

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/2281

שם תוכנית: "התחדשות עירונית - מתחם ברל כצנלסון"

משרד הפנים
מחוז חיפה
07-03-2011
תיק מס' 2281/חפ

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
22-03-2011
נתקבל
תיק מס'

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה

סוג תוכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>2281/חפ</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>5.10.10</u> לאשר את התכנית. <u>ד"ר יו"ר</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה תכנית ת.ע. מס' חפ/ <u>2281</u> הומלץ להפקדה בישיבה ה- <u>103</u> ב- <u>21.01.2008</u> (-) ח.א. גרמן / מנהל תכנון (-) ח. אלמוג / יושב ראש הועדה</p>
---	---

<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>2281/חפ</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6080</u> ביום <u>28.4.10</u></p>
---	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הנ"ל מציעה הריסה של 7 מבני מגורים בקיבולת של 126 יחידות דיור והקמת מתחם מגורים מודרני בן 7 מבנים בקיבולת של 372 יחידות דיור, כל זאת בהליך התחדשות עירונית. המתחם סמוך לגבעת השבשבת שבנוה שאנן המהווה שטח ציבורי פתוח בשכונה. במטרה ליצר מגרשים בגיאומטריה שתאפשר בניית יחידות דיור גדולות וחניונים, מציעה התכנית לשנות את גבולות המגרשים תוך הותרת שטח ציבורי פתוח ביניהם. שטחי מגרשי המגורים במצב המוצע זהים לשטחי מגרשי המגורים במצב הקיים. גודל הדירות המוצע הוא כ-118 מ"ר ליחידת דיור – שטח עיקרי.

רקע סטטוטורי

על השטח חלה תכנית מאושרת מס' חפ/375 משנת 1940. גבולות מגרשים, רח' ברל כצלסון וצורת גבעת השבשבת נקבעו בתכנית מופקדת מס' חפ/918 משנת 1955. בנייני המגורים הוקמו על פי הוראות תכניות "נושאות" מאושרות מס' חפ/918נב' וחפ/918א' (קווי בניין, זכויות בניה וכד'). לכן, התייחסות בגוף ההוראות לתכניות קודמות היא לתכנית המופקדת מס' חפ/918 אשר קבעה את יעודי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"התחדשות עירונית – מתחם ברל כצנלסון"	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
2281/חפ	מספר התוכנית		
34.48 דונם		שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
3	מספר מהדורה בשלב		
21.02.2011	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת בעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
		קואורדינטה X	201,500
		קואורדינטה Y	743,300

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בעיר חיפה, בשכונת נווה שאנן, בסמוך למרכז זיו, ברחוב ברל כצנלסון.

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חיפה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	חיפה
		שכונה	נווה שאנן
		רחוב	ברל כצנלסון
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11200	מוסדר	חלק מהגוש	262,263,264,265,266,267,268,307	6,14,15,53,96,285,286,288 298,303,308,320

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
07.05.1940	-	שינוי יעוד מאזור מגורים א' ודרכים לאזור מגורים ד'1, מגורים ג'3, שצ"פים ודרכים	שינוי	חפ/375
23.03.1976	-	שינוי הוראות בשטח דרכים	שינוי	חפ/1586
14.10.1976	2262	שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לאזור מגורים ג'3, שצפ"ים ודרכים.	שינוי	חפ/1564
17.07.1980	2645	שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לדרך	שינוי	חפ/1538ג'
21.08.1980	2653	שינוי הוראות בשטח דרכים	שינוי	חפ/1764
22.01.1981	2687	שינוי הוראות בשטח דרכים	שינוי	חפ/825א'
15.09.1985	3248	שינוי הוראות	שינוי	חפ/918נב'
16.11.1995	4349	שינוי הוראות	שינוי	חפ/918א'
30.05.1935	515	שינוי הוראות בתחום תכנית זו	שינוי	חפ/229
14.10.1976	2262	שינוי הוראות בתחום תכנית זו בדבר רחב מינימאלי של רחוב	שינוי	חפ/229ד'
17.09.1987	3484	שינוי הוראות בתחום תכנית זו	שינוי	חפ/229י'
14.03.1994	4201	שינוי הוראות בתחום תכנית זו	שינוי	חפ/229י1'
27.10.2003	5232	שינוי הוראות בתחום תכנית זו	שינוי	חפ/מק/229י2'
21.04.1996	4402	שינוי הוראות בתחום תכנית זו	כפיפות	חפ/1400יב
08.03.1998	4626	שינוי הוראות בתחום תכנית זו	כפיפות	חפ/מק/1400יב1'
28.02.2006	5501	שינוי הוראות בתחום תכנית זו	כפיפות	חפ/מק/1400פמ
26.06.1997	4536	התאמה	התאמה	חפ/מק/1400תט
26.06.2000	4052	שינוי הוראות בתחום תכנית זו	שינוי	חפ/מק/1400גב

