 27-32	
12877	מוסדר	חלק	8, 49, 58, 61	

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 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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
11/08/2019		13770	8386	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1066 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>תמל/ 1066</u>
17/02/2020		3900	8696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0449710 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>355-0449710</u>
29/08/2019		8413	8413	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0661652 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>355-0661652</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					דנה גב		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	1: 500			דנה גב		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 200	1	30/05/2024	זהר אלטמן	10: 41 30/05/2024	לא
חניה	רקע		1: 250	1	11/05/2024	לאוניד לומברוזו	20: 15 11/05/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		1: 250	1	08/06/2023	שאול כהן	09: 23 08/06/2023	לא
מצב מאושר	רקע		1: 1250		22/12/2022	דנה גב	12: 07 28/03/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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		מועצה מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-8308418		dalia@rekh asim.muni.i

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-8308418		dalia@rekh asim.mu ni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דנה גב	9502291	דנה גב בע"מ	פרדס חנה- כרכור	המושב	42	050-7666207		dana@gevim -arc.com
אדריכל	אדריכל	זהר אלטמן	11448680		טירת כרמל	הסדנא	3	04-8882408		architecture.a ltman@gmail .com
אגרונום	אגרונום	שאול כהן			חיפה	קומוי נתן	8	077-5532741		bestgan@gm ail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	לאוניד לומברוזו	75315	לומברוזו הנדסה ותוכנה	קציר	הארז	15			leonidlombro zo@gmail.co m

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8420528	04-8725530	bshapira@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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
קומת קרקע	הקומה התחתונה בבניין המגורים הצמודה לקרקע שמחוץ 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

תוספת זכויות בניה, יח"ד ושינוי הוראות בניה לצורך ניצול מיטבי של השטח

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחים עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)(ב13) לחוק התכנון והבניה
2. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי גובה ומס' קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
4. שינוי הוראות בינוי וכן שינוי בגודל יח"ד ממוצעת ובמיקום שטחי מסחר במגרש עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
5. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101A, 101B, 102A, 102B, 103A, 103B, 104A, 104B, 105, 106, 107A, 107B, 108A, 108B, 109A, 109B, 110A, 110B, 148

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	106
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	101A, 102A, 103A, 104A, 105, 106, 107A, 108A, 109A, 110A, 148
מנהרה/מעבר תחתי	מגורים ג'	148, 105

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	45,165	100
סה"כ	45,165	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	45,004.73	100
סה"כ	45,004.73	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. מסחר ותעסוקה. 3. מעונות יום, פעוטונים וגני ילדים 4. תותר העברת קווי תשתיות ציבוריים בין קו הבנין לגבול המגרש.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>א. הוראות למבנה המגורים:</p> <p>א 1. מגורים יותרו בכל הקומות. א 2. שימושים של תעסוקה, מעונות יום, פעוטונים וגני ילדים יותרו בקומת הקרקע ובקומת הכניסה לבנין מהרחוב. א 3. לא יותר מסחר בתוך מבני המגורים. א 4. מהמבנה הראשי תתוכנן יציאה לכיוון הטיילת ההיקפית מקומת הקרקע. א 5. במידה וישנן דירות מגורים בקומת הקרקע - הן תופרדנה מהטיילת באמצעות קיר אטום בגובה מיני 1.80 מ' ממפלס הטיילת. א 6. במידה ויתוכננו שימושי תעסוקה, מעונות יום, פעוטונים וגני ילדים בקומת הקרקע, תתוכנן חזית פעילה ופתוחה לכיוון הטיילת ככל הניתן. א 7. בשתי הקומות העליונות תחול חובת דרוג לכיוון המדרון. א 8. תחול חובת בנית מחסן לכל יחידת דיור.</p> <p>ב. הוראות למבנה מסחרי:</p> <p>ב 1. מסחר יותר רק בתאי שטח A101, A107-A110 ויהיה במבנה נפרד במפלס הרחוב. ב 2. המבנה יותר בתחום מרווח קידמי וצידי. ב 3. המבנה יהיה בן קומה אחת. גובהו יהיה עד 4.5 מ' נטו מדוד מרצפה לתקרה, והגובה החיצוני של המבנה יהיה עד 6 מ'. ב 4. אורך החזית המסחרית לרחוב לא יעלה על 25 מ', עומק המבנה מגבול המגרש הקדמי לא יעלה על 10 מ' ובלבד שישמר מרחק שלא יפחת מ- 10 מ' ממבנה המגורים. בתא שטח A110 ניתן להגדיל את עומק המבנה המסחרי הגובל בשצ"פ מתחת למפלס החניון, באופן שגג המבנה ישמש כמשטח חניה עם גינון והמרחק בין המבנה המסחרי לבין מבנה המגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא יקטן מ- 2 מ'. ב 5. גג המבנה המסחרי בחזית החלקה יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת מתקנים על הגגות. ב 6. פתחים במבנה מסחרי:</p> <p>ב 6. א. בקיר האחורי הפונה למבני המגורים לא יותרו פתחים. ב 6. ב. בגבול המגרש עם מגרש מגורים לא יותרו פתחים על גבול מגרש צידי ועד מרחק הקטן מ- 5 מ' מגבול המגרש הצידי. ב 6. ג. בגבול המגרש עם שטח פתוח יותרו פתחים על גבול המגרש הצידי עם השטח הפתוח. ב 6. ד. בתא שטח 110A, יותרו פתחים לכיוון השצ"פ הגובל. ב 7. סטווין:</p> <p>ב 7. א. בחזית הרחוב בצמוד למבנים המסחריים תחול חובת סטווין עד קו אפס (גבול המגרש הקדמי).</p>

