

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0619668

חפ/2479- בית כנסת ברח' ארנון 13, ואדי רושמייה, חיפה.



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/02/2020

להפקיד את התכנית לדוד

09/12/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

עמותת קהל חסדים על בסיס תרומות של חבריה קנתה את המגרש ומבקשת לבנות בעבור קהל מתפלליה בית כנסת. יעוד הקרקע מגורים ומטרת התביע לשנות ליעוד אב"צ ולקבוע את זכויות והוראות הבניה להקמת בית הכנסת ושטחים נלווים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/2479- בית כנסת ברח' ארנון 13, ואדי רושמייה, חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0619668

שטח התכנית 1.2
0.255 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | חיפה |
| קואורדינאטה X | 200674 |
| קואורדינאטה Y | 745394 |

1.5.2 תיאור מקום

בואדי רושמייה מתחת לרח' ראש פינה ומעל רח' הנגב, במגרש פנימי הנשען על 2 שבילים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|------|-------|----------|-------|
| חיפה | ארנון | 13 | |

ואדי רושמייה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10867 | לא מוסדר | חלק | 68 | 176 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 11/12/2016 | 1404 | 7397 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 6 |
| 03/05/1938 | | 0 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 363 ממשיכות לחול. | שינוי | חפ/ 363 |
| 30/03/1997 | 2833 | 4508 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ שש. הוראות תכנית חפ/ 1400/ שש תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חפ/ 1400/ שש |
| 22/07/2012 | 5404 | 6448 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229/ ט/ 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229/ ט/ 2 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חפ/ מק/ 229/ ט/ 2 |
| 26/06/2011 | 5093 | 6255 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ ט/ 1. הוראות תכנית חפ/ 229/ ט/ 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חפ/ 229/ ט/ 1 |
| 12/02/2020 | 3740 | 8688 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 1 |

הערה לטבלה:

חפ/97 מאושרת מ - 19.10.33 י.פ. 395



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|---------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | פנינה רוזנברג | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | פנינה רוזנברג | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | | 00: 06 01/10/2019 | פנינה רוזנברג | 01/10/2019 | 1 | | מחייב | טבלאות הקצאה |
| לא | | 12: 56 23/08/2020 | פנינה רוזנברג | 27/02/2020 | 1 | 1: 200 | מנחה | בינוי |
| לא | | 10: 56 19/04/2020 | פנינה רוזנברג | 07/04/2020 | 1 | 1: 250 | מנחה | מצב מאושר |

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|--|------|--------------------|-----|------------|------------|----------------------|
| | אחר | | | עמותה- מוסדות תורה חינוך וחסד חיפה | חיפה | נתיב אליעזר (1) | 1 | | | khkhnin@gmail.com |
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה | חיפה | חסן שוקרי | 14 | 04-8356167 | 04-8356128 | vardal@haifa.muni.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כתובת העמותה אצל משה שפיגל.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|--|------|--------------------|-----|-------|-----|-------------------|
| פרטי | | | עמותה- מוסדות תורה חינוך וחסד חיפה | חיפה | נתיב אליעזר (1) | 1 | | | khkhnin@gmail.com |

(1) כתובת: כתובת העמותה אצל משה שפיגל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: למדינה יש בעלות בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------------|---------------|--------------------------------------|------|--------------|-----|------------|------------|-------------------------------------|
| | עורך ראשי | פנינה רוזנברג | | פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי | חיפה | ביאליק | 7 | 04-8666950 | | pnina@rosen- berg- arch.co.il |
| מהנדס גאודט | מודד | אפרים לבנברג | 503 | | חיפה | שד בן גוריון | 32 | 04-8536605 | 04-8512706 | alinor@leven- berg.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 בית כנסת לקהילת קהל חסידים בואדי רושמייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים ג' בתחום שיקום ליעוד של מבנים ומוסדות ציבור תוך קביעת שימושי דת, חינוך ורווחה.
2. שינוי זכויות והוראות בניה .
3. הרחבת דרך (סמטת נועה) וביטול שטחי דרך (רחוב ארנון) במסגרת איחוד וחלוקת חלקות 68 וח"ח 176.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 2001 |
| דרך מוצעת | 1002, 1001 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מבנים ומוסדות ציבור | 2001 |
| דרך /מסילה לביטול | מבנים ומוסדות ציבור | 2001 |
| להריסה | דרך מוצעת | 1002 |
| להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 2001 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|----------------------------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור מגורים ג' בתחום שיקום | 247.2 | 96.73 |
| דרך מאושרת | 8.35 | 3.27 |
| סה"כ | 255.55 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מוצעת | 15.16 | 5.93 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 240.39 | 94.07 |
| סה"כ | 255.55 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