1955	הפקדה	התאמה	חפ/918(*)
------	-------	-------	-----------

(*) תכנית מופקדת שעל פיה נבנתה השכונה הקיימת בתכנית.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך אישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' עוזי גורדון	21.02.2011	1	-	1:750 1:500	מסמך מחייב	תשריט
		אדר' עוזי גורדון	21.02.2011	-	24	-	מסמך מחייב	הוראות התכנית
		אדר' עוזי גורדון	21.02.2011	1	-	1:500	מסמך מנחה, מחייב בנושא קווי הבניין	נספח בינוי
		תדס הנדסה בע"מ	21.02.2011	2	-	1:500 1:250	מסמך מנחה, מחייב במיקום החיבורים לחניונים במגרשים	נספח תנועה וחניה
		תדס הנדסה בע"מ	21.02.2011	1	-	-	מסמך מנחה	נספח ניקוז
		מילר בלוס ושות'	21.02.2011	1	21	1:500 1:2500	מסמך מנחה	נספח פיתוח נופי מנחה
		בלשה ילון	21.02.2011	2	7	1:500	מסמך מנחה	נספח תשתיות מים וכיוב
		בועז תענך	21.02.2011	-	17	-	מסמך מחייב	נספח טבלאות הקצאה ואיוון

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים) לי"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	04-8356128	לי"ר	04-8356356	רח' ביאליק 3, חיפה	לי"ר	עיריית חיפה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מגיש התוכנית

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	לי"ר	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	04-8356128	לי"ר	04-8356356	רח' ביאליק 3, חיפה	לי"ר	עיריית חיפה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	יזם במועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	לי"ר	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	לי"ר	04-8645537	לי"ר	04-8630855	רחוב פלגים 15, ת.ד. 33095, חיפה		מנהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה		לי"ר	לי"ר	לי"ר
	לי"ר	04-8356128	לי"ר	04-8356356	רח' ביאליק 3, חיפה	לי"ר	עיריית חיפה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
	לי"ר		לי"ר			לי"ר	פרטים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שמו
Dorit_s@gordon-ltd.co.il	04-8580066	050-5473516	04-8580077	קרו הניסוד 15, טירת כרמל	לי"ר	עוזי גורדון אדריכלים בע"מ	6661	006277214	עוזי גורדון	אדריכל	עורך התכנית
tedem@tedem.co.il	04-8577567	052-5450267	04-8577566	האתגר 1, טירת כרמל	לי"ר	תדס הנדסה אזרחים בע"מ	27552	51755445	חנה שק	מהנדס	יועץ תנועה
tedem@tedem.co.il	04-8577567	052-5450267	04-8577566	האתגר 1, טירת כרמל	לי"ר	תדס הנדסה אזרחים בע"מ	27552	51755445	חנה שק	מהנדס	יועץ ניקוז
imb@miller-blum.co.il	04-8339980	050-5277882	04-8339070	רח' התעשייה 14, חיפה	לי"ר	מילר בלום	40289	55098651	אמיר בלום	אדריכל נוף	יועץ נוף
natan-g@bal-jal-is.co.il	04-8603601	052-8393613	04-8603613	העצמאות 31, 33033, חיפה	לי"ר	בלשה ילון	10042	042544486	נתן גראוואר	אינג'ינר	יועץ מים וביוב
sb_taanach@hotmail.com	04-8122374	052-8726816	04-8122375	רח' גוט לוין 38, רמות ספיר, חיפה	לי"ר	-	717	023028665	בועז תענד	שמו	שמו

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	מתייחס לתאי שטח	הגדרת מונח
קו בניין עילי	41,42,51,52,53	קו בניין לקומות מעל מפלס כניסה קובעת לבניין.
קו בניין תחתי	41,42	קו בניין לקומות מתחת למפלס כניסה קובעת לבניין.
	51,52,53	קו בניין לקומות שמרבית משטחן או כל שטחן מתחת לקרקע.
קו בניין	51,52,53	קו בניין לקומה אחת שמתחת למפלס כניסה קובעת לבניין.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

התחדשות עירונית והקמת מתחם למגורים ושצ"פ במסלול פינני בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- פינוי בנייני מגורים הקיימים במטרה לאפשר התחדשות עירונית תוך:
- איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בגודל השטח המוקצה ליעוד מגורים
 - התווית דרך חדשה והרחבת דרכים
 - קביעת זכויות בניה והוראות בניה ופיתוח השטחים הכלולים בתכנית
 - קביעת הסדרי תנועה וחניה בתחום התכנית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם			34.48			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המופקד	מצב מופקד	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	-	0	0	6900	מ"ר עיקרי	מגורים
	-	0	0	126	מס' יחיד	
	-	15576	+ 15576	-	מ"ר עיקרי	מגורים ג' 3
	-	132	132	-	מס' יחיד	
	-	28,320	+ 28,320	-	מ"ר עיקרי	מגורים ד' 1
	-	240	240	-	מס' יחיד	
חלק מזכויות הבניה של חלקות 285, 286 בגוש 11200	-	-	- 989	989	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	ל"ר	1	דרך מאושרת
	ל"ר	21,22,23,24,25,26,27	דרך מוצעת
	ל"ר	31,32,33,34,35,36	שטח ציבורי פתוח
	ל"ר	41,42	מגורים ד'1
	ל"ר	51,52,53	מגורים ג'3