4.1

מגורים ג'

- ב.7. הכניסה לסטוין תהיה ישירה מהרחוב .
 ג.7. עומק הסטוין יהיה עד 2 מ' .
 ב.8. תחול חובת הפרדת כניסות, הפרדת פתרונות אשפה וחניה.

ג. גובה קירות תומכים :

- ג.1. יותרו קירות תמך ללא דרוג בגובה של עד 7 מ' .
 ג.2. הקירות התומכים הגובלים בטיילת התחתונה שגובהם 6-7 מ' ידורגו ויטופלו בטיפול נופי להסתרתם.

ד. מרחק בין מבנים ובניה במרווחים :

- ד.1. מרחק בין שני מבנים במגרש לא יפחת מ 8 מטר .
 ד.2. למרות האמור בסעיף ד 1 לעיל, במגרש A108 בלבד יתאפשר מרחק של 7.4 מ' בין מרפסות .
 ד.3. במרווח הצידי תותר בליטת מרפסות עד 50 ס"מ בתנאי שישמר לכל הפחות מרחק של 8 מ' בין הבניינים .
 ד.4. במרווח האחורי לאורך החזית לטיילת יותר קירוי ועמודים עד 3 מ' מגבול המגרש לטיילת .

ה. גודל יח"ד :

- ה.1. הגודל הממוצע של יחידות הדיור בכל המגרשים יחד יהיה עד 105 מ"ר (שטחים עיקריים) .
 ה.2. לפחות 20% מכלל יחידות הדיור בכל מגרש יהיו יחידות קטנות .
 ה.3. תתאפשר הקמתן של דירות גדולות (בשטח מעל 120 מ"ר שטחים עיקריים) ובלבד שכמותן לא תעלה על 20% מסך כל הדירות במגרש .
 ה.4. ניתן לשנות באישור הועדה המקומית את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה ובלבד שסך כל יחידות הדיור הקטנות בתחום התכנית לא יפחת מהקבוע בחוק .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
מתחת לכניסה הקובעת (3) 5	מעל הכניסה הקובעת (2) 5	(1) 19.6	60	40	197.92	9433	1250	2831	2390	3722	4766	101A	מגורים ג' מסחר ותעסוקה
(3) 5	(2) 5	(1) 19.6	60	35	208.96	9253	1250	2831	2250	3622	4428	102A	מגורים ג' מסחר ותעסוקה
(3) 5	(2) 5	(1) 19.6	60	35	209.2	9253	1250	2831	2250	3622	4423	103A	מגורים ג' מסחר ותעסוקה
(3) 5	(2) 5	(1) 19.6	60	35	189.15	9253	1250	2831	2250	3622	4892	104A	מגורים ג' מסחר ותעסוקה
(3) 5	(2) 5	(1) 19.6	30	40	189.04	4811	640	1508	1460	1813	2545	105	מגורים ג' מסחר ותעסוקה
(3) 4	(2) 5	(1) 19.6	23	30	182.38	3819	480	1010	690	1609	2094	106	מגורים ג' מסחר ותעסוקה
(3) 4	(2) 5	(1) 19.6	60	40	184.81	9152	1250	2653	2530	3619	4952	107A	מגורים ג' מסחר ותעסוקה
(3) 5	(2) 5	(1) 19.6	60	35	207.69	9128	1250	2729	1970	3619	4395	108A	מגורים ג' מסחר ותעסוקה
(3) 5	(2) 5	(1) 19.6	60	35	210.46	9433	1250	2831	2250	3722	4482	109A	מגורים ג' מסחר ותעסוקה
(3) 4	(2) 5	(1) 19.6	60	40	195.41	9452	1250	2653	2250	3919	4837	110A	מגורים ג' מסחר ותעסוקה
(3) 4	(2) 5	(1) 19.6	23	30	189.43	3819	480	1010	690	1609	2016	148	מגורים ג' מסחר ותעסוקה

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. קוי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

ב. ניתן יהיה להעביר שטחים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

ג. השטח הכולל (עיקרי ושרות) של כל השימושים שאינם למגורים לא יעלה על 240 מ"ר לבנין ו- 480 מ"ר במגרשים הכוללים 2 בניינים. לא ניתן להעביר שטח המיועד לשימושים הנוספים בין בניינים גם אם לא נוצל.

ד. שטח השרות בטבלה 5 כולל את שטחי הסטווין בחזית הרחוב הצמודים למבנים המסחריים.

