



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
שינוי תכנית מתאר מקומית
תכנית מס' חפ/1880
"גן-חיות לימודי וגן האם, מרכז הכרמל"

פרק א: כללי

1. שם וחלות

1.1 תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר מקומית "תכנית מס' חפ/1880 - גן-חיות לימודי, מרכז הכרמל" (להלן: "תכנית זו").

1.2 מסמכי תכנית זו:

1.2.1 תקנות (11 עמודים).

1.2.2 תשריט ערוך בקנה-מידה 1:750 (להלן: "התשריט").

1.2.3 נספח א - בינוי ופיתוח שטח גן-החיות - תכנית ותכנים, בקנה-מידה 1:250, ערוך על-ידי מילר - בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ. נספח מנחה.

1.2.4 נספח ב - תכנית הסדרי תנועה וחניה בשטח גן החיות, בקנה-מידה 1:250, ערוך על-ידי לוי&שטרק, מהנדסים יועצים בע"מ. נספח מנחה, מחייב בנושא כניסות ויציאות בלבד.

1.2.5 נספח ג - נספח תנועה וחניה לגן החיות, הנמקה לסטייה מתקן חניה על-פי סעיף 4 לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה), התשמ"ג-1983. הוכן על-ידי לוי&שטרק, מהנדסים יועצים בע"מ (3 עמודים).

1.2.6 נספח ד - תכנית בינוי "גן הילדי" באתר ג', בקנה מידה 1:200, ערוך על ידי פלנקון בע"מ, תכנון אדריכלי והנדסי. נספח מנחה.

1.2.7 נספח ה - תשתיות מים, ביוב וניקוז לגן החיות - נספח מנחה:
חלק 1 - תכנית אב לביוב ומים בגן החיות, בקנה מידה 1:250
חלק 2 - נחל לוטם סילוק ביוב - תנוחה, בקנה מידה 1:500
חלק 3 - נחל לוטם שלב א' צינור סילוק ביוב - הנחיות מילוליות

1.3 תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. ביחס 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. הוראות תכנית המתאר הנ"ל, על שינוייה, שאינן משתנות מכוח תכנית זו, נשארות בתוקף.

2.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות, ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

| מס' תכנית | שם תכנית | מס' ע.ר. | מס' י.פ. | תאריך פרסום להפקדה | תאריך פרסום למתן-תוקף |
|-----------|---|----------|----------|--------------------|-----------------------|
| חפ/1400 | תכנית מתאר חיפה | | 2642 | 03.07.80 | |
| חפ/1009ב | בנוי יפה נוף - פנורמה, הר הכרמל, גוש 10812 | | 1852 | | 03.09.72 |
| חפ/987א | שביל מקשר בין רח' התשבי והמכון הביולוגי בגן-האם | 620 | | | 04.09.58 |
| חפ/268 | הרחבת מיסיון אוונגליסטי | 648 | | | 26.11.36 |
| חפ/423 | תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה, גליון 16 | 629 | | | 17.09.36 |
| חפ/229 | תכנית המתאר של העיר חיפה | 422 | | | 15.02.34 |

2.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

3.1 הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באזור גן-החיות, "גן האם" ו"גן הילד" במרכז הכרמל, בין שדי הנשיא לרחי התשבי באזור נחל לוטם.

3.2 הקרקע הכלולה בתכנית זו משתרעת על שטח ברום בתחום 214-280 מ' מעל פני הים.

4. השטח

שטח תכנית זו 44.05 דונם בקירוב, בהתאם לטבלת שטחי קרקע לפי אזורים בתשריט.

5. גבולות

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול עבה בתשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

| גוש שומא | חלק חלקה | חלקה בשלמות | בעלות |
|----------|----------|-------------|----------------------------------|
| 10812 | - | 10 | פרטיים |
| | - | 180 | עיריית חיפה |
| | - | 2/ד/188 | עיריית חיפה |
| | 6 | - | פרטיים |
| | 7 | - | פרטיים |
| | 9 | - | פרטיים |
| | 99 | - | רשות הפיתוח (חכירה לעיריית חיפה) |
| | 103 | - | פרטיים (חכירה לעיריית חיפה) |
| | 179 | - | פרטיים (חכירה לעיריית חיפה) |
| | 181 | - | פרטיים |
| | 188 | - | עיריית חיפה |
| | 255 | - | עיריית חיפה |

7. יוזמת ומגישת תכנית זו

עיריית חיפה.