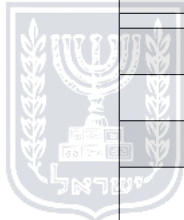
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.1.1 | שימושים |
| | יותר שימושים של דת, חינוך ורווחה. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | המבנה של בית הכנסת גובל במגרש נוסף. הבינוי המוצע הוא בקו בנין 0 לכן בקומות התחתונות תכנון זמין מונה הדפסה 16 אין פתחים אך בקומת בית הכנסת מוצעים חלונות גבוהים. |
| 4.2 | דרך מוצעת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | תשמש למעבר הולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת). |
| 4.2.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | |
|------------|------------|---|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|-------|--------------------|---------|-------------------|-----------------------|
| | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | |
| 2 | 3 (1) | 10.3 | | 95 | 345 | סה"כ שטחי בניה 829 | 60 | 359 | 55 | 355 | 240.4 | 2001 | מבנים ומסדות 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. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומת בית הכנסת כפולה ובתוכה קומה חלקית של עזרת הנשים . כולל קומה חלקית עליונה שתהיה בנסיגה מכיוון דרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין: על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות לתוספות בנייה למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במסגרת היתר הבניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י מהנדס העיר וע"י היחידה לפיתוח נוף בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את:</p> <p>א. המבנה כולו כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה.</p> <p>ב. מיקום מתקני האשפה והגז ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. התכנית תאפשר הסדרת הפיתוח על פי גבולות המגרשים התקפים, לרבות התאמת גדרות, חניות, שבילים, מתקני אשפה ותשתית</p> <p>ג. הסדרת כל התשתיות לרבות המערכות הנילוות (מערכות טכניות במבנה, תברואה, ניקוז, חיבורי מים, מערכות השקיה, צובר גז, פילרים, פתחי איוורור) תהיה עפ"י ההנחיות המרחביות.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 חניה</p> <p>יינתן פטור מהתקנת חניה.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 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 סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר .</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 חשמל</p> <p>1.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן</p> <p>.....מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף.....3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ'</p> | <p>6.5</p> |





| חשמל | 6.5 |
|------|--|
| | <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.....5 מ' מ' 5</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) ..2 מ' מ' 2</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.....20 מ' (מציר הקו) מ' (מציר הקו)</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו35 מ' (מציר הקו) מ' (מציר הקו)</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך0.5 מ' מ' 0.5</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה3 מ' מ' 3</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת.....1 מ' מ' 1</p> <p>יא. שנאי על עמוד.....3 מ' מ' 3</p> <p>3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו 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>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>4. תאורה</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p> <p>5. תחנת טרנספורמציה תוקם בתחום המגרש בתוך קווי הבנין המסומנים בתשריט בתאום עם חברת החשמל.</p> |

| ניהול מי נגר | 6.6 |
|--------------|--|
| | <p>המבנה ייבנה באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> |

| פסולת בניין | 6.7 |
|-------------|---|
| | <p>א. כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יופנו 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> |



| פסולת בניין | 6.7 |
|--|-----|
| <p>ב.תנאים למתן היתר בנייה: " לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים, ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפני הוצאת היתר הבניה - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה הריסה אוסלילה מבעל ההיתר.</p> <p>2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר)</p> <p>3. בגמר הבנייה לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p> <p>ג. במידה והבנינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי אסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק עפ"י הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים.</p> <p>ה. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p> | |



| פיתוח סביבתי | 6.8 |
|--|-----|
| <p>א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבנייה והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>ג. יישתלו עצים בסביבת הפרויקט בתאום עם פקיד היערות.</p> | |

| תנאים למתן היתרי בניה | 6.9 |
|---|-----|
| <p>במסגרת הבקשה להיתר הבניה יוסדר פתרון נגישות לבית הכנסת אשר יאושר כחוק כולל פתרון נגישות לנכים.</p> | |



