

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0540534

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

חיפה

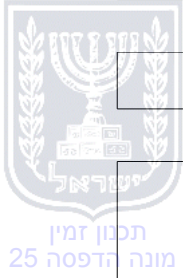
מחוז

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

המתחם ממוקם בשכונת בת גלים בסמיכות לתחנת הרכבת בת גלים, בייח רמב"ם ובקרבת בית הספר לרפואה. התכנית מציעה הריסה של 17 מבני מגורים ומבנה המאכלס שיטור קהילתי בני 4-3 קומות במצב פיזי ירוד, בהיקף של 175 יחידות דיור והקמת מתחם מגורים בן 11 מבנים בהיקף של 660 יחידות דיור במסגרת הליך התחדשות עירונית. התכנית כוללת בניה מרקמית הכוללת חזית מסחרית לאורך חזית רחוב העליה השניה, בניה מרקמית לאורך רחוב שרל לוף, 4 מבנים גבוהים, 2 מהם פונים לרחוב העלייה השנייה ו-2 לרחוב שרל לוף. במסגרת תכנית זו הורחב השטח למבני ציבור עליו ממוקם בית הספר ונכלל פיתוח מחודש של שצ"פ וותיק בגודל של כ- 3.8 דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 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 שם התכנית חפ/מק/1/2404 - פינוי בינוי במתחם העליה השניה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0540534

1.2 שטח התכנית 31.201 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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	198574
קואורדינאטה Y	748551

1.5.2 תיאור מקום

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

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

בת גלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10919	מוסדר	חלק	1-19, 23-28, 61-62	20, 22, 29-30, 60
11750	מוסדר	חלק		17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



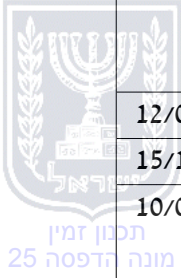
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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		ללא שינוי	תמא/ 1
15/12/2014	1811	6942		ללא שינוי	תתל/ 18
10/02/2019	7484	8106	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0447052 ממשיכות לחול.	שינוי	304-0447052
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1400/ יב
11/08/1994	4663	4239	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ מר ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1400/ מר
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
01/03/1971	1234	1705	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1468 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1468
26/07/1979	1946	2555	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1719 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1719
15/02/1934		422	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229
24/06/1971	2047	1732	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229/ ב
11/06/1981	1975	2718	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ ז ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229/ ז



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 229 / י	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / י ממשיכות לחול.	3484	2707	17/09/1987
חפ/ 229 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / 1 ממשיכות לחול.	4201	2771	14/03/1994
חפ/ 229 / 5	ללא שינוי		6388	2981	07/03/2012
חפ/ 718 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 718 / א ממשיכות לחול.	1554	47	25/09/1969
חפ/ מק/ 1400 / תט	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט ממשיכות לחול.	4536	4037	26/06/1997
חפ/ מק/ 229 / ט/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / ט/ 2 ממשיכות לחול.	6448	5404	22/07/2012
חפ/ 1501	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1501 ממשיכות לחול.	1852	2392	03/09/1972
חפ/ 229 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ה ממשיכות לחול.	3021	1437	02/02/1984
חפ/ 229 / ט/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ט/ 1 ממשיכות לחול.	6255	5093	26/06/2011
חפ/ 363	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 363 ממשיכות לחול.	0		03/05/1938
חפ/ 829	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 829 ממשיכות לחול.	841	1182	27/04/1961



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 860	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 860 ממשיכות לחול.	584		13/02/1958
חפ/ 996	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 996 ממשיכות לחול.	641	500	25/12/1958
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1949 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1949 / ד ממשיכות לחול.	5037		04/12/2001
חפ/ מק/ 2182	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 2182 ממשיכות לחול.	5481		17/01/2006