8. עורכת תכנית זו

הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

9. מטרת תכנית זו

9.1 הסדרת אזור גן-החיות הקיים וסיווגו כשטח ציבורי פתוח לגן-חיות לימודי, עם תצוגות לרווחת בעלי-החיים ולהנאת המבקרים.

9.2 ביטול קטע דרך מאושרת בהמשך רחוב לאונרדו דה-וינצ'י עד שדי הנשיא, שהותווה בתחום גן החיות ו"גן-האם" ואינו ניתן ליישום.

9.3 יעוד שטח "גן האם" כשטח ציבורי פתוח בהתאם לשימושו בפועל.

9.4 יעוד שטח "גן הילד" כאתר למבני ציבור בהתאם לשימושו בפועל וקביעת הוראות לפיתוחו.

10. עיקרי תכנית זו

- 10.1 ביטול דרכים מאושרות.
 10.2 שינוי יעוד שטח שמורת טבע לשטח ציבורי פתוח לגן-חיות לימודי (אתר א), לאתר למבני ציבור (אתר ג) ולשטח ציבורי פתוח (חלק מאתר ב).
 10.3 שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור ושטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח לגן-חיות לימודי (אתר א).
 10.4 שינוי יעוד אתר למבני ציבור לשטח ציבורי פתוח (חלק מאתר ב).
 10.5 שינוי יעוד דרך לשביל להולכי-רגל.
 10.6 ביטול קטעי דרכים ויעוד חלק מהשטח למגורים.
 10.7 קביעת הוראות לפיתוח ולבניה.
 10.8 קביעת הוראות לחלוקה, להפקעה ולרישום.

11 באור סימני התשריט

| | |
|--|---|
| גבול תכנית זו | קו כחול עבה |
| גבול תכנית מאושרת | קו כחול מקוטע |
| מספר תכנית מאושרת | מספר ואותיות בכחול |
| אזור מגורים א | שטח צבוע כתום |
| אזור מגורים מיוחד (כפוף לחפ/1842ב) | שטח צבוע כתום עם מסגרת בכתום כהה |
| שטח פרטי פתוח | שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה |
| תחנת בנין שרותים לרכבת התחתית | שטח צבוע סגול |
| שמורת טבע | שטח ירוק מטוייט בקוים מצטלבים בירוק כהה |
| שטח ציבורי פתוח | שטח צבוע ירוק |
| מדרכה | שטח צבוע אפור בהיר |
| שטח ציבורי פתוח לגן-חיות לימודי | שטח צבוע ירוק מטוייט בירוק כהה |
| אתר למבני ציבור | שטח צבוע חום מותחם בחום כהה |
| דרך מאושרת | שטח צבוע חום בהיר |
| דרך לביטול | שטח מטוייט באדום |
| דרך מוצעת | שטח צבוע אדום |
| אזור מסחרי בעל אופי ציבורי | שטח צבוע צהוב בהיר |
| חניה פרטית | שטח צבוע פסים בירוק ואדום לסירוגין |
| סטווין באזור מגורים א | שטח צבוע פסים בכתום ואפור לסירוגין |
| סטווין באזור מסחרי בעל אופי ציבורי | שטח צבוע פסים בצהוב ואפור לסירוגין |
| סטווין באזור בניין שרותים לרכבת התחתית | שטח צבוע פסים בסגול ואפור לסירוגין |
| אזור מיוחד (כפוף לחפ/1009ה) | שטח צבוע פסים בירוק וכתום לסירוגין |
| זכות מעבר לרכב חרום ולתחזוקה | שטח מטוייט בקו שחור רציף |
| זכות מעבר להולכי רגל | שטח מטוייט בקו שחור מרוסק |
| שביל הולכי-רגל | שטח צבוע חום בהיר מטוייט בירוק |
| מספר הדרך | מספר שחור ברביע עליון של עיגול בדרך |
| מרווח קדמי מזערי במטרים | מספר אדום ברביע צדדי של עיגול בדרך |
| רוחב הדרך במטרים | מספר אדום ברביע תחתון של עיגול בדרך |
| גבול גוש | קו שחור עבה עם משולשים |
| מספר גוש | מספר שחור בן חמש ספרות |
| גבול חלקה רשומה | קו ירוק דק |
| גבול חלקה רשומה מוצע לביטול | קו ירוק דק מרוסק |
| מספר חלקה רשומה | מספר ירוק מוקף עיגול |
| שם אתר | אות עברית בצבע שחור |
| גבול אתר | קו שחור דק |
| קו רחוב | קו אדום רציף |
| קו בניין | קו אדום מרוסק |
| ציר קו מתח גבוה עילי קיים | קו כתום מקווקו ומנוקד לסירוגין |
| מבנה קיים | שטח תחום בקו שחור ומנוקד |

