

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1842ב'

שימור מבנה קיימים והנחיות לבניה חדשה בחלקה מס' 253 בגוש 10812, רח' התשבי 130"



תכנית זו תיקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1842ב' - שימור מבנה קיים והנחיות לבניה חדשה בחלקה מס' 253 בגוש 10812, רח' התשבי 130" (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").

- מסמכי התכנית כוללים תקנון בן 10 עמודים, תשריט בקנה מידה 1:250 ונספחים:
- נספח מס' 1 - נספח בינוי מנחה.
 - נספח מס' 2 - נספח תנועה וחניה מנחה, המחייב בנושא כניסות ויציאות מהפרוייקט.
 - נספח מס' 3 - נספח תיעוד המבנה לשימור.
 - נספח מס' 4 - נספח שמאי-כלכלי.
 - נספח מס' 5 - נספח נצפות.

2. יחס לתכניות אחרות

- 2.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, וכן ההוראות המפורטות מטה.
- 2.2 הוראות תכנית המתאר הנ"ל על שינוייה, והוראות התכניות שלהלן, שאינן משתנות מכוח תכנית זו, נשארות בתוקפן.
- 2.3 התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' תכנית	שם התכנית	תאריך פרסום מתן תוקף	תאריך פרסום הפקדה	מס' פ"פ	מס' ע"ר
חפ/125	תכנית כרמל צפוני	18.7.35			525
חפ/229	תכנית המתאר - התכנית המקוצרת לבניין העיר חיפה	15.2.34			422
חפ/229"י	אופן חישוב שטח הבניה למגורים	17.9.87		3484	
חפ/229"א	תיקון מס' 1 לאופן חישוב שטח הבניה לאכסדרות וגזוזטראות	14.3.94		4201	
חפ/229"ב	גזוזטראות	27.10.03		5232	
חפ/423	תכנית תכנון עיר המורכבת של חיפה, גיליון 16	17.9.36			629
חפ/1400	תכנית המתאר של חיפה	3.7.80		2642	

- 2.4 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בכרמל ברח' התישבי פינת שד' הנשיא, וגובלת בגן האם ממזרח ובגן החיות מדרום.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 4.230 דונם מדוד גרפית.

5. גבולות התכנית
- גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.
6. הקרקע הכלולה בתכנית זו
- גוש שומא 10812 חלקה 253 בשלמות, חלק מחלקות 188, 252.
7. יוזם התכנית
- ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה.
8. עורך התכנית
- משרד מהנדס העיר.
9. בעל הקרקע
- עו"ד יוסף לוי.
10. מטרות התכנית
- 10.1 שימור המבנה הקיים באתר.
- 10.2 שינוי יעוד החלקה מאתר לבניין ציבורי לאזור מגורים מיוחד, תגבור זכויות הבניה וקביעת הוראות הבנייה באתר.
- 10.3 שינוי יעוד חלק מהחלקה משמורת טבע לשטח ציבורי פתוח לגן חיות לימודי, שיצורף לגן החיות הקיים.
- 10.4 ביטול קטע דרך מאושרת ברחוב לאונרדו דה-וינצ'י, שאינו ניתן ליישום, שינוי יעודו למגורים וצירופו למגרש המגורים.
11. באור סימני התשריט
- | | |
|---|---|
| קו כחול עבה ורצוף | גבול התכנית |
| קו כחול עבה מרוסק | גבול תכנית מאושרת |
| מספר כתוב בכחול עבה | מספר תכנית מאושרת |
| שטח צבוע כתום | אזור מגורים א' |
| שטח צבוע כתום ובתחום | אזור מגורים מיוחד |
| שטח מותחם בקו אפור עבה | בניין לשימור |
| שטח צבוע חום ומותחם בקו חום | אזור למבני ציבור |
| שטח צבוע חום בהיר | דרך קיימת ו/או מאושרת |
| שטח מטויט באדום דק | דרך קיימת לביטול |
| שטח מטויט בשחור דק | זכות מעבר לציבור בתחום שטחי הגישה לחניה |
| שטח צבוע ירוק בהיר מטויט בירוק עבה | שטח ציבורי פתוח לגן-חיות לימודי |
| שטח צבוע ירוק מטויט בקוים מצטלבים בירוק כהה | שמורת טבע |
| שטח צבוע ירוק בהיר | שטח ציבורי פתוח |
| עיגול מותחם בקו ירוק עבה | עץ לשימור |
| מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | מספר הדרך |
| מספר אדום ברביע הצדדיים של עיגול בדרך | מרווח קדמי מינימלי |
| מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | רוחב הדרך |
| קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור | גבול גוש |
| קו ירוק | גבול חלקה רשומה |