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תגית קנפו כלימור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תגית קנפו כלימור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 47 10/09/2020	תגית קנפו כלימור	27/01/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח הבינוי מחייב חלקית בעניין קווי הבנין	15: 46 10/09/2020	תגית קנפו כלימור	17/03/2019		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 45 14/09/2020	דורון מגיד	17/03/2019		1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח נוף	14: 30 13/09/2020	תמי וינר סרגוסי	03/07/2019			מנחה	פיתוח סביבתי
לא	תכנית פיתוח	14: 29 13/09/2020	תמי וינר סרגוסי	17/03/2019		1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	תכנית פיתוח - חתכים	14: 30 13/09/2020	תמי וינר סרגוסי	17/03/2019		1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	סקר עצים בוגרים	15: 44 13/09/2020	בניהו טל	17/03/2019			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	15: 45 13/09/2020	בניהו טל	17/03/2019		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תשתיות מנחה - מערכות מים וביוב	16: 39 13/09/2020	אירנה זברובסקי	26/03/2019			מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז	16: 39 13/09/2020	אירנה זברובסקי	26/03/2019			מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז - תכנית	14: 31 13/09/2020	אירנה זברובסקי	17/03/2019		1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב - תכנית	14: 32 13/09/2020	אירנה זברובסקי	17/03/2019		1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	טבלת הקצאה ואיזון	15: 16 13/09/2020	דותן דרעי	08/07/2019		1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון	15: 16 13/09/2020	דותן דרעי	08/07/2019			רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח הדמיה למתחם	14: 40 13/09/2020	תגית קנפו כלימור	28/01/2019	1		רקע	פיתוח סביבתי
לא	חוות דעת מיקרו-אקלימית	15: 00 13/09/2020	גיא באואר	14/03/2019			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356356	04-8356128	vardal@haifa.muni.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	תגית קנפו כלימור		קנפו כלימור אדריכלים בע"מ	חיפה	הסביונים		04-8243147		tagit@kkarc.com
שמאי	שמאי	דותן דרעי	759	דותן דרעי	חיפה	מקלף מרדכי	3	04-8622223		dn99@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	תמי וינר סרגוסי	34310	טוך סרגוסי אדריכלות נוף	קרית טבעון	השקדים		04-6415717		tammy@ts-landscape.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	דורון מגיד		ש.קרני בע"מ	חיפה	דישראלי	46	04-8244468		orits@karni-eng.co.il



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

(1) כתובת: ת.ד. 1, כפר תבור 15241.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 25



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

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

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	6 - 3
מגורים ד'	7, 2, 1
מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
שטח ציבורי פתוח	401
דרך מאושרת	507 - 505
דרך מוצעת	508, 504 - 501
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	202
בלוק מבנה להריסה	מגורים ג'	5 - 3
בלוק מבנה להריסה	מגורים ד'	2, 1
בלוק מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	506, 505
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	503
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	5, 4
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	7, 2, 1
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	505
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	502
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	4, 3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	7, 2, 1
חזית מסחרית	דרך מאושרת	506, 505
חזית מסחרית	דרך מוצעת	504, 502
טיפול נופי	מגורים ד'	7
להריסה	דרך מוצעת	502
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	202
להריסה	מגורים ג'	5 - 3
להריסה	מגורים ד'	7, 2, 1
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	506, 505
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	508, 503 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	6 - 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	7, 2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	583.37	1.86
דרך מאושרת	6,391.54	20.38
מבנים ומוסדות ציבור	4,187.65	13.35
מגורים	13,074.76	41.68
שטח לתפעול מסילה	45.38	0.15
שטח פרטי פתוח	677.56	2.16
שטח ציבורי פתוח	6,406.31	20.42
סה"כ	31,366.57	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,835.62	18.60
דרך מוצעת	2,643.91	8.43
מבנים ומוסדות ציבור	2,756.88	8.79
מגורים ג'	6,421.9	20.47
מגורים ד'	8,329.02	26.55
שטח ציבורי פתוח	3,627.11	11.56
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,752.13	5.59
סה"כ	31,366.57	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