ה. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד ולא יותר להעביר שטח זה לשימוש עיקרי או שירות. תותר הגדלת מרפסת על חשבון שטח עיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגובה המירבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', הינו 198.5 מ' מעל פני המים ובהתאם להוראות גובה ובטיחות טיסה בפרק 6.

(2) מעל מפלס תקרת המגורים העליונה יותרו מבנים ומתקנים טכניים בהתאם להוראות סעיף 6.1.1.

(3) בנוסף למספר הקומות המצויין בטבלה תותר תוספת קומת מגורים לדירות בקומה תחתונה (דירות דופלקס).



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	<p>בינוי</p> <p>עיצוב אדריכלי:</p> <p>א. לא תותר כל פגיעה בצורה ובחזית המבנה, כפי שיאושר לבניה בידי הועדה המקומית. ציפוי קשיח יהיה לפחות ב 70% מכל חזיתות המבנים.</p> <p>ב. תותר הקמת מבני עזר כגון ביתני אשפה ומתקני מחזור, מונים ושעונים, בלוני גז וגומחות למתקני חשמל ותקשורת כולם יהיו חלק בלתי נפרד מהתכנון בכל תאי השטח.</p> <p>ג. מבני המגורים יותר שיהיו מדורגים.</p> <p>גגות:</p> <p>א. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>ב. גגות הבניינים יכללו פתרון למסתור דודי שמש וכן ארובות, אנטנות וכיו"ב, שיהיו חלק מהבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ג. על גג מבנה המגורים (מפלס תקרת המגורים העליונה) תותר הקמת מבנים ומתקנים למערכות הטכניות בבניין ותתאפשר גישה למערכות אלו.</p> <p>ד. מיכלי המים על גגות המבנים ודודי השמש יהיו חלק מהעיצוב הארכיטקטוני הכולל של המבנה או יוסתרו ע"י קיר שישתלב בעיצוב המבנה, והפתרון יכלל בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>מערכות:</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p>
6.1.2	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1 הוראות להכנת תכנית בינוי ופיתוח:</p> <p>התכנית תערך בק"מ 1:500 או מפורט יותר, לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה.</p> <p>התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>א. תכנון השטחים הפתוחים סביב המבנים הפרטיים, מקומות החניה ומעבר התשתיות למבנים.</p> <p>ב. מפלסים לפני הקרקע הסופיים בכל חלקי המגרש ופתרונות ניקוז לשטחים הפתוחים וטיפול במי נגר עילי.</p> <p>ג. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחסו לטופוגרפיה הטבעית.</p> <p>ד. קירות תמך, גובהם, חתכים טיפוסיים ומאפייניהם העיצוביים.</p> <p>ה. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש.</p> <p>ו. קביעת פרטים אופייניים מנחים לגדרות, מעקות, ריצוף רחבות ושבילים, מדרגות וכיו"ב.</p> <p>ז. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים.</p> <p>ח. פרוט חומרי גמר בחיפוי החזיתות החיצוניות של המבנים, כולל מיקום שלט רחוב ומספר הבית.</p> <p>ט. פיתוח השטח הציבורי, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לטיפול והחזרה של נגר עילי.</p> <p>י. פירוט תמהיל יח"ד באופן שיענה על דרישות החוק בנוגע לכמות יח"ד קטנות.</p> <p>יא. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית.</p> <p>יב. תיערך בחינה במסגרת תכנית הפיתוח לעת מתן היתרי בניה, לגבי האפשרות לשמר עצים בוגרים שסומנו להעתקה או לכריתה.</p>