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מופקד	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
33%	11,210	34%	11,781
21%	7,370	9%	3,060
10%	3,425	4%	1,236
21%	7,152	36%	12,475
15%	5,323	0.3%	101
-	-	0.7%	291
-	-	16%	5,536
100%	34,480	100%	34,480

4 יעודי קרקע ושימושים

- 4.1 שם ייעוד: מגורים ג'3 – תאי שטח 51,52,53**
- 4.1.1 שימושים**
 מיועד להקמת בנייני מגורים כולל: חניונים, שירותים נלווים לרווחת הדיירים, כגון: מועדון ספורט, מועדון דיירים וחדרי טרנספורמציה.
- 4.1.2 הוראות**
- א. שטחי בניה ומספר יח"ד**
 זכויות והגבלות בנייה יחושבו לפי תקנות התכנון והבנייה וחישבו שטחים בתכניות ובהיתרים התשנ"ב (1992).
- ב. בנוסף לשטחי הבניה המצויינים בסעיף 5.0 להלן, יוקצה שטח של 450 מ"ר למרפסות מקורות לכל אחד מתאי שטח 51,52,53.**
- ג. גובה הבניינים יהיה כאמור בסעיף 5.0 להלן ובנוסף:**
- (1) גובה הבניינים המצוין לעיל ימדד מהכניסה הקובעת לבניינים, כאמור בסעיף ה' להלן, עד פני גג קומת מגורים אחרונה, גובה הבניינים אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על הגג כגון: חדרי מדרגות, חדרי מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר ואנטנות שיוצבו על הגג.
- (2) מספר קומות החנייה יהיה לפי המתבקש עפ"י סעיף חניה להלן. תותר תוספת קומות חניה כלפי מטה, בכיוון תת-קרקעי.
- (3) הקומה העליונה של הבניינים תדורג בשיעור שלא יפחת מ- 5 מ' מחזית הבניין הפונה לרחוב.
- ד. קווי בניין**
 קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט, ובנספח הבינוי וכאמור בסעיף 5.0 להלן, ובנוסף:
- (1) תותר בניית מרפסות מקורות לתחום המרווח הקדמי לכיוון רחוב ברל כצנלסון בבליטה של עד 2 מ'.
- (2) תותר בניית קומות חניה תת קרקעיות בקו בניין אפס.
- (3) תותר בניית מרפסות מקורות בקו בניין אפס למרווח הקדמי לכיוון רחוב פנחס ראם.
- (4) המרווח המינמאלי בין שני גושי הבניין בתאי השטח בחזית לכיוון רחוב ברל כצנלסון לא יפחת מ- 11 מ'.
- ה. הכניסה הקובעת**
 גובה הכניסה הקובעת לבניינים יהיה כמסומן בנספח הבינוי המנחה. תותר סטיה מגובה זה בשיעור של עד 0.5 מ' ובתנאי שגובה הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.20 ממפלס המדרכה הסמוכה לכניסה לבניין.

4.2 שם ייעוד: מגורים ד'1 – תאי שטח 41-42

שימושים	4.2.1
מיועד להקמת בנייני מגורים כולל: חניונים, שירותים נלווים לרווחת הדיירים, כגון: מועדון ספורט, מועדון דיירים וחדרי טרנספורמציה.	א.
הוראות	4.2.2
זכויות והגבלות בנייה יחשבו לפי תקנות התכנון והבנייה וחישוב שטחים בתכניות ובהיתרים התשנ"ב (1992).	א.
בנוסף לשטחי הבניה המצויינים בסעיף 5.0 להלן, יוקצה שטח של 1400 מ"ר למרפסות מקורות לכל אחד מתאי השטח 41, 42.	
גובה הבניינים יהיה כאמור בסעיף 5.0 להלן ובנוסף:	ב.
(1) גובה הבניינים המצוין לעיל ימדד מהכניסה הקובעת לבניינים עד פני גג קומת מגורים אחרונה, גובה הבניינים אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על הגג כגון: חדרי מדרגות, חדרי מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר ואנטנות שיוצבו על הגג.	
(2) שתי הקומות העליונות של הבניינים ידורגו בשיעור שלא יפחת מ-5 מ' מחזית הבניין הפונה לרחוב.	
(3) מספר קומות החנייה יהיה לפי המתבקש עפ"י סעיף חניה להלן. תותר תוספת קומות חניה כלפי מטה, בכיוון תת-קרקעי.	
(4) תותר קומת לובי בגובה של עד 6 מ'.	
קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט, בנספח הבינוי וכאמור בסעיף 5.0 להלן.	ג.
(1) יותר קו בניין אפס אחורי למפלסים הנמוכים ממפלס השצ"פ הגובל במגרשים ממזרח.	
(2) יותרו קווי בניין אפס לחניונים תת קרקעיים.	
(3) המרחק המינימאלי בין כל שני בניינים במגרש לא יפחת מ-15 מ'.	
(4) תותר בניית מרפסות מקורות לתחום המרווח הקדמי והאחורי בבליטה של עד 3 מ'.	
(5) הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה בתוך קונטור הבנין.	
(6) בנוסף לאמור בסעיף (1) לעיל, המרחק המינימאלי בין המבנה הקיים ברחוב ברל כצלסון 67 (חלקות 14,16,17 גוש 11200) לבין הבניין בתא שטח 42 יעמוד על 18.5 מ'.	
שטחים לרווחת הדיירים	ד.
בתחום קומת העמודים, מעל מפלס הכניסה, יותר שימוש למועדון לרווחת הדיירים אשר ירשם כחלק מהרכוש המשותף.	