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

4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת בנייני מגורים, חניונים, ושירותים נלווים לרווחת הדיירים, כגון: מועדון דיירים, חדרי טרנספורמציה, מעונות לגיל הרך, גני ילדים, ומסחר בתא שטח מס' 2.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר יחיד דיור יהיו כמפורט בטבלה 5 להלן. מספר יחידות הדיור הקטנות יהיה 20% מכלל יחידות הדיור המופיעות בטבלה 5. 2. בקומת הקרקע יותר השימוש ללובי, חניה, חדרים למע' טכניות, מחסנים, מועדון דיירים. 3. בתחום קומת הכניסה, יותר שימוש למועדון לרווחת הדיירים אשר ירשם כחלק מהרכוש המשותף. הכניסה למועדון הדיירים תהיה משטח הלובי המשותף בלבד. 4. בכל תא שטח יוקמו שני בניינים. 5. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.2 מ'. 6. גובה המבואה נטו בין רצפה לתקרה בטון או לתקרת תותב לא יפחת מ-4.5 מ'. 7. מרחקים בין המבנים הגבוהים יבחנו בתיאום עם המח' לתכנון העיר ולא יהיו קטנים מ-8 מטרים. 8. תותר חניה על קרקעית בין המבנים המוצעים ומחוץ לקווי הבנין למבנים על פי סימון החניה בנספח הבינוי. שטחי הבניה הסופיים לחניון העילי יקבעו לאחר האיתור הסופי של החניון שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בניה. פיתוח גג החניה לטובת דיירי המבנים במגרש יבוצע בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון נוף. 9. שימושים ציבוריים: בתא שטח מס' 1 יותר שימוש למקבץ 3 כיתות מעון לגיל הרך. חצר המשחקים החיצונית וחזיתות המעון והגן בהם קיימים פתחי כניסה ו/או יציאה לחצר, תורחקנה לפחות 3 מ' מחזית המגורים הבולטת ביותר מעל, בכל נקודה ונקודה. יותר לאפשר את השימושים הציבוריים בכל תאי השטח, בהתאם לנדרש, מיקום סופי יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. 10. אוורור חניונים תת קרקעיים לא יעשה לכיוון שטחים ציבוריים, מעברים רגליים וכו'.
ב	<p>אזורים מיוחדים</p> <p>טיפול נופי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תא שטח 7 המסומן לטיפול נופי ישמש לשטחים מגוננים, שהייה, מעבר להולכי רגל, מערכות תשתית, תחנות טרנספורמציה ולחנייה תת קרקעית ועילית למגרשים, לרבות מבני יציאה ומילוט מהחניה. האיתור הסופי של המתחם יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח ויהיה בין המבנים המוצעים. התכנון יכלול שבילים, קירות תומכים, גדרות, רחבות מרוצפות, גינות ונטיעות, למעבר תשתיות, תאורה (כולל עמודים ופנסים) וכל המתקנים הנוספים שיידרשו. 2. החניה העל ותת קרקעית תתוכן באופן שיתאפשר בית גידול ראוי לשורשי העצים בעומק של מינימום 1.5 מ', שיקבע סופית במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. 3. חניון עילי: תותר חניה על קרקעית בין המבנים המוצעים ומחוץ לקווי הבנין למבנים על פי סימון החניה בנספח הבינוי. שטחי הבניה הסופיים לחניון העילי יקבעו לאחר האיתור הסופי של החניון שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בניה. 4. תנאי למתן היתר בנייה למבנה הראשון יהיה תכנון תא שטח 7.
ג	מסחר

