

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

3000305291-130

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0207985

חפ/2169א-רמת גוראל

תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 חסקדת תכנית מס' 304-0207985  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 14.10.15 להפקיד את התכנית  
 28.12.15  
 תאריך  
 מייר חתום המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
 תכנית ת.ע. מס' חפ/ 2169  
 נדונה להפקדה  
 בישיבה ח" 102 ב" 27.5.13  
 2.7.13 49. (144) 2015  
 יושב ראש הועדה  
 מהנדס העיר

משרד יוזה  
 ממונה על תוכן חיפה

מינהל התכנון  
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
 21-12-2015  
 נ ת ק ב ל

## דברי הסבר לתכנית

השטח הנדון נמצא מערבה מרח' בני ברית, בין שכונת דניה לשכונת רמת אשכול. על השטח הני"ל חלות תכניות מנדטוריות מאושרות שקבעו תכנון לשכונת מגורים הכוללת שטחים מסווגים כאזור מגורים א' (חלקם עם חזית מסחרית), מערכת דרכים שאינה תואמת את הסטנדרטים התחבורתיים הנדרשים היום, שטחים לצורכי ציבור (שטחים ציבוריים פתוחים ואתרים למבני ציבור בבעלות פרטית) שאינם נותנים מענה לדרישות העדכניות ושטחים פרטיים פתוחים. חלק ממגרשי הבניה בדרום השטח נחצים היום ע"י קו הדלק הלבן וקו חשמל מתח גבוה.

השטחים הני"ל נועדו לרפרצלציה על פי תכנית חפ/ 1400, תכנית מתאר של חיפה שהופקדה בשנת 1980 אשר דבר הפקדתה בוטל בינתיים, וכן על פי תכנית חפ/ 2000, תכנית מתאר חדשה של חיפה שפורסמה להפקדה במרץ 2014.

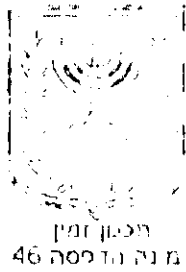
תכנית חפ/ 2169 א' הינה תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. תכנית זו מציעה הקמת שכונת מגורים בת כ-2000 יחידות דיור בצפיפות של כ- 9.5 יח"ד/ד', הכוללת מערכת דרכים חדשה, אתרים למבני ציבור, אתר מסחרי, שטחים ציבוריים פתוחים ואתר למתקנים הנדסיים.

לתכנית הוכנה פרוגרמה לצורכי ציבור אשר התייחסה לשכונה עצמה ולשכונות הגובלות.

במסגרת התכנית יועתק תוואי קו הדלק לשוליה ויועתק ויוטמן קו החשמל שבתחומה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפוצים א-רמת גוראל
		מספר התכנית	304-0207985
1.2	שטח התכנית		436.909 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
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 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**



מנהל תכנון זמין  
מזכה הדפסה 46

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

קואורדינאטה X 198844

קואורדינאטה Y 742066

1.5.2 תיאור מקום מערבה מרח' בני ברית, בין שכונת דניה לרמת אשכול

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה			

שכונה רמת בגין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מנהל תכנון זמין  
מזכה הדפסה 46

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10680	מוסדר	חלק	1-52, 56-103, 113	
10681	מוסדר	חלק	1-96, 99	
10682	מוסדר	חלק	1-80, 83	
10795	מוסדר	חלק	7-10, 28	11
10796	מוסדר	חלק	85, 130, 133	73, 78, 139

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



מנהל תכנון זמין  
מזכה הדפסה 46

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	6591	4613	13/05/2013
חפ/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1 ממשיכות לחול.	0		18/07/1935
חפ/ 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 10 ממשיכות לחול.	246		01/11/1929
חפ/ 1400 / יב	שינוי	הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב לא תחולנה על שטח תוכנית זו.	4402	2831	21/04/1996
חפ/ 1400 / שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / שש. הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833	30/03/1997
חפ/ 1478	שינוי	הוראות תכנית חפ/ 1478 לא תחולנה על שטח תוכנית זו.	2849	3006	16/09/1982
חפ/ 229	ביטול	התכנית מבטלת את תכנית חפ/ 229 לגבי השטח הכלול בה.	422		15/02/1934
חפ/ 229 / ה / 1	שינוי	הוראות תכנית חפ/ 229 / ה / 1 לא תחולנה על שטח תוכנית זו.	5384	2170	29/03/2005



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 229 / ה 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ה 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / ה 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ/ מק/ 1400 / גב	שינוי	הוראות תכנית חפ/ 1400 ג"ב לא תחולנה על שטח תוכנית זו.	4896		26/06/2000
חפ/ מק/ 1400 / תט	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט ממשיכות לחול.	4536		26/06/1997
חפ/ 181	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 181 ממשיכות לחול.	0		27/06/1935
חפ/ 229 / ה	שינוי	הוראות תכנית חפ/ 229 / ה לא תחולנה על שטח תוכנית זו.	1437	3021	02/02/1984
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/ 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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ ממשיכות לחול.	5501	2102	28/02/2006



מנהל תכנון ומבנה  
הרשמה 40



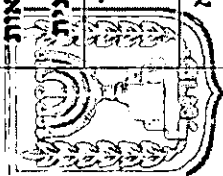
מנהל תכנון ומבנה  
הרשמה 43



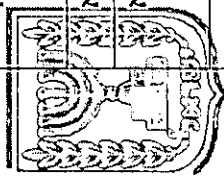
מנהל תכנון ומבנה  
הרשמה 46

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			משרד מהנדס העיר חיפה			1:1250	מחייב	הוראות התכנית
לא	הנחיות מילוליות לספח הניקוז	08/12/2015		אלה קנצנברג	20/05/2014			מנחה	ניקוז
לא	חתיכי בניוי אופייניים גליון 2	14/12/2015		משרד מהנדס העיר חיפה	25/02/2015	2	1:500	מנחה	בניוי
לא	תוכנית שטחים ציבוריים פתוחים	06/12/2015		אמיר בלום	06/12/2015	2	1:500	מנחה	סביבה ונוף
לא	חתיכי רחוב מאפייניים רחובות 1,2,7	17/06/2015		מנחם גולדרייך	20/05/2015	4	1:100	מנחה	תנועה
לא	חתיכים אופייניים רחובות 3,4,6	22/10/2015		מנחם גולדרייך	10/09/2015	5	1:100	מנחה	תנועה
לא	גליון 5								
לא	חתיכים לאורך כבישים 1,2	17/06/2015		מנחם גולדרייך	20/05/2015	2	1:250	מנחה	תנועה
לא	חתיכים לאורך כבישים 3,4,6,7,8,10	17/06/2015		מנחם גולדרייך	20/05/2015	3	1:250	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז גליון 1	16/06/2015		אלה קנצנברג	16/06/2014	1	1:1250	מנחה	תשתיות
לא	הנחיות מילוליות לספחי התשתיות	11/06/2015		אלה קנצנברג	20/05/2015			מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב גליון 3	06/12/2015		אלה קנצנברג	06/12/2015	3	1:1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב גליון 4	06/12/2015		אלה קנצנברג	06/12/2015	4	1:2500	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים גליון 1	16/06/2015		אלה קנצנברג	16/06/2015	1	1:1250	מנחה	תשתיות



תעודת מס : ספ/20/2014-54 - שם הוועדה: וועדה לזכויות - 2014-2015



תעודת מס : ספ/20/2014-54 - שם הוועדה: וועדה לזכויות - 2014-2015





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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		משרד מהנדס העיר	חיפה	חיפה	חיפה	ביאליק	ביאליק	3	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa .amuni.il

תכנון זמין  
מגיש הדפסה 46

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356800	04-8356128	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
בעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630855	04-8630970	
בעלות רשות מקומית			עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356063	04-8356128	

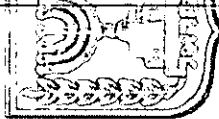
תכנון זמין  
מגיש הדפסה 46

התוכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ועברה על ידי משרד מהנדס העיר, חיפה וכוללת בנטיף שטחים בבעלות פרטית

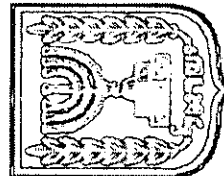
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
עורך ראשי	משרד מהנדס העיר חיפה			משרד מהנדס העיר	חיפה	ביאליק	3	04-8356800	04-8356128	vardal@haifa .muni.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mb@miller-blum.co.il	04-8339980	04-8339070	14	התשבי	חיפה		40289	אמיר בלום	יועץ נופי	אדריכל נוף
office@amy-mejom.co.il	04-8681112	04-8681111	3	יבנה	חיפה		15886	מנחם גולדרייך	יועץ תחבורה	מהנדס
vulkanm@bezeqint.net	04-8661556	04-8661555	50	דרך בר יהודה	נשר		268	מאיר וולקן	שמאי	שמאי
alak@bj-is.com	04-8603601	04-8603621	31	דרך העצמאות	חיפה	בלשה- ילון מערכות תשתיות בע"מ	93040	אלה קנצנברג	יועץ תשתיות	מהנדס
office@hetz-hazafon.co.il	04-8580377	04-8580355	2	יוזמה	טירת כרמל	חץ הצפון	1070	שגיא שרייבר	מודד	מודד



תחנת מ"מ  
46 תדפסה



תחנת מ"מ  
46 תדפסה

## 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.



תכנון זמין  
מזכירות תכנון  
46 הדפסה

מונח	הגדרת מונח
אורך חזית מבנה	סה"כ אורך חזית קדמית של המבנה כולל כל אגפיו
גובה קומה ברוטו	גובה קומה מדוד בין פני ריצוף קומה לפני ריצוף הקומה שמעליה
מסד	החלל שנוצר בין הקרקע הטבעית לתחתית הרצפה הראשונה.
מתקני שרות לבית	מתקני גז, חשמל, בזק, כבלים, אשפה, מים וכוי, הכל לשימוש המבנה

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

הקמת שכונת מגורים הכוללת כ- 2000 יחידות דיור תוך שינוי ייעודי קרקע ותוספת זכויות בניה, התווית מערכת דרכים חדשה ויעוד שטחים לאתר מסחרי, אתרים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, אתר למתקנים הנדסיים ורצועת תשתיות מיועדת לקו דלק.



תכנון זמין  
מזכירות תכנון  
46 הדפסה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה חדשה של שטח ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה כולל שינוי ייעודי קרקע, תגבור זכויות בניה והקצאת שטחים לצרכי ציבור.
2. התווית רשת דרכים חדשה בתחום התכנית וביטול דרכים מאושרות.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה וכן הוראות פיתוח למגרשים המיועדים למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ומתקנים הנדסיים.
4. קביעת הנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים.
5. קביעת הנחיות בנוגע להעתקת והטמנת קטע מקו החשמל שבתחום התכנית.
6. קביעת מיקום רצועת תשתיות אליה יועתק קטע מקו הדלק הלבן שבתחום התכנית ומתן הנחיות להעתקתו ולפיתוח בשטחים גובלים.
7. קביעת הנחיות בנוגע לקו הביוב.



תכנון זמין  
מזכירות תכנון  
46 הדפסה

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

436.909

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מס' 46



תכנון זמין  
מס' 46



תכנון זמין  
מס' 46

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
במצב המאושר אין חובת דירות קטנות התכנית קובעת 20% דירות קטנות בכל מגרש שגודלם יהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה (סעיף 63 ב'). הדירות הנ"ל נכללות בסה"כ יחידות הדיור המצויין בטבלה זו.	335		+335		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	50,760		+46,751	4,009	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
התכנית המאושרת לא קבעה מס' יחידות דיור. מספר יחידות הדיור חושב על פי שטח של 100 מ"ר לכל יחידת דיור. תוכנית זו מאפשרת תוספת של 20% יחידות דיור מעבר למוצע בטבלה 5 בתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2	2,009		+29	1,980	יח"ד	מגורים (יח"ד)
א. במצב המאושר השטח למגורים כולל שטחי מסחר בתחום מגרשי המגורים בהם מסומנת חזית מסחרית. ב. תוכנית זו מאפשרת תוספת שטח עיקרי של 20% מעבר למוצע בטבלה 5 בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2	198,303			198,303	מ"ר	מגורים (מ"ר)
בתוכנית המאושרת היו מספר חלקות מסווגות כאזור מגורים עם חזית מסחרית אולם לא הוגדר השטח המסחרי.	2,079		+2,079		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
919 - 904 ,902 ,901	דרך מאושרת
940 - 932 ,930 - 920	דרך מוצעת
1005 - 1001	מבנים ומוסדות ציבור
765 - 501	מגורים ב'
1201	מסחר
1301	מתקנים הנדסיים
1402 ,1401	רצועת תשתיות
829 - 820 ,816 ,813 - 801	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מס' 46

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
919 - 904 ,902 ,901	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
940 - 932 ,930 - 920	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1005 - 1001	מבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
765 - 501	מגורים ב'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1201	מסחר	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1301	מתקנים הנדסיים	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1402 ,1401	רצועת תשתיות	אתר עתיקות/אתר הסטורי
829 - 820 ,816 ,813 - 801	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
603	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לשימור
806	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
906	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
1005 ,1003 - 1001	מבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
518 - 526 ,545 ,546 ,549 ,583 ,584	מגורים ב'	דרך /מסילה לביטול
601 ,602 ,606 ,607 ,611 ,612 ,616 -		
618 ,621 - 620 ,652 ,657 ,664 -		
670 ,674 - 675 ,685 ,688 - 691 ,695		
696 ,701 ,712 - 713 ,714 - 717 ,719 - 726		
744 - 751 ,752 ,755 - 765		
1201	מסחר	דרך /מסילה לביטול
1301	מתקנים הנדסיים	דרך /מסילה לביטול
802 ,804 - 808 ,810 ,812 ,813 ,822	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
1001	מבנים ומוסדות ציבור	זיקת הנאה למעבר רגלי
1402 ,1401	רצועת תשתיות	קו דלק/נפט
919 - 913 ,911 ,909 - 904 ,902 ,901	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
940 - 932 ,930 - 920	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1005 - 1001	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
765 - 501	מגורים ב'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1201	מסחר	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1301	מתקנים הנדסיים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1402	רצועת תשתיות	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
829 - 820 ,813 - 801	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה



תכנון זמין  
מס' 46

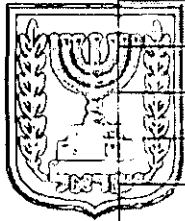


תכנון זמין  
מס' 46

3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.53	6,681	אתרים למבני ציבור
15.26	66,676	דרך מאושרת
75.65	330,505	מגורים א' (חלק כולל מסחר)
5.63	24,597	שטח פרטי פתוח
1.93	8,450	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>436,909</b>	<b>סה"כ</b>



תכנית זמין  
מונה הדפסה 46

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.55	19,865.1	דרך מאושרת
12.63	55,182.05	דרך מוצעת
9.69	42,362.54	מבנים ומוסדות ציבור
48.07	210,054.5	מגורים ב'
0.47	2,066.34	מסחר
0.28	1,206.31	מתקנים הנדסיים
2.05	8,943.17	רצועת תשתיות
22.26	97,281.92	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>436,961.94</b>	<b>סה"כ</b>



תכנית זמין  
מונה הדפסה 46



תכנית זמין  
מונה הדפסה 46



4.1

**מגורים ב'**

והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002).