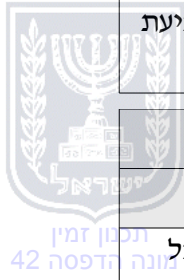
6.1	הוראות תכנוניות
	<p>יג. תכנון שטחי המגורים הגובלים בייעוד שטח פתוח, יתחשב ככל הניתן בנצפות אל ומהשטח הפתוח.</p> <p>יד. תכנית הפיתוח תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית תאורה בהתאם להמלצות דו"ח הסביבה. 2. הוראות למניעת צמחיה פולשת ובכלל זה טיפול בעודפי העפר, אגרגטים וכיוצ"ב. 3. פתרונות למניעת שפיכת עפר, דרדרת ונגר שטפוני מזוהם לשטחים הפתוחים הסמוכים. 4. תכנון נופי ואקולוגי של דופן הבינוי כלפי השטחים הפתוחים. 5. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים ורת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 6. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי, בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם. 7. תכנית בקשה להיתר בנייה תכלול סימון המקום שנקבע לפינוי אשפה עבור אותו תא שטח ו/או בניין.
6.1.3	גובה מבנים בגין בטיחות טיסה
	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה מרבי של הבינוי כולל עזרי בנייה ומתקני עזר (לרבות מנופים ועגורנים) הינו 198.50 מטר מעל פני הים. 2. חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית, אלא אם התקבל אישור נציג שהב"ט בוועדה המחוזית חיפה. 3. הוראות היתר הבנייה יכללו הנחייה להעברת הודעה לנציג הב"ט בוועדה המחוזית חיפה שבועיים טרם תחילת הקמת התכנית (תחילת עבודות עפר, הקמת מנופים וכיו"ב). 4. תנאי למתן היתר הינו אישור נציג שהב"ט בוועדה המחוזית חיפה לעניין תיאום מנופים/עגורנים/סימון מכשולי טיסה, שגובהם עולה על 198.50 מטר מעל פני הים או 24.0 מטר מעל פני השטח, הנמוך מבניהם.
6.1.4	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות. 2. פתרון החניה יהיה בתחום המגרש (A+B). במידת הצורך בתאי שטח B ניתן לאפשר פתרון חניה עבור תאי שטח סמוכים לשימושים שאינם למגורים, בכפוף לתנאי להיתר - פתרון קנייני המאפשר רישום הצמדת תקן החניה כדין. 3. יותר איחוד כניסות לחניה במגרשים גובלים, עם רישום זכויות מעבר הדדיות בין המגרשים למעבר כלי רכב בתחום החניות של המבנים.
6.1.5	איכות הסביבה
	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים ואיכות הסביבה:</p> <p>מניעת מפגעים בזמן העבודות:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. בעת העבודות ינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערימות עפר ומשאיות עפר. ב. טרם תחילת העבודות יגודרו כל השטחים המיועדים לפיתוח. ג. מעבר כלי רכב לצורך עבודות הפיתוח לתחום שטח התכנית יתבצע ככל הניתן בתחום מסדרון דרך מקומית מס' 1 שבתמל/1066. לא תותר גישה דרך שטחים בייעוד יער, שמורות טבע וגנים לאומיים שנקבעו בתכנית מפורטת או בתכנית מתאר ארצית.