4.2	מגורים ד'
	<p>חזית מסחרית:</p> <p>בתא שטח 2, קטע קומת הכניסה הפונה לרחובות שרל לוץ והעלייה השניה יכלול שטחי מסחר.</p> <p>1. בשטחי המסחר יותרו מסחר קמעונאי, בתי אוכל, בתי קפה, שירותים בנקאיים, ושירותי בריאות.</p> <p>2. הגובה הכולל של הקומה המסחרית לא יעלה על 4.5 מטר בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.</p> <p>3. הסטיו וחזיתות המגורים הפונים לרחובות שרל לוץ והעלייה השניה יהיו רציפים. בנייה גבוהה תותר בתוך קווי בניין למגדל.</p> <p>4. לאורך חזית תא מס' 2 הפונה לרחובות שרל לוץ והעלייה השניה יוקם סטיו רציף. גובה הסטיו לא יפחת מ-4.5 מ' נטו, ועומקו לא יפחת מ-4 מ'.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בשטח המוגדר כחזית מסחרית, תוגדר זיקת הנאה בשטח הנמצא בין קו המגרש לבין קו בניין למסחר בהתאם למוצג בנספח הבינוי.</p> <p>2. בתא שטח 7 תוגדר זיקת הנאה כמסומן בתשריט. מיקום סופי יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>3. זכות המעבר בין המבנים בתאי שטח 1 ו-3 לא תפחת מ-14 מ', החניון העילי יתוכנן בהתאם. יש לבחון את אזור זכות המעבר במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>4. כל השטחים המסומנים כזכות מעבר לציבור, כולל שטחי הסטיון והשבילים בתחום חטיבת הקרקע, יוראו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זיקות ההנאה בלשכת המקרקעין. בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>מבנים לצורכי חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, דת, קהילה, וחדרי טרנספורמציה. ישמשו גם למעבר תשתיות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותרו מס' מבנים ובתנאי שהמרחק בין כל שני מבנים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>2. במידה והתכנית לא תמומש יחולו על המבנים בתחום התכנית כל ההוראות מכח תכניות מאושרות התקפות טרם אישורה של התכנית הנדונה</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>ישמשו לשטחים מגוונים, לשהייה, למעבר הולכי רגל ולמערכות תשתיות. בשטח זה יותרו: ריהוט חוצות, מתקני ספורט משחק ונופש.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו יבוצעו בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון נוף.</p> <p>בפיתוח כלולים השבילים, קירות תומכים, גדרות, רחבות מרוצפות, גינות ונטיעות, למעבר תשתיות, תאורה (כולל עמודים ופנסים) וכל המתקנים הנוספים שיידרשו.</p>

<p>4.4 שטח ציבורי פתוח</p> <p>לא תותר חנייה מעל פני הקרקע בתחומי ייעוד זה. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בתחום ייעוד זה.</p>	<p>4.4</p>
<p>4.5 דרך מאושרת</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p> <p>ישמשו לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל, רוכבי אופניים, לגינון ונטיעות, למעבר תשתיות, תאורה (כולל עמודים ופנסים) ולריהוט רחוב.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א דרכים</p> <p>1. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. 2. ביצוע הדרכים, שיקום הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה ונוף בעירייה. 3. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: מעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>	<p>א</p>
<p>4.6 דרך מוצעת</p>	<p>4.6</p>
<p>4.6.1 שימושים</p> <p>ישמשו לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל, רוכבי אופניים, לגינון ונטיעות, למעבר תשתיות, תאורה (כולל עמודים ופנסים) ולריהוט רחוב.</p>	<p>4.6.1</p>
<p>4.6.2 הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>א דרכים</p> <p>1. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. 2. ביצוע הדרכים, שיקום הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה ונוף בעירייה. 3. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: מעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>	<p>א</p>
<p>4.7 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.7</p>
<p>4.7.1 שימושים</p> <p>מבנים לצורכי חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, דת, קהילה, וחדרי טרנספורמציה. ישמשו גם למעבר תשתיות. בשטח זה יותרו: מתקני הצללה, מתקני ספורט ופנאי, שבילים, מתקנים ומערכות מים ומעבר תשתיות.</p>	<p>4.7.1</p>
<p>4.7.2 הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>א הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>הוראות בנייה לשטח המסווג שטח פתוח למבנים ומוסדות ציבור בתיאום עם המח' לתכנון העיר.</p>	<p>א</p>
<p>ב בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. השטח המסווג כשטחים פתוחים למבנים ומוסדות ציבור ישמש כחצר/מגרשים לבית הספר</p>	<p>ב</p>

