

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0959759

חפ/2498/א - אתר לבניין ציבורי ברחוב שיבת ציון 4, 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:

23/06/2021

להפקיד את התכנית לדוד

03/05/2022

תאריך 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

חלקה 1 בגוש 12220 הינה חלקה בבעלות רשות הפיתוח הנמצאת בעיר התחתית, ברחוב שיבת ציון 4. האזור נמצא בהליך התחדשות עירונית כולל תוספת מגורים, לכן נוצר צורך במתן מענה לצורכי הציבור של האוכלוסייה המתווספת.

על פי התכניות המאושרות החלות על השטח, החלקה הנדונה מסווגת כאזור מסחרי, היום היא משמשת כחניון. תכנית זו מוגשת על מנת לשנות את ייעוד הקרקע בחלקה ממסחר לאתר למבנים ומוסדות ציבור. התכנית מציעה שטחי בנייה של 250% עיקרי, 255% חניון תת קרקעי ועד שש קומות לפי עקרונות נספח הבינוי וכן בהתאמה לתכנית חפ/2000/אב"צ שבהכנה.



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/2498/א - אתר לבניין ציבורי ברחוב שיבת ציון 4,
חיפה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

304-0959759 מספר התכנית

2.210 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	200125
קואורדינאטה Y	746958

1.5.2 תיאור מקום

מיקום החלקה בתפר בין שכונות ואדי ניסנאס, הדר והעיר התחתית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ואדי ניסנאס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12220	מוסדר	חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
10/02/2019		7484	8106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1). הוראות תכנית חפ/1400/שש/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0447052
21/04/1996		2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1400/יב
26/06/1997		4037	4536	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/מק/1400/תט
05/03/2019		8404	8137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/2000 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/2000
			0	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/428 בתחומה.	החלפה	חפ/428
08/03/1998			4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/מק/1400/יב/1
28/02/2006		2102	5501	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/מק/1400/פמ

הערה לטבלה:

חפ/162 - החלפה - תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/162 בתחומה.
חפ/302 - החלפה - תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/302 בתחומה.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון צוריאל לובשבסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון צוריאל לובשבסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 40 05/08/2021	חנין קנדלפת	04/08/2021	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	12: 23 16/03/2021	דורון צוריאל לובשבסקי	09/03/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-	ועדה מקומית	ועדה מקומית, חיפה		ועדה מקומית לתכנון ולבנייה חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8357067		doronz@hai fa.muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבנייה חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8357067		doronz@haifa.muni. il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	חיפה	שד הפלייס	15	04-8630942	04-8630860	oritsag@mmi.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון צוריאל לובשבסקי		עיריית חיפה- אגף תכנון עיר	חיפה	ביאליק	3	04-6661151		DoronZ@hai fa.muni.il
	אדריכל	חנין קנדלפת	-	עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356134		haneenk@hai fa.muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
גגון	קירוי מלא מחומרים קלים, הצמוד אל קיר המבנה ומסוכך על דלת הכניסה אליו. הוא פתוח לפחות בשני צדדים ואינו נתמך בעמודים.
חניון תת קרקעי	חניון בנוי מתחת לפני קרקע טבעית.
מבנה שרות	מבנה המשמש לאצירת אשפה, ארונות סעף, שעוני מים ובלוני גז
סככה	קירוי מלא מחומרים קלים, הנתמך בעמודים, הפתוח לפחות משני עבריו.