פרק ב: חלוקה, הפקעה ורישום

12. חלוקה ורישום

- 12.1 גבולות חלקות רשומות שאינם זהים לגבולות מגרשים שנקבעו בתכנית זו - יבוטלו.
- 12.2 השטחים יאוחדו ויחולקו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד.
- 12.3 על-אף האמור לעיל, חלקי חלקות 6, 7, 9, 103, 181 בגוש 10812 המהווים חלקי דרך מבוטלת ומיועדים על פי תכנית זו למגורים, ימשיכו להוות חלק משטח החלקה המצוי מחוץ לתחום תכנית זו ומיועד למגורים. חלקה 2/ד/188 בגוש 10812, שהופקעה ונרשמה ע"ש עיריית חיפה ומהווה על פי תכנית זו דרך מבוטלת ומיועדת למגורים, תוחזר ללא תמורה לבעלי חלקה 222.
- 12.4 על מגישי בקשות היתרי בניה להגיש לאישור רשויות התכנון תשריט לצרכי רישום התואם את החלוקה שנקבעה בתכנית זו. הגשת תשריט כאמור תהווה תנאי למתן היתר בניה. התשריט שיאושר על-ידי רשויות התכנון יוגש לאישור ולרישום בלשכת רישום המקרקעין.

13 הפקעה ורישום

- 13.1 השטחים המיועדים על-פי תכנית זו לצרכי ציבור (דרך, שביל, שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח לגן-חיות לימודי, אתר למבני ציבור), מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ולרישום על-שם עיריית חיפה.
- 13.2 זכויות מעבר תרשמונה כהערות בפנקסי המקרקעין :
- 13.2.1 זכות מעבר לכלי-רכב חירום ותחזוקה מטעם בית-הספר הריאלי, בשטח "זכות מעבר" המסומן בתשריט בשטח ציבורי פתוח (ב).
- 13.2.2 זכות מעבר לכלי-רכב חירום ותחזוקה מטעם בית-הספר הריאלי, בשטח "זכות מעבר" המסומן בתשריט באתר גן-החיות הלימודי (א), שיקשר בין רחוב התשבי לשער הצפוני של בית הספר.
- 13.2.3 זכות מעבר לכלי-רכב חירום ותחזוקה בשטח "זכות מעבר" המסומן בתשריט בשטח ציבורי פתוח (ב) אל אתר למבני ציבור (ג).
- 13.2.4 זכות מעבר ציבורי להולכי-רגל, בשטח "זכות מעבר" המסומן בתשריט בשטח ציבורי פתוח לגן-חיות לימודי (א), לאורך קטע דרך 1 (רחוב התשבי). שטח זה יתחזק ע"י גן החיות.