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.7
ולשימוש. 2. קומת העמודים תהיה קומה מפולשת.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
					31	(1) 102							10	1	מגורים	ד'			
					34	(1) 112							11	1	מגורים	ד'			
(2) 3540							295				12100	30660	מגורים	1	>סך <הכל	מגורים ד'			
											(3) 100	(3) 700	גנים ומעונות	1		מגורים ד'			
					1						(4) 2000		חניון עילי	1	חניון	מגורים ד'			
	(5)	(5)	(5)	(5)	3			57381	11821		14200	31360	כללי	1	>סך <הכל	מגורים ד'			
					(6) 34	(1) 110							5	2	מגורים	ד'			
					(6) 31	(1) 100							6	2	מגורים	ד'			
(2) 2832							236				9600	24568	מגורים	2	>סך <הכל	מגורים ד'			
					1						(7) 180	720		2	מסחר	מגורים ד'			
	(5)	(5)	(5)	(5)	3			45964	9896		(4) 1000		חניון עילי	2	חניון	מגורים ד'			
	(5)	(5)	(5)	(5)	3						10780	25288	כללי	2	>סך <הכל	מגורים ד'			
(2) 756					8	(1) 28	63				2900	6944	7,8,9	3	מגורים	ג'			
					1						(4) 1600		חניון עילי	3	חניון	מגורים ג'			
	(5)	(5)	(5)	(5)	3			22253	10809		4500	6944	כללי	3	>סך <הכל	מגורים ג'			
					(6) 9	(1) 32							1	4	מגורים	ג'			
					7	(1) 23							2	4	מגורים	ג'			
(2) 456							38				1540	3144	מגורים	4	>סך <הכל	מגורים ג'			
											(7) 60	240		4	מסחר	מגורים ג'			
	(5)	(5)	(5)	(5)	2			8748	3764		1600	3384	כללי	4	>סך <הכל	מגורים ג'			
(2) 252	(5)	(5)	(5)	(5)	2	7	(1) 23	21	4917	2045	868	2004	1004	3	מגורים	ג'			
(2) 84	(5)	(5)	(5)	(5)	2	7	(1) 25	7	1093		356	737	431	4	מגורים	ג'			

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
					3	1			7380	6530	(4) 850		2192	טיפול נופי	7	חניון	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(5)						3785		(9) 495	(8) 3290	1644		201		מבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	(5)	(5)						1875		(11) 330) 1545 (10)	1104		202		מבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	(5)	(5)						2280		(11) 525) 1755 (12)	1755		901		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

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

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

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

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

ה. שטחי השירות למגורים הינם בהתאם לתכנית חפ/229/5.

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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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

(2) יותרו 12 מ"ר למרפסות זיזיות עבור כל יחיד בתוך קווי הבנין.

(3) ניתן יהיה לנייד זכויות אלו לכל תאי השטח ביעוד מגורים בתכנית זו.

(4) שטחי הבניה לחניון העילי יקבעו לאחר האיתור הסופי של החניון שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בניה.

(5) כמסומן בנספח הבינוי.

(6) כולל קומת מסחר.

(7) שטחי השרות שלא למגורים יחושבו לפי תכנית חפ/1400 שש 1 על תיקוניה.

(8) חושב כ- 200% משטח המגרש.

(9) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: חושב כ- 30% משטח המגרש לפי חפ/1400/שש/1.

(10) חושב כ- 140% משטח המגרש.

(11) חושב כ- 30% משטח המגרש לפי חפ/1400/שש/1.