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

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

שינוי ייעוד קרקע ממסחר לאתר למבנים ולמוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד קרקע ממסחר לאתר למבנים ולמוסדות ציבור.
- קביעת שימושים, גובה ומספר קומות, זכויות והוראות בנייה למגרש.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	2
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	1
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	165	7.46
מבנים ומוסדות ציבור	2,046	92.54
סה"כ	2,211	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	164.97	7.46
מבנים ומוסדות ציבור	2,045.8	92.54
סה"כ	2,210.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, מרפאות, מבני רווחה, משרדי הרשות העירונית, תחנות השנאה.</p> <p>2. חניונים ציבוריים, מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות, מתקנים שכונתיים לאצירת פסולת למחזור, מתקני טעינה לרכב ולאופניים.</p> <p>3. שימושים מסחריים במבנה הקיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הוראות בינוי:</p> <p>א. הבנייה בקו 0 לא תעלה על מחצית מאורך החזית הפונה לרחוב כך שתיווצר רחבת כניסה, אזור שהייה, גינון וכו' במפלס הרחוב.</p> <p>ב. חזית הקומה שבמפלס הרחוב, הפונה לרח' שיבת ציון, תהיה שקופה או ישולבו בה פתחים.</p> <p>ג. במידה ותיבנה הקומה העליונה, היא תבנה בנסיגה של 10 מ' לכל הפחות מגבול המגרש הפונה לרחוב שיבת ציון.</p> <p>ד. מתקנים ומבני שירות יוצנעו מהרחוב ויהיו רחוקים ככל הניתן מהכניסות לשימושים השונים.</p> <p>2. בתחום המגרש המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות, קיים מבנה אבן, יותר לשקם את מבנה האבן בתחום קירותיו הקיימים ובכפוף להנחיות תיק תיעוד, ללא תוספת קומות או זכויות נוספות.</p> <p>3. מספר מבנים במגרש:</p> <p>יותר לבנות יותר ממבנה אחד במגרש בתנאי שהמרחק בין המבנים לא יפחת מ- 6 מ'.</p> <p>4. גגות:</p> <p>א. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית תוך מתן פתרון הסתרה למתקני הגג.</p> <p>ב. תינתן עדיפות לגגות ירוקים.</p> <p>ג. יותרו אלמנטים עיצוביים על גגות המבנים.</p> <p>ד. במידה שמוצעת בנייה בשלבים, האלמנטים העיצוביים על גג הבניין לא יימנעו הוספת קומות עתידיות.</p> <p>ה. תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ופתרון הסתרתם ותהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה.</p> <p>5. סככות:</p> <p>5.1. סככת כניסה:</p> <p>א. יותרו עד 2 סככות כניסה.</p> <p>ב. שטח כל סככה לא יעלה על 25 מ"ר.</p> <p>ג. הסככה תעוצב כחלק מהמבנה.</p> <p>5.2. סככה במבנה חינוך או קהילה:</p> <p>במבנה חינוך או קהילה, יותר לקרות את מגרש הספורט בקירווי מלא (סככה)</p>



4.1

מבנים ומוסדות ציבור

6. מצללות (פרגולות):

א. במבני חינוך תותר הקמת מצללה של עד 85% משטח המגרש הפנוי, ביתר השימושים תותר הקמת מצללות בשטח של עד חצי משטח המגרש הפנוי.

ב. במרפסות גוף בניין ועל גג מבנה תותר הקמת מצללה של עד 70% משטח המרפסת או הגג הפתוח.

ג. המצללות יהיו מחומרים קלים בלבד, למעט מצללות על מרפסות גוף בניין וגג בהן יותרו קורות היקפיות ועמודים בנויים אשר יותאמו עיצובית למבנה.

ד. גובה המצללה ייקבע במסגרת הבקשה להיתר.

ה. המצללות יוצגו בהיתר הבנייה.

7. גגונים:

א. שטח גגון כניסה לא יעלה על 10 מ"ר לכל כניסה.

ב. שטחי הגגונים יחושבו מתוך שטחי השירות.

8. ביתני שמירה:

א. שטח ביתן שמירה לא יעלה על 8 מ"ר כולל הגגון.

ב. השטח לביתן השמירה יחושב מתוך שטחי השירות.

ג. הביתן יעוצב כחלק אינטגרלי מן המבנה או מן הגדר התוחמת את האתר.

9. מבנה שרות:

א. שטח מבנה השרות יהיה המינימום הנחוץ להכלת מתקני השרות השונים.

