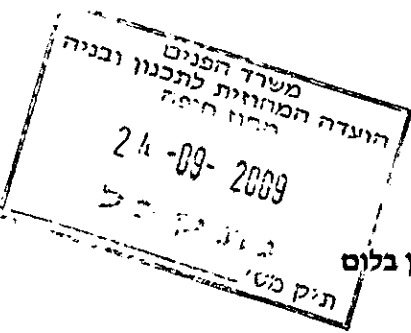


16.9.2009.



שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1006/י"ג
 "מרכז תרבות - רמת הדר"
 מתחם בין הרחובות ליאון בלוס, חנה סנש, וצומת וינגייט-קיש-ליאון בלוס
 הוגשה ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

שם וחלות

.1

תכנית זו תיקרא: שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1006 י"ג - "מרכז תרבות - רמת הדר", (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתכנית מצורפים הנספחים הבאים:

נספח מס' 1 - נספח מנחה לבינוי בקנ"מ 1:500 המחייב בנושאים הבאים: מפלס הכניסה למבנה במגרש 2001 וגבהים מרביים של כל המבנים ביחס לנקודה H.

נספח מס' 2 - נספח מנחה לתנועה וחניה בקנ"מ 1:500

יחס לתכניות אחרות

.2

2.1. על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן. הוראות תכנית המתאר הנ"ל, על שינוייה, שאינן משתנות מכוח תכנית זו נשארות בתוקף.

2.2. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכניות הבאות:

מספר התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.1934
חפ/1400	תכנית המתאר של העיר חיפה		2642	3.7.1980	
חפ/1006 ב'	רובע מגורים ומרכז לתרבות רמת הדר, חיפה		1617		16.4.1970
חפ/1006 ד'	רובע מגורים ומרכז לתרבות רמת הדר, חיפה		1938		14.8.1973
חפ/1006 ז'	בנייני מגורים במערב רמת הדר, אתרים 10,11,12 חיפה		3120		8.11.1984
חפ/1400 י"ב	מבנים במרווחים		2831		21.4.1996
חפ/מק/1400 י"ב/1	מבנים במרווחים - השלמה		2712		8.3.1998
חפ/מק/1006 י"ד	שינוי בינוי במרכז תרבות רמת הדר		4833	19.12.1999	

2.3. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת ברמת הדר, על גבעה התחומה בין הרחובות ליאון בלום, חנה שנס וצומת הרחובות וינגייט-קיש-ליאון בלום.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ- 49.23 דונם (מדידה גרפית).

חלוקת השטחים (שטח ציבורי פתוח, אתרים לבנייני ציבור, דרכים וכו'), תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10870, ח' 81 וחלקי חלקות 44, 49, 79, 82, 83 (לשעבר חלקי חלקות 44, 49, 59 בגוש 10870)

7. בעלי הקרקע

גוש 10870 - ח' 81, 82, 83 - עיריית חיפה
גוש 10870 - ח' 79 - חב' הימנותא בע"מ
גוש 10870 - ח' 44, 49 - עיריית חיפה

8. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - חיפה.

9. עורך התכנית

משרד מהנדס העיר

10. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא הרחבת מרכז תרבות עירוני, שימש למבני תרבות, חינוך ורווחה, ע"י שינוי סיווג חלק מהשטח הציבורי הפתוח לאתר לבניין ציבורי ושינוי חלק מהשמושים והיעודים, הרחבת דרכים גובלות, הסדרת דרכי גישה למגרשים והקצאת שטחים להולכי רגל, קביעת הוראות הבנייה, הסדרי תנועה וחניה ומתן אפשרות חניה מתחת לחלק מהשטח הציבורי הפתוח.

11. ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה ורצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו כחול מרוסק ומנוקד לסירוגין	גבול תכנית מופקדת
שטח צבוע כתום ומותחם בקו כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים 3-4 קומות
שטח צבוע פסים אלכסוניים צהובים וורודים	אזור מגורים רב קומות
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח (מצב מאושר)
שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה	אתר לבנין צבורי
שטח ירוק מטויט בקוים בצבע התשריט	ש.צ.פ. שמתחתיו חניה
שטח צבוע צהוב ומותחם בחום	אתר לבית מלון
שטח צבוע אפור	אתר לבנין מסחרי
שטח מטויט בקוויים אלכסוניים חומים	מבנה ציבורי מתחת למבנה
על רקע אפור	מסחרי