- 4.3 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח – תא שטח 32**
- 4.3.1 שימושים**
 א. ישמש לשטחים מגוונים, למשחקים, לשהייה, לתצפית, למעבר הולכי רגל ומערכות תשתית. בשטח זה לא תותר כל בניה למעט: ריהוט חוצות, מתקני ספורט משחק ונופש, ומערכות תשתית תת-קרקעית.
- 4.3.2 הוראות**
 א. טרם קבלת היתר בניה לתאי שטח 41, 42, תוגש תכנית פיתוח מפורטת של תא שטח 32. התכנית תכלול גם את שיקום האזור הצמוד לשצ"פ בגבעת השבשבת.
 ב. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו. יבוצעו בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון גנים.
 בפיתוח כלולים השבילים, קירות תומכים, גדרות, רחבות מרוצפות, גינון ונטיעות, תאורה (כולל עמודים ופנסים) וכל המתקנים הנוספים שיידרשו.
 לא תותר חנייה בתחומי השטח הציבורי הפתוח.
 לא תותר הקמת מבני תחנת טרנספורמציה בשטח הציבורי הפתוח.
 לא תותר שפיכת עודפי עפר בעת הבנייה לשטח הציבורי הפתוח.
 לא יותר שימוש ומעבר בשצ"פ לצורך הבניה בתאי שטח 41 ו-42.
- 4.4 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח – תאי שטח 33,34**
- 4.4.1 שימושים**
 א. ישמש למעבר הולכי רגל ולקישור בין רחובות, שצ"פים וכד'.
- 4.4.2 הוראות**
 א. יותר בו פיתוח וגינון ומערכות תשתית תת קרקעית. לא תותר בשטח זה כל בניה.
 טרם קבלת היתר בניה לתאי שטח 51, 52, 53 תוגש תכנית פיתוח מפורטת של תאי שטח 33 ו-34.
 ב. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו. יבוצעו בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון גנים.
 בפיתוח כלולים השבילים, קירות תומכים, גדרות, רחבות מרוצפות, גינון ונטיעות, תאורה (כולל עמודים ופנסים) וכל המתקנים הנוספים שיידרשו.
 לא תותר חנייה בתחומי השטח הציבורי הפתוח.
 לא תותר הקמת מבני תחנת טרנספורמציה בשטח הציבורי הפתוח.
 לא תותר שפיכת עודפי עפר בעת הבנייה לשטח הציבורי הפתוח.

- 4.5 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח - תאי שטח 31, 35**
- 4.5.1 שימושים**
- א. ישמש כשטח ציבורי פתוח על פי האמור בתכנית מופקדת חפ/918. יותר בו פיתוח וגינון ומערכות תשתית תת קרקעית.
- 4.5.2 הוראות**
- א. בתא שטח 31 יחולו כל הוראות תכנית מופקדת חפ/918, ובנוסף יעשה בשטח זה שיקום נופי כתנאי לאיכלוס הבנינים בתאי שטח 41, 42.
- ב. בתא שטח 35 יעשה שיקום נופי כתנאי לאיכלוס הבנינים שבתאי שטח 51, 52, 53.
- 4.6 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח – תא שטח 36**
- 4.6.1 שימושים**
- א. ישמש למעבר הולכי רגל ולנטיעות. יותר בו פיתוח וגינון ומערכות תשתית תת קרקעית
- 4.6.2 הוראות**
- א. רוחב המינימאלי של השצ"פ בתא שטח זה לא יפחת מ-10 מ'.
- ב. בצידו המזרחי של השצ"פ, לאורך הגבול עם חלקות 14, 16 בגוש 11200, תפותח רצועה ברוחב מינימאלי של 2 מ', אשר תינטע ותגונן בצמחיה מגוונת.
- ג. טרם קבלת היתר בניה לתאי שטח 42 תוגש תכנית פיתוח מפורטת של תא שטח זה.
- ד. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו. יבוצעו בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון גנים.
- בפיתוח כלולים השבילים, קירות תומכים, גדרות, רחבות מרוצפות, גינון ונטיעות, תאורה (כולל עמודים ופנסים) וכל המתקנים הנוספים שיידרשו.
- לא תותר חנייה בתחומי השטח הציבורי הפתוח.
- לא תותר הקמת מבני תחנת טרנספורמציה בשטח הציבורי הפתוח.
- לא תותר שפיכת עודפי עפר בעת הבנייה לשטח הציבורי הפתוח.
- לא יותר שימוש ומעבר בשצ"פ לצורך הבניה בתא שטח 42.
- 4.7 שם ייעוד: דרכים**
- 4.7.1 שימושים**
- א. ישמשו לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל, רוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב.
- 4.7.2 הוראות**
- א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.
- ב. ביצוע הדרכים, שיקום הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה ונוף בעירייה.
- ג. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם,

נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים, והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

ד בחניות הניצבות לאורך רחוב ברל כצנלסון ישולבו מפרצים שישמשו לגינון ונטיעה במרווחים כל 5 מקומות חניה.