פרק ג: יעודי קרקע והוראות בינוי

14. שימוש בקרקע ובבנינים

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

15. תכליות

- 15.1 שטח ציבורי פתוח לגן-חיות לימודי [אתר "א"] :
פארק לגידול ולתצוגה של בעלי-חיים למטרות לימוד ותיירות שישולב במשאבי טבע באתר, ויכלול: בתי גידול, חצרות, סככות, צפריות (מבני רשת), גגות רשת, מצללות (פרגולות), חדרי תצוגה, חדרי לימוד, מבני משק ושרות להפעלת האתר, מבנים לשרות המבקרים (קיוסק/בית-קפה, שרותים), מכון ביולוגי (קיים), מוזיאון טבע (קיים), בריכות ותעלות מים, מעברים להולכי-רגל ומעברים וחנייה לרכב תחזוקה וחרום.
- 15.2 שטח ציבורי פתוח [אתר "ב"] :
שטח שימש לגינה ציבורית ("גן האם"), לגינון, לשעשועים ולמופעים. יותרו מבנים ארעיים, מבנים פתוחים למופעים ומתקני שעשועים, מעבר להולכי רגל (אל: גן החיות, בית-ספר הריאלי, נחל לוטם) ומעבר תשתיות, תוך שמירה על ערכי טבע באתר. הבינוי יהיה בהתאם לקיים, ותותר בניה חדשה למבנים ארעיים בלבד. תינתן אפשרות מעבר לצורך שביל טיול לאורך נחל לוטם.
- 15.3 אתר למבני ציבור [אתר "ג"] :
שטח לפיתוח "גן הילד" (הקיים) למטרות לימוד, ישמש גן ומועדון לילדים בעלי קשיי תפקוד ולילדים עם מוגבלויות, תוך שילוב פעילויות עם משאבי הטבע באתר.

- 15.4 דרך : כפי שמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילות ברזל ולרבות מתקני תשתית.
- 15.5 שביל הולכי-רגל : מעבר להולכי-רגל, בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות לתנועת כלי-רכב.
- 15.6 אזור מגורים א' : שטח למבני מגורים כפי שמוגדר בתכנית המאושרת החלה על החלקות.

16 הוראות בניה ופיתוח באתרים א ו-ג

16.1 מתן היתר בניה יותנה בהגשת תכנית בינוי, פיתוח והתארגנות עפ"י ההוראות הבאות והנחיות משרד מהנדס העיר, ובאישורן על-ידי הועדה המקומית תחילה. תכניות כאמור תהוונה חלק ממסמכי ההיתר.

16.2 תכנית בינוי

16.2.1 התכנית תוגש על רקע מפת מדידה עדכנית של מודד מוסמך ותכלול את כל המבנים והמיתקנים הקיימים והמוצעים.

16.2.2 התכנית תכלול גם חתכים וחזיתות, ויתוארו בה: שטחי הבניה, גובה מבנים, מרווחי בניה, חומרי בניה, חומרי ציפוי וגמר, גגות, גדרות וכל פרט תכנוני אחר שיידרש על-ידי מהנדס העיר.

16.2.3 התכנית תכלול הוראות להבטחת השתלבות המבנים והמיתקנים בסביבה, תוך התחשבות מרבית בערכי הנוף והטבע.

16.3 תכנית פיתוח

16.3.1 התכנית תיערך על-ידי אדריכל נוף, ותוגש על רקע מפת מדידה עדכנית של מודד מוסמך.

16.3.2 התכנית תכלול:

- מיפוי עצים קיימים תוך ציון סוגיהם.
- טיפול והגנת עצים קיימים.
- הוראות לאופן ביצוע עבודות חציבה ומסלעות.
- הוראות לאופן ביצוע עבודות חפירה ומילוי, על-מנת למנוע שפכי קרקע.
- הוראות לבניה של קירות תומכים (במקומות שיידרשו), כולל: גובה, חומרי גמר, חומרי ציפוי וכדומה.
- הוראות לעיצוב ולשיקום נופי.
- הוראות לגבי מפרט: מדרגות, שבילי גישה, גדרות, שערים, עמודי תאורה, גופי תאורה, שילוט, ערכי טבע ונוף, צמחיה וכדומה.
- הוראות לאופן ביצוע עבודות הפיתוח על מנת להבטיח כי עבודות החפירה ו/או הבניה לא יפגעו בשטחים שמעבר לתחום אתר הבניה.

16.3.3 עיצוב נופי:

חפירה תוגבל לתחומי התצוגה בלבד, בעוד הסביבה תישאר במצבה הטבעי. שפכי עפר וקירות סלע חצובים יוסוו על-ידי צמחיה/מסלעות/סלע מלאכותי, בגוונים התואמים את גווני הסביבה.