הוראות תכנוניות	6.1
<p>ד. כל מחנות הקבלן ימוקמו בתחומי המגרשים המיועדים לפיתוח.</p> <p>ה. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויוגדרו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית. לא תותר שפיכת כל חומר מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>ו. בתום תקופת ההקמה יפונו שטחי ההתארגנות באופן מלא לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ז. עודפי העפר ישמרו בתחום המגרשים המיועדים לפיתוח ולעירום זמני עד לפינויים.</p> <p>ח. תכניות לבניה יכללו דו"ח מאזן לעודפי קרקע ועבודות עפר בשלבי הבניה.</p> <p>ט. ערמות עפר תמוקמנה במקום מוגן מרוח ככל האפשר ו/או תורטבנה עפ"י הצורך.</p> <p>י. אין ליצר שפך קרקע במגרש ומעבר לו. מגיש היתר הבניה יתחייב בעת הגשת התכניות לסלק את כל עודפי הקרקע מתחום מגרשו ולשפוך במקום שיאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. שימור ערכי טבע:</p> <p>א. טרם תחילת עבודות ההקמה יערך סקר גאופיזיים וצומח. גאופיזיים וצומח נדיר יועתקו למיקומים חדשים בשצ"פים או שטחים פתוחים של התכנית לפי הנחיות רט"ג.</p> <p>ב. בגבולות המגרשים כלפי השטחים הפתוחים סביב התכנית וכלפי השטחים הפתוחים בתוך התכנית יוקם קיר תמך טרם תחילת העבודות למניעת זליגה של עודפי עפר ופסולת אל השטחים הפתוחים.</p> <p>ג. בשטחים שאינם מיועדים לבניה אך מצויים בתחום הקו הכחול ועשויים להפגע ע"י עבודות כלים כבדים, יש לאסוף שכבת קרקע עליונה לפני עבודות עפר ולרכזה באתר מיועד ומשולט. בתום העבודות תוחזר הקרקע העליונה לשטחים שהופרו.</p> <p>ד. לא תותר גישה אל שיטחי העבודה אלא דרך תוואי הדרכים שאושרו בתכנית או דרך מגרשים שאינם ביעוד שטחים פתוחים.</p> <p>ה. בשולי השכונה בממשק עם השטחים הפתוחים התאורה תופנה לכיוון השכונה ולא לכיוון השטחים הפתוחים החיצוניים. התאורה תהיה מסוג CUT OFF.</p> <p>ו. בשלב ההקמה תאורה הכרחית תופנה כלפי פנים. התאורה תכווון בזווית ובאופן המונע זליגה אל מחוץ לשטח האתר.</p> <p>ז. בין גבול השכונה לשטחים הטבעיים הסובבים יוקם חיץ שימנע חדירת מיני בע"ח לתוך השכונה כגון טיילת בעלת הפרדה מפלסית בגובה 1 מ' לפחות.</p> <p>ח. תכנית הפיתוח תכלול מיקום למיכלי אשפה ומתקני מחזור. אלו ימוקמו בדופן הבניין הפונה כלפי פנים הישוב. מיכלי אשפה ואצירת פסולת יהיו חסיני נבירה ובמבנים סגורים בלבד.</p> <p>ט. יציאה מתחום התכנית לשטחים הפתוחים תהיה בשבילים מסומנים בלבד. היציאה תתאפשר להולכי רגל בלבד. לא תותר יציאה וכניסה של כלי רכב מתחום התכנית לשטחים הפתוחים.</p>	
תשתיות	6.1.6
<p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים במגרשי המגורים, בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>2. אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בנייה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 5 מטר מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה ו/או העתקת הקו על חשבון יזם התכנית בתאום עם חברת מקורות. אישור תכניות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח לאיתור הקו בפועל, בתאום עם מקורות ע"י יזם התכנית.</p> <p>3. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מבני ציבור, דיור מיוחד מסחר מבנים ומודות ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ב. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו</p>	