(12) חושב כ- 100% משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את אופן השתלבות המבנים בסביבתם הקרובה, איתור סופי של הבניינים, מפלסים וגבהים שלהם ושל הפיתוח סביבם. קביעת תוואי השבילים עם זכות המעבר לציבור, חתכים וחזיתות של הבניינים המוצעים, חומרי גמר, טיפול בגגות הבניינים ופיתוח של כל השטחים הציבוריים וכן מערכת תנועת הולכי רגל בתחום המתחם והקשר לסביבה. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את כל השטחים עליהם תרשם זכות מעבר לציבור. התכנית תוגש בק.מ. 1: 500 ותכלול את כל שטח התכנית. התכנית תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת. תכניות הבינוי והפיתוח תכלולנה:</p> <p>א. קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים במגרשים וקביעת מיקום סופי של השימושים הציבוריים ושטחי המסחר כולל דרכי הגישה אליהם.</p> <p>ב. תכנית תנועה וחניה שתכלול פתרונות לגישת כלי רכב, כניסה ויציאה ופתרונות חניה.</p> <p>ג. תכנית פיתוח למגרשים שתכלול התאמה למפלסי הקרקע, קירות תומכים, ריהוט רחוב, רצועות גינון, נטיעות, מיקום גדרות ומעקות, טיפול במי נגר ומי השקיה, פתרון לתנועת הולכי רגל וכו'. הפיתוח במגרשים יהיה בכפוף להוראות הפיתוח בכל מגרש כמפורט בסעיף 6.3 להלן.</p> <p>ד. תכנית פיתוח נוף לשימור צמחייה, אשר תכלול סימון עצים קיימים כולל סוגיהם. התכנית תקבע עצים לשימור, להעתקה ו/או לכריתה.</p> <p>ה. חתכים אופייניים, מפלסי המבנים, חומרי גמר, פריסת חזיתות כלליות וכל פרט נוסף שיידרש</p> <p>ו. מיקום שירותי הבית השונים כגון: מיקום צוברי גז מקום אצירת האשפה ואופן פינויה, מיקום חדר טרנספורמציה עם גישה לרכב תפעולי אליו.</p> <p>ז. פתרונות חיבורי תשתיות כגון: מיקום מוני מים, אופן חיבור הניקוז למערכת העירונית, נקודות התחברות הביוב למערכת העירונית ומיקום חדרי טרנספורמציה.</p> <p>ח. תכנית התארגנות ושיקום נופי על שטחים גובלים לתכנית המבוקשת שעשויים להיפגע במהלך העבודה, על מנת למנוע פגיעה בשטחים גובלים, שפעני עפר ונוזק לסביבה.</p> <p>ט. תכנית שלבי ביצוע העבודה והוראות בדבר העבודות השונות שיכללו בכל שלב ושלב.</p> <p>י. איתורו הסופי של החניון העל קרקעי יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בנייה. מיקום החניון העילי יהיה על בסיס נספח הבינוי המצורף וימוקם בין מבני המגורים.</p>	
6.2	עיצוב אדריכלי
<p>1. חומרי גמר</p> <p>1.1 גימור החוץ של המבנים יהיה במערכת של חיפוי קשיח לשביעות רצון מהנדס העיר. חומרי בניה אחרים, חיפוי גגות, מעקות, וכד' יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר</p> <p>1.2 מערכת החיפוי הקשיח וכן כל חומרי הגמר לרבות התכן, חומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים, שיטות היישום תהיה בכפוף לתקנים הישראלים המתאימים.</p> <p>1.3 בהעדר תקנים ישראלים המתאימים או מפרטי מכון התקנים, חומרי החיפוי של חזיתות הבניינים וחומרי בניה אחרים, חיפוי גגות, מעקות יתאימו לתקינה אחידה זרה מאושרת, מלווה בחוות דעת של גוף מוכר לנושא בישראל.</p> <p>2. גגות המבנים</p> <p>2.1 גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר</p>	