מבנה ציבורי מתחת לשטח
ציבורי פתוח
דרך מאושרת
דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח ציבורי פתוח (מצב מוצע)
מדרכה נטועה מוצעת
שטח מגוון בתחום אתר לבנין
ציבורי (חצר ירוקה של בית הספר)
דרך לביטול
מספר הדרך
מרווח קדמי מינימלי
רוחב הדרך
חזית חנויות
קו רחוב
קו בנין
גבול גוש
גבול חלקה רשומה
מספר חלקה רשומה
גבול חלקה רשומה לביטול
מספר חלקה רשומה לביטול
גבול מגרש מוצע
מספר מגרש מוצע
בנין קיים
מבנה להריסה
תחום גישה לחניון תת-קרקעי
חניה בתחום אתר לבנין ציבורי
נקודת התייחסות לגבהי הבנינים

שטח מטויט בקווים אלכסוניים
חומים על רקע ירוק
שטח צבוע חום בהיר
שטח צבוע ורוד
שטח צבוע ירוק ומסומן באות עברית
שטח צבוע בפסים ורודים וירוקים לסירוגין
שטח צבוע חום מטויט בפסים ירוקים

שטח מטויט בקווים אלכסוניים אדומים
מספר שחור ברבע העליון של העיגול
מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול
מספר אדום ברבע התחתון של העיגול
קו סגול
קו אדום רצוף
קו אדום מרוסק
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור
קו ירוק רצוף
מספר ירוק מוקף בעיגול ירוק
קו ירוק מרוסק
מספר ירוק מוקף בעיגול ירוק מרוסק
קו שחור רצוף
מספר שחור בן 4 ספרות מוקף בעיגול
שטח מנוקד תחום בקו שחור
שטח תחום בקו צהוב
שטח מרושת
שטח מסומן בקווים אלכסוניים רציפים ומקוטעים
נקודה מסומנת באות H

12. השימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו קרקע או בנין הכלולים בתכנית זו לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

13. רשימת התכליות

אתר לבנין ציבורי
מגרש 2001 ישמש להקמת ספרייה. יותרו בנוסף, פעילויות להרצאות וחוגים, למעט פעילות ספורט.
במגרש 2001 א' תותר הקמת מבנה שישמש לשירותים נלווים למבנים במתחם, כגון בתי קפה, גלריות לאמנות, חנויות ספרים, חנויות לתקליטורים וכד'.
מגרשים 2001 ו-2001 א' יהוו יחידת רישום אחת.
מגרש 2004 ישמש להקמת בית ספר אשר יפעל כמרכז קהילתי בשעות אחר הצהריים.
שטח ציבורי פתוח ב' ו-ג'
מגרשים ב' ו-ג' ישמשו להקמת גני ירק, מתקני משחק לילדים, שבילים, מדרגות, פרגולות.
שטח ציבורי פתוח א' – שטח ציבורי פתוח שמתחתיו חניה
מגרש א' ישמש לתכליות שטח ציבורי פתוח לעיל ובנוסף יותרו משטחים מרוצפים, התקנת חניה תת-קרקעית לשרות מבני הציבור והקמת ביתני כניסה להולכי רגל לתוכה.

תחום גישה לחניון	יותר בתוכו מעבר כלי רכב בנוי לחניון ברוחב שלא יעלה על 8 מ'.
דרכים	ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת תשתיות, חניות ציבוריות, מעברים עיליים ותחתיים.
מדרכות נטועות	תשמשנה למעבר הולכי רגל, ותכלולנה שטחים מגוננים ועצי צל

14. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, מדרכה נטועה, אתרים לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח שמתחתיו חניה, תחום גישה לחניון, שטח מגונן בתחום אתר לבנין ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ, וחפשיים מכל חוב או שיעבוד.

15. חלוקה חדשה ורישום

- 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 הבנייה להגיש תכנית לצורכי רישום לאישור רשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין, בהתאם לחוק.
- 15.4. מגרשים 2001 ו-2001 א' יהוו יחידת רישום אחת.