16.3.4 שיקום נופי:

- תנאי למתן היתר בניה לכל אחד מהמבנים בתחום התכנית יהיה שיקום נופי ופינוי עודפי חפירה קיימים שהצטברו מחוץ לגבולות התכנית.
- שפכי חציבה וחפירה יפוננו לאתר מאושר.
- שפכי מילוי יכוסו אדמה גננית ויינטעו מחדש.
- אם במהלך עבודות חישוף השטח ובניית הקירות התומכים ייפגעו שטחים כלשהם באתר או מחוצה לו, הם ישוקמו לאלתר. השיקום יכלול: יישור פני הקרקע והתחברות למפלסים הקיימים, מילוי באדמה גננית ונטיעות של צמחית חורש טבעית לכדי כיסוי מלא של השטח.
- בחירת סוג הצמחייה תעשה בקפידה באישור היחידה לתכנון נוף בעיריית חיפה, בהתאם לסוגים האנדמיים והאופייניים לאזור, ומבלי לערב סוגים שאינם קיימים בחורש וסוגי צמחים זרים העלולים להתפשט ולהפר את הרכב הצמחייה הטבעי הקיים.

- נטיעות לשיקום תעשינה לפי תכנית פיתוח ונטיעות שתאושר על-ידי מהנדס העיר והיחידה לתכנון נוף בעיריית חיפה ותהווה חלק מהיתר הבניה.
- מילוי אחר הנחיות שיקום נופי יהווה תנאי להוצאת היתר אכלוס.

16.4 תכנית התארגנות

התכנית תכלול:

- 16.4.1 דרכי הגישה הזמניות, תוך התייחסות לערכי הטבע והנוף הקיימים בשטח ולאמצעים שיינקטו למניעת פגיעה בהם.
- 16.4.2 אמצעים למניעת שפכי קרקע באזורים הרגישים, שיבטיחו באופן מוחלט מניעת גלישת חומרי חציבה ומילוי למדרונות, הן על-ידי בניית קירות תומכים והן על-ידי הקמת כל אמצעי מיגון חלופי, הכל כפי שיאושר על-ידי מהנדס העיר. אמצעי המיגון שיאושרו כאמור יבוצעו בטרם תחילת כל עבודה בשטח.
- 16.4.3 שטחי אחסון חומרי בניה, כלים וכדומה.

17. תנאי בניה באתר א [שטח האתר : 28.25 דונם]

- 17.1 שטחי הבניה העיקריים וגובהם המרבי של המבנים לא יעלו על המפורט להלן:

| שימוש | שטח בניה עיקרי (מ"ר) | גובה (מ') |
|---|----------------------|-----------|
| טיפול בבעלי-חיים | 1300 | 7 |
| מכון ביולוגי ומוזיאון | 2200 | 25 |
| הפעלה (כניסה, שרותים, משק, עובדים, הנהלה, קיוסק, בית קפה) | 1500 | 9 |
| סה"כ | 5000 | - |

- 17.2 שטחי שרות, שטחים פטורים יחושבו לפי תכנית חפ/1400 שש.
- 17.3 בנוסף לאמור לעיל, תותר הקמת: "צפריות" (מבני רשת לתצוגה) עד גובה 18 מ'; שטחי תצוגה מקורים ברשת (רשת נסמכת על עמודים ו/או קירות) עד גובה 10 מ'; מצללות (פרגולות) עד גובה 4 מ'.
- 17.4 גובה מירבי לבניה חדשה לא יעלה על +278 מ' מעל פני הים, כך שהנצפות לא תפגע מעבר לקיים.
- 17.5 מרווחי הבניה לבניה חדשה יהיו בהתאם לסימון בתשריט. בניה במרווחים תותר לפי תכנית חפ/1400.ב. המרווח מצפון-מערב לכלוב הקרקל עד גבול התכנית יהיה חלק מהשטח הירוק של גן החיות ללא כל מבנים.
- 17.6 גבהי המבנים יהוו הוראה ארכיטקטונית שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

18. תנאי בניה באתר ג [שטח האתר : 2.27 דונם]

- 18.1 שטח בניה עיקרי - עד 50% משטח האתר.
- 18.2 שטחי שרות ושטחים פטורים - לפי הוראות תכנית חפ/1400 ש"ש.
- 18.3 מרווחי הבניה לבניה חדשה יהיו בהתאם לסימון בתשריט. בניה במרווחים תותר בכפוף לתכנית חפ/1400.י"ב על תיקוניה, וכן תותר הקמת כלובים לחיות במרווחים.
- 18.4 גובה הבניין לא יעלה על 3 קומות, כאשר גובה פני הגג העליון לא יעלה על 275 מ' מעל פני הים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- 18.5 תחול חובת דירוג המבנה, בהתייחס לנספח בינוי "גן הילד" (נספח ה').