<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.2</p>
<p>במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2.2 יותרו על הגגות אלמנטים עיצוביים של חזית המבנה שישולבו גם עם הפתרון להסתרת האלמנטים הטכניים שעל הגג.</p> <p>3. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:</p> <p>כל ההנחיות המרחביות לתוספות בנייה למגורים, מסחר ומשרדים, התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה יחולו על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה ועל הפיתוח והחניה במגרש.</p> <p>4. מצויינות אדריכלית:</p> <p>א. תכנון המבנים יעשה תוך הקפדה על יחודיות ומצוינות אדריכלית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה יהיה מותנה בבדיקה ובאישור מוקדם של מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר. לצורך בדיקה זו יוגשו הדמיות של המבנה ממספר כיוונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר, שבהן המבנה יוצג על רקע סביבתו הפיזית.</p> <p>ג. בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים.</p> <p>ד. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהוו חלק ממסמכי ההיתר.</p>	
<p>6.3 הוראות פיתוח</p>	<p>6.3</p>
<p>א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה.</p> <p>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>ב. במרווחי העבודה הגובלים בגבול התכנית, תוצב גדר זמנית עד גמר ביצוע עבודות חפירה. עם השלמת העבודה וכתנאי לאיכלוס מבני המגורים יוחזר המצב לקדמותו.</p> <p>ג. מעל גגות חניונים יינתן 1.5 מ' עומק לגינות ושתילת עצים, העומק יקבע סופית במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. במידת הצורך יאושרו ערוגות מוגבהות של מקסימום 0.5 מ' מהעומק הנדרש.</p>	
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.4</p>
<p>שמירת עצים בוגרים</p> <p>א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ב. עצים קיימים ישמרו, יועתקו או יכרתו על פי תכנית פיתוח נוף לשימור צמחיה, לפי הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם מח' הגינות.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות בשלב התכנון המפורט וכתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.5 חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>א. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לדרישת עיריית חיפה.</p>	



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

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



6.10

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.
2. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות תאגיד מי כרמל.
3. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ובהתאם להוראות תכנית זו.
4. מיקום מדי המים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י תאגיד מי כרמל.
5. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל מים כחוק.

ב. ביוב

1. פתרון קצה לשפכי התכנית יהיה חיבור למערכת ביוב גרביטציונית בשוחה מספר 8713 בכיכר עליית הנוער.
2. לא תאושר הזרמת שפכים לתחנת שאיבה קיימת בכיכר שקמונה.
3. לפני תחילת תכנון המבנה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.
4. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ואגף הניקוז בעיריית חיפה.
5. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
6. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור תאגיד מי כרמל כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
7. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל ואגף הניקוז בעיריית חיפה שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

ג. ניקוז

ניקוז - תיעול

1. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
2. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
3. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.
4. בתכנון המפורט יש להטמיע פתרונות לבניה משמרת מים בהתאם להנחיות תמ"א 34/ב/4.
5. בתכנון המפורט יש לתת מענה ייעודי לפתרון ניקוז החניונים התת קרקעיים, כולל מניעת זרימה חוזרת, חדירת מי נגר עילי והגנה על מערכות החשמל והבקרה.
6. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.
7. כתנאי לקליטת הבקשה להיתר יערך תיאום מוקדם עם מחלקת הניקוז תוך הגשת נספח ניקוז הכולל דו"ח הידרולוגי שיראה בצורה מפורטת את הספיקות המתוכננות וניקוז המגרשים אל בורות החלחול או פתרון איגום מוצע אחר במתחם ובקרבתו.
8. בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר לאישור הועדה המקומית, יוצג קו הניקוז