		<p>6.1 הוראות תכנוניות</p> <p>הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p>	<p>6.1</p>
		<p>6.1.7 ניהול מי נגר</p> <p>1. ניקוז מי גשמים ייעשה במערכת תיעול. 2. מי נגר יופנו ממגרשי המגורים אל שטחים ציבוריים, להשקיית אזורי גינון ורק אז למערכת הניקוז. 3. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). 4. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 5. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה וחלחול של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. 6. תיאסר החדרה כלשהי של מי נגר עילי לקרקע בטווח של 50 מטר מקווי תחום זכות הדרך של דרך מס' 6. כמו כן, תיאסר בטווח זה השהייה של מי נגר עילי. 7. מוצאי הניקוז כלפי השטח הפתוח יתוכננו עם מתקן פיזור נגר ורצועה מגוננת עם סינון המים, בהתאם למוצע בנספח הניקוז וההידרולוגיה בהתאם לנספח הניקוז וההידרולוגיה המאושר בתמל 1066.</p>	<p>6.1.7</p>
		<p>6.1.8 פיתוח ונוף</p> <p>גינון וצמחייה: יש להשתמש בצמחייה חסכונית במים בכל שטחי הגינון. תכנית הפיתוח תכלול תכנית לטיפול במינים פולשים ומניעתם.</p>	<p>6.1.8</p>
		<p>6.1.9 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים אשר סומנו לכריתה, ייכרתו רק במידה שנדרש על פי היתר הבניה. 2. עצים המסומנים להעתקה ולכריתה, ידויקו ויבוצע תכנון מפורט לסימונם. הוראות העתקתם ומיקומם מחדש בשטחים הפתוחים, יינתנו בתכנון המפורט.</p>	<p>6.1.9</p>
		<p>6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע</p>	<p>6.2</p>
		<p>6.2.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הינו אישור ועדה מקומית של תכנית הבינוי והפיתוח המפורטת לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה. בהתאם להוראות סעיף 6.1.2. 2. תנאי להיתר בניה יהיה מתן פתרון ביוב להיקף יחיד הנדרש בהיתר הבניה המבוקש. 3. תנאי להוצאת היתרי בניה בכל המגרשים מעל תחום זכות דרך מס' 6 והמנהרה יהיה תאום הנדסי עם חברת כביש חוצה ישראל לעניין עומק החפירה והביסוס ולעניין פתרון מי נגר. 4. יאסר ביצועם של פיצוצים כלשהם בטווח 100 מ' מקווי תחום זכות הדרך של כביש 6. 5. מתן היתר לשימוש שעלול להוות מטרד לסביבה כגון רעש, ריח, לכלוך, ריכוז קהל, פעילות בשעות לילה, או כל מטרד אחר אשר לדעת איגוד ערים לאיכות הסביבה עלול להיווצר במגרש הנדון לדיירי הסביבה ולעוברים ושבים, מותנה בקבלת חוות הדעת של</p>	<p>6.2.1</p>





6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
	<p>איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא מניעת מטרדי רעש, ריח וזיהום אוויר לסביבה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 103A, 104A, ו-105 הוא הגשת חו"ד אקוסטית לקביעת פרטי המיגון הדירתי בבניינים הממוקמים בתאי שטח אלו.</p>
6.3	הוראות אחרות
6.3.1	מתקנים זמניים
	<p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>3. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות מהנדס הרשות המקומית.</p>



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש כולל	<p>המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי בעניין</p>
7.2 מימוש התכנית		