7. בליטת מרפסת גוף בנין.

בליטת מרפסת גוף בנין לא תעלה על 0.6 מ' מעבר לגוף הבניין .

8. פרגולות :

גובה הפרגולה עד תחתית הקורות לא יעלה על 3 מ'.

מעל קומת המגורים העליונה לא יותרו פרגולות.

9 . כל הפתחים החיצוניים של השימושים העיקריים ימוגנו מבחינה אקוסטית.

10. ראה הבהרות בנושא הוראות בינוי בנספח א' בהוראות התוכנית



ב

**קווי בנין**

1. קוי בנין ובניה במרווחים .

1.1 קוי הבניין המסומנים בנספח הבינוי הינם למבנה המגורים (שטח עיקרי ושרות). ראה בהמשך הוראות למבנה חניה במרווחים. למרות האמור לעיל בתאי השטח בני 4 ו-5 יח"ד ניתן לבנות במרווח צידי "0" רק במקומות המסומנים בנספח הבינוי, בתנאי שקיימת הסכמה של כל בעלי הזכויות בשני תאי השטח.

לא תותר הצמדה של יותר מ-2 תאי שטח . האורך המינימלי של הקיר המשותף בקומות התחתונות לא יפחת מ-5 מ'.

1.2 במרווח הקדמי תותר בניית מבנה למתקני שרות לבית, משטח חניה וגשר גישה להולכי רגל.

1.3 במרווחים הצידדיים :

1.3.1 מעל מפלס הדרך הגובלת לא תותר כל בנייה למעט האמור בסעיף 4.1.2 ב' "חניה במרווחים".

1.3.2 במפלס הדרך הגובלת יותרו גשרי גישה לא מקורים ברוחב עד 1.80 מ' ובאורך שלא יעלה על 28 מ' מהגבול הקדמי של תא השטח .

1.3.3 מתחת למפלס הדרך הגובלת תותר חניה מקורה כאמור בסעיף 4.1.2 ב' "חניה במרווחים"

1.4 מעבר לקו הבניין קדמי תותר בליטת גוזזטרה עד 2.5 מ'. במידה והחזית הקדמית מחייבת בדרוג, המבנה והגוזזטרה יעמדו בהוראות הדרוג המחייבות. גובה תחתית הגוזזטרה מעל פני הקרקע יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

1.5 בתאי שטח 501 - 546, 550 - 593 תותר בליטת גוזזטרה עד 2.5 מ' מעבר לקו בניין האחורי במידה והחזית האחורית מחייבת בדרוג, המבנה והגוזזטרה יעמדו בהוראות הדרוג המחייבות.

1.6 בתאי שטח 501 - 513 מרחק הבנין כולל הגוזזטרה מגבול רצועת קו הדלק לא יפחת מ-7 מ' כל עוד קו הדלק בתחום רצועת הדלק המוצעת יהיה קיים בתוואי שבתכנית זו, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת על פי סעיפים 2 (10), 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002).

1.7 תותר בליטת מרפסת גוף בניין בחזית המחויבת דרוג ובחזית קדמית עד 0.6 מ' מעבר לקו הבנין. (ראה נספח א' " חתכים להבהרות הוראות בינוי למבני המגורים"). בכל מקרה הבליטה לא תעלה על 0.6 מ' מעבר לגוף הבנין.

1.8 חניה במרווחים





1.8.1 כללי

א. החניה תהיה בכפוף לאמור בסעיף 4.1.2 גי' " חניה "

ב. לא תותר חניה מקורה מעל מפלס הדרך במרווח הקדמי

ג. בחזית הקדמית תשמר רצועת גינון שגובהה יהיה בין 40 - 60 ס"מ מעל מפלס הדרך הגובלת

ד. תקרות החניה המקורה בתחום מרווחים יגוננו וינטעו. הגינון מעל תקרות החניה המקורה יעשה בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף.

ה. 15% משטח תא השטח ישאר פנוי מכל בינוי על ותת- קרקעי.

ו. החללים שלא בשימוש שבין הקרקע הטבעית לרצפת משטח חניה /או חניה מקורה, יאטמו על-ידי יינטעו עצים ודי קירות עד גובה רצפת החניה /או ימולאו. בחזית הקירות שגובהם עולה על 7 מ' יינטעו עצים בוגרים בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף.

1.8.2. הנחיות לתאי שטח 501 - 547, 550 - 583, 589 - 606

א. ניתן להתיר משטח חניה שלא יעלה מעל מפלס הדרך הגובלת באמצע חזית המגרש, בעומק שלא יעלה על 23 מ' מגבול תא השטח הקדמי (מהרחוב) ובגובה עד 12 מ' מעל פני הקרקע הטבעית. במקרים בהם על מנת לפתור את החניה הנדרשת והטופוגרפיה מחייבת זאת, בסמכות מהנדס העיר לאשר גובה שלא יעלה על 17 מ' מעל פני קרקע טבעית.

ב. ניתן להתיר חניה מקורה מתחת למפלס הדרך הגובלת, מעל ומתחת לפני הקרקע הטבעית

במרווח הקדמי עד רצועת הגינון (לא כולל) וכן במרווחים הצדיים בעומק שלא יעלה על 23 מ'

מגבול תא השטח הקדמי (מהרחוב) ובתנאי שמפלס התקרה העליונה של החניה המקורה לא יעלה על 12 מ' מעל פני הקרקע הטבעית. במקרים בהם על מנת לפתור את החניה הנדרשת והטופוגרפיה

מחייבת זאת, בסמכות מהנדס העיר לאשר מפלס תקרה עליונה של החניה המקורה בגובה שלא יעלה על 17 מ' מעל פני קרקע טבעית. מפלס הפיתוח מעל גג מבנה החניה, כולל מצע הגינון, לא יעלה על מפלס רצועת הגינון בחזית הקדמית באמצע חזית המגרש.

1.8.3. הנחיות לתאי שטח 549-548, 584 - 588

א. ניתן להתיר משטח חניה שלא יעלה מעל מפלס הדרך הגובלת באמצע חזית המגרש.

ב. ניתן להתיר חניה מקורה מתחת למפלס הדרך הגובלת במרווח הקדמי עד רצועת הגינון (לא כולל) וכן במרווחים הצדיים והאחוריים. מפלס הפיתוח מעל גג החניה המקורה, כולל מצע הגינון, לא יעלה על מפלס רצועת הגינון בחזית הקדמית באמצע חזית המגרש.

1.8.4. הנחיות לתאי שטח 607 - 765

א. ניתן להתיר משטח חניה שלא יעלה מעל מפלס הדרך הגובלת באמצע חזית המגרש.

ב. ניתן להתיר חניה מקורה מתחת למפלס הדרך הגובלת במרווח הקדמי עד רצועת הגינון (לא כולל). מפלס הפיתוח מעל גג החניה המקורה, כולל מצע הגינון, לא יעלה על מפלס רצועת הגינון בחזית הקדמית באמצע חזית המגרש.

ג. ניתן להתיר חניה מקורה מעל ומתחת מפלס הדרך במרווחים צדיים ואחוריים בתנאי שגובה תקרת החניה כולל מצע הגינון לא יעלה על 1 מ' מעל פני קרקע טבעית.

חניה

1. תקן חניה :

על מבקשי היתר הבניה לפתור את החניה בתחומי תא השטח כמפורט להלן :

תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה לכל יח"ד למעט :

א. יחידות הדיור הקטנות שנדרשות על פי סעיף 4.1.2 א "יחידות דיור קטנות" עבורם התקן יהיה מקום חניה אחד ליח"ד

ב. בתאי שטח 501 - 504, 508 - 513, 528 - 533, 557 - 573, 578 ו- 606 תקן החניה יהיה 1.5



ת.ת.ת. 46



ת.ת.ת. 46



ת.ת.ת. 46

4.1

**מגורים ב'**

מקומות חניה ליח"ד.

2. גישה לחניה

תותר התקנת גישה משותפת לחניה למספר מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים ובתנאי שבשטחי הגישה המשותפים תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה הדדית למעבר דיירי המגרשים. כתנאי להיתר בניה תרשם הערת אזהרה להבטחת זיקת הנאה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).

3. במידה ומוצעים מכפילי חניה, לפני התחלת התכנון יש לקבל את הנחיות האגף לתכנון תנועה, דרכים ונוף בנוגע לסוג מכפיל החניה ולמיקומו. בתחום המרווח הקדמי לא יותר מכפיל חניה העולה מעל פני הדרך הגובלת. בתחום המרווחים הצידיים והאחוריים מכפיל החניה יהיה בתוך מבנה החניה.

4. מכפילי חנייה מכנית (חניות המהוות חניה כפולה החוסמות אחת את השניה) וחניות כפולות (אחת מאחורי השניה) יותרו באם ישוייכו לאותה יח"ד.

5. לנושא חניה במרווחים ראה סעיף 4.1.2 ב' "קוי בניין".

6. הוראות נוספות לנושא החניה ראה סעיף 6.9 "חניה".

**הוראות פיתוח**

1. במרווח האחורי בתאי שטח 501 - 530 יבוצעו עבודות למניעת הניקוז לכיוון רצועת התשתיות של תוואי קו הדלק. מתן היתר בניה ראשון לתאי השטח הנ"ל מותנה בהגשת תכנית ניקוז משותפת לכל תאי השטח הנ"ל ובאישורה ע"י מחלקת ניקוז. התכנון יאפשר חיבור כל תאי השטח בהתיחס למפלט הקרקע הטבעית הנמוך ביותר בכל תא שטח ויהיה מחייב. במרווח האחורי הנ"ל יותרו רק נטיעות עצים ושיחים שאינם עמוקי שורש, על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י היחידה לתכנון נוף.

**2. קירות תומכים**

2.1 בתאי שטח 501 - 546, 550 - 593 גובה קיר תומך בגבול מגרש אחורי יהיה עד 5.0 מ'. מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד. במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל 5.0 מ' יותקנו הקירות במדרגות כאשר הרווח האופקי יאפשר התקנת ערוגה לגינון ברוחב שלא יפחת מ-2.0 מ'.

2.2 בתאי שטח 547 - 549, 594 - 606, 686 - 721, גובה קיר תומך בגבול מגרש אחורי יהיה עד 3.5 מ'.

3.5 מ' מהנדס העיר רשאי לאשר גובה העולה על 3.5 מ' כאשר תנאי השטח מחייבים זאת אולם לא יותר מ-5 מ'.

2.3 בתאי שטח 607 - 685, 722 - 765 גובה קיר תומך אחורי לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני קרקע טבעית.

**3. גדרות**

3.1 בגבולות הצידיים והאחוריים, יותרו גדרות שקופות או גדרות אטומות מצופות אבן משני הצדדים, בגובה שלא יעלה על 1.80 מ'. לא יותרו גדרות רשת.

3.2 גובה וגמר הגדרות הקדמיות יהיו בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר.



מגורים ב'	4.1
<p>4. להנחיות נוספות בנושא פיתוח ראה גם סעיף 6.7 "הוראות פיתוח".</p> <p>5. ראה הבהרות בנושא פיתוח בנספח א' בהוראות התוכנית.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ה</p> <p>1. בתאי השטח המיועדים למגורים בהם עובר קו הדלק הלבן טרם אישור תכנית זו, תותר גישה וביצוע עבודות פרוק הקו כולל ניקוי הקרקע המזוהמת.</p> <p>2. מתן היתר בניה לתאי שטח בהם עובר ביוב ציבורי מותנה בהצגת מיקום מעבר התשתיות ובהבטחת גישה חופשית לתשתיות אלו בכל עת. במידה והשטח יפגע בזמן בצוע עבודות התשתיות ו/או הטיפול בהן תובטח השבת השטח לקדמותו.</p>	
<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>ו</p> <p>1. גובה ומספר קומות</p> <p>1.1. גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>1.2. מעל פני תקרת המגורים העליונה יותרו מעקות, יציאה לגג ומתקנים טכניים בגובה המינימלי הנדרש ובשטח שלא יעלה על 50% משטח קומת המגורים העליונה. לא יותרו פרגולות על הגג העליון של המבנה.</p> <p>1.3. גובה המסד בנקודה הגבוהה ביותר לא יעלה 2.40 מ' מעל הקרקע הטבעית. מעל גובה זה ימנה המסד במספר הקומות ושטחו יחושב בהתאם לחוק.</p> <p>1.4. בתאי שטח 501-546 ו-550-593 תותר תוספת קומה אחת מתחת למפלס הדרך הגובלת בתנאי שגובה הבניין מעל מפלס הדרך יהיה בהתאם לרשום בטבלה 5 ובתנאי שגובה מסד לא יעלה 2.40 מ' מעל הקרקע הטבעית. בתאי שטח אלה לא יותרו מרתפים בחזית הפונה לוואדי.</p> <p>1.5. בתאי שטח 501-514, 528-533, 544, 554, 577-592, 593- תותר הגבהת המבנה מעל הדרך הגובלת ב-עד 3.5 מ' מעבר לרשום בטבלה 5, בתנאי שסה"כ מספר הקומות לא יעלה על הרשום בטבלה הני"ל ובתנאי שגובה המסד בנקודה הגבוהה ביותר לא יעלה על 2.40 מ'.</p> <p>1.6. בתאי שטח 501-514, 528-533, 544, 554, 577-592, 593- בהם חלים שני הסעיפים 1.4 ו-1.5 ניתן לממש סעיף אחד בלבד מביניהם.</p> <p>2. תוספת יחידות דיור וזכויות בניה:</p> <p>2.1 בכל תאי השטח תותר תוספת של עד 20% ממספר יחידות הדיור ועד 20% משטח הבניה העיקרי המצויין בטבלה 5 בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:</p> <p>א. במרווח הקדמי לא תותר כל חניה מעל מפלס הדרך הגובלת. כל שטח המרווח הקדמי יגונן למעט מתקני שרות לבית, כניסה לרכב ולהולכי רגל.</p> <p>ב. גובה הפיתוח מעל גג החניה כולל המצע לגינון לא יעלה על גובה רצועת הגינון. עומק מצע הגינון. יהיה בתאום ובאישור היחידה היחידה לתכנון נוף.</p> <p>2.2 במקרה של מימוש יחידות דיור על פי סעיף זה תותר:</p> <p>א. תוספת שטח שרות לכל יחידת דיור נוספת בהתאם להוראות חפ/229/5</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

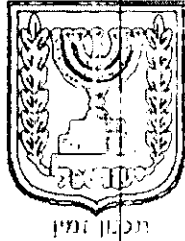



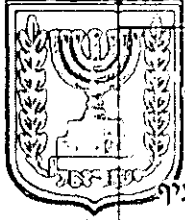

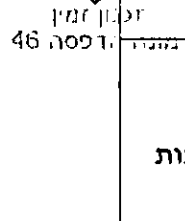
תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