ב. בבקשה להיתר המציעה יותר מכניסה אחת למגרש, ו/או שבה המגרש מכיל שימושים שונים, ייבחן הצורך לפתרון אצירת האשפה לכל שימוש, הכל בהתאם להנחיות אגף התברואה.

10. גדרות:

א. בגבולות המגרש, יותרו גדרות שקופות או גדרות אטומות בגובה שלא יעלה על 1.80 מ' או על

פי התקן לשימוש המבוקש במגרש.

ב. לא תותר הקמת גדרות רשת.

ג. חזיתות גדרות בנויות, אם יוקמו, יצופו אבן טבעית משני צדיהן בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר.

11. קירות תומכים:

א. גובה קיר תומך בגבול צדי של המגרש, יהיה עד 1.20 מ' מפני הקרקע הטבעית.

ב. מעל הקירות התומכים יותר מעקה שקוף בלבד.

ג. גמר קיר תומך יהיה אבן טבעית על פי הנחיות משרד מהנדס העיר.

ד. לא יותקנו צינורות גלויים על פני קירות תומכים.

ה. פיות הניקוז של הקירות התומכים יופנו במידת האפשר לשטח מגונן ובכל מקרה יהיו במפלס

הנמוך ביותר המתאפשר בהתייחס לשטח אליו מופנה הניקוז.

12. הוראות פיתוח:

א. הפרדת גישות למגרש:

במידה שמוצע מבנה המיועד למספר שימושים ו/או מוצעים מספר מבנים בשימושים שונים,



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>יעשה מאמץ להפריד גישות לשימושים השונים .</p> <p>ב. רצועת גינון : לא תידרש רצועת גינון במרווח הקדמי לכיוון רחוב ראהבת, עם זאת, בתכנון הכולל ייעשה מאמץ להתאים את המפלסים במרווח למפלסי הרחוב ולשלב גינון במפלסים הקרובים למפלס הרחוב.</p> <p>ג. גינון בתחום המגרש : יש להקפיד על אזורים מגוונים ונטיעת עצי צל בשטחים הפנויים מבינוי בתוך המגרש.</p> <p>ד. גג החניון יטופל כחזית חמישית. בגג מגוון, עומק מצע הגינון לא ייפחת מ-1מ', ועומק מצע לנטיעת עצים יהיה על פי הנחיות ובאישור מחלקת תכנון נוף.</p> <p>ה. שיקום : במידה שבעת ביצוע עבודות בניה ו/או פיתוח ייפגעו שטחים גובלים, יש לשקם בהתאם לתכנית שיקום שתערך בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון נוף ובאישורה.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תכנית פיתוח : בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שתערך ע"י אדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת של מודד מוסמך, בתאום ובאישור המחלקה לתכנון נוף ותוגש כחלק מן הבקשה להיתר.</p> <p>התכנית תכלול בין היתר :</p> <p>א. העמדת מבנים, גישות והסדרי החניה, משטחים מרוצפים, סככות וגגונים, קירות תומכים, גדרות ומעקות, שטחי גינון, שטחי גינון מעל גג חניה.</p> <p>ב. אמצעים שינקטו בתחום תא השטח על מנת למנוע פגיעה במגרשים הגובלים.</p> <p>2. תכנית בינוי ופיתוח : אם מוצעים במגרש מספר שימושים, ו/או בניה בשלבים, מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית. התכנית תערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף בהתאמה לפרוגרמה, על רקע מדידה מעודכנת של מודד מוסמך ותכלול :</p> <p>א. תכנון המגרש המציג אפשרות מיצוי מלוא זכויות הבנייה.</p> <p>ב. העמדה עקרונית של כל המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים (כולל סימון קרקע טבעית).</p> <p>ג. פירוט השימושים ומיקומם.</p> <p>ד. אופן השילוב בין מבנים ו/או מספר שימושים נפרדים והגישות אליהם.</p> <p>ה. אלמנטים עיצוביים על גג המבנה.</p> <p>ו. פירוט שלבי הבנייה.</p> <p>ז. תכנית פיתוח כאמור בסעיף לעיל, התואמת את שלבי הבניה.</p>	ב
<p>קווי בנין</p> <p>1. בנייה במרווחים :</p> <p>1.1. במרווח הקדמי יותרו המבנים הבאים עד גבול המגרש הקדמי :</p> <p>א. ביתן שמירה.</p> <p>ב. סככה או פרגולה.</p>	ג