ה. בקטע רחוב ברל כצנלסון הגובל בשצ"פ שתא שטח 32, יותרו חניות מקבילות לציר הכביש בלבד.

ו. חניות ציבוריות

קטע מוצא רחוב ברל כצנלסון מהככר האליפטית הסמוכה לככר זיו, יפותח באופן בו תורחב המדרכה בצידו הדרומי של הרחוב, באמצעות תכנון חניות מקבילות לציר הכביש בצד זה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר						אחוזי בניה כוללים (%)	תכסי תא השטח (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות לדונם נטו	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)					
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה סה"כ	מרתף שירות						מרתף עיקרי	מרתף שירות	מרתף עיקרי	מרתף שירות	מרתף עיקרי	מרתף שירות	מרתף עיקרי	מרתף שירות
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות															
מגורים	51	1805	1200	944	3400	9792	542%	-	44	24.4	21	7	4	כמסומן	בנספח	בינוי					
ג' 3	52	1735	1200	944	3400	9792	564%	-	44	25.3	21	7	4	כמסומן	בנספח	בינוי					
	53	1735	1200	944	3400	9792	564%	-	44	25.3	21	7	4	כמסומן	בנספח	בינוי					
מגורים	41	3580	9100	0	7200	30460	850%	-	120	33.5	48	(3) 15	3	כמסומן	בנספח	בינוי					
ד' 1	42	3580	9100	0	7200	30460	850%	-	120	33.5	48	(3) 15	3	כמסומן	בנספח	בינוי					

(1) בנוסף לשטחי הבניה המצוינים בטבלה זו, תותר בניית מרפסות מקורות בשטח של 450 מ"ר לכל אחד מתאי השטח 51, 52, 53.
 (2) בנוסף לשטחי הבניה המצוינים בטבלה זו, תותר בניית מרפסות מקורות בשטח של 1400 מ"ר לכל אחד מתאי השטח 41, 42.
 (3) קומת הקרקע תהיה קומת לובי ולא יהיו בה יחידות דירה. גובה קומת הקרקע יותר עד 6 מ' כאמור בסעיף 4.2.2 ב' (4).

6. הוראות נוספות

6.1 תכנית בינוי

מתן היתר בניה לתאי שטח 41-42 מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לשני תאי שטח אלה ולשצ"פ הכלוא ביניהם בקנ"מ 1:250 ערוכה ע"י אדריכל ואדריכל נוף לאישור משרד מהנדס העיר.

מתן היתר בניה לתאי שטח 51-52-53 מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לשלושת תאי שטח אלה ולשצ"פים הכלולים ביניהם בקנ"מ 1:250, ערוכה ע"י אדריכל ואדריכל נוף, לאישור משרד מהנדס העיר. תכניות הבינוי תכלולנה:

- א קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים במגרש.
- ב תכנית פיתוח למגרשים שתכלול התאמה למפלסי הקרקע, קירות תומכים, ריהוט רחוב, נטיעות, מיקום גדרות ומעקות, פתרון לתנועת הולכי רגל, סימון שטחים למעבר לציבור לצמיתות וכו'.
- ג הפיתוח במגרשים יהיה בכפוף להוראות הפיתוח בכל מגרש כמפורט בסעיף 6.4 להלן.
- ד תכנית פיתוח נוף לשימור צמחייה, אשר תכלול סימון עצים קיימים כולל סוגיהם. התכנית תקבע עצים לשימור, להעתקה ו/או לכריתה.
- ה חתכים אופייניים, מפלסי המבנים, חומרי גמר, פריסת חזיתות כלליות וכל פרט נוסף שיידרש מיקום שירותי הבית השונים כגון: מיקום צוברי גז מקום אצירת האשפה ואופן פינויה, מיקום חדר טרנס' עם גישה לרכב תפעולי אליו.
- ו תכנית תנועה וחניה שתכלול פתרונות לגישת כלי רכב, ופתרונות חניה.
- ז פתרונות חיבורי תשתיות כגון: מיקום מוני מים, אופן חיבור הניקוז למערכת העירונית, נקודות התחברות הביוב למערכת העירונית ומיקום חדרי טרנספורמציה.
- ח תכנית התארגנות במהלך ביצוע העבודות במגרש כולל תכנית לשיקום נופי של השצ"פים הגובלים במגרשי המגורים.
- ט תכנית שלבי ביצוע העבודה והוראות בדבר העבודות השונות שיכללו בכל שלב ושלב.

6.2 הפקעה

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, ולשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.