<p><b>מגורים ב'</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>ב. בתאי שטח 501-514, 528-533, 544, 554, 577, 592-593 בהם תמומש תוספת שטח ו/או יחידות דיור על פי סעיף 2.1 לעיל ובהם חל 4.1.2 ו' ס"ק 1.5 המאפשר הגבהת המבנה עד 3.5 מ' (כלפי מעלה מעל מפלס הדרך) מעבר למצויין בטבלה 5 תתאפשר גם תוספת קומה אחת בלבד.</p> <p>ג. ביתר תאי השטח בהם מימוש תוספת השטח ו/או יחידות הדיור על פי סעיף 2.1 לעיל יצריך תוספת קומה, תותר תוספת קומה מעל המצויין בטבלה 5 במסגרת הגובה המצויין בטבלה 5.</p> <p>3. תוספת גובה מעל הדרך ומספר הקומות מעבר לגמישויות המתאפשרות בתכנית וכן גובה המסד יהוו סטיה ניכרת עפ"י סעיפים 2(10), 2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. ראה הבהרות בנושא תוספת גובה מעל לדרך הגובלת ותוספת קומה בנספח ב' בהוראות התוכנית.</p>	
<p><b>מסחר</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>1. משרדים למקצועות חופשיים, שרותים אישיים, מרפאות, מסחר קמעונאי כולל שרותי אוכל בתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה.</p> <p>2. תחנת טרנספורמציה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>ניתן להתיר עד 2 בניינים במגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 6 מ'.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>מתן היתר בניה מותנה בקבלת חוות הדעת של איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא מניעת מטרדי רעש, ריח וזהום אוויר לסביבה.</p> <p>מתן היתר אכלוס יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שאכן ננקטו כל האמצעים שנדרשו למניעת המטרדים.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>חניה</b></p> <p>1. על מבקשי היתר הבניה לפתור את החניה בתחום תא השטח בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. מבנה חניה מתחת למפלס הדרך הגובלת יותר בכל המרווחים עד גבולות תא השטח בתנאי שמפלס הפיתוח מעל גג מבנה החניה, כולל מצע הגינון, לא יעלה על מפלס הדרך הגובלת 15% משטח תא השטח ישאר פנוי מכל בינוי על ותת קרקעי.</p> <p>3. מעל מפלס הדרך הגובלת יותר מבנה חניה בתחום קווי הבניין ובמרווח האחורי בלבד.</p> <p>4. הוראות נוספות ראה בסעיף 6.9 "חניה".</p>	<p><b>ג</b></p>



4.2	מסחר	
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. קירות תומכים גובה הקירות התומכים לא יעלה על 1.20 מעל פני הקרקע הטבעית. 2. להנחיות נוספות בנושא פיתוח ראה גם סעיף 6.7 "הוראות פיתוח"</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתחום תא שטח 1201 יותקן מעבר ציבורי בין דרך מס' 1 ו- הש.צ.פ. בתא שטח 806. המעבר יהיה מוגש כחוק. על שטח המעבר הציבורי תרשם בלשכת רשם המקרקעין זכות מעבר לציבור לצמיתות. רישום ההערה יהיה תנאי להיתר הבניה. בהיתר הבניה יקבעו תנאים לנושא שעות הפעילות, תחזוקת המעבר וכו', הכל בתאום עם משרד מהנדס העיר.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>
ו	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף 6.4 "בינוי /או פיתוח" ע"י משרד מהנדס העיר. בנוסף לאמור בסעיף 6.4, תכנית הבינוי והפיתוח תציג את פתרון המעבר הציבורי האמור בסעיף ה' לעיל.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>
4.3	מתקנים הנדסיים	
4.3.1	שימושים	
	<p>1. בריכת עירונית לאגירת מים בנפח 1200 מ"ק ושימושים נלווים. 2. תחנת טרנספורמציה.</p>	
4.3.2	הוראות	
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח כאמור בסעיף 6.4 " בינוי /או פיתוח" 2. קירות תומכים גובה הקירות התומכים לא יעלה על 1.20 מעל פני הקרקע הטבעית 3. להנחיות נוספות בנושא פיתוח ראה גם סעיף 6.7 "הוראות פיתוח"</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. בריכת המים תהיה בהתאם לדרישות תאגיד מי כרמל ובאישור משרד הבריאות. 2. במידה ותדרש תחנת שאיבה למים, אישורה יהיה בכפוף לחוות הדעת של איגוד ערים לאיכות הסביבה בנושא מניעת מטרדי רעש.</p>	

	<b>4.4</b>
	<b>4.4.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>מבנים לצרכי חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, דת, קהילה, תחנות טרנספורמציה, מרכזי מחזור, שטחי התארגנות לצורך פריצת דרכים כאמור בסעיף 4.6 "דרך מאושרת" בתאי שטח 1001 ו-1002 יותקנו מתקני ספורט שכונתיים.</p>	
	<b>4.4.2</b>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p><b>א</b></p> <p>1. פרוגרמה לצורכי ציבור</p> <p>טרם התחלת תכנון מבני החינוך תוכן פרוגרמה מעודכנת לצורכי בחינת שטח הקרקע והבניה הנדרש לכל שימוש ופריסת המבנים בתאי השטח.</p> <p>2. זכות מעבר לציבור לצמיתות</p> <p>בתא שטח 1001 תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות על השטח המסומן בתשריט. השטח ישמר פתוח ונגיש לציבור.</p> <p>3. בתא שטח 1001 הגידור למבני הציבור לכיוון שצ"פ 807 יבוצע על קו הבניין של 7 מ' ולא על גבול תא השטח. המרווח בין גבול תא השטח לקו הבניין יגונן ויהווה חלק מהמעבר מדרך מס' 7 אל השצ"פ המרכזי (תא שטח 806).</p> <p>4. בעת פריצת הדרכים תותר הקמת אזורי התארגנות ואחסון עודפי קרקע כאמור בסעיף 4.6 "דרך מאושרת".</p>	
<p><b>אדריכלות</b></p> <p><b>ב</b></p> <p>1. יותרו מספר בניינים במגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>2. גובה המסד בנקודה הגבוהה ביותר לא יעלה 2.40 מ' מעל הקרקע הטבעית. מעל גובה זה ימנה המסד במספר הקומות ושטחו יחושב בהתאם לחוק.</p> <p>3. תחנות טרנספורמציה יוקמו בהתאם להוראות סעיף 6.14 "חשמל".</p> <p>4. מרכזי המחזור ימוקמו ויעוצבו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח בתאום ובאישור משרד מהנדס העיר.</p> <p>5. כל הפתחים החיצוניים של השימושים העיקריים ימוגנו מבחינה אקוסטית.</p>	
<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p><b>ג</b></p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף 6.4 "בינוי ו/או פיתוח" לכל תא שטח בשלמותו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>במסגרת בדיקת תכנית הבינוי והפיתוח ע"י משרד מהנדס העיר, היא תועבר לחוות דעת איגוד ערים להגנת הסביבה מפרץ חיפה, בהיבט של מניעת רעש בתוך המתחם וממנו החוצה לכיוון מגרשי המגורים.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p><b>ד</b></p> <p>1. על מבקשי היתר הבניה לפתור את החניה במידת האפשר בתחומי תאי השטח בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. הוראות נוספות ראה בסעיף 6.9 "חניה"</p>	



יחידת זמין  
מונה הדפסה 46



יחידת זמין  
מונה הדפסה 46



יחידת זמין  
מונה הדפסה 46

<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>ה</p> <p>1. מתן היתר בנייה לחניון מקורה הכולל למעלה מ- 50 מקומות חניה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה בנוגע לתנאים ולאמצעים שיש לנקוט על מנת להבטיח את אזור החניון וצמצום המטרדים לסביבה.</p> <p>2. הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מתקני מיזוג אוויר.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא מיקום מתקני מיזוג האוויר ופתרון המיסוך האקוסטי.</p> <p>3. מתן היתר אכלוס יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שאכן ננקטו כל האמצעים להבטחת אזור החניון ו/או למניעת מטרדים מהמתקנים הטכניים.</p>	
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. קירות תומכים</p> <p>1.1. בחזיתות האחוריות בתא שטח 1002 גובה קיר תומך לא יעלה על 5 מ'. מעל גובה זה ידור הקיר בנסיגה של 2 מ'. גובה יתר הקירות התומכים לא יעלה על 3.5 מ'. מהנדס העיר רשאי לאשר גובה העולה על 3.5 מ' כאשר תנאי השטח מחייבים זאת אולם בכל מקרה הגובה לא יעלה על 5 מ'.</p> <p>1.2. בתא שטח 1005 גובה הקירות התומכים לא יעלה על 5 מ'. מהנדס העיר רשאי לאשר גובה העולה על 3.5 מ' כאשר תנאי השטח מחייבים זאת אולם לא יותר מ- 5 מ'.</p> <p>1.3. ביתר תאי השטח גובה הקירות התומכים לא יעלה על 1.20 מעל פני הקרקע הטבעית.</p> <p>2. להנחיות נוספות בנושא פיתוח ראה גם סעיף 6.7 "הוראות פיתוח".</p>	<p align="center"><b>ו</b></p>
<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>4.5.1</p> <p>1. גנים ציבוריים כולל מרחבי ירק, פרגולות, טיילות, שבילים להולכי רגל, מעליות ציבוריות להנגשת הש.צ.פ., רחבות ומצפורים לנוף, מתקני משחק לילדים, מתקני ספורט, פינות ישיבה, מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות כולל דרכי השרות, מרכזי מחזור, שטחים שישמרו כטבעים ושטחי התארגנות לצורך פריצת הדרכים בלבד כאמור בסעיף 4.6, "דרך מאושרת".</p> <p>2. בתאי שטח 805, 806, 808, 810, 812 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בכפוף לרשום בסעיף 6.14 "חשמל".</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.5.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצע בהתאם לתכניות מפורטות שתוכנה בהתאם</p>	



**שטח ציבורי פתוח**

לנספח הנופי המנחה המצורף לתכנית זו, בכפוף להנחיות ולאישור היחידה לתכנון נוף.  
בעת התכנון המפורט יקבעו השטחים שיש לשמר כטבעם בתאום עם היחידה לתכנון נוף בעיריית חיפה.



תכנון ובינוי  
מונה הדפסה 46

2. במסגרת הפיתוח יכללו: קירות תומכים, גדרות, מדרגות, מעקות, ספסלים וריהוט רחוב, מתקני משחק וספורט, עמודים, פנסי תאורה, חומרי גמר, ריצוף, שתילה, נטיעות, ניקוז מתקנים להנגשת הש.צ.פ וכל דבר אחר הנדרש לצורך תפקוד תקין של השטח.

3. טרם תכנון וביצוע הפיתוח בתא שטח 806 יבדק נושא בטיחות הפיתוח סביב המערות הקיימות וינקטו כל האמצעים הדרושים על מנת להבטיח שימוש בטוח בשטח.

3.1 ראש הגבעה יתוכנן בדגש על שימור חלקים גדולים אקסטנסיביים המשמרים את הצמחייה הקיימת ו"רוח המקום". בתחום השטחים האקסטנסיביים יותרו שבילים, מצפורים ונטיעות על פי עקרונות הנספח הנופי.

3.2 עץ החרוב הגדול, המסומן בסקר העצים מס' 47, יישמר ויהווה אלמנט מרכזי וחשוב בשצ"פ.

3.3 סוגי העצים בגבעה ובשצ"פים יהיו מסוג חורש מקומי כדוגמת אלונים, חרובים, זיתים, אלות, כלילים וכ"ו הכל בתיאום עם היחידה לתכנון נוף.



תכנון ובינוי  
מונה הדפסה 46

4. כמות מרכזי המחזור, מיקומם, גודלם ועיצובם יקבעו במסגרת תכנית הפיתוח בתאום ובאישור משרד מהנדס העיר.

5. בעת פריצת הדרכים, באזורים המיועדים לפיתוח אינטנסיבי והצמודים לדרכים, תותר הקמת אזור התארגנות ואחסון עודפי קרקע כאמור בסעיף 4.6 "דרך מאושרת".

6. שטחים אקסטנסיביים ופיתוח קו ההשקה:

בתחום השטחים האקסטנסיביים יותרו שבילים, מצפורים, תשתיות ונטיעות על פי עקרונות הנספח הנופי. עבודות הפתוח יכללו שיקום צמחייה טבעית.

בפיתוח קו ההשקה התכנון הכולל ייקח בחשבון פיתוח וטיפול הממשק בין השטחים המבונים לבין השטחים הפתוחים הטבעיים במורד הוואדי.

7. עבודות הפיתוח בסביבת רצועת התשתיות המיועדת לקו דלק יעשו בתאום ובאישור תשי"ן.

8. תכנון וביצוע קווי התשתיות העוברים בשטחים הפתוחים ילוו על ידי אדרי' נוף.

9. שיקום תוואי תשתיות:

א. תוואי התשתיות של מערכת הביוב יבוצע באופן זהיר, תוך מזעור עבודות העפר באופן שימנע סכנת דרדרת לוואדי.

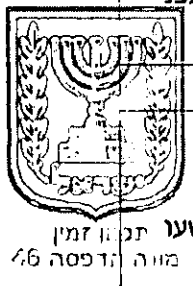
ב. בגמר העבודה יבוצעו עבודות שיקום נופי ע"י שתילת צמחיית חורש מקומית, בתיאום עם היחידה לתכנון נוף.