| תשתיות | 6.10 |
|--|------|
| <p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו דמי הקמה למערכות מים וביוב והיטלי תיעול כחוק.</p> <p>ד. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p> <p>2. מקור אספקת מים יקבע ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם תאגיד מי כרמל. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות.</p> <p>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.</p> | |

| תשתיות | 6.10 |
|---|------|
| <p>4. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>5. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>6. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ה. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ו. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ז. מערכות כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ח. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>2. מתקני האשפה יאותרו בתחום המגרש ויוסותרו בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. חדר אצירת האשפה יתוכנן כך שיאפשר הפרדת פסולת לסוגיה ומיחזור.</p> <p>ט. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p> <p>י. אספקת גז ודלק.</p> <p>לא יותרו הצבתם של בלוני גז גלויים וצנרת גז על קירות הבנינים.</p> <p>צוברים מרכזיים לגז ודלקים למיניהם (למערכות חימום וכיו"ב) יהיו תת קרקעיים וכן גם החיבורים מהם למבנה.</p> | |



| מקלטים | 6.11 |
|---|------|
| לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א. | |

| היטל השבחה | 6.12 |
|-----------------------|------|
| היטל השבחה ישולם כחוק | |

| | |
|-------------|---|
| 6.13 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p> |

| | |
|-------------|--|
| 6.14 | הריסות ופינויים |
| | <p>כל חלקי המבנה/מדרגות/סככות וכד' המסומנים בתכנית להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

| | |
|----------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
|----------|---------------------|

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|------------|---------------------|

| | |
|--|-------------------------------|
| | ביצוע התכנית יהיה תוך 10 שנים |
|--|-------------------------------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנית: 304-0619668 - חפ/..... - בית כנסת ברחוב ארנון ואדי רושמייה, חיפה

מרץ 2019

| מצב נכס | | | | מצב יוצא | | | | מטני המקרקעין | | | | | | | | |
|--------------------|--------------|---------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------|---------------|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------|----------------------|----------|---------|
| תאריך תחילת הבעלים | חתימת הבעלים | יעוד המגרש המקוצה | חלקים במגרש באחוזים | שטח המגרש המקוצה במ"ר | מס' המגרש המקוצה ארעי | מס' התמורה | מס' מגרש | יעוד החלקה | החלקים באחוזים בבעלות או זכויות בחלקה | שעבודים או זכויות אחרות בחלקה | מס' מעודת זהות או מס' תאגיד | שם המוסד הרשום | שם הבעלים הרשום | שטח החלקה המדוד במ"ר | מס' חלקה | מס' גוש |
| | | מבנים ומסודות ציבור | 100% | 240.39 שטח • עי"ח 1 | מס' 580578144 | 2001 | 580578144 | אזור מגורים | 100% | | 580578144 | מוסדות תורה חינוך וחסד חיפה | 235.04 | 238.22 | 68 | 10867 |
| | | דרך מוצעת | 100% | 2.99 | מס' 580578144 | 1001 | 580578144 | דרך מאושרת | 100% | | 580578144 | מוסדות תורה חינוך וחסד חיפה | 3.18 | 238.22 | 68 | 10867 |
| | | דרך מוצעת | 100% | 12.17 | מס' 580578144 | 1002 | 580578144 | דרך מאושרת | 100% | | 580578144 | עיריית חיפה | 12.17 | 4242.49 | 176 | 10867 |
| | | למע דלע"ר | | 255.55 | | | | | | | | עיריית חיפה | 5.16 | 4242.49 | 176 | 10867 |
| | | | | | | | | | | | | עיריית חיפה | 17.33 | 4242.49 | 176 | 10867 |
| | | | | | | | | | | | | מוסדות תורה חינוך וחסד חיפה | 255.55 | 238.22 | | סה"כ |

• הערה 1: שטח מגרש 2001 - 240.39 מ"ר, גדול ב-2.17 מ"ר מהשטח של חלקה 68 - 238.22 מ"ר.

תאריך: 20.03.2019
 רחוב: רחוב ארנון ואדי רושמייה
 שם עורכת הטבלה: אדר' חזנברג פנינה
 חתימה: אדר' חזנברג פנינה