6.3 חלוקה ורישום

- א גבולות החלקות, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב השטחים יאוחדו, עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רציף בעל סיווג אחד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט
- ג על יוזמי התכנית וכל הבאים במקומם להכין תשריט איחוד וחלוקה כאמור לעיל לאשרו במוסדות התכנון ולרשמו בלשכת רשם המקרקעין.
- ד מתן היתר בנייה בתחום התכנית מותנה באישור מפת חלוקה לצורכי רישום ע"י רשויות התכנון.
- ה תותר חלוקת משנה של תאי שטח 41, 42 המיועדים למגורים, לשני מגרשים. חלוקה זו תיקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 6.1 לעיל. בתכנית הבינוי יקבעו זיקות הנאה בין מגרשי המשנה לגישה לחניה. תותר הוצאת היתרי בניה למגרש משנה ללא תלות במגרש השני.

6.4 פיתוח המגרשים

- 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 לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה.
- בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבינויים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
- ב. במרווחי העבודה הגובלים בגבול התכנית, תוצב גדר זמנית עד גמר ביצוע עבודות חפירה. עם השלמת העבודה וכתנאי לאיכלוס מבני המגורים יוחזר המצב לקדמותו ותישתל צמחית חורש טבעי באזור.
- ג. במקומות בהם יבוצע פיתוח על גבי גגות, יתוכנן מראש מרווח עבור גינון כמפורט: לשטחי מדשאות, יתוכנן מצע מינימאלי בעומק של 0.5 מ' מפני הבטון אל פני הפיתוח. לשיחים, יתוכנן מצע מינימאלי בעומק של 1.0 מ' מפני הבטון אל פני הפיתוח. לעצים, יתוכנן מצע מינימאלי בעומק של 1.5 מ' מפני הבטון אל פני הפיתוח. במטרה לאפשר שתילה ונטיעה של צמחיה בוגרת, מצע הבינוי יותאם למצע שתילה על גבי גגות.

6.5 חניה

- א. פתרונות החנייה בתחומי המגרשים ינתנו בכפוף לאמור בסעיף 4.1.2 ג' 2.
- ב. מספר מקומות החנייה למגורים בתחום המגרש ייקבע ל-1.5 מקומות לכל יחידת דיור. בנוסף יוקצו 0.3 מקום חניה לכל יחיד עובר אורחים בתחום הדרכים הגובלות. החניות בתחום המגרש תשויכנה לבעלי הדירות. כל זוג חניות עוקבות ישויך ליחיד אחת.
- ג. הבקשה להיתר בנייה למבנה החניון תכלול תכנית חנייה מפורטת, הכוללת: כניסות, יציאות, פירוט כל החניות, נתיבי המתנה, עיצוב המבנה ועיבוד חזיתותיו הגלויות ופתרונות אוורור החניות
- ד. מיקום כניסות ויציאות לחניונים בכל המגרשים יהיו עקרוני בלבד. מיקום מדויק של הכניסות והיציאות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 6.1 להלן. גישות ונתיבי המתנה, יבוצעו עפ"י תכנית שתאושר ע"י מחלקת הדרכים כחלק מתכנית הבינוי ותהיה חלק מהבקשה להיתר בנייה.
- ה. היתר הבניה לחניונים יהיה מותנה באישור איגוד ערים לאיכה"ס בנושא איכות אויר.

6.6 תאורה

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.

6.7 מניעת מטרדים בעת הבנייה

- 6.7.1 מניעת מפגעים בעת הריסת המבנים
- הריסת המבנים תבוצע בדרך שלא תגרום למפגעי אבק או רעש מפעולות ההריסה וסילוק החומר
- 6.7.2 מניעת מטרדים בעת הבניה
- כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה-כדלהלן:

א פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוללים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.

ב עודפי עפר יפזרו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.

ג מכונות 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. מיקום המכונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.

ד הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.

ה אחסון חומרי גלם בתפזורת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

ו לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

ז העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.7.3 מניעת מטרדים בעת החציבה

א יש לגדר את את שטח המגרש המיועד לחציבה בגדר אטומה.

ב בכל עת שהשטח החצוב ישאר חשוף יש להרטיבו במידת בצורך, בהתאם למצב מזג האוויר והרוח, וכן לטאטא את שטח הכניסות לאתרי החציבה.

ג עודפי עפר יוצאו לאתר למיחזור או לאתר מורשה כמשאיות מכוסות.

6.7.4 פינוי פסולת יבשה

1 סילוק פסולת

לא ינתן היתר לבניה או להריסה ולא תבוצע כל עבודה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניה המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

2 חובת גריסה

היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

חציבה ומילוי 3

היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

בהעדר איזון-

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש

עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה

ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

עבודות שאינן טעונות היתר 4

נוהל כאמור בסעיף 1, יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ,

שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.7.5 הוראות למתן היתר איכלוס

מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל

האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

6.8 שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

א. לא יותקנו צינורות גז על קירות חיצוניים של בניין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.

ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גג בניין אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר. התכנית תפרט את מקום כל הדודים והקולטים תוך מתן פתרון עיצובי לשילוב הקולטים והסתרת הדודים בגגות.

ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים. פתרון למסתורי הכביסה (כולל גגון), יהווה חלק מהבקשה להיתר. המסתורים יהיו מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין.

ד. לא יותקנו צנרת מים וביוב, כבלי חשמל טלפון וכל תקשורת, על הקירות החיצוניים של הבניינים.

ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שירשו ע"י מהנדס העיר.

ו. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת לבנין שאליה תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה.

ז. חבור החשמל לבניין יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.

ח. התקנת סורגים ומזגנים תעשה רק על פי תכנית המציעה פתרון כולל לכל הבנין שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6.9 הוראות בנושא חשמל

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

6.10 תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חדשות 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.

6.11 מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

6.12 תשתיות**א אספקת מים**

לפני התחלת תכנון המבנה 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 יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים. 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 הבניה ישלמו היטל מים כחוק.

ב ביוב

לפני התחלת תכנון המבנה 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 הבניה 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 יינתן 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.

ג ניקוז - תיעול

1. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
2. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
3. לא יינתן 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 הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.
4. בתכנון המפורט יש להטמיע פתרונות לבניה משמרת מים בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34.
5. בתכנון המפורט יש למנוע מי נגר עילי וסחף אדמה מלהגיע מכיוון גבעת השבשבת אל תאי השטח 41 ו-42 ע"י בניית מערכת איסוף עליונה בתחום הקיר התומך.
6. בתכנון המפורט יש לתת מענה ספציפי לפתרון ניקוז החניונים התת קרקעיים, כולל מניעת זרימה חוזרת, חדירת מי נגר עילי והגנה על מערכות החשמל והבקרה.
7. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

ד 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.

ה אצירה והרחקת אשפה

- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

ו קווי טלפון ותקשורת

- קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.

6.13 היטל השבחה

ינתן פטור מתשלום היטל השבחה במסגרת פרויקט ההתחדשות העירונית, בהתאם להוראות סעיף 19 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.14 הריסת מבנים וגדרות

תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו צוין מבנה להריסה יהיה פינוי והריסת המבנה. היתר בניה לתא שטח יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בו בתשריט להריסה ע"י מבקש הבקשה להיתר.

6.15 עתיקות

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות.

6.16 חברת אחזקה

על מבקשי היתר הבניה חלה חובת התקשרות עם חברת תחזוקה.

6.17 שימור וניצול מי נגר עילי

בתכנון תאי השטח 41, 42, 51, 52, 53 המיועדים למגורים, בא לידי ביטוי ניצול תת הקרקע לחניונים. על כן, תכנון פני השטח ומערכת הניקוז בתאי שטח אלו ייעשה באופן בו מי הנגר העילי יופנו לצורך החדרה והעשרת מי תהום, אל מערכת הניקוז העירונית אשר מוצאה בוואדי הסמוך לגבול התכנית ממערב. השטחים הפתוחים הכלולים בתכנית, שאינם על מבנים תת קרקעיים, יבטיחו בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.18 טיפול ושיקום נופיא. שמירת עצים קיימים

- העצים הקיימים ישמרו, יועתקו או יכרתו על פי תכנית פיתוח נוף לשימור צמחיה, לפי הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם מח' הגינון.
- בתכנון המפורט יעשה ניסיון לשלב בפיתוח את העצים הקיימים המשמעותיים ויוקפד שימור החורש הטבעי הקיים.
- לפני ביצוע פיתוח כל שהוא בשטח, יש לערוך תכנית סימון עצים מדויקת כולל ציון סוגיהם ונקודות הגובה בצוואר השורש. העצים המיועדים לשימור יסומנו בשטח. העצים המיועדים לעקירה יסומנו בתכנית לאישור משרד מהנדס העיר.

ב. שיקום מדרונות וצמחיה טבעית

- המדרונות שיפגעו במהלך תהליך הבניה ובמהלך עבודות חישוף הקרקע, ישוקמו לאלתר על ידי נטיעות של צמחית חורש טבעי.
- הנטיעות יעשו על פי תכנית פיתוח ותכנית נטיעות שתאושר על ידי מחלקת הגנים בעיריית חיפה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ביצוע התכנית יותר בשלבים, כאשר כל תא שטח ייבנה בשלמות ויהווה שלב בנייה, ללא חשיבות לסדר בנייתם של תאי השטח. הביצוע מותנה בהצגת הסכמים חתומים של מגיש הבקשה להיתר הבניה עם כל בעלי הזכויות בתאי השטח נשואי הבקשה להיתר.