תכנון ובינוי  
מונה הדפסה 46



	<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<p><b>4.6.1</b> שימושים</p> <p>מיועד לתנועת כלי רכב והולכי רגל, למעבר תשתיות עירוניות ותחנות טרנספורמציה מתחת לפני הדרך, הכל כמפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.</p>		
<p><b>4.6.2</b> הוראות</p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. לאורך הדרכים תוסדר חניה ציבורית .</p> <p>2. הפיתוח יכלול נטיעות עצים בשדרות רציפות ו/או במקבצים בודדים. לאורך המדרכות ינטעו</p> <p>עצים בוגרים במרווחי נטיעה של כ- 8.0 מ'.</p>		<p><b>ב</b></p> <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י אגף לתכנון דרכים תנועה ונוף.</p> <p>בסלילת הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים, העתקת עמודי חשמל, וכו'.</p> <p>2. מתן היתר סלילת הדרכים הכלולות בתכנית זו מותנה בהכנת תכנית פיתוח ונטיעות על ידי אדריכל נוף שתאושר על ידי משרד מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הסלילה.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול קירות תומכים, גדרות, מדרכות, תאורה, נטיעת עצים, חומרי גמר וכל פה"ט תכנוני אחר שיידרש.</p> <p>3. התכנון המפורט של הדרכים יציג את פתרון הניקוז אשר יאושר ע"י רשות הניקוז. התכנון יתייחס לנושא פיזור המים המגיחים ממוצאי צינורות הניקוז ומניעת חירוף מדרון ההר מזרימתם לאפיקי הנחלים. הפתרון ילווה בחתך והנחיות נופיות.</p>
<p><b>ג</b></p> <p><b>תשתיות</b></p> <p>תחנות טרנספורמציה</p> <p>1. תכנון התחנה יהווה חלק מתכנון הדרך.</p> <p>2. להוראות כלליות בנושא תחנות טרנספורמציה ראה סעיף 6.14 "חשמל".</p>		<p><b>ד</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. לצורך פריצת הדרכים ניתן להקים אזורי התארגנות בתחום שטחים המיועדים לאתרים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לפיתוח אינטנסיבי והצמודים לדרכים.</p> <p>היקף שטחי ההתארגנות יהיה מינימלי, כפי שיקבע בהיתר הסלילה ובתנאי ששטחים אלו ישקמו בגמר עבודות הסלילה, הכל בתאום עם היחידה לתכנון נוף ומשרד מהנדס העיר. אישור השלמת ביצוע השיקום יהווה תנאי למסירת הכבישים לתחזוקת העירייה.</p> <p>שטחי התארגנות יבחרו בתחום שטחים בהם אין עצים המיועדים להעתקה או שימור.</p> <p>בהיתר לפריצת הדרכים יקבעו הוראות סביבתיות לשטחי ההתארגנות והאחסון הזמני בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>



<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p>2. לצורך פריצת הדרכים, תותר חפירה מינימלית בתחום תאי שטח שבבעלות פרטית הכל בהתאם להנחיות יועץ קרקע.</p> <p>3. בשלב התכנון לפריצת דרכים יקבע המיקום הסופי של ת"ט בתחום הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים בתאום עם חברת החשמל ובהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה</p>	
<p><b>דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p>ראה סעיף 4.6.1</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הוראות לנושא פיתוח, תנאים למתן היתר בניה ותשתיות והנחיות מיוחדות ראה סעיף 4.6.2 .</p>	<p>א</p>
<p><b>רצועת תשתיות</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p>רצועת קרקע לקו הדלק שיועתק ולתפעולו ותחזוקתו.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א</p> <p>1. רוחב רצועת התשתיות לא יפחת מ- 10 מ'.</p> <p>2. תכנון העתקת הקו הקיים בתחום התוכנית יעשה בתאום עם אדריכל נוף במטרה לצמצם את הפגיעה בשטח שהסמוך לו.</p> <p>3. העתקת קו הדלק וביצוע המיגון יתואמו עם תש"ן ויהיו בתאום ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד מהנדס העיר.</p> <p>4. רמת הפיתוח של הדרך בתחום רצועת התשתיות תאפשר עבירות לרכב 4*4 בלבד וינקטו האמצעים למניעת דרדרת כתוצאה מהכשרת הדרך המיועדת לרכב זה ומעבודות הנחת הקו החדש. מבנה הרצועה יאפשר נסיעה בטיחותית לאורכה לצורך סיורים ותחזוקה שוטפת.</p> <p>5. כל פעילות לחציית רצועת הדלק בתשתיות תעשה רק בתאום עם תש"ן וקבלת אישורו בכתב בהיבט הבטיחות.</p> <p>6. הטיפול בקו הדלק יבוצע בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים)(קווי דלק), התשס"ו 2006.</p> <p>7. תוואי רצועת התשתיות יבוצע באופן זהיר, תוך מזער עבודות העפר במילוי באופן שימנע סכנת דרדרת לוואדי. בהיתר להעתקת הקו יכללו תנאים אשר יבטיחו את צמצום הפגיעה הנופית בשטח רצועת קו הדלק ובשטח הסמוך לו במהלך העבודות, וכן תנאים שיבטיחו במידת הצורך את שיקום השטח שיפגע, הכל בתאום עם אדרי' הנוף ובאישור היחידה לתכנון נוף.</p>	



ת.ד. 46  
מ.מ. 46



ת.ד. 46  
מ.מ. 46



ת.ד. 46  
מ.מ. 46

4.8

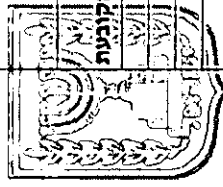
**רצועת תשתיות**

8. במסגרת ההיתר להעתקת קו הדלק יקבע פתרון למניעת חלחול חופשי של מי הנגר בתחום רצועת קו הדלק.
9. בגמר העבודה יבוצעו עבודות שיקום נופי, בתיאום עם מחלקת גנים.
10. תנאי לתחילת השימוש בקו הדלק לאחר העתקתו יהיה קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה כי בוצעו כל הפעולות הנדרשות להעתקת הקו וכי לא נותר בשטח זיהום.
11. עם סיום הקמת מנהרת התשתיות כולל העתקת קו הדלק הלכן אליה, יבוטלו המגבלות הנובעות מקיומו.
12. בתחום תוואי רצועת התשתיות תתאפשר גישה לטיפול בקו הדלק ויותר פיתוח לצורך גישור בין מפלסי הקרקע הקיימים והמתוכננים.
13. לנושא פרוק קטע קו הדלק הקיים בתחום התכנית ראה סעיף 6.13.

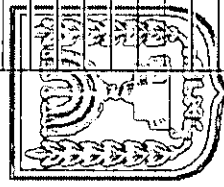


# טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע .5

מספר קומות	מספר הבנייה הקבועת	גובה מבנה - מעל הכניסה הקבועת (מטר)	מספר יח"ד	מספר הבניה		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				שטחי בניה (מ"ר)	שטחי עיקרי				
8	מעל הכניסה הקבועת	4.5	8	480	856	882	501	מגורים	מגורים ב'
8		4.5	8	480	772	882	502	מגורים	מגורים ב'
8		4.5	8	480	780	882	503	מגורים	מגורים ב'
8		4.5	15	900	1561	1560	504	מגורים	מגורים ב'
8		8	8	480	768	882	505	מגורים	מגורים ב'
8		8	8	480	802	882	506	מגורים	מגורים ב'
8		8	8	480	800	882	507	מגורים	מגורים ב'
8		8	8	480	785	882	508	מגורים	מגורים ב'
8		8	8	480	789	882	509	מגורים	מגורים ב'
8		8	8	480	783	882	510	מגורים	מגורים ב'
8		8	8	480	783	882	511	מגורים	מגורים ב'
8		8	8	480	780	882	512	מגורים	מגורים ב'
8		8	8	480	795	882	513	מגורים	מגורים ב'
8		8	8	480	793	882	514	מגורים	מגורים ב'
8		11.5	8	480	794	882	515	מגורים	מגורים ב'
7		11.5	8	480	806	882	516	מגורים	מגורים ב'
5		11.5	7	420	728	780	517	מגורים	מגורים ב'
6		11.5	7	420	733	780	518	מגורים	מגורים ב'
6		11.5	7	420	752	780	519	מגורים	מגורים ב'
7		11.5	14	840	1311	1560	520	מגורים	מגורים ב'
7		11.5	8	480	775	882	521	מגורים	מגורים ב'
7		11.5	8	480	835	882	522	מגורים	מגורים ב'
7		11.5	8	480	824	882	523	מגורים	מגורים ב'
6		11.5	8	480	824	882	524	מגורים	מגורים ב'
6		11.5	8	480	806	882	525	מגורים	מגורים ב'
6		11.5	8	480	838	882	526	מגורים	מגורים ב'
7		11.5	8	480	762	882	527	מגורים	מגורים ב'
8		8	8	480	771	882	528	מגורים	מגורים ב'
8		8	8	480	848	882	529	מגורים	מגורים ב'
8		8	8	480	853	882	530	מגורים	מגורים ב'
8		8	8	480	830	882	531	מגורים	מגורים ב'
8		8	8	480	804	882	532	מגורים	מגורים ב'
8		8	16	960	1664	1900	533	מגורים	מגורים ב'
8		11.5	8	480	875	882	534	מגורים	מגורים ב'
8		11.5	8	480	819	882	535	מגורים	מגורים ב'
7		11.5	8	480	848	882	536	מגורים	מגורים ב'
7		11.5	8	480	826	882	537	מגורים	מגורים ב'
6		11.5	9	540	859	990	538	מגורים	מגורים ב'
6		11.5	8	480	808	882	539	מגורים	מגורים ב'
6		11.5	8	480	812	882	540	מגורים	מגורים ב'
7		11.5	7	420	655	780	541	מגורים	מגורים ב'
7		11.5	7	420	689	780	542	מגורים	מגורים ב'
7		11.5	7	420	740	780	543	מגורים	מגורים ב'



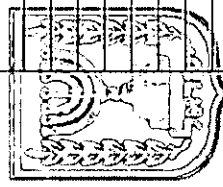
תחנת זמין  
דרכסה 46



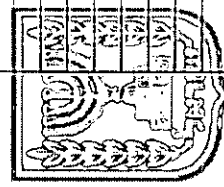
תחנת זמין  
דרכסה 46



מספר קומות	מספר הקובעות מעל	גובה פגנה- מעל הכניסה הקובעות (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש מוערי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				שטח קובעות	עיקרי				
7	8	13	780	1398	1280	592	מגורים	מגורים	
7	4.5	13	360	1298	1280	593	מגורים	מגורים	
4	11.5	4	180	409	630	594	מגורים	מגורים	
4	11.5	4	180	389	630	595	מגורים	מגורים	
5	11.5	5	300	532	640	596	מגורים	מגורים	
5	11.5	5	300	485	640	597	מגורים	מגורים	
5	11.5	5	300	489	640	598	מגורים	מגורים	
5	11.5	5	300	533	640	600	מגורים	מגורים	
5	11.5	5	300	527	640	601	מגורים	מגורים	
4	11.5	5	300	542	640	602	מגורים	מגורים	
4	11.5	5	300	567	640	603	מגורים	מגורים	
4	11.5	5	300	544	640	604	מגורים	מגורים	
4	11.5	4	180	366	630	605	מגורים	מגורים	
4	11.5	6	360	592	640	606	מגורים	מגורים	
5	18.5	4	240	359	630	607	מגורים	מגורים	
5	18.5	5	300	531	640	608	מגורים	מגורים	
5	18.5	4	240	408	630	609	מגורים	מגורים	
5	18.5	5	300	543	640	610	מגורים	מגורים	
5	18.5	5	300	542	640	611	מגורים	מגורים	
5	18.5	5	300	534	640	612	מגורים	מגורים	
5	18.5	5	300	534	640	613	מגורים	מגורים	
5	18.5	5	300	551	640	614	מגורים	מגורים	
5	18.5	5	300	549	640	615	מגורים	מגורים	
5	18.5	5	300	556	640	616	מגורים	מגורים	
5	18.5	5	300	557	640	617	מגורים	מגורים	
5	18.5	5	300	516	640	618	מגורים	מגורים	
5	18.5	5	300	505	640	619	מגורים	מגורים	
5	18.5	5	300	563	640	620	מגורים	מגורים	
5	18.5	5	300	577	640	621	מגורים	מגורים	
5	18.5	5	300	542	640	622	מגורים	מגורים	
5	18.5	6	360	607	640	623	מגורים	מגורים	
5	18.5	5	300	556	640	624	מגורים	מגורים	
5	18.5	5	300	537	640	625	מגורים	מגורים	
5	18.5	5	300	550	640	626	מגורים	מגורים	
5	18.5	5	300	560	640	627	מגורים	מגורים	
5	18.5	5	300	575	640	628	מגורים	מגורים	
5	18.5	5	300	564	640	629	מגורים	מגורים	
5	18.5	5	300	524	640	630	מגורים	מגורים	
6	22	5	300	547	640	631	מגורים	מגורים	
6	22	5	300	516	640	632	מגורים	מגורים	
6	22	5	300	562	640	633	מגורים	מגורים	
6	22	5	300	510	640	634	מגורים	מגורים	
6	22	5	300	520	640	635	מגורים	מגורים	
6	22	5	300	539	640	636	מגורים	מגורים	
6	22	5	300	544	640	637	מגורים	מגורים	
6	22	5	300	552	640	638	מגורים	מגורים	
6	22	5	300	531	640	639	מגורים	מגורים	



מנהל חשבונות המדינה  
46 זדכטה



מנהל חשבונות המדינה  
46 זדכטה

מספר קומות	מספר הקבוצה הקובעת	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	מספר בנייה (מ"ר)		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעד
				שטח בנייה	מעל הכניסה הקובעת				
6	6	22	5	300	491	640	640	מגורים	מגורים ב'
6	6	22	5	300	506	640	641	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	543	640	642	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	543	640	643	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	507	640	644	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	500	640	645	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	497	640	646	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	515	640	647	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	499	640	648	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	16	960	1570	1900	649	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	18	1080	1774	2100	650	מגורים	מגורים ב'
4	4	15	5	300	501	640	651	מגורים	מגורים ב'
4	4	15	5	300	513	640	652	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	6	360	514	640	653	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	6	360	550	640	654	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	6	360	684	640	655	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	6	360	644	640	656	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	500	640	657	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	507	640	658	מגורים	מגורים ב'
6	6	22	5	300	532	640	659	מגורים	מגורים ב'
6	6	22	5	300	540	640	660	מגורים	מגורים ב'
6	6	22	5	300	530	640	661	מגורים	מגורים ב'
6	6	22	5	300	542	640	662	מגורים	מגורים ב'
6	6	22	5	300	525	640	663	מגורים	מגורים ב'
6	6	22	5	300	520	640	664	מגורים	מגורים ב'
6	6	22	5	300	552	640	665	מגורים	מגורים ב'
6	6	22	5	300	567	640	666	מגורים	מגורים ב'
6	6	22	5	300	559	640	667	מגורים	מגורים ב'
6	6	22	5	300	559	640	668	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	548	640	669	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	489	640	670	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	6	360	557	640	671	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	6	360	511	640	672	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	6	360	630	640	673	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	6	360	652	640	674	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	6	360	573	640	675	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	6	360	619	640	676	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	6	360	624	640	677	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	4	240	415	630	678	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	545	640	679	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	560	640	680	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	552	640	681	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	583	640	682	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	582	640	683	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	561	640	684	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	562	640	685	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	534	640	686	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	535	640	687	מגורים	מגורים ב'