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ג. מבנה שירות</p> <p>ד. תחנות השנאה בתנאי שישמר מרחק מגבול מגרש בנייה בהתאם לרוחב המרווח הצדי ובכפוף לסעיף "חשמל".</p> <p>ה. חנייה לפי המפורט בסעיפים להלן.</p> <p>1.2. במרווח הצדי יותרו:</p> <p>א. מבנה שרות המהווה חלק מהמתקן במרווח הקדמי.</p> <p>ב. פרגולות וסככות יותרו עד גבול המגרש, למעט בבתי ספר, בהם הסככה או הפרגולה תותר מרווח של 2 מ' לפחות מגבול שטח בבעלות פרטית. ניתן להתיר בניה עד גבול מגרש צדי בכפוף להסכמת בעלי המגרש הגובל.</p> <p>1.3. משטח חנייה במרווחים ובתחום קווי בניין:</p> <p>משטח החניה לא יעלה על 1.80 מ מעל פני קרקע טבעית ובכל מקרה במרחק של עד 5 מ' מגבול מגרש קדמי לא יעלה על 60 ס"מ מעל פני הרחוב הגובל.</p> <p>1.4. מבנה חנייה במרווחים:</p> <p>א. יותר במרווח הקדמי לכיוון רחוב ראהבת בלבד.</p> <p>ב. לא יותר מבנה חנייה הבולט יותר מ-60 ס"מ מעל פני הדרך הגובלת הסמוכה למרווח.</p>
ד	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. בקשה להיתר שאינה מנצלת את מלוא זכויות הבניה העל קרקעיות ואת כל הקומות העל קרקעיות, הקונסטרוקציה תתוכנן כך שתוכל לשאת את כל הקומות המאושרות על פי תכנית זו.</p> <p>2. מתן היתר בניה למגרש בו מבוקשים מספר שימושים ו/או בניה בשלבים, ו/או בהם לא נוצלו כל זכויות הבניה, מותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית כמפורט בסעיף תכנית בינוי.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>טרם התחלת תכנון האתר, תאושר פרוגרמה עדכנית לצורכי ציבור לאתר ע"י משרד מהנדס העיר. תכנון האתר יבוצע על פי הפרוגרמה הנ"ל ויצג ניצול מלוא זכויות הבניה המאושרות באתר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מעבר הולכי רגל ולכלי רכב לפי סעיף 1 בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל ולרבות תשתיות עירוניות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. ביצוע הדרך והמדרכות ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ב. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. מבנים להריסה בתחום הדרך, יהרסו במסגרת היתר הבנייה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
מתחת לכניסה הקובעת 4	מעל הכניסה הקובעת 5 (7)	22 (6)	85 (5)	4 (4)	255 (3)	100 (2)	250 (1)	2000	1	מבנים ומוסדות ציבור

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. אופן חישוב שטחי השירות יהיה עפ"י תכנית חפ/1400/שש/1 - 304-0447052