<ul style="list-style-type: none"> • היתר בניה לבניין ראשון בכל תא שטח יהיה אבטחת ביצוע החניון המשותף. • תנאי להיתר בניה לבניין הראשון שיבנה באחד מתאי השטח 41 או 42, יהיה תכנון פיתוח השצ"פ בתא שטח 32 בשלבים ואישורו על ידי היחידה לתכנון נופי. בתכנון זה יקבע הקטע שיפותח עם כל אחד מהמבנים. עם הקמת כל מבנה יפותח החלק היחסי של השצ"פ. • תחילת ביצוע של השני מבין המבנים המוצעים בתאי שטח אלה יהיה מותנה בביצוע של השצ"פ המרכזי – תא שטח 32, אשר יבוצע בשלמות. • היתר איכלוס למבנים בתאי שטח אלה יהיה הרחבת רחוב ברל כצלסון בחזית הבניינים. • תנאי להיתר בניה לבניינים הראשון שיבנה בתא שטח 42 יהיה תכנון פיתוח השצ"פ בתא שטח 36. • היתר איכלוס לבניין ראשון בתא שטח 42 יהיה מותנה בפיתוח השצ"פ. 	מתן היתר בניה לבניינים בתאי שטח 41 ו-42	1
<ul style="list-style-type: none"> • היתר איכלוס למבנים בתאי שטח אלה יהיה ביצוע הגישה אל המגרש מרחוב פנחס ראם. • היתר איכלוס למבנים בתאי שטח אלה יהיה הרחבת רחוב ברל כצלסון בחזית הבניינים. • תחילת ביצוע של השני מבין המבנים המוצעים בתאי שטח 51 או 52 יהיה מותנה בביצוע השצ"פ בתא שטח 33, אשר יבוצע בשלמות. • תחילת ביצוע של השני מבין המבנים המוצעים בתאי שטח 52 או 53 יהיה מותנה בביצוע השצ"פ בתא שטח 34, אשר יבוצע בשלמות 	מתן היתר בניה לבניינים בתאי שטח 51, 52, 53	2

7.2 שלבי ביצוע לעבודות התשתית**א. תכנית פיתוח**

תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה השלמת תכנון מפורט של הכבישים, חניות, תשתיות, שבילים ומגרשי משחקים בכל שטח התכנית והגשת תכנית סימון עצים כאמור בסעיף 6.18 א' לעיל. בתכנון המפורט יקבעו גם שלבי הביצוע הנוספים והקטעים שיכללו בהיתר הבניה של כל אחד מהבניינים.

ב. שלבי ביצוע הפיתוח הציבורי

תנאי למתן היתר איכלוס מעבר ל 40% מסך כל הפרוייקט, יהיה בהשלמה של 50% לפחות מעבודות הפיתוח הציבורי: חניות, הרחבות כבישים, ניקוז, מים וביוב, בכל המתחם. תנאי למתן היתר איכלוס מעבר ל 80% מסך כל הפרוייקט, יהיה בהשלמה של כל עבודות הפיתוח הציבורי, חניות, הרחבות כבישים, ניקוז, מים וביוב, בכל המתחם.

ג. תשתיות מים וביוב

- (1) כתנאי למתן היתר בניה לבנין הראשון בתחום התכנית, תאושר על ידי משרד הבריאות תכנית להחלפת קווי הביוב והמים הישנים בשטח התכנית לקווים חדשים.
- (2) תנאי למתן היתר בניה למבנה שני ואילך בתחום התכנית יהיה החלפת קווי המים והביוב בתחום השכונה עפ"י התכנית האמורה בסעיף (1) לעיל.
- (3) היתרי בנייה מעבר ל-60% מיחידות הדיור המאושרות בתכנית יהיו מותנים בהחלפת קו ביוב 250 מ"מ מצפון למאסף שמחה גולן מתחת לרח' רטנר.

7.3 מימוש התוכנית

לא החל הליך בצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת. בסמכות הועדה המחוזית להאריך תקופה זו לאתר שיוצגו בפניה נתונים בדבר מימוש התכנית. עם ביטול התכנית, כל התכניות הקודמות החלות על השטח יחזרו לתוקפן.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ל"ר	חתימה: מהנדס יטראל וסרמן	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית חיפה	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: עוזי גורדון	חתימה: עוזי גורדון	תאריך:
	תאגיד: עיריית חיפה	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: ל"ר	חתימה: מהנדס יטראל וסרמן	תאריך:
	תאגיד: עיריית חיפה	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית חיפה	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: פרטיים	מספר תאגיד:	

רשימת תפוצה ומהדורות

- הגשה מהדורה 2: הוגשה לוועדה מחוזית לקליטה.
- הגשה מהדורה 3: הוגשה למשרד התחבורה באמצעות תדס. 18.8.08 (עדכון לפי חלק מהערות תכנון עיר).
- הגשה מהדורה 4: הוצגה בלשכת התכנון ב-03.11.08.
- הגשה מהדורה 5: נדונה בוועדה מחוזית ב-31.12.08.
- תיקון תנאים להפקדה מהדורה 1: הועברה למחלקת תכנון עיר 10.3.09.
- תיקון תנאים להפקדה מהדורה 2: הועברה למחלקת תכנון עיר 08.06.09 (עדכון לפי הערות מ-27.04.09)
- תיקון תנאים להפקדה מהדורה 3: הועברה למחלקת תכנון עיר 18.10.09 וללשכת התכנון ב-10.12.09 (עדכון לפי סיכום ישיבה בלשכת התכנון מ-23.06.09).
- תיקון תנאים להפקדה מהדורה 3.1:** עדכון התקנון עפ"י סעיפים 3-4 ממסמך התנאים של משרד הבריאות מנובמבר 2009 ועדכון תאריך המדידה והפרצליה בתשריט ובנספח בניוי. כל שאר הנספחים נשאר ללא שינוי.
- תיקון לתוקף – 29.12.2010
- תיקון לתוקף – 10.02.2011
- מילוי תנאים למתן תוקף – 21.02.2011