מספר חלקה רשומה	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה רשומה לביטול	מספר ירוק
גבול מגרש מוצע	קו שחור רציף
מספר מגרש מוצע	מספר שחור בן ארבע ספרות
קו רחוב	קו אדום רציף
קו בנין מאושר	קו אדום מרוסק
קו בנין למבנה לשימור	קו אדום מרוסק ושלש נקודות לסירוגין
קו בנין לבניה חדשה	קו אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין
קו בנין לחניון מקורה/תת-קרקעי	קו אדום מרוסק בריסוק רחב וצר לסירוגין
מבנה קיים	שטח מותחם בקו שחור ומנוקד בצבע התשריט
מבנה להריסה	שטח צבוע בקו צהוב
נקי ייחוס לקביעת מפלס פני התקרה	נקודה שחורה ולצידה האות A וגובהה האבסולוטי
העליונה	

12. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

13. רשימת התכליות

- אזור מגורים מיוחד - ישמש למגורים לפי המפורט בתכנית זו, כאשר בתחום המבנה לשימור בלבד יותרו שימושים עסקיים, אשר ישתלבו במערך הבידור, הבילוי והתיירות באזור כולל אכסון מלונאי, בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 16.6.
- שטח ציבורי פתוח לגן חיות לימודי - פארק לגידול ולתצוגה של בעלי חיים למטרות לימוד ותיירות שישולב במשאבי טבע באתר.

14. הפקעה ורישום

- 14.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לשטח ציבורי פתוח לגן חיות לימודי נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה ומכל דייר וחפץ, וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.
- 14.2 בתחום שטחי הגישה לחניה תירשם זכות מעבר לציבור.

15. איחוד וחלוקה

- 15.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- 15.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- 15.3 על מבקשי היתר הבניה להגיש תכנית לצורכי רישום לאישור רשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
- 15.4 תותר חלוקת משנה של מגרש 2001 לשני מגרשים – קדמי ואחורי - לצורכי רישום בלשכת רשם המקרקעין, על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור הועדה המקומית, ובתנאים הבאים:
- א. החלוקה המבוקשת תתאים לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. המרווח בין הבניין לשימור לגבול החדש בין החלקות לאחר החלוקה המוצעת לא יפחת מ-6 מ'.

- ג. ירשמו במשרדי רישום המקרקעין מקומות חניה במגרש האחורי לטובת המגרש הקדמי, עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
- ד. כל שטחי הבניה המוקנים עפ"י תכנית זו יהיו במגרש האחורי.