19. גדרות ומסלעות באתרים א ו-ג

תותר הקמת גדרות מאבן מסותתת או אבן לקט ו/או שבכת ברזל, קירות תומכים ומסלעות בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת ולפי הנחיות משרד מהנדס העיר.

20. חומרי גמר

חומרי הציפוי של חזיתות הבנין וחומרי בניה אחרים, חיפוי הגג, החומרים למעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.

21. גגות הבניינים

גגות הבניינים בשטח התכנית יטופלו כ"חזית חמישית" מבחינת עיצובם, עיצוב המעקות והשימוש בחומרי גמר. התקנת מתקנים על הגגות תהיה בהתאם לתכנית בינוי שתובא לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

22. שמירה על הצורה החיצונית של הבנין

22.1 לא תותר כל פעולה, שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת שבכות, מעקות ומזגנים שלא על פי התכנית שאושרה בהיתר הבניה.

22.2 כל התשתיות תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'.

22.3 לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות פירים וארובות אורור.

22.4 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.

22.5 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות החיצוניים של הבניינים אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

22.6 מכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מכלי גז ודלק ניתן יהיה להתקין במרווחים בתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.

22.7 במבנה תותר התקנת שתי אנטנות מרכזיות, לטלוויזיה ולתקשורת.

22.8 לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומרים ובצורה אחידה על פי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

23. מניעת מטרדים בעת הבניה

23.1 כתנאי לקבלת היתר בניה 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'.

- 23.2 כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- טרם תחילת עבודות העפר תותקן מסביב למגרש הבניה באתר גדר זמנית אטומה בגובה של כ-2 מטר לפחות למניעת פגיעה בסביבה הגובלת.
 - בשלב החפירה והבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
 - משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
 - כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
 - פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכו במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
 - פירוק חלקים המכילים חומר עשוי מאסבסט וסילוקם מהשטח לאתר מאושר יעשו אך ורק עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
 - מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו.

- 23.3 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 (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה 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.
- 23.4 עבודות עפר - חציבה ומילוי - תנאים לקבלת היתר:
- חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהיעדר איזון: בתנאי עודף – יצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר, בתנאי חוסר – מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.
 - חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
 - חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.
- 23.5 מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

24. איכות הסביבה - הנחיות נוספות לאתר א

- 24.1 בקשה להיתר בניה תכלול פרוט כל האמצעים הדרושים למניעת התרבות יתושים, זיהום אויר, מטרדי ריח לסביבה והצגת דרכי טיפול בסילוק שפכים ובפסולת לסוגיה: פסולת מבקרים, פסולת גינון ופסולת בעלי-חיים.
- 24.2 באיתור ובתכנון עמדות לאצירת אשפה יובטח שלא ייגרם מטרד לסביבה. הפסולת תפונה באמצעות מכולות ועגלות אשפה המוצבות ברח' התשבי. פינוי אשפה וגזם והפרדת פסולת לסוגיה יבוצעו עפ"י המקובל בעיריית חיפה.
- 24.3 הקמת בריכות מים עומדים ומקווי מים עומדים תותר רק אם יותקנו מערכות אוטומטיות לסחרור והנעת גופי מים, למניעת היווצרות מקומות להתרבות יתושים.
- 24.4 בקשה להיתר בניה תכלול חו"ד מקצועית של מומחה מיומן ומוכר, הכוללת הנחיות למניעת סיכונים העלולים להיגרם כתוצאה מגידול עופות מים או כל גורם אחר העלול לגרום להתרבות של יתושים.
- 24.5 תצוגת עטלפים תותר רק במערה שבלב האתר, ובלבד שתמנע יציאת עטלפים אל מחוץ למערה.
- 24.6 בקשה להיתר בניה תכלול פרוט של כל האמצעים הדרושים למניעת מטרדי רעש לסביבה, משימוש במערכת הגברה או במערכת המשמיעה מוזיקה ו/או מקיום אירועים, על מנת שיינקטו כל האמצעים והנהלים הנדרשים למניעת מטרדי רעש לסביבה לפי סעיפים 10 א-ד בהסכם הפשרה שקיבל תוקף בבית המשפט המחוזי בחיפה (עת"מ 169/00 מתאריך 4.4.01).
- 24.7 הפעלת מערכות מכניות תותר רק לאחר בדיקת השפעת מפלסי הרעש הצפויים על מבני המגורים בסביבה, והבטחת ביצוע טיפול אקוסטי במקרה של חריגה מהמותר על-פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן-1990.
- 24.8 הפיתוח והבניה יעשו באופן שיבטיח כי איכות מי התהום וכן כושר ההחדרה של השטח אל מי התהום לא ייפגעו במידת האפשר.