16. שטח ציבורי פתוח ושטח ציבורי פתוח שמתחתיו חניה

- 16.1. בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים תותרנה מדרגות. המדרגות יכללו בתכנית הפיתוח שתוכן במסגרת הבקשה להיתר בניה ומיקומן יקבע תוך העדפת העצים הקיימים.
- 16.2. בתחום השטח הציבורי הפתוח, בין הגבולות המוגדרות כתחום גישה לחניון יותר מעבר בנוי לכלי רכב. מיקומו המדויק של המעבר יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפתוח המהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ורוחבו לא יעלה על 8 מ'. ניתן לקרות את הגישה לחניה ולאפשר גינן במפלס הגג.
- 16.3. השטחים המרוצפים המהווים כיכר ציבורית בין 2 חלקי הספרייה (מגרשים 2001 ו-2001 א' בנספח המנחה לבינוי) יהיו פתוחים למעבר ולשימוש הציבור בכל שעות היממה.
- 16.4. בתחום הש.צ.פ., בהמשך לכיכר העירונית ועד למגרש 2004 (בי"ס), תתאפשר בנית מרתף תת-קרקעי לחניה לשירות מבני הציבור.
- 16.5. בשטח המסומן כ - ש.צ.פ. מעל חניה תת-קרקעית, יהיה עוביו המינימלי של מצע הנטיעות 2 מ' (כמסומן בנספח המנחה לבינוי).
- 16.6. תכנון פיתוח השטח הציבורי הפתוח לסוגיו יהווה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח של מגרשים 2001 ו-2001 א', שתוגש לאישור הועדה המקומית. תכניות פיתוח וגינן מפורטות יוכנו ע"י אדריכל נוף, בתאום עם היחידה לתכנון נוף בעיריית חיפה ובאישור מהנדס העיר.

תכניות הפיתוח תתייחסנה לעיצוב האלמנטים בשטח הציבורי הפתוח, לחומרים ולעיצוב המפגשים עם המבנים.
הן תכלולנה איתור ותכנון מדרגות, שטחים מרוצפים, ביתנים לכניסה לחניונים תת-קרקעים, ספסלים, פרגולות, פינות משחק לילדים, פינות ישיבה, סוגי עמודים ופנסי תאורה, צמחיה, עצים לשימור והעתקה תוך התחשבות בעצים הקיימים ושילובם בפיתוח הגנני, נטיעות חדשות, וכל דבר אחר, לפי דרישת מהנדס העיר.

17. תכנית בינוי ופיתוח

מתן היתר בניה במגרשים 2001, 2001 א', ו-2004 מותנה בהגשת תכניות בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית כדלקמן:

א. תכנית הבינוי והפיתוח של כל מגרש תכלול את העמדת הבנינים, חתכים אופייניים, סימון מפלסי הפיתוח, הגישות, החניה וקומות הכניסה, גידור, גינון, עצים לשימור, העתקה וכריתה, נטיעות חדשות ונטיעות מחודשות של עצים שהועתקו ממקומם הנוכחי, פירוט תמרי גמר, קירות תומכים ופיתוח כולל של השטח וכו'.

ב. תכנית הבינוי והפתוח למבנה במגרש 2001 תכלול גם את תכנית הבינוי של המבנה במגרש 2001 א' וכן את פיתוח השטח הציבורי הפתוח לסוגיו ואת המדרכה הנטועה, תכניות החניונים התת-קרקעיים הציבוריים מתחת לשטח הציבורי הפתוח, מיקום ועיצוב כניסות הולכי הרגל ורכב לתוכם.

18. הוראות בניה

18.1 שטח הבנייה העיקרי והגובה המירבי

סך כל שטח הבנייה העיקרי לא יעלה על 15500 מ"ר. שטח זה יתחלק בין מגרשי הבנייה, המסומנים בתשריט במספרים 2001, 2001 א', 2004 בהתאם למפורט מטה.

הנקודה המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי באות H תהווה נקודת התייחסות לקביעת גובה הבניינים.

ההוראות המפורטות מטה לגבי גובה הבנייה תהוינה הוראות שנועדו לקבוע את אופיה של הבניה כמשמעותה בסעיף 10 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

18.1.1 מגרש מס' 2001

שטח הבנייה:

שטח הבנייה למטרות עיקריות לא יעלה על 11,000 מ"ר.

גובה הבנייה

גובה המבנה לא יעלה על 9 מ' מעל הנקודה המסומנת באות H, כפי שנקבעה בנספח הבינוי ובתשריט. מתחת למפלס הככר יותרו קומות נוספות, תוך ניצול השיפוע של השטח.

18.1.2. מגרש מס' 2001 א'

שטח הבנייה
שטח הבנייה למטרות עיקריות לא יעלה על 500 מ"ר.

גובה הבנייה
גובה הבנין לא יעלה על 4 מ' מעל הנקודה המסומנת באות H, כפי שנקבעה בנספח הבינוי ובתשריט.

18.1.3. מגרש מס' 2004

שטח הבנייה :
שטח הבנייה למטרות עיקריות לא יעלה על 4,000 מ"ר.