16. מבנה לשימור

- 16.1 הגשת בקשה להיתר / להפעלת עסק בשטח התכנית תותנה בהגשת סקר שימור מפורט למבנה המיועד לשימור המסומן בתשריט. סקר השימור יוכן ע"י אדריכל בעל ניסיון בנושא שימור מבנים בהנחיית היחידה לשימור מבנים ואתרים ויאושר ע"י היחידה לשימור מבנים ואתרים. סקר השימור יכלול בין השאר:
- א. פרק תיעוד: תאור המקום והסביבה (מפות וצילומים), רקע היסטורי (מסמכים, מיפוי היסטורי, צילומים) תאור וניתוח אדריכלי (תכנון מקורי, שלבי בניה, סגנון), תאור אדריכלי מצב קיים בקני"מ 1:100 (תכניות מדידה כולל חזיתות, צילומי המבנה כולל צילומי פנים, פרטי בנין, נגרות פרזול וכו'), תיאור וניתוח נופי של חצר המבנה (תכנון מקורי, שינויים, מצב קיים, כולל תכניות, חתכים, צילומים, פרטים, תומרי גמר).
- ב. פרק תיעוד וסקר פיזי: איתור/זיהוי בעיות ומפגעים על גבי החזיתות כגון: הרס חלקי מבנה, סדקים, צנרת, בלאי באבן, בעיות רטיבות וכו', זיהוי בעיות בפנים המבנה.
- ג. פרק המלצות שימור: המלצות שימור כלליות, המלצות מפורטות לשיקום וטיפול בחזיתות, טיפול בפנים המבנה, שיקום הגג, המלצות לפיתוח החצרות, המלצות לשימור צמחיה בוגרת בחלקה, המלצות לפרטי וחומרי גמר לגדרות.
- 16.2 הבקשה להיתר בנייה תכלול את פרוט העבודות הנדרשות לשם שיפוץ ושיקום המבנה הקיים וייתייחסו לחיזוק קונסטרוקטיבי, שיפוץ חזיתות, גדרות, גגות או אלמנטים אחרים הראויים לשיקום ושימור, הסרת מבנים או חלקי מבנה הנוגדים את אופיו של המבנה, שיפוץ מרבי של פנים הבניין תוך הקפדה על מאפייניו הייחודיים – כגון: ריצוף, תקרות עץ, מדרגות, מסגרות ונגרות אומן ופרזול וכו"ב, פיתוח השטח וכו"ב, הכל עפ"י סקר שימור המבנה בתאום עם היחידה לשימור מבנים ואתרים.
- 16.3 לא תותר הריסת המבנה לשימור, המסומן בתשריט בקו אפור עבה. תותר הריסת חלקי מבנה הנוגדים את אופיו של המבנה לשימור, על פי סקר השימור ובתאום עם היחידה לשימור מבנים ואתרים.
- 16.4 התקנת שלטי פרסום במבנה לשימור תתאפשר אך ורק במקומות שיוועדו לכך במסגרת היתר הבניה ועיצובם ייעשה בהנחיית היחידה לשימור מבנים ואתרים.
- 16.5 לא יינתן היתר בניה לבניה חדשה למגורים אלא כחלק מהיתר הבניה לשיקום ושימור המבנה שבחזית החלקה. מתן היתר אכלוס / הפעלת עסק בשטח התכנית מותנה בהשלמת שימור ושיקום המבנה המיועד לשימור, בהתאם להמלצות סקר השימור שיאושר ע"י היחידה לשימור מבנים ואתרים ובתיאום עמם ולשביעות רצונו המלאה של מהנדס העיר. לאחר אישור תכנית זו וכתנאי למתן היתר בניה, תירשם הערה בלשכת רישום המקרקעין בה יקבע כי לא ניתן יהיה לאכלס את מבנה המגורים, עד להשלמת שימור ושיקום המבנה המיועד לשימור בחזית החלקה.
- 16.6 במבנה לשימור יותרו שימושים עסקיים אשר לא יהוו מטרד לסביבתם ולא תותר כל פעילות בשטחי חוץ העלולה להוות הפרעה ומטרד למגורים הגובלים. תנאי להפעלת עסק במבנה לשימור יהיה אישור הוועדה המקומית לשימושים המבוקשים ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא מטרדי רעש וריח.
- 16.7 סטייה מן ההוראות לגבי שימור המבנה תהווה סטייה ניכרת, לפי סעיף 2(13) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

17.1 תכנית בינוי ופיתוח

מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח כוללת לכל שטח המגרש ואישורה ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בהתאם למסמכי תכנית זו ולהמלצות סקר השימור המפורט. התכנית תוכן ע"י אדריכל בשיתוף עם אדריכל נוף עפ"י הנחיות היח' לתכנון נוף, היח' לשימור מבנים ואתרים ומשרד מהנדס העיר, על רקע תכנית מדידה מעודכנת הכוללת סימון עצים קיימים.

תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את פתרון החניה כולל הגישות לרכב ולהולכי רגל, תכנית גגות אשר תשקף את המערכות המתוכננות על הגג ועיצובו כחזית חמישית, ופירוט פיתוח המרווחים והשטחים הפתוחים במגרשים, כולל גג החניה המקורה, פיתוח מעבר בין גן האם לחזית המבנה לשימור, סימון עצים לשימור ופרטי מיגון להגנה עליהם בעת עבודות חפירה ובנייה, סימון עצים לעקירה, סימון נטיעות חדשות במרווחים, בין הבניה החדשה לבניין לשימור ועל המדרכה, גינות, ניקוז, השקיה, ריצוף, אצירת אשפה, קירות תומכים, גדרות, מעקות, חומרי גמר, מפלסים, פרטי פיתוח וכד'.