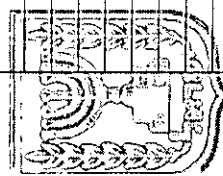


משרד התכנון והתכנון  
46 דרכה 46

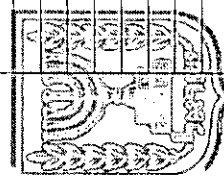


משרד התכנון והתכנון  
46 דרכה 46

מספר קומות	מספר חניסות הקובעות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעות (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מבנה (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מלל חניסות הקובעות	עיקרי				
5	5	18.5	5	300	558	640	688	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	527	640	689	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	510	640	690	מגורים	מגורים ב'
5	4	18.5	4	180	352	630	691	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	526	640	692	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	525	640	693	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	531	640	694	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	498	640	695	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	516	640	696	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	521	640	697	מגורים	מגורים ב'
4	3	15	3	135	277	440	698	מגורים	מגורים ב'
5	6	18.5	6	360	604	640	699	מגורים	מגורים ב'
5	6	18.5	6	360	557	640	700	מגורים	מגורים ב'
5	4	18.5	4	180	373	630	701	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	554	640	702	מגורים	מגורים ב'
5	6	18.5	6	360	573	640	703	מגורים	מגורים ב'
5	6	18.5	6	360	613	640	704	מגורים	מגורים ב'
5	6	18.5	6	360	564	640	705	מגורים	מגורים ב'
5	6	18.5	6	360	580	640	706	מגורים	מגורים ב'
5	6	18.5	6	360	564	640	707	מגורים	מגורים ב'
5	6	18.5	6	360	609	640	708	מגורים	מגורים ב'
5	6	18.5	6	360	595	640	709	מגורים	מגורים ב'
5	6	18.5	6	360	605	640	710	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	530	640	711	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	567	640	712	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	515	640	713	מגורים	מגורים ב'
4	3	15	3	135	294	440	714	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	523	640	715	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	516	640	716	מגורים	מגורים ב'
5	15	18.5	15	900	1520	1764	717	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	493	640	718	מגורים	מגורים ב'
5	6	18.5	6	360	574	640	719	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	539	640	720	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	512	640	721	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	516	640	722	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	529	640	723	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	520	640	724	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	539	640	725	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	543	640	726	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	543	640	727	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	552	640	728	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	526	640	729	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	548	640	730	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	564	640	731	מגורים	מגורים ב'
5	13	18.5	13	780	1350	1280	732	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	515	640	733	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	560	640	734	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	543	640	735	מגורים	מגורים ב'



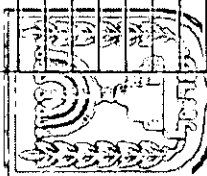
משרד התכנון והכלכלה  
46



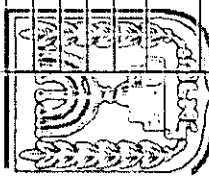
משרד התכנון והכלכלה  
46



מספר קומות	מספר חנויות	גובה מבנה - מעל חנויות הקובעות (מטר)	מספר יחיד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש מוערי (מ"ר)	הא שטח	שימוש	יעד
				שטח	מעל חנויות הקובעות				
5	5	18.5	5	300	568	640	736	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	544	640	737	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	535	640	738	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	544	640	739	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	428	640	740	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	582	640	741	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	562	640	742	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	542	640	743	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	551	640	744	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	528	640	745	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	521	640	746	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	493	640	747	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	4	240	379	630	748	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	4	240	404	630	749	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	6	360	501	640	750	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	6	360	514	640	751	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	521	640	752	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	490	640	753	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	506	640	754	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	540	640	755	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	549	640	756	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	539	640	757	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	515	640	758	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	4	240	383	630	759	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	539	640	760	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	536	640	761	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	6	360	614	640	762	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	6	360	560	640	763	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	535	640	764	מגורים	מגורים ב'
5	5	18.5	5	300	462	640	765	מגורים	מגורים ב'
(4)	(4)	18.5	4	(3) 500	2079	2060	1201	מסחר ומשרדים	מסחר
4	4	15		10332	34440	28700	1001	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות
(5) 4	(5) 4	(5) 15		3420	11400	9500	1002	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות
4	4	15		360	1200	1000	1003	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות
4	4	15		540	1800	1500	1004	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות
4	4	15		576	1920	1600	1005	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות
1	1	12		100	(6) 1200	1200	1301	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
1	1	(8) 4.5		(7)		1000	,812,810,806,805,813	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
1	1	(8) 4.5		(9)		100	919 - 904,902 - 901	דרך מאושרת	דרך מאושרת
1	1	(8) 4.5		(10)		100	940 - 932,930 - 920	דרך מוצעת	דרך מוצעת



ת.ד. 1000  
ירושלים 46

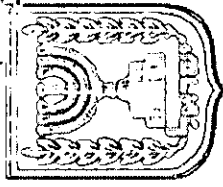


ת.ד. 1000  
ירושלים 46

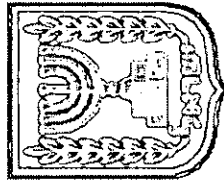
**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**

**הערה ברמת הטבלה:**

1. כל זכויות הבניה (שטחים עיקריים ושירות) ומספר הקומות המפורטות בטבלה זו מתייחסים לכל תא השטח. חלוקתן למבנים, שטחי בניה ומספר קומות מעל ומתחת לבניסה הקובעת יקבעו בהיתר הבניה וחלוקה זו לא תהווה הקלה מחוראות התוכנית, בתנאי שהגובה המירבי של כל מבנה מעל מני הדרך הוגבלת לא יעלה על הגובה הקבוע בטבלה זו ומתגמשיחיות/הגבלות לנושא הגובה והקומות המפורטות בכל יעוד קרקע.
2. הכניסה הקובעת תקבע בהיתר הבניה בהתאם למפלס הכביש במרכז חזית המבנה חפונה לדרך בהתייחס לכל מבנה בנפרד.
3. גובה מבני המגורים, המסחר והמתקנים התנדסיים ימדד מחדר הנובלת ועד פני התקרה העליונה באמצע חזית הבניין בהתייחס לכל מבנה בנפרד. מעל גובה זה יותרו מעקות, יציאה לג ומתקנים/גובה הדכסה 46 סנטיים.
4. מעל מספר הקומות המצויין בטבלה יותר חדר יציאה לג ומבנים סכניים בגובה המינימלי הנדרש. שטח זה לא יעלה על 50% משטח גג הקומה שמתחתיה.
5. קווי הבניין יהיו על פי נספח הבניי המחיב בנושא זה.
6. מגורים - תוספת שטח עיקרי:
  - בנוסף לשטח העיקרי המצויין בטבלה לעיל תותר תוספת שטח עיקרי של:
    - א. שטח גוזטראות שלא יעלה על 12 מ"ר כפול מסי יחידות הדיוך בבניין ובתנאי שיעמדו בהוראות תכנית זו לנשוא גוזטראות (סעיף 4.1.2 "הוראות בנייה").
    - ב. 60 מ"ר למרתף פרטי ליחידת דיוך בתנאי שיעמדו בהוראות תוכנית חפ/5/229/5 ובכפוף להוראות סעיף 4.1.2 "הערות לטבלת הזכויות".
    - ג. 100 מ"ר לבניין למרתף משותף בתנאי שיעמדו בהוראות תוכנית חפ/5/229/5 ובכפוף להוראות סעיף 4.1.2 "הערות לטבלת הזכויות".
7. מגורים- שטח שרות:
  - א. אופן חישוב שטח השרות יהיה בהתאם להוראות תוכנית חפ/5/229/5. בנוסף לשטח השרות המצויין בטבלה לעיל תותר תוספת שטח שירות של:
    - ב. 40 מ"ר לחניה מקורה בתנאי שתעמוד בהוראות תוכנית חפ/5/229/5.
    - ג. 120 מ"ר לקומת עמודים בתנאי שתעמוד בהוראות תוכנית חפ/5/229/5.
8. מגורים-תוספת יחידות דיוך:
  - בתנאי השטח בהם מותר לבנות 4-5 יחיד ועל פי נספח הבניי ניתן לבנות במרווח "ס", תתאפשר תוספת יחידות דיוך אחת לכל תא שטח מעל האמור בטבלה לעיל וזאת במסגרת זכויות הבניה המאושרות ובכפוף להוראות נוספות בסעיף 4.1.2 תת סעיף "קווי בנין". מימוש תוספת יחיד על פי סעיף זה לא יאפשר תוספת יחידות דיוך על פי סעיף 9 להלן.
9. מגורים- תוספת שטח יחידות דיוך:
  - תותר תוספת של עד 20% ממספר יחידות הדיוך ועד 20% משטח הבניה העיקרי המצויין בטבלה לעיל ובכפוף לתנאים שבסעיף 4.1.2 תת סעיף "הערות לטבלת הזכויות".
10. הוראות נוספות לטבלת הזכויות למבני המגורים ראה סעיף 4.1.2 "הערות לטבלת הזכויות".



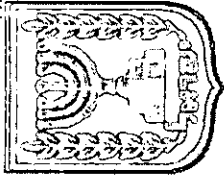
תכנון זמין  
46



תכנון זמין  
40

11. אתרים מבנים ומוסדות ציבור - מספר הקומות וגובה מבנה :  
 א. מספר הקומות בכל חתך וחתך לא יעלה על 4. מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת יקבע בכל תא שטח במסגרת תוכנית הכנייה והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר הבניה.  
 ב. גובה המבנים תובלים בדרך יומד מחדך תובלת באמצע חזית הבניין בהתייחס לכל בניין ובניין בנפרד. גובה יתר המבנים ימדד ביחס לכניסה הקובעת כפי שתקבע במסגרת תוכנית הכנייה והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה.

12. מסחר, מתקנים הנדסיים ואתרים למבנים ומוסדות ציבור - שטח שרות :  
 אופן הישוב שטח השרות יהיה בהתאם לחוראות תוכנית חפ/1400/שש בנוסף לשטח השרות המצויין בטבלה לעיל תותר תוספת שטח שירות של 40 מ"ר למקום חניה מקורה בתנאי שהחניה תעמוד בהוראות התוכנית.



משרד התכנון והתכנון  
 יבנה הדפסה 46

**הערות לסבלת זכויות וחוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) הקומה התשיעית העליונה תהיה קומת כניסה ממפלס הכביש ותשמש למבואות כניסה, חדר מדרגות ומעליות. לא יותרו בה מגורים. בחזית המתייבת דרוג, קומה זו תהיה בנוסחה מהקומה שמתחתיה. שטח הקומה לא יעלה על 60% משטח הקומה שמתחתיה.
- (2) בחלק הדרומי של תא השטח תוגבל עם ש.צ.פ. 805 ועד מרחק 18 מ' מהגבול הדרומי, יותרו עד 4 קומות בלבד..
- (3) אופן הישוב שטחי השרות יהיה בהתאם לחוראות תוכנית חפ/1400/שש

בנוסף לשטח השרות האמור בטבלה לעיל תותר תוספת שטח שירות של 40 מ"ר למקום חניה מקורה בתנאי שהחניה תעמוד בהוראות התוכנית. חלוקת שטח השרות מעל ומתחת לכניסה הקובעת תקבע במסגרת היתר הבניה. חלוקה זו לא תהווה הקלה מהוראות התוכנית.

- (4) 1.סה"כ עד 8 קומות מתוכם עד 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת .
- 2.המבנה המסחרי לא יעלה ביותר מקומה אחת מעל מפלס הקרקע המתוכננת בש"פ 806 .
- 3.גובה קומת מסחר יהיה עד 4.5 מ' .
4. הקומות שמתחת למפלס הדרך ישמשו לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים.

(5) גובה מבנה מעל הדרך בחלק הפונה לשצפ 803 לא יעלה על גובה קומה אחת במרחק של עד 20 מ' מגבול המגרש.

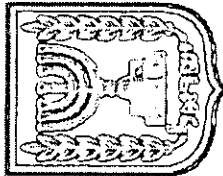
(6) נפח הברכה לא יעלה על 1200 מ"ק.

(7) השטח הכולל של תחנות הטרינספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים לא יעלה על 600 מ"ר. גודל כל תחנה יקבע בהתאם לדרישות חברת חשמל..

(8) גובה תחנת הטרנספורמציה יהיה הגובה המינימלי הנדרש מבחינה הנדסית..

(9) השטח הכולל של תחנות הטרנספורמציה לא יעלה על 600 מ"ר. גודל כל תחנה יקבע בהתאם לדרישות חברת חשמל..

(10) השטח הכולל של תחנות הטרנספורמציה לא יעלה על 600 מ"ר. גודל כל תחנה יקבע בהתאם לדרישות חברת חשמל..



משרד התכנון והתכנון  
 יבנה הדפסה 46

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**הנחיות מיוחדות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

1. תנאים להיתר  
לא יינתן היתר בניה על כל תא שטח הכלול בתכנית זו כל עוד לא מולאו התנאים הבאים:  
א. אושר ע"י הועדה המקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום ערוך על ידי מודד מוסמך.  
ב. קו הדלק הלבן הקיים בתחום התכנית הועתק לתחום רצועת התשתיות כאמור בסעיף 4.8 (רצועת תשתיות), בוצעו בדיקות הקרקע הנדרשות ובמידת הצורך הקרקע המזוהמת טופלה בתאום ובאישור המשרד להגנת הסביבה.  
ג. קו החשמל הקיים בתחום התכנית הועתק והוטמן כאמור בסעיף 6.14 (חשמל)  
ד. הושלמה הקמת מערכת הולכת הביוב מהשכונה ועד למערכת הביוב הקיימת והתקבלו האישורים כאמור בסעיף 6.16 "תשתיות מים, ביוב וניקוז".  
ה. נפרצה דרך ציבורית וחבורה אל דרך קיימת  
ו. בוצעו התשתיות הנדרשות לתפקוד תא השטח.

למרות האמור לעיל תותר הוצאת היתר בניה לתחנות טרפו טרם פריצת הדרכים, בכל יעודי הקרקע בהם הן מותרות.

**2. תנאים לאכלוס**

2.1. השלמת ביצוע תכנית הפיתוח כפי שאושרה על ידי היחידה לתכנון נוף למבנים הכלולים באותו היתר.  
2.2. במידה ובמהלך עבודות הבניה נפגעו שטחים גובלים, אכלוס המבנה מותנה בהשלמת השיקום הנופי והסדרת כל פגיעה שבוצעה בשטחים גובלים, הכל בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף ולשביעות רצון מהנדס העיר.

**3. בניה בשלבים**

3.1. במגרשים בהם מוצעים מספר מבנים ניתן יהיה לבצע בניה בשלבים בתנאי שכל שלב ושלב יתפקד באופן עצמאי כולל פתרונות חניה ושלבי הבניה יאושרו ע"י משרד מהנדס העיר.  
3.2. במידה ובקשה להיתר אינה כוללת מיצוי מלוא זכויות הבניה, הבקשה תכלול תכנית בינוי ופיתוח על פי הוראות סעיף 6.4 אשר תשקף את מיצוי מלוא זכויות הבניה בתא השטח (כולל פתרונות חניה) תוך התייחסות לשלבויות המבוקשת בהיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**6.2**

**איחוד וחלוקה**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

1. הגבולות הנוכחיים של החלקות שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הכלולים בתכנית זו בטלים.  
2. השטחים יחולקו ויאוחדו עד כדי יצירת תאי שטח חדשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם על ידי רחובות וגבולות תאי שטח המוצעים כמוראה בתשריט.  
3. על יוזם התכנית להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, לאשרו בוועדה המקומית כתנאי לחיתר סליחה/בניה.