<p>6.10 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.10</p>
<p>הראשי שאליו תחובר מערכת הניקוז הפרטית והציבורית של המתחם כולל החיבור לים, הכל בתיאום ולפי דרישות מחלקת הניקוז.</p> <p>ד 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 להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ו. קווי טלפון ותקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p>6.11 תחזוקה</p>	<p>6.11</p>
<p>חברת אחזקה: כתנאי לקבלת היתר איכלוס למבנה בשטח התכנית, על מבקשי היתר הבניה לערוך הסכם אחזקה עם חברת אחזקה אשר תוקפו יהיה למשך 3 שנים.</p> <p>השתתפות מימון התחזוקה של הדיירים הקיימים בעלויות התחזוקה של המבנים תהיה בהתאם לחוק ביום הוצאת היתר הבנייה.</p>	
<p>6.12 עתיקות</p>	<p>6.12</p>
<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות.</p>	
<p>6.13 ניהול מי נגר</p>	<p>6.13</p>
<p>השטחים הפתוחים הכלולים בתכנית, שאינם על מבנים תת קרקעיים, יבטיחו בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>הכוונת והחדרת מי נגר ברחובות הסובבים בתעלות שתילה המשכיות שמאפשרות בנוסף לקליטת מי נגר עילי תנאים מיטביים להתפתחות עצים ושיחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.14 הריסות ופינויים</p>	<p>6.14</p>
<p>כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת הבנייה, הובלת חומרי בנייה וכו'.</p>	
<p>6.15 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>1. בקשה להיתר בנייה לכל עסק הכולל שירותי מזון תלווה ע"י יועץ איזורי ויועץ אקוסטי למתן פתרונות למניעת מטרדי רעש וריחות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר יהיה הגשת דוח אקוסטי ע"י יועץ אקוסטי למניעת מטרדי רעש כתוצאה מהקירבה לרכבת והקירבה לרח' העלייה השנייה ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>3. שימושים ציבוריים: תנאי למתן היתר בנייה ייחתם הסכם בין היזם והעירייה אשר יאושרו</p>	



6.15 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.15
<p>ע"י השרות המשפטי, שבו יקבע כי השטחים המיועדים לציבור בתחום מבנה המגורים יבנו ע"י היזם ועל חשבונו ע"פ מפרט טכני כפי שיוסכם לשביעות רצון העירייה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא השטחים לשימושים הציבוריים בלשכת רשם המקרקעין וכן כי בעת רישום הבית המשותף ירשמו השטחים ע"ש עיריית חיפה כיחידה נפרדת כמו כן יקבע כי מתן היתר אכלוס למבנה יותנה בהשלמת הקמת השטחים הציבוריים על פי ההסכם ולשביעות רצון העירייה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה במגרשי המגורים יהיה קבלת אישור פקיד היערות לנושא העתקה, עקירה ושתילה חלופית.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר סלילה יהיה תכנית פיתוח ונטיעות ע"י אדריכל נוף שתאושר ע"י משרד מה"ע וקבלת אישור פקיד היערות לנושא עצים קיימים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקת נושא הצללות ורוחות לפי מסמך המיקרו אקלים בהתאם להנחיות ובאישור איגוד ערים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>	



6.16 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.16
<p>א. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על +60 מטר מעל פני הים הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. אין לתת הקלות לגובה בתחום התכנית ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. נדרש סימון המבנה בסימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה.</p> <p>ה. גובה התכנית המאושר ע"י מעהב"ט מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת.</p>	



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



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.17

ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

חומרי חפירה ומילוי

6.18

עבודות עפר חציבה ומילוי:

תנאים לקבלת היתר בניה:

1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר.

בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.

2. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר. מתן היתר איכלוס למבנים מותנה בבדיקת ביצוע

סילוק עודפי עפר.

בניה ירוקה

6.19

הבניינים יעמדו בתקן בניה ירוקה ברמה של כוכב אחד לפחות ובהתאם להנחיות הועדה

המקומית שתהיינה תקפות באותה עת לנושא הבניה הירוקה.

7. ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

התנייה

תאור שלב

מספר שלב

1	שלביות הביצוע תיקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בנייה.
---	--

7.2 מימוש התכנית

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