17.2 קווי בניין

קווי בניין לבנייה חדשה וקווי בניין לחניון מקורה/תת-קרקעי יהיו כמסומן בתשריט. כל שטחי הבניה המוקנים על פי תכנית זו יהיו בתחום קווי בניין אלה.

17.3 קו פיתוח לגישה לחניה

המרחק בין נתיב הגישה לחניה לבין המבנה הקיים בחלקה 181 לא יקטן מ-7 מ'.

17.4 שטחי הבניה

שטח הבניה העיקרי לבנייה חדשה למגורים לא יעלה על 90% משטח המגרש נטו. בנוסף, תותר הקמת מרפסות בתחום קו הבניין לבניה חדשה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור.

שטחי שירות למגורים יחושבו בהתאם לתכנית חפ/229"י על שינוייה. בנוסף יכללו במניין שטחי השרות שטחי מבואות וחדרי מדרגות משותפים, בכפוף להוראות סעיף 9 בתקנות חישוב שטחים התשנ"ב 1992.

17.5 מספר יחידות דיור

מספר יחידות הדיור המרבי המותר בבניה החדשה למגורים לא יעלה על 40 יחידות דיור.

17.6 גובה הבניין

מפלס פני התקרה העליונה של קומות המגורים בבנייה החדשה לא יעלה על גובה אבסולוטי של +290 מ' מעל פני היס, דהיינו 17.5 מ' מעל נקודה A ברח' התישבי המסומנת בתשריט, שגובהה 272.5 מ'. תותר בניית מבנים ומתקנים טכניים על הגגות בגובה מינימלי עפ"י תכנית חפ/1400 ג"ב, בהתאם לתכנית בינוי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.

תותר הקמת 6 קומות מגורים מעל מבנה מקורה/תת קרקעי בן 3 קומות, אשר גובהו לא יעלה על 2.5 מ' מעל פני קרקע טבעית, למעט באזור הכניסה לחניה. במידה ויהיה צורך במעקה מעל מבנה זה, המעקה יהיה שקוף.

המבנה המקורה/תת קרקעי יהיה בתחום קו בניין לחניון מקורה/תת קרקעי וישמש לשטחי שירות בלבד : חניה/ מחסנים/ מבואות למבנה המגורים בשטח ובגובה מינימלי עפ"י תכנית חפ/229"י, וחניה לשימושים העסקיים עפ"י תכנית חפ/1400 ש"ש. תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות לחניה ציבורית בתחום קו בניין לחניון מקורה/תת קרקעי.

- 17.7 עיצוב הבניין
- א. תחול חובת חלוקת המבנה לשני גושי בניין נפרדים (מלבד חיבור בקומת הכניסה ובמבנה החניון המקורה/ תת קרקעי) עם הפרש של חצי קומה לפחות בין גגותיהם בדירוג לכיוון מורד הוואדי.
- ב. קומת המגורים העליונה תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' יחסית לקומות שמתחתיה, לפחות בשתיים מפינות המבנה הנצפות מהרחובות הגובלים.
- 17.8 גגות הבניין
- גגות המבנה יהיו שטוחים ויעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. גג החניה המקורה יטופל כחלק אינטגרלי מפיתוח המגרש, ירוצף ויגונן לרווחת דיירי בניין המגורים שמעליו.
- 17.9 סטייה ניכרת
- תוספת קומה ו/או תוספת גובה ו/או תוספת יחידות דיור ו/או סגירת המרפסות ו/או ביטול החלוקה לשני גושים ו/או ביטול דירוג קומת המגורים העליונה - יחשבו כסטייה ניכרת, לפי סעיף 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
18. חומרי גמר
- חומרי הציפוי של חזיתות הבנין וחומרי בניה אחרים, חיפוי הגג, החומרים למעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים, בתיאום עם היחידה לשימור אתרים ומשרד מהנדס העיר, ויאושרו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנין
- 19.1 לא תותר כל פעולה, שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת שבכות, מעקות ומזגנים שלא על פי התכנית שאושרה בהיתר הבניה.
- 19.2 כל התשתיות תהיינה תקינות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'.
- 19.3 לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכי', למעט קירות פירים וארובות אוורור.
- 19.4 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- 19.5 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות החיצוניים של הבנין אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- 19.6 מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מיכלי גז ודלק ניתן יהיה להתקין במרווחים בתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.
- 19.7 קולטי שמש על גג הבנין יותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר ובמסגרת הבקשה להיתר בנייה. דודי המים של המערכת הסולרית יהיו בתוך הבנין.
- 19.8 תותר התקנת אנטנה מרכזית אחת לטלוויזיה על גג הבנין.
- 19.9 לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומרים ובצורה אחידה על פי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