ב. קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט, קווי הבניין למבנה הקיים המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות, יהיו לפי קונטור המבנה הקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מתוך שטח זה, יותר שטח של עד 100מ"ר למסחר כשימוש נלווה, אשר ימוקם בתחום מבנה האבן הקיים בפינה הדרום מזרחית של המגרש, וכחלק משיקום מבנה האבן.
- במבני חינוך, סככות כניסה יהיו מעבר לאחוזי הבנייה המצוינים בטבלה.
- יותר ניווד שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת, אל מתחת לכניסה הקובעת.
- שטח עיקרי עבור חניון ציבורי תת-קרקעי. שטח זה אינו ניתן להמרה לשימושים אחרים גם אם לא יוקם חניון.
- יותר ניווד שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת, אל מתחת לכניסה הקובעת, שטחי השירות עבור החניון הציבורי יהיו מתוך סך שטחי השירות במגרש.
- שטח זה כולל בינוי על ותת קרקעי ושטחי חוץ מרוצפים שאינם חדירים.
- הערך מתייחס לגובה הכולל של המבנה, מדוד מפני רצפת הכניסה למבנה הפונה לרחוב שיבת ציון ועד פני התקרה העליונה, מעל גובה זה יותרו מעקות, מתקנים טכניים וחדר יציאה לגג.
- תותר תוספת קומה בתנאי שגובה תקרתה לא יעלה על 23מ' מעל לקרקע הטבעית בכל חתך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"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 התשל"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>
6.2	<p>חניה</p> <p>התקנת מקומות חנייה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
6.3	<p>בניה ירוקה</p> <p>בהתאם למדיניות העירייה התקפה בזמן הוצאת ההיתר.</p>
6.4	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי לתחילת העבודות בהתאם לתכנית הנדונה, יהיה תיאום עם חברת חשמל לפינוי תשתית החשמל הקיימת, תוך מתן מענה לרציפות אספקת החשמל לסביבה הקרובה וביצוע העתקות הנדרשות בפועל.</p> <p>ב. מיקום סופי של תחנות טרנספורמציה יקבע בשלב ההיתרים תוך התייחסות לפיתוח במועד הבקשה ולצרכי אספקת החשמל באזור.</p> <p>ג. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הוראות תכנית חפ/מק/1400 ת"ט. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.</p> <p>ד. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחי מגורים, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. בנוסף, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבני המגורים והכל בכפוף לעמידה בדרישות חוק הקרינה.</p> <p>ה. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך (תאם על עמוד) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך צמוד למבנה - 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p>

6.4

חשמל

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.

כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.

כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.

כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום על חברת חשמל.

ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.

שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תכנית- כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה התכנית.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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.

ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.

ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

ד. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או ייגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.
ה. אספקת מים:

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

2. 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 יידרש הדבר.

3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.

4. 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.

5. על מתכנן הבניין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים ופרט חיבורי מוני המים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ו. ביוב:

<p>6.5</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל 2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו. ז. ניקוז ותיעול: 1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. 2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז. ח. מערכות כיבוי אש: 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>6.6</p>	<p>תקשורת</p>
<p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p>6.7</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>המגרש מצוי באיזור רגיש להחדרת מי נגר עילי למי התהום עפ"י פרק המים בתמ"א 1, המגרש יחובר למערכת הניקוז העירונית.</p>	
<p>6.8</p>	<p>פסולת בניין</p>
<p>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.</p>	
<p>6.9</p>	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>
<p>1. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. 2. 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. 3. במהלך הבניה תפונה פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אגירה ותפונה לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק. 4. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים ו/או גידורם ע"י מחיצות למניעת פיזורם ברוח. 5. המבנה יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י יריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדתו מהבניינים</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.9
<p>הסמוכים והסביבה.</p> <p>6. משאיות פינוי עודפי חפירה ופסולת בנין יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p> <p>7. לצורכי עבודה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>8. העבודות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות והאמצעים למניעת מטרדים.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.10
<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> <p>3. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר הטמנה או מתקן לטיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק. 50% מעודפי החפירה ופסולת הבניין יופנו למתקן לטיפול בפסולת בנייה (לא להטמנה) לצורך מחזור.</p> <p>4. בהיתר בניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את סילוק עודפי חציבה ופסולת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>	
מקלטים	6.11
<p>לא יוצא היתר בנייה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון למרחב מוגן או פתרון אחר שייקבע ע"י פקע"ר ולא יינתן היתר אכלוס אלא אם המתקן קיבל את אישור פיקוד העורף.</p>	
ביצוע התכנית	7
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	