**6.2**

**איחוד וחלוקה**

4. בתכנית החלוקה יקבע כי בתאי השטח שבבעלות פרטית בהם עובר קו הדלק הקיים, תינתן אפשרות גישה לצורך:

- א. פינוי הקו לאחר הפסקת פעילותו
- ב. במידת הצורך, טיפול בקרקע מזוהמת.

5. על יוזם התכנית לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה אצל רשם המקרקעין.



תכנון זמין  
הרפסה 46

6. תותר חלוקת משנה של תאי השטח המוצעים בתכנית זו על יסוד תשריט חלוקה לצורכי רשום ובתנאים הבאים:

- 6.1 חלוקת המשנה תהיה כפופה לאישור הועדה המקומית.
- 6.2 שטח כל תא שטח הנוצר בחלוקת המשנה לא יפחת מ- 640 מ"ר.
- 6.3 תובטח גישה לרכב מדרך ציבורית לכל תא שטח הנוצר בחלוקת המשנה.
- 6.4 חלוקת המשנה של תא שטח לא בנוי תלווה בתכנית בינוי התואמת לחלוקה המבוקשת ולהוראות תכנית זו.
- 6.5 חלוקת משנה שתוגש לתא שטח לאחר הקמת בניינים בשטחו, תאושר רק בתנאי שתוגש תכנית בינוי עדכנית שתציג כי כל תא שטח הנוצר בחלוקת המשנה עומד בהוראות תכנית זו.
- תכנית הבינוי הנ"ל תציג את אפשרות מיצוי מלוא זכויות הבניה על פי הוראות תכנית זו בכל תא שטח.



תכנון זמין  
הרפסה 46

7. על בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם לרשום את חלוקת המשנה אצל רשם המקרקעין.

8. יותר איחוד תאי שטח ובתנאי שישמרו המרווחים המאושרים. על בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם לרשום את איחוד תאי השטח אצל רשם המקרקעין.

**6.3**

**הפקעות ו/או רישום**

1. הפקעה

א. כל השטחים המיועדים על פי תכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח הנמצאים מחוץ לגבולות האיחוד וחלוקה מחדש יופקעו בהתאם לסעיף 188 - 190 לחוק התכנון ובניה וירשמו על שם העירייה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

ב. השטח המיועד לרצועת תשתיות והנמצא מחוץ לגבולות האיחוד וחלוקה מחדש יופקע בהתאם לסעיף 188 - 190 לחוק התכנון ובניה וירשם על שם מדינת ישראל כשהוא חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנוי מכל מבנה, דייר וחפץ.

2. רשום

2.1. תאי שטח המהווים תמורה ירשמו בהתאם למצוין בנספח המחייב "טבלת איזון והקצאות" המצורף לתכנית זו.

שטחי הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים, האתר למתקנים הנדסיים ואתרים למבנים ומוסדות ציבור ירשמו על שם עיריית חיפה. שטח רצועת התשתיות ירשם על שם מדינת ישראל

2.2. שעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כל שהיא מהחלקות הכלולות בה,



תכנון זמין  
הרפסה 46

6.3

**הפקעות ו/או רישום**

הולך אחרי בעל החלקה המשועבדת ויחול על תא השטח החדש שהוקצה לו.

2.3. במידה ומוצעת חניה משותפת למספר תאי שטח, מתן היתר בניה מותנה ברישום הערת אזהרה בדבר זיקות הנאה הדדיות בהתאם לצורך, בלשכת רשם המקרקעין.

2.4. לאחר התקנת קו הדלק החדש והפעלתו במיקומו החדש ולאחר השלמת כל העבודות הנדרשות לניקוי והפסקת השימוש בקו הקיים - תבוטל ההפקעה על רצועת הקרקע ששמה את קו הדלק המבוטל.



6.4

**בינוי ו/או פיתוח**

מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית פיתוח או תכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

1. תכנית פיתוח

מתן היתר בניה למגרשי המגורים (למעט מגרשים בהם תוצע בניה בשלבים) ולאחר למתקנים הנדסיים יותנה באישור משרד מהנדס העיר לתכנית פיתוח שתוגש בק.מ. 1:100 ושתערך ע"י אדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת של מודד מוסמך. התכנית תכלול בין היתר:

1.1. העמדת מבנים, גישות והסדרי החניה, משטחים מרוצפים, קירות תומכים, גדרות ומעקות מיקום ועיצוב מתקני שרות לבית הכל כולל חומרי גמר, סימון עצים להעתקה/עקירה בהתייחס גם לנספח העצים המצורף לתכנית זו, שטחי גינון, שתילה חלופית, שטחי גינון מעל גג חניה וכן גובה מצע הגינון.

1.2. אמצעים שינקטו על מנת למנוע גלישה ושפיכה של חומרי חציבה ומילוי מחוץ לתחומי המגרש (כגון גדרות, קירות תומכים)

1.3. סימון השטחים בהם מוצעות זיקות הנאה למעבר הולכי רגל או לחניה.

1.4. תכנית התארגנות אשר תציג את הגישה למגרש לצורך פיתוח ובנייה, את האמצעים למניעת דרדרת ואת שטח ההתארגנות.

2. תכנית בינוי ופיתוח

2.1. במגרשי המגורים בהם תוצע בניה בשלבים וכן באתרים למבנים ומוסדות ציבור ובאתר המסחרי, מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח שתכלול:

א. תכנון תאי השטח המציג אפשרות מיצוי מלוא זכויות הבניה

ב. העמדת המבנים, חתכים (כולל סימון קרקע טבעית), פריסת חזיתות

ג. באתרים לבני ציבור ובאתר המסחרי אלמנטים עיצוביים על גג המבנה במידה ויוצעו

ד. חומרי גמר

ה. פרוט שלבי הבניה

ו. תכנית פיתוח כאמור בסעיף 1 דלעיל

2.2. במגרשי מגורים בהם מוצעת בניה בשלבים, תכנית הבינוי והפיתוח תהיה כפופה לאישור משרד מהנדס העיר.

2.3. באתרים למבני ציבור ובאתר המסחרי תכנית הבינוי והפיתוח תהיה כפופה לאישור הועדה המקומית.



6.5

**אדריכלות**

1. גגות

**אדריכלות**

**6.5**

1.1. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית תוך מתן פתרון הסתרה לכלל מתקני הגג לשביעות רצון משרד מהנדס העיר.

1.2. באתר המסחרי, האתרים למבני ציבור והאתר למתקנים הנדסיים גגות המבנים יהיו שטוחים ויותר עליהם אלמנטים עיצוביים באישור מהנדס העיר.

1.3. תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

2. חומרי גמר

החזיתות יצופו בציפוי קשיח, גגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים קשיחים ועמידים הכל לשביעות רצון מהנדס העיר.

3. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

3.1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניינים, כולל סגירה או פתיחת פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, פרגולות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י תכנית שאושרה בהיתר בניה.

3.2. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון: חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.

3.3. הבקשה להיתר של מבנה תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר במסגרת בקשה להיתר.

3.4. פרגולות, מסתורי המזגנים והכביסה יעוצבו כחלק מחזית הבניין ויהוו חלק מהבקשה להיתר.

3.5. לא יותרו מתלי כביסה גלויים, לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. למיכלי גז או דלק ימצא פתרון המשתלב בעיצוב הארכיטקטוני של הבניינים/פיתוח תא השטח.

3.6. מתקני תקשורת (אנטנה, צלחת) יותקנו על הגג באופן מרכזי בלבד ולכל הדירות תינתן אפשרות התחברות.

3.7. דודי השמש יוסתרו. מסתור דודי השמש יהווה חלק מעיצוב החזית החמישית.

4. בחזית המבנים הפונה לרחוב יותקן במקום גלוי לעין שלט מואר המורה על שם הרחוב ומספר הבית

**בניה ירוקה**

**6.6**

הבנייה בשכונה תהיה בנייה ירוקה. מתן היתר בנייה ראשון בתכנית יהיה מותנה בקביעת כללים לבנייה ירוקה בהתאם למדיניות הוועדה המקומית ולהנחיות מרחביות שתגובשנה על ידי הוועדה המקומית.

**הוראות פיתוח**

**6.7**

1. טרם הוצאת היתר בניה בתחום התכנית יערך קובץ הנחיות ע"י משרד מהנדס העיר לגבי אופן ביצוע עבודות פיתוח משותפות לרבות קיר ניקיון, מתקני אשפה וגז וכו', לרבות אמצעים למניעת דרדרת. בסמכות מהנדס העיר לקבוע פרטים לפיתוח קירות תומכים, גדרות, מעקות מתקני שרות לבית וכו'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**הוראות פיתוח**

2. לא תותר גישה לפיתוח המגרשים מהשטחים הגובלים הפונים לוואדיות, ומהש.צ.פ. המרכזי בתא-שטח 806. על מנת למנוע גלישת ושפיכת חומרי חציבה ומילוי למגרשים גובלים, יש להקים קיר ניקיון טרם התחלת הבנייה ו/או קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות מגרשי הבניה על פי תכנית כפי שתאושר ע"י מוסדות התכנון במסגרת הבקשה להיתר בניה. הגישה להקמת הקירות התומכים/ גידור תהיה מתחום המגרש.



תכנון זמין  
מדינת ישראל  
הדפסה 45

3. בתחום תאי השטח המיועדים לבניה (למעט האתר המסחרי) תותקן רצועות גינון ברוחב 1 מ' מה הדפסה 45 בחזית המגרש, בתאום עם היחידה לתכנון נוף.  
3.1 ערוגת הגינון תהייה במידת האפשר על גבי קרקע טבעית.  
3.2 פיתוח הרצועה יכלול נטיעות, גינון והתקנת מערכת השקיה  
3.3 הערוגה תטופל ותתוחזק על ידי דיירי הבניין.  
3.4 הגדר התוחמת את מגרש הבניה והחניה תבנה מעבר לערוגת הגינון.  
3.5 בתחום רצועה זו יותרו כניסה לחניה, כניסת הולכי רגל וגישה למתקני השרות לבית. במידת הצורך, בסמכות מהנדס העיר לאשר פילרים וארונות תקשורת בתחום רצועה זו, הכל בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר.

4 גדרות

4.1 גדרות ומעקות יבוצעו רק על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר במסגרת בקשה להיתר בניה.  
4.2 לא תותר הקמת גדרות רשת בתחום התכנית.  
4.3 חזיתות גדרות בנויות יצופו אבן טבעית משני צדיהם בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר.



תכנון זמין  
מדינת ישראל  
הדפסה 43

5 קירות תומכים

5.1 חזיתות קירות תמך הפונות למגרשי בניה, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים יצופו אבן טבעית על פי הנחיות משרד מהנדס העיר.  
5.2 לא יותקנו צינורות גלויים על פני קירות תומכים הפונים לשטחים ציבוריים ולמגרשי בניה גובלים.  
5.3 הקירות יתואמו במידת האפשר עם הקירות הקיימים הגובלים  
5.4 ראה הנחיות נוספות לנושא קירות תומכים ביעודי הקרקע השונים.



תכנון זמין  
מדינת ישראל  
הדפסה 46

6. על מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר במסגרת בקשה להיתר, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות/העתקות/ שימור עצים, גינון, תאורה, ריצוף, מעקות, סימון מיקום מד מים כללי, מוני מים, פילרים וכו'. הכול בהתאם למאושר במסגרת היתר הבניה.

7. תמנע פגיעה בשטחים ציבוריים פתוחים גובלים. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את שיקום השטחים שיפגעו (במידה ויהיו) עם גמר הבנייה. בצוע עבודת השיקום יעשה בהתאם לתכנית שיקום שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

8. גיאופיטים



<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>לפני תחילת העבודה בשטחים הציבוריים ובשצ"פים יבוצע סימון גיאופיטים איסופם ואחסונם. שתילתם בתחום התכנית תעשה במועד המתאים ובתאום עם היחידה לתכנון נוף.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לפני תחילת העבודה של פריצת הכבישים, יבוצע איסוף חומר ריבוי של הפריטים האיכותיים של האורן הירושלמי המזרחי. האיסוף יתבצע ע"י אגרונום מומחה בריבוי, ובאופן כזה שיגודלו כ-50 פריטים איכותיים במשתלה במשך 3 שנים, ולאחר מכן יוחזרו העצים וישתלו בשטחי השצ"פ. חלק מהזרעים יאספו וישמרו במאגר הבנק הגנטי במכון הוולקני ברחובות.</li> <li>בשטחים ציבוריים פתוחים ובאתרים למבני ציבור יעשה מאמץ לשמר גם עצים שאינם מיועדים לשימור על פי תכנית זו ולשלבם בפיתוח במסגרת התכנון המפורט של השטחים הנ"ל.</li> <li>עצים לשימור             <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שתכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</li> <li>עצים להעתקה /או לעקירה                     <p>העתקת /או עקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ההעתקה תבוצע על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר טופס בקשה להעתקה/כריתה.</li> <li>גיזום עצים להעתקה יבוצע ע"י גוזם מומחה</li> <li>העצים יועתקו בהתאם להנחיות פקיד היערות למקום שייקבע ע"י אדר' הנוף בתיאום עם היחידה לתכנון נוף.</li> <li>מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</li> </ol> </li> <li>במסגרת הבקשה להיתר בניה/סלילה/פיתוח תקבע שתילה חלופית.</li> </ol> </li> </ol>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>בנוסף להנחיות לחניה שצוינו בכל יעוד קרקע, על כל מגרשי חלולות ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תנאי להגשת בקשה להיתר:             <p>הבקשה להיתר תהיה טעונה תכנון מפורט של החניה והכניסה אליה מהדרך הגובלת, ותכלול התאמה בין החניות לאורך הדרכים לבין הכניסות למגרשי המגורים. התכנון יוכן ע"י מתכנן דרכים/תנועה בתאום ובאישור האגף לתכנון תנועה, דרכים ונוף ומשרד מה"ע.</p> </li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

<p style="text-align: right;"><b>חניה</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.9</b></p>
<p>2. החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לדרך הגובלת. בסמכות מהנדס העיר לאשר שתי כניסות למגרש במידה והתנאים הפיזיים דורשים זאת.</p> <p>3. ניתן לשלב את מתקני השרות במבנה החניה המקורה.</p> <p>4. במסגרת היתר בניה יותרו מכפילי חניה ומתקני חניה מכניים בכפוף ליתר הוראות התוכנית בתאום ובאישור משרד מהנדס העיר. לפני התחלת התכנון יש לתאם את סוג מכפיל החניה בנייה ודפסה 45 ומיקומו עם משרד מהנדס העיר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

<p style="text-align: right;"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.10</b></p>
<p>1. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>2. כל קבלן שיבצע עבודות בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>3. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p> <p>4. במהלך הבניה תפונה פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרכוז במיכלי אגירה ותפונה לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק.</p> <p>5. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים ו/או גידורם ע"י מחיצות למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>6. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י יריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדתו מהבניינים הסמוכים והסביבה.</p> <p>7. משאיות פינוי עודפי חפירה ופסולת בנין יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p> <p>8. לצורכי עבודה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>9. העבודות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות והאמצעים למניעת מטרדים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

<p style="text-align: right;"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.11</b></p>
<p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר ובלבד שיהיה מאושר לבניה או לאתר הטמנה מאושר כחוק. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>2. הצבת מגרסות ונפות תותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	

**6.11**

**חומרי חפירה ומילוי**

3. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר הטמנה או מתקן לטיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק.  
50% מעודפי החפירה ופסולת הבניין יופנו למתקן לטיפול בפסולת בנייה ( ולא להטמנה) לצורך מחזור.

4. לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים למעט בעת סליכת הדרכים, כאמור בסעיף 4.6.

5. בהיתר בניה או סלילה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את סילוק עודפי חציבה ופסולת בהתאם לתקנות התכנון והבניה .



תכנון ומילוי  
מנהל חפצסו זא

**6.12**

**פסולת בניין**

תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה- 2005, וכמפורט להלן:

1. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.

2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק .

3. בגמר הבנייה- לפני מתן טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.



תכנון ומילוי  
מנהל חפצסו זא

**6.13**

**תשתיות**

ביטול ופרוק קו דלק לבן בתחום המיועד למגורים ושצ"פ.

1. טרם כל עבודה לצורך העתקת הקו יש להגיש לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה פרשה טכנית להעתקת הקו וחיבורו מחדש בה יפורטו:

- 1.1 כל הפעולות המתוכננות בקו
- 1.2 מידע על מצב הקו
- 1.3 בדיקת תקינות הקו

1.4 נוהל טיפול בקרקע מזוהמת אם תתגלה תוך כדי ביצוע העבודות

1.5 אופן השבתת הקו והוצאת קטעי קו מהקרקע ויעד פינויים

1.6 פעולות שיש לבצע כדי להשאיר קטעים מהקו לרבות קטע הקו שמחוץ לקו הכחול מצפון לתא שטח 816 (בתחום חלקות 155 ו-148), במידה ויוחלט להשאירם.

1.7 נוהלי חירום שינקטו בעת חיתוך וחיבורו של קטע קו חדש לקטע הקו הישן .

1.8 אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים ואירועי חומ"ס תוך כדי הפעילות לרבות תרגול נהלי החירום המוזכרים לעיל טרם ביצוע העבודות.

2. הטיפול בקו הדלק יבוצע בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים)(קווי דלק), התשס"ו -



תכנון ומילוי  
מנהל חפצסו זא

6.13

תשתיות

2006 .

3. טרם התחלת העבודות, תתקבל התייחסות המשרד להגה"ס לגבי שלביות הליך הפרוק, אופן ביצוע הפירוק, והפינוי.
4. קטע צינור הדלק העובר בתחום התכנית יוצא מהקרקע ויפונה לאתר מאושר, למעט קטע הקו העובר בשצ"פ בתא שטח 816 כולל קטע הקו הנמצא מחוץ לקו הכחול מצפון לתא שטח 816.



מנהל תכנון ומיתון  
מזכה הדפסה 45

6.14

חשמל

1. העתקת קו חשמל מתח גבוה  
העתקת הקו תעשה בתאום ובאישור חברת חשמל ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.
2. מרחק קו החשמל מגבולות מגרשי הבניה יבטיח כי רמות הקרינה לא יעלו על רמות הקרינה המומלצות על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ויהיה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.  
מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית ( כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל - 1970 ) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.
3. תחנות טרנספורמציה
  - 3.1. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
  - 3.2. הקמת תחנות טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל
  - 3.3. תחנות הטרנספורמציה יוקמו על פי החקיקה הסביבתית הקיימת ומתן היתר הבניה יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
  - 3.4. מידות תחנות הטרנספורמציה יהיו המידות המינימליות הנדרשות מבחינה הנדסית ושטח כל תחנה לא יעלה על 55 מ"ר.
  - 3.5. כמות התחנות תהיה הכמות המינימלית שתדרש ע"י חברת החשמל.
  - 3.6. ציפוי התחנה יהיה באבן טבעית תוך התאמה לחומרי הפיתוח בסביבתה, הכל בתאום ובאישור משרד מהנדס העיר.
  - 3.7. תינתן עדיפות לשילוב תחנות טרנספורמציה בתחום הדרכים בכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט, תוך שילובם בקירות תומכים . למרות האמור לעיל ניתן יהיה לאשר הקמת תחנת טרנספורמציה גם במקומות הבאים :
    - 3.7.1. בשטחים ציבוריים פתוחים בכפוף לסעיף 4.5 בתנאים הבאים ובאישור משרד מהנדס העיר :
      - א. תכנון התחנה יהווה חלק מתכנון השטח הציבורי הפתוח בצורה שהקמת התחנה לא תפגע באפשרות פיתוח השטח הנ"ל . מיקום התחנה יקבע שלא בצמוד לפינות המשחק וההתקלהות.  
המרחק ממגרש מגורים ומוסד חינוך יהיה על פי המלצות המשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ולסוג התחנה ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ומשרד מהנדס העיר. יעשה מאמץ למקם את הת"ט בצמידות לדרך לצורך תחזוקה שוטפת.
      - ב. בקשה להיתר להקמת תחנת טרנספורמציה תכלול את השטח שיפותח במסגרת ההיתר. היקף השטח הנ"ל יקבע בתאום עם היחידה לתכנון נוף.



מנהל תכנון ומיתון  
מזכה הדפסה 46



מנהל תכנון ומיתון  
מזכה הדפסה 46

6.14

**חשמל**

ג.היתר הבניה יכלול תנאים אשר יבטיחו את השלמת ביצוע עבודות הפיתוח בתחום השטח הציבורי הפתוח הכלול בהיתר ושיקום שטחים גובלים במידה ויפגעו במהלך העבודה.

3.7.2. באתרים למוסדות ציבור הקמת התחנה לא תפגע באפשרות מימוש האתר לשימוש לונג טרם מיקום התחנה ויעמוד בערכי הסף של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ויהיה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ולסוג התחנה, הכל באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ומשרד מהנדס העיר.

3.8. בקשה להיתר להקמת תחנת טרנספורמציה בתחום אתר למבנים ומוסדות ציבור, דרך אגודה שטח ציבורי פתוח תלווה בתכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף ומשרד מהנדס העיר.

3.9. בשלב התכנון לפריצת דרכים יקבע מיקום סופי של ת"ט בתחום השצ"פ בתאום עם חברת החשמל ובהתאם להנחיות איגוד ערים.

4. תאורה

התקנת תאורת רחובות, כיכרות, שצ"פים, שבילים להולכי רגל, כולל עמודים ופנסים, יבוצעו עפ"י תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.



תכנון זמין  
מס' 46

6.15

**תקשורת**

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים. כל הציבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.



תכנון זמין  
מס' 43

6.16

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. תשתיות מים, ביוב וניקוז - הוראות כלליות

1.1. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספחים סניטרים למים, ביוב וניקוז וכן לקבלת הנחיות בדבר הצורך בהסדרת מעבר תשתיות ביוב וניקוז משותפים למספר תאי שטח.

1.2. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

1.3. בהיתר בניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

1.4. תכנון התשתיות יעשה בין היתר בתאום עם אדריכל נוף ובאישור היחידה לתכנון נוף במטרה למזער את הנזקים לשטחים בהם יועברו התשתיות ולהבטיח את שיקומם במידת הצורך.

2. אספקת מים

2.1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה בהתאם לנספח המצורף לתכנית זו.

2.2. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.

2.3. 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.



תכנון זמין  
מס' 46

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

2.4. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.

2.5. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עירי

2.6. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

3. ביוב.

3.1. הוצאת היתר בניה ראשון בתחום התוכנית תהיה לאחר שתתקיים אחת משלוש החלופות הבאות:

חלופה א' - חיבור למרכז טהור שפכים חיפה: החלפת קו הביוב הנכנס לתחנת השאיבה "דולפין", הנחת קו סניקה שלישי ביציאה מתחנת "דולפין", והגדלת מאסף ביוב מרחוב ההסתדרות עד לרחוב האשלג ומט"ש חיפה.

חלופה ב' - חיבור למרכז טהור שפכים חיפה: סיום הקמת מנהרת תשתיות מתחת לרכס הכרמל והנחת קווי ביוב בתוכה.

חלופה ג' - חיבור למרכז טהור שפכים ניר עציון סיום בניית כל הבטונים במרכז טהור שפכים והנחת קו סניקה מטירת כרמל למרכז טהור שפכים בהתאם לאישורים ולתנאים שיתקבלו (לכל הפחות) בהליכים הבאים:

1. אישור תכניות של קו סניקה מתחנת השאיבה הראשית של טירת כרמל אל מרכז טהור שפכים ניר עציון.

2. הגשת תכנית למרכז טהור שפכים עבור שפכי טירת כרמל בשטח מרכז טהור שפכים ניר עציון לפי "נוהל הגשת תכניות למרכזי טהור שפכים" בהוצאת רשות המים, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

3. אישור התכנית שבסעיף 2, בוועדה המחוזית לאחר המלצת הוועדה המקצועית לביוב.

4. אישורים של החברה לטיפול במי חוף כרמל והמועצה האזורית חוף הכרמל.

5. הוצאת היתרי בניה למרכז טהור שפכים.

3.2. במידה ותקבע שלביות לביצוע מערכת הביוב, מתן היתר בנייה ראשון בכל שלב יותנה באישור משרד הבריאות שמערכת הביוב אליה מתחברת השכונה מסוגלת לקלוט את כמות השפכים בהתאם לשלבויות הביצוע שתקבע.

3.3. תוואי קו הביוב הממשיך מחוץ לגבולות התכנית לכוון מערב, ימוקם כך שישרת גם את מורדות רמת גוראל (טוסקנה). התוואי הסופי יקבע לעת התכנון המפורט של קו הביוב.

3.4. במסגרת קביעת תוואי הביוב יעשה מאמץ למנוע פגיעה בעצים בוגרים קיימים.

3.5. היתר הבניה לתוואי קו הביוב המוצע החורג בחלקו מגבול התכנית יובא לדיון בוועדה המחוזית.

3.6. תכנון וביצוע קו הביוב ילוו ע"י אדריכל נוף. בהיתר לביצוע העבודות יקבעו תנאים אשר יבטיחו את שיקום התוואי במידת הצורך, בהתאם לתכנית שיקום שתוכן ע"י אדריכל נוף בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף.

3.7. מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטארי ע"י תאגיד מי כרמל לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

3.8. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר קו ביוב עירוני, על היזם /או מבקש/ היתר בניה



מנהל תכנון ומתן  
מזכה תרפס"ה 46



מנהל תכנון ומתן  
מזכה תרפס"ה 46



מנהל תכנון ומתן  
מזכה תרפס"ה 46

**6.16**

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

3.9. שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאי בקרה ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.

3.10. הוראות נוספות לקו הביוב העובר בתאי שטח למגורים ראה בסעיף 4.1 "הנחיות מיוחדות"



תכנון זמין  
מס' 46

**6.17**

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

4. ניקוז-תיעול

4.1. התכנון המפורט של ניקוז השכונה יכלול סימון מוצאות הניקוז ופתרונות למניעת חרוץ מדרונות הואדי בזרימה לכיוון אפיקי הנחלים ויועבר לאישור רשות הניקוז.

4.2. לא יבוצע ניקוז לכיוון קו הדלק. הוראות נוספות לנושא ניקוז בתאי שטח 501 - 530 ראה בסעיף 4.1 "הוראות פיתוח".

4.3. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

4.4. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברת לקו התיעול ציבורי הקיים, ואו בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור אגף שפ"ע.

5. ניקוז משמר נגר בתחום אזור רגישות א' 1

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר

קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים, או מתקני החדרה.

השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים

מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים חדירים.

6. אצירה והרחקת אשפה

6.1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הפיתוח באישור מחלקת התברואה ומשרד מהנדס העיר. המתקנים יותאמו להפרדת פסולת על פי הנחיות מחלקת תברואה.

6.2. יותקן שילוט מתאים וברור (בתוספת שלטי הסבר) על פחי המחזור.

6.3. מסתור מתקן האשפה יצופה בחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים והגדרות.



תכנון זמין  
מס' 46



תכנון זמין  
מס' 46

**6.18**

**שרותי כבאות**

אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה מצבית, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.

**6.19**

**מקלטים**

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון למקלט או מרחב מוגן או פתרון אחר

<b>מקלטים</b>	<b>6.19</b>
שיקבע ע"י הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצון של מפקד פקוד העורף.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

<b>עתיקות</b>	<b>6.20</b>
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978.</p> <p>2. במידה ונדרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות ( פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. 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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>	<b>6.21</b>
הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות עריכת וביצוע התכנית 1965מבעלי הקרקע הכלולים בתוכנית, בהתאם לסעיף (12)69 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח.	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.22</b>
היטל השבחה ישולם כחוק.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	העתקת קו הדלק, פריצת דרכים והנחת תשתיות כולל הטמנת קו החשמל, ביצוע קוי הביוב והניקוז.	אישור תשריט חלוקה אישור משרד הבריאות להיתר הביוב, והאישורים הנדרשים לשאר התשתיות.
2	מתן היתר בניה	1.העתקת והטמנת קו הדלק הלבן. 2.פריצת דרכים והנחת תשתיות כולל העתקת והטמנת קו החשמל. 3.ביצוע כביש בגין סבידור.
4	מתן היתר בניה למגורים מעבר ל- 30% מסה"כ יח"ד בתכנית	ביצוע חיבור תחבורתי נוסף לכיוון מערב לדרך 11 וממנו לכביש 4 או כל חיבור אחר מערבה.
5	פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור	בהתאם לקצב פיתוח השכונה ובאישור מהנדס העיר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