20. פיתוח המגרש
- 20.1 על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש, כולל קירות תומכים, גדרות, ניקוז, שתילה, תאורה וכו', על חשבונם בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה, כתנאי למתן היתר אכלוס/ רשיון עסק.
- 20.2 טרם תחילת עבודות כלשהן באתר, תוקם בגבול שטח הבניה גדר אטומה זמנית מפח איסכורית בגובה 2 מ', למניעת פגיעה במבנה לשימור ובסביבה הגובלת.
- 20.3 לא יותר מעבר להתארגנות דרך גן האם.
- 20.4 תחול חובת שימור העצים המסומנים לשימור בתשריט.
- 20.5 בגבול המגרש כלפי חלקה 181 תישמר הצמחייה הקיימת ויקבע שטח ברוחב של 2 מ' לפחות לצורך גינון.
- 20.6 המרווח הקדמי הפונה לרח' התישבי יפותח מחדש בהנחיית היחידה לתכנון נוף והיחידה לשימור מבנים ואתרים.
- 20.7 המרווח הצידי הפונה לגן האם יפותח מחדש, תוך פתיחת מעבר מגן האם לחזית המבנה לשימור הפונה אליו, שהיא חזית הכניסה המקורית של המבנה. תישמר הצמחייה בין המבנה הקיים לגן האם במידת האפשר והמרווח שבין החניון לגן האם יגונן. הכל בהנחיית היחידה לתכנון נוף והיחידה לשימור מבנים ואתרים.
- 20.8 תחול חובת נטיעת עצים בוגרים במרווחים ובין הבניה החדשה לבניין לשימור, בהתאם להנחיות היח' לתכנון נוף והיח' לשימור מבנים ואתרים. בין הבניה החדשה לבניין לשימור ינטעו עצים במרווחים של 3 מ'. עצים לנטיעה חדשה יהיו עצים בוגרים בגובה שלא יפחת מ-2 מ' מהקרקע ובגודל 8, ומסוגים אופייניים לסביבה (אורן קפריסאי, אלון אנגלי, כליל החורש, ברוש צריפי).
21. פיתוח השטח הציבורי הפתוח לגן חיות לימודי
- הגשת תכנית פיתוח בשטח הציבורי הפתוח לגן חיות לימודי תחול על הועדה המקומית. בשטח הציבורי הפתוח לא תותר בניית כלובים לחיות והוא יגונן בצמחיה גבוהה וצפופה. גובה ופרטי גדרות וצמחיה גובלת ייבחנו בתיאום עם הנהלת גן החיות.
22. גדרות
- הגדרות בתחום תכנית זו תיבנינה באופן שהמבנה לשימור והחצר שסביבו יהיו נצפים מהסביבה הגובלת ועל פי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
23. מבנים להריסה
- הגדר המסומנת להריסה בתחום הדרך ברח' התישבי תיהרס במועד שייקבע ע"י מהנדס העיר.
24. מניעת מטרדים בעת הבניה
- א. כתנאי לקבלת היתר בניה/חפירה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
- ב. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- ד. 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.