פרק ד: תשתיות

25. תניה

- 25.1 חניית רכב תחזוקה לאתר גן החיות הלימודי תוסדר בתחום האתר.
- 25.2 על השטח הכלול בתכנית זו לא יחול תקן חניה, כמנומק בנספח ג' - נספח תנועה וחניה.
- 25.3 יינקטו כל האמצעים והנהלים הנדרשים בנושא חניה, לפי סעיפים 9 א-ד בהסכם הפשרה שקיבל תוקף בבית המשפט המחוזי בחיפה (עת"מ 169/00 מתאריך 4.4.01).

26. דרכים ונגישות

- 26.1 ביטול דרך נועד לבטל את הדרך כשטח דרך ציבורית, ואין בו כדי למנוע שימוש בקרקע לצורך דרך במסגרת השימושים המותרים באתר בו נמצאת הקרקע.
- 26.2 הגישה בכלי-רכב לאתר גן-החיות הלימודי תהיה מדרג 1 (רחוב התשבי) בלבד, והיא תוגבל רק לרכב תחזוקה ולרכב חירום.
- 26.3 הכניסה למבקרים באתר גן-החיות הלימודי תהיה משד' הנשיא דרך גן-האם. לא תותר כניסת למבקרים מקטע דרך 1 (רחוב התשבי) הגובל באתר.
- 26.4 תותר זכות מעבר לאתר בית-ספר הריאלי (חלקה 38 בגוש 10907) בשטחים הכלולים בתכנית זו בהתאם לאמור בסעיף 13.2 וכפוף להוראות תכנית חפ/1423 (סעיף 13 א).
- 26.5 תותר זכות מעבר לרכב חירום ותחזוקה לאתר למבני ציבור ג' ("גן הילד") בשטח ציבורי פתוח ב' ("גן האם").
- 26.6 יובטח מעבר חופשי להולכי רגל לצורך שביל טיול לאורך נחל לוטם.
- 26.7 בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו / מבקש ההיתר / יוזמת תכנית זו, חייבים לסלול את הדרכים והשבילים (כולל: מדרכות, תיעול מי-גשם, שתילה, תאורה וחשמל) שבתחום תכנית זו או לשלם היטל כבישים כחוק.

27. תאורה

- 27.1 התאורה, לרבות פנסים ועמודים, בשטחים הציבוריים שבתחום תכנית זו, תותקן על-ידי יוזמת תכנית זו ועל חשבונה; הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- 27.2 כל שינוי בתשתית קיימת המתחייב מביצוע תכנית זו, יבוצע על-ידי יוזמת תכנית זו ועל חשבונה.

28. חשמל

- 28.1 מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970, בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורה.
- 28.2 לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בתחומי תכנית זו. על מבקש היתר בניה לכלול בתכנית הבקשה תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל ולפי הוראות תכנית חפ/1400 ת"ט.

29. מים

- 29.1 לפני התחלת תכנון מבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים, הביוב והניקוז לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש.
- 29.2 כל שינוי בקווי מים קיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי דרישות אגף המים, הביוב והניקוז ועל מבקש היתר הבניה ו/או בעל הקרקע.
- 29.3 על מתכנן הבינוי לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה; הכל באישור אגף המים, הביוב והניקוז ובהתאם להוראות תכנית זו.
- 29.4 מיקום מדי מים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.
- 29.5 מבקש היתר בניה ישלם היטל מים כחוק.