### 7.2 מימוש התכנית





תכנון זמין  
מנהל הדפסה 45

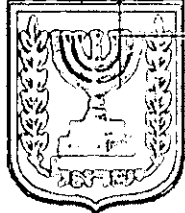


תכנון זמין  
מנהל הדפסה 46



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 46

**8. חתימות**

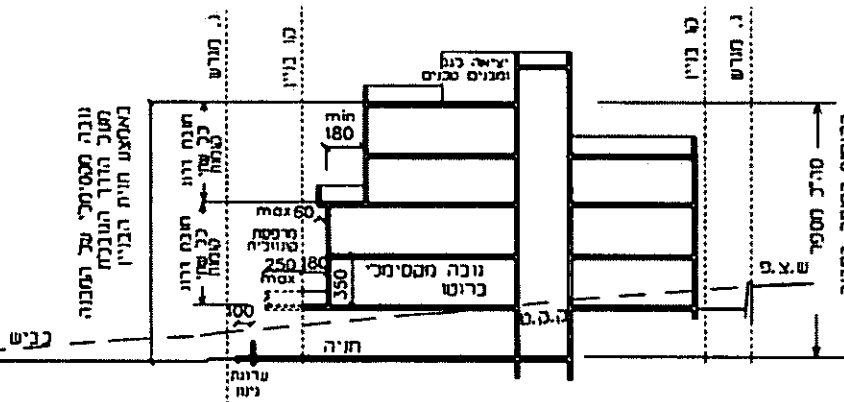
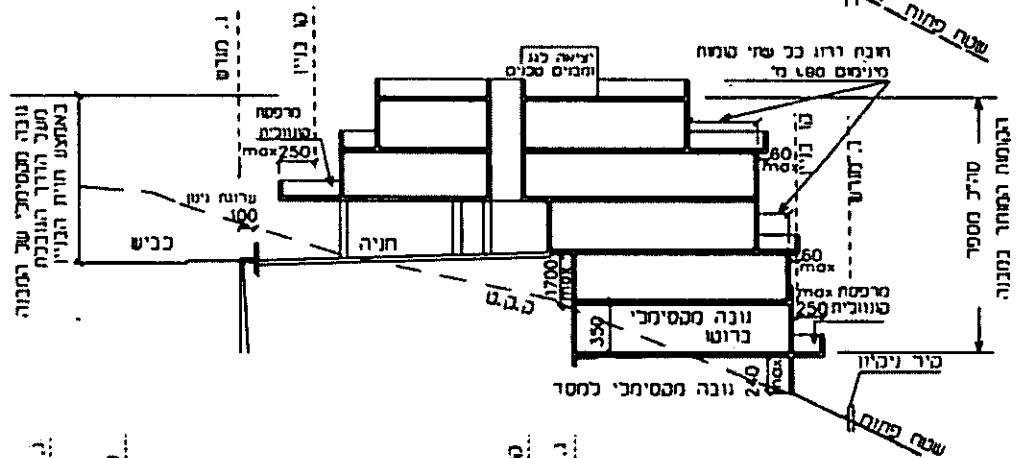
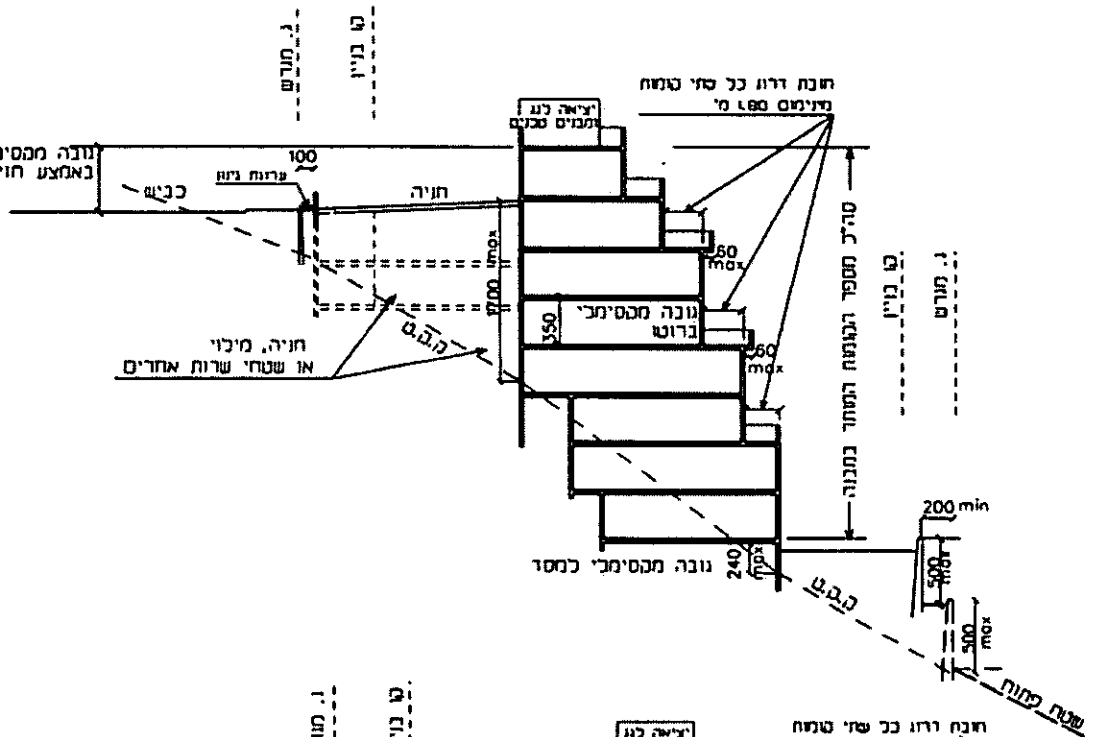
 תכנון זמין מונה הדפסה 46	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: משרד מהנדס העיר 500240007	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
 תכנון זמין מונה הדפסה 46	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית חיפה 500240007	<b>סוג:</b> ועדה מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>יזם</b>
 תכנון זמין מונה הדפסה 46	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
 תכנון זמין מונה הדפסה 46	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
 תכנון זמין מונה הדפסה 46	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: משרד מהנדס העיר חיפה 500240007	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>עורך התכנית</b>



# נספח א' - חתכים עקרוניים להבהרת הוראות הבניה ואופן מדידת הגובה והדרוג במבני המגורים



גובה מקסימלי של הבונה מעל הדרך הנוכחית באמצעות חותי הבניין

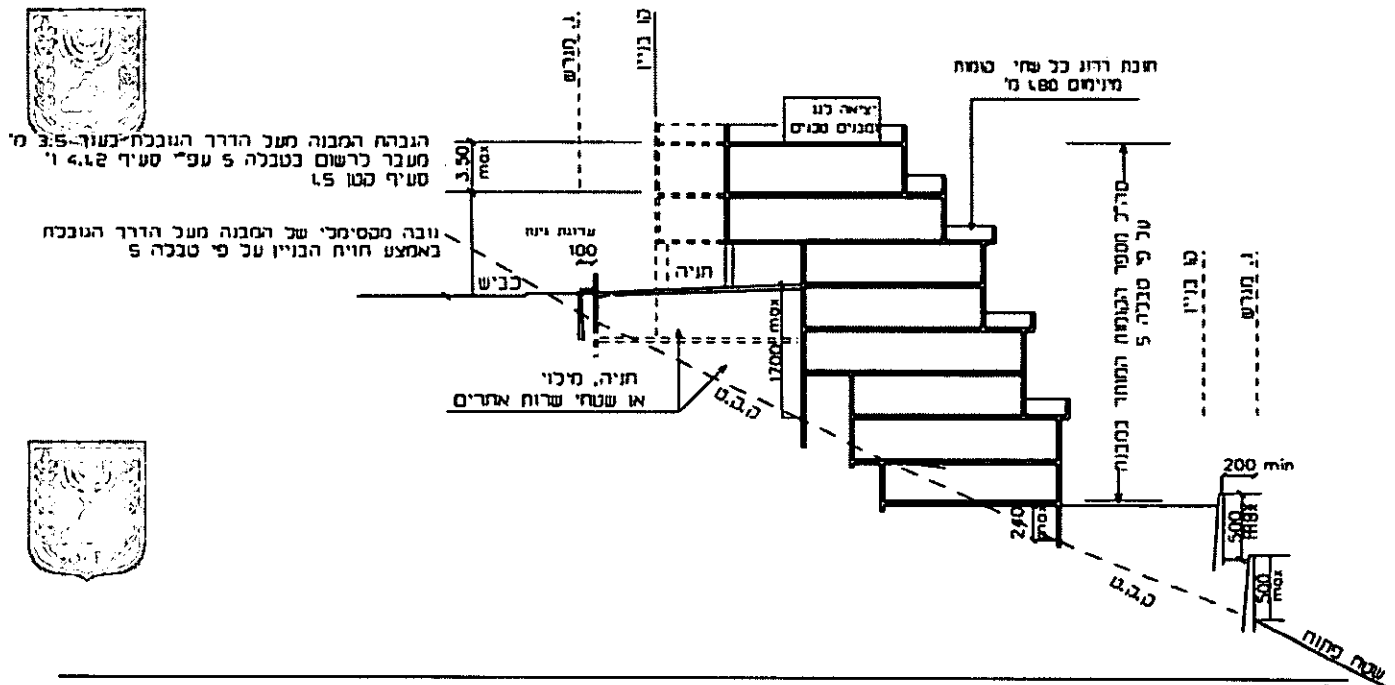
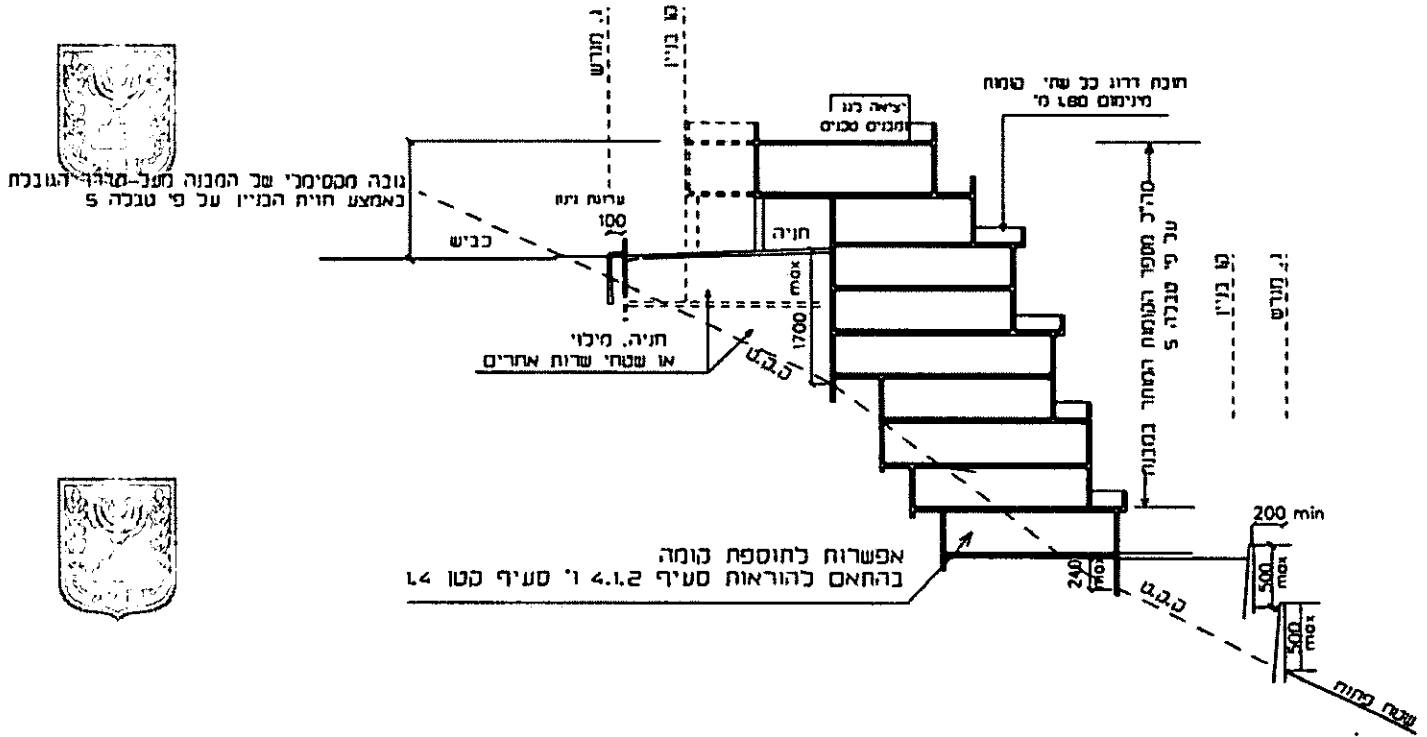




# נספח ב' - חתכים עקרוניים להבהרת

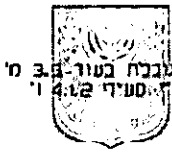
## הוראות הבניה ואופן מדידת הגובה והדרוג במבני המגורים

### בהתאם לסעיפים 4.1.2 ו' תת סעיפים 1.4, 1.5



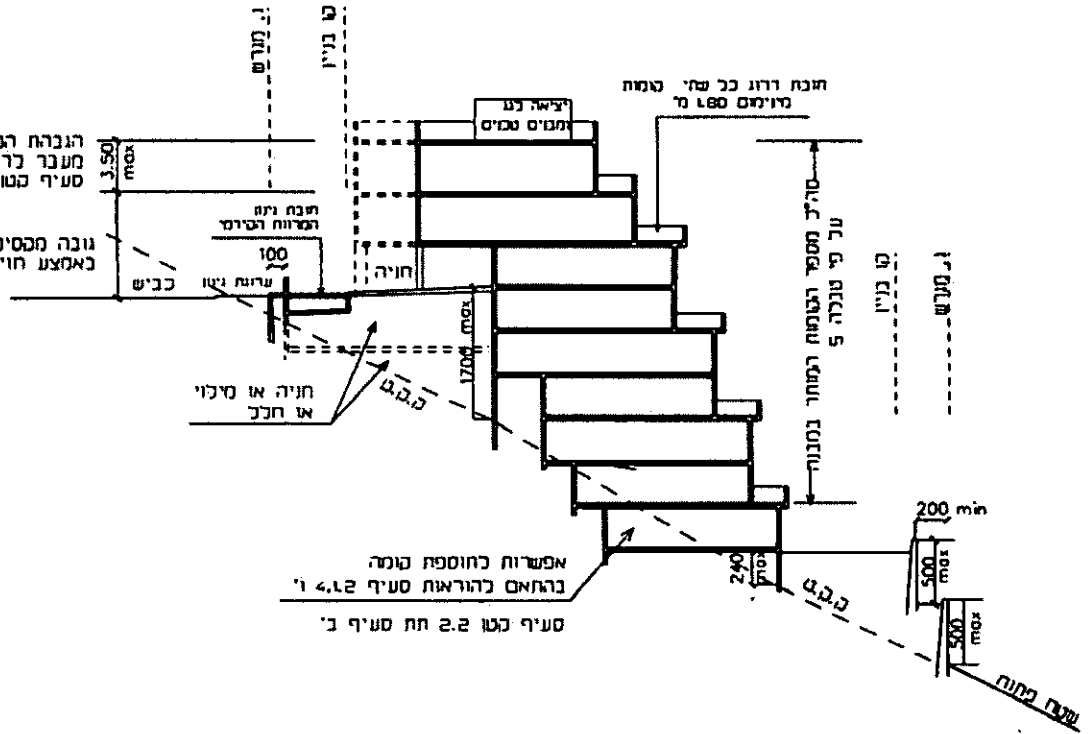


# סעיפים 4.1.2 ו' סעיף קטן 2.2 תת סעיפים ב' ו- ג'



הגובה המבוקש מעל הררך המבולבב בעור-3.8 מ'  
מעבר לרשום בטבלה 5 עפ"י סעיף 4.1.2 ו'  
סעיף קטן 2.2

גובה מקסימלי של המבנה מעל הררך הנוכחי  
כאמצע חזית הבניין על פי טבלה 5



אפשרות לחוספת קומה  
בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ו'  
סעיף קטן 2.2 תת סעיף ג'