25. סילוק פסולת יבשה

- א. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
- לפני הוצאת היתר הבניה – קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.
 - בהיתר הבנייה – הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפתתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - בגמר הבנייה – לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות – בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.
- ב. פינוי פסולת בנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים. הפסולת תרוכז במכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ג. פירוק חלקים המכילים חומר עשוי מאסבסט וסילוקם מהשטח לאתר מאושר יעשו אך ורק עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

26. עבודות עפר חציבה ומילוי

- תנאים לקבלת היתר:
- א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהיעדר איזון: בתנאי עודף – יצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר, בתנאי חוסר – מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.
- ב. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
- ג. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.
- מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

27. סלילת דרכים

מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת קטע הדרך הגובל בתכנית ברח' התשבי עפ"י תכניות מאושרות, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, תאורת רחובות, העתקת עמודי חשמל וגדרות ונטיעות עצים, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר. נטיעת עצים בוגרים לאורך המדרכה תיעשה בתיאום עם היח' לתכנון נוף והמח' לתכנון תנועה.

28. חניה ותנועה

- 28.1 על מבקשי היתר בניה / הפעלת עסק לספק את החניה הדרושה בתחום מגרשם בתחום קווי הבניין לחניון מקורה/תת-קרקעי המסומנים בתשריט. תקן מקומות החניה למגורים יהיה 2 מקומות חניה ליחידת דיור, ומקומות החניה לשימושים העסקיים יקבעו על פי התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה. כמו כן תותר תוספת מקומות חניה לחניה ציבורית בכפוף לאמור בסעיף 17.6.
- 28.2 במסגרת היתר הבניה תוצג הפרדה בין מקומות החניה לשימושים העסקיים לבין מקומות החניה המיועדים למגורים.
- 28.3 הסדרי הכניסה והיציאה מהחניה יהיו בהתאם למוראה בנספת התנועה ובכפוף לאישור מהנדס העיר. המרחק בין נתיב הגישה לחניה לבין המבנה הקיים בחלקה 181 הגובלת לא יקטן מ-7 מ'.
- 28.4 במסגרת הבקשה להיתר בניה יקבעו פתחי האוורור לחניון כך שלא יהוו מטרד לסביבה. הבקשה להיתר לחניה תת קרקעית תאושר ע"י מח' התנועה, היח' לשימור אתרים ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

29. תאורה

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הדרכים והרחובות, כולל עמודים ופנסים, או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.

30. חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו. על מגישי בקשות להיתר בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובכפוף לתכנית חפ/1400 ת"ט ולהנחיות היח' לשימור אתרים והיח' לתכנון נוף.

31. שירותים

31.1 אספקת המים

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

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 אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום וגודל המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר וממוקם ע"י אגף המים והמחלקה למידע תכנון עיר. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

31.2 ביוב

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.

חיבור ביוב לבניה החדשה יעשה תוך הסתמכות על חיבור הביוב הקיים בחלקה. מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, יהיה צרוף תכנית פתרון ביוב מאושרת ע"י האגף ואישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.

כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים הביוב והניקוז על חשבון מבקשי היתר הבניה.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

31.3 ניקוז - תיעול

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית מהשטחים הכלולים בתכנית זו.

מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. ניקוז מי הנגר העילי בתחום התכנית יעשה באמצעות פיזור הדרגתי למספר מוקדים. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

מערכות כיבוי אש 31.4

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.

אצירה והרתקת אשפה 31.5

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבניין ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

קווי טלפון ותקשורת 31.6

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

מקלטים/מרתבים מוגנים 32

לא יוצא כל היתר בניה לבניה חדשה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או למרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

תשלומים 33

33.1 הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, יוטלו על בעל הקרקע, עפ"י תעריף מוכר ובכפוף להוצאות בפועל ועפ"י רישום שייעשה במשרד מהנדס העיר.

33.2 היטל השבחה, אגרות, היטלים ותשלומי חובה אחרים בקשר לתכנית, לבניה ולשימוש, ישולמו כדין.

חתימות וחותמות

יוזם התכנית: חנה יערה יו"ר ועדת המשנה ליועץ התכנון המקומית
 סגנית ומ"מ ראש העיר
 חדרה אלמוג

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2/1842/05
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5287
 מיום 20.3.08

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 2/1842/05
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 4.11.08 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
 תכנית ת.ע. מס' 1842 פ' ב
 הומלץ להפקדה
 בישיבה ה- 49 ב- 29.08.05
 יושב ראש הועדה (-) י. יהב
 מהנדס העיר (-) א. וטרמן

הודעה על אישור תכנית מס' 2/1842/05
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6008
 מיום 22.10.09