30. ביוב

- 30.1 תנאי למתן היתר הבניה הראשון בתחום התכנית יהיה ביצוע חיבור כל אחד ממתחמי התכנית למערכת הביוב העירונית, בהתאם לנספח הביוב.

- 30.2 לפני התחלת תכנון מבנים והגשת בקשה להיתר בניה על היזם ו/או מבקש היתר בניה לפנות לאגף המים, הביוב והניקוז לקבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבור לקו הביוב הציבורי.
- 30.3 מתכנן הבינוי יכלול בבקשה להיתר פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי, מאושר על-ידי אגף המים הביוב והניקוז. מערכת הביוב של גן החיות תחובר אל מערכת הביוב העירונית במובל סגור. השפכים מביתני החיות ומתצוגות עם בריכות מים יעברו טיפול קדם לפני הזרמתם למערכת הביוב העירונית.
- 30.4 לא יחוברו בגרביטציה לביוב ציבורי מפלסי בניה נמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
- 30.5 לא יוצא היתר בניה לפני קבלת אישור אגף המים, הביוב והניקוז כי החיבור למערכת הביוב הציבורית עונה על דרישות האגף.
- 30.6 לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני חיבור לקו הביוב הציבורי הקיים ולפני קבלת אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- 30.7 מבקש היתר בניה ישלם היטל ביוב כחוק.

31. ניקוז - תעול

- 31.1 הנגר העילי הנוצר בשטח התכנית, יתנקז על ידי גרביטציה בצינורות ניקוז בשבילי הגן ובין התצוגות לכיוון נחל לוטם, וישפך באופן חופשי לואדי תוך פיזור הדרגתי למספר מוקדים, על מנת למנוע פגיעה בואדי ובצמחיה שבו.
- 31.2 לא יינתן היתר בניה בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי גשמים ציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
- 31.3 מתכנן הבינוי יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תעול מי גשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר על-ידי אגף המים הביוב והניקוז, היחידה לתכנון נוף והרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.
- 31.4 לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני חיבור לקו התעול הציבורי הקיים ולפני קבלת אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז והרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים, שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- 31.5 מבקש היתר בניה ישלם היטל תעול כחוק.

32. כיבוי אש

- 32.1 בקשה להיתר בניה תיערך על רקע מפה מצבית שתכלול גם סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבול המגרש.
- 32.2 בקשה להיתר בניה טעונה גם אישור איגוד ערים לכבאות בקשר להידרנטים ובהתאם לחוק.
- 32.3 בקשה להיתר בניה תכלול פרוט כל האמצעים הדרושים למניעת דליקות, והתחייבות לביצועם בהתאם להנחיות הרשות לשירותי כבאות.

33. תקשורת

- 33.1 כל שינוי בתשתית קיימת המתחייב מביצוע תכנית זו, יבוצע על-ידי יוזמת תכנית זו ועל חשבונה.
- 33.2 עבודות העתקת צנרת ו/או מיגונה ייעשו בתאום עם חברות התקשורת והכבלים.
- 33.3 קוי תקשורת יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך מבנים.

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה | |
| תכנית ת.ע. מס' 1880/פ | |
| הומלץ להפקדה | |
| בישיבה ה - 18 ב - 19.4.04 | |
| (-) י. יהב | (-) א. וטרמן |
| יושב ראש הועדה | מהנדס העיר |

לעיריית חיפה כבעלת זכויות במקרקעין או כמי שזכאית להירשם כבעלת זכויות במקרקעין הכלולים בבקשה/בתכנית, אין התנגדות להגשת הבקשה/התוכנית. הציריחה אינה אחראית ואינה מתחייבת מעצם תמיכה על הבקשה לכל הקשור והנובע מהבקשה/התוכנית, לרבות הכנתה, הגשתה ואו התאמת הבניה לבקשה ואין היא מחוייבת להלוכי הרישוי מל ועדת הרישוי והשטות.

אבי שטיין
מנהל מח' ליוזום ופיתוח מקרקעין

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 1880/פ
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 8.11.04 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1880/פ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5897
 ביום 8.1.09

הודעה על אישור תכנית מס'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 ביום