גובה הבנייה
הגובה המרבי של מפלס הגג לא יעלה על 1 מ' מתחת למפלס הנקודה המסומנת באות H, כפי שנקבעה בנספח הבינוי ובתשריט.

תנאים מיוחדים

השטח המטויט בירוק בתחום מגרש 2004 ישמש כחצר ירוקה של ביה"ס. בשטח זה תאסר כל בניה למעט עבודות פיתוח גנני תוך שמירת הצמחיה הקיימת. הוראת התכנית לגבי המרווח הקדמי של 35 מ' לכיוון רחוב חנה סנש הינה הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת על פי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

כתנאי להיתר בניה, תובטח לאורך גבולו הדרומי של המגרש, בתחום המרווח הקדמי, רצועה ברוחב 5 מ' לנטיעת עצים.

הבקשה להיתר בניה לבית ספר תלווה ביעוץ אקוסטי אשר על פיו יקבעו המיגוונים האקוסטיים ככל שידרש. מתן היתר הבניה מותנה באישור הבקשה ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.

18.2. שטחי שירות

אופן חישוב שטחי השירות והשטחים הפטורים באתרים לבניני ציבור, יהיה בהתאם לאמור בתכנית חפ/1400 שש - "שטחי שירות ופטורים, על כל תיקוניה ועדכוניה".

18.3. גגות הבנינים

גגות הבנינים בשטח התכנית יהיו שטוחים, למעט עיצוב מיוחד באישור מהנדס העיר. לא תותר התקנת מתקנים על הגגות.

עיצוב הגגות יטופל כ-"חזית חמישית" מבחינת עיצובם, עיצוב המעקות והשימוש בחומרי גמר. מוצע חיפוי הגגות באמצעות ריצוף, חלוקי נחל, שברי חרס וכד'.

18.4. קווי הבנין

קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

חומרי הציפוי של חזיתות הבנינים וחמרי בנייה אחרים, חיפויי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.

19. פיתוח המגרשים

19.1. על יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו', בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, ולשביעות רצון מהנדס העיר.

19.2. טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חמרי חציבה ומילוי למדרונות ע"י בניית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות החלקה, לפני התחלת הכשרת השטח לבנייה. בכל מקום שבו יש לבנות קירות תומכים, יש להתייעץ ולקבל אישור מוקדם של משרד מהנדס העיר חיפה באשר למיקומם, עיצובם ומימדיהם.

20. שיקום נופי

על בעלי היתר הבנייה או הסלילה לדאוג לאכסון מסודר של עודפי חומרי החציבה והמילוי עד גמר הבנייה ופיתוח השטח ו/או פינויים למקום שפך מאושר עירוני. על בעלי היתר הבנייה או הסלילה חובה לבצע שיקום נופי של השטחים שייפגעו במהלך העבודה ולהשלימו בד בבד עם השלמת העבודה. השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י היחידה לתכנון נוף לפני מתן היתר לביצוע העבודה.

21. עצים

כריתת עצים במידה ותדרש תעשה על פי תכנית הבינוי והפיתוח בהתאם להוראות החוק ובאישור מחלקת אחזקת גנים בעיריית חיפה. תועדף העתקת עצים ככל שיתאפשר הדבר.

תכנית הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים תוכן תוך העדפת העצים הקיימים. מקבץ שלושת עצי האורנים המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו ישמר ושולב בפיתוח.

22. מניעת מטרדים בעת הבנייה

כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלקמן:

א. בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע הינם סלע או שטח חשוף ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף על-ידי הרטבה.

ב. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חמרי גלם למניעת פיזורם ברוח.

ג. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו.

23. איכות הסביבה

23.1. בקשה להיתר בניה לחניונים תת-קרקעים בתחום תכנית זו, תלווה ביעוץ אקוסטי ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.

23.2. כל בקשה להיתר בניה בתחום התכנית תכלול את פרוט המערכות (מזוג אוויר, מערכות תאורה חזקה, מערכות הגברת קול וכו'), והאמצעים המוצעים למניעת מטרדים, ותובא לאישור איגוד

ערים לאיכות הסביבה.

- 23.3. מתן היתר לתפעול החניונים התת-קרקעים מותנה באישור אגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.
- 23.4. הבקשה להיתר תלווה, במסמך תנועתית של המשאיות שיעסקו בעבודת פינוי החומר שיאושר ע"י מהנדס העיר. משאיות פינוי החומר יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
- 23.5. מתן היתר איכלוס בתחום התכנית מותנה באישור אגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים הדרושים למניעת מטרדים לסביבה.

24. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

- 24.1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנינים כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בהיתר הבניה.
- 24.2. כל התשתיות תהיינה תקינות ותתקיימו ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פתחי מרפסות וחלונות, פנים מרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות פירים וארובות איוורור.
- 24.3. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבנינים, אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 24.4. לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות חיצוניים של בנין אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- 24.5. מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מיכלי גז ודלק ניתן יהיה להתקין מחוץ לקווי הבנין ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.
- 24.6. לכל מבנה תותר התקנת 2 אנטנות מרכזיות, אחת לתקשורת ואחת לטלוויזיה.
- 24.7. לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומר ובצורה אחידה על פי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

25. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל

בעלי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה או לשלם היטל סלילה כחוק, הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר. בסלילה נכללים המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, שתילת עצים, העתקת עמודי חשמל, תאורת רחובות, קירות תומכים ומעקות לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעיריה. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יבוצע עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.

תנאים מיוחדים

השטח המסומן כמדרכה נטועה נכלל בתחום רצועת הדרך.

26. תנועה וחניה

26.1. הסדרי התנועה יהיו בהתאם לנספח מס' 2 - נספח מנחה לתנועה וחניה.

26.2. מגרשים 2001 ו-2001 א'

החניה תהיה בהתאם לתקן התקף ביום מתן היתר הבנייה. על מבקשי היתר הבנייה במגרשים אלה לפתור את בעיית החניה בתחומי שני המגרשים, כולל חניה תפעולית ו/או בתחום ש.צ.פ. א' כאמור בסעיף 26.4.

26.3. מגרש 2004

החניה תהיה בהתאם לתקן התקף ביום מתן היתר הבנייה. על מבקשי היתר הבנייה במגרש זה לפתור את בעיית החניה בתחום המגרש, בחניון תת-קרקעי או על קרקעי על פי נספח התנועה המצורף לתכנית זו. כמו כן, במידת הצורך תתאפשר חניית צוות ביה"ס במסגרת החניונים התת-קרקעיים של בנין הספרייה ו/או בש.צ.פ. א' כאמור בסעיף 26.4.

בקשה להיתר בניה לבי"ס תלווה בפתרון חניה ותהיה באישור משרד התחבורה

26.4. שטח ציבורי פתוח א'

בנוסף לאמור בסעיפים 26.2 ו-26.3 דלעיל, בשטח הש.צ.פ. א', בהמשך לכיכר העירונית ועד למגרש בית הספר תתאפשר בנית מרתף חניה תת-קרקעי לחניה לשרות מבני הציבור. כמו כן יתאפשר חיבור במפלסי החניה התת-קרקעית בין מגרש 2004 לבין מגרש 2001.

27. תאורה

בעלי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, הככרות, שבילים להולכי רגל, כולל עמודים ופנסים, או לשלם היטל תאורה כחוק.

28. חשמל

אספקת החשמל, כולל החיבורים לבנינים בתחומי תכנית זו, תהיה באמצעות כבלים תת-קרקעיים של חברת החשמל.

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

29. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הוראות תכנית תכנון עיר חפ/1400/ת"ט - תחנות טרנספורמציה. לא תותרנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בתחומי תכנית זו.

30. שירותים

30.1. ניקוז מי גשמים

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

מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

30.2. אספקת המים

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, 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 ידרש 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 הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו.

מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים .

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

30.3. ביוב

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

מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.

תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.

לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין 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. אצירת והרחקת אשפה

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

32. בטיחות 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 ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

33. קווי טלפון וטלוויזיה בכבלים

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל התיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ואו בתוך המבנים.

34. מקלטים/מרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או מרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי.

לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

35. עתיקות

על השטחים המוכרזים כאתר לעתיקות בהתאם לפקודת העתיקות לא יוצא היתר בניה אלא בהסכמת רשות עתיקות.

36. חתימות

עורכי התכנית

בעלי הזכויות בקרקע

יוזמי התכנית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ז' 1006/07
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4967
מיום 1.3.01

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/ 1006 ז'
הומלץ להפקדה
בישיבה ה" 118 ב" 02-11-98
117 117 117
יושב ראש הועדה 13'N.08C-1
מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' ז' 1006/07
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.7.02 לאשר את התכנית.
90
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/ 1006 ז'
הומלץ למתן תוסף
בישיבה ה" 33 ב" 06-11-01
117 117 117
מהנדס העיר
ח"ד
יושב ראש הועדה
מ"מ
המקומית
לתכנון ולבניה

הודעה על אישור תכנית מס' ז' 1006/07
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6936
מיום 24.12.07