

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/229 ט/1

הוראות בניה באתרים למוסדות ולבניני ציבור

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה

14-03-2011

נתקבל
תיק מס'

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חיפה
סוג תוכנית: מתארית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1/0/229

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.11.08 לשחרר את התכנית.
9012

משרד הפנים

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/ 1/0/229

הומלץ להפקדה

בישיבה ה- 104 ב- 04.02.08

1/0/229 (-) יושב ראש הועדה
מנהל העיר

הודעה על אישור תכנית מס. _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1/0/229
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5850
מיום 17.9.08

דברי הסבר לתוכנית

בעיר חיפה מאושרות מאות תכניות תכנון עיר הכוללות אתרים למבנים ומוסדות ציבור ללא הוראות בניה מפורטות. מטרת התכנית להשלים את החוסר שנוצר ולקבוע הוראות לבנייה באותם אתרים.

התוכנית לא משנה את התכליות והשימושים שנקבעו בתוכניות המאושרות לגבי אתרים למבנים ומוסדות ציבור בבעלות פרטית ואשר אינם מיועדים להפקעה.

בתכנית נקבעו תנאים מיוחדים להוצאת היתרי בניה. תנאים אלו נועדו לידע את הציבור לגבי ההיתרים שיוצאו מכוחה של תכנית זו. הוראות אלו נקבעו בתכנית לפני משורת הדין ולאור אופייה ונסיבותיה המיוחדות של התכנית ובכלל זה היקף תחולתה ומספר האתרים הציבוריים הכלולים בתחומה. הליך הפרסום הינו מעבר לדרישות הקבועות בחוק לעניין זה ואין בו כדי להקנות זכות ערר, למי שזכות כזו אינה מוקנית לו על פי דין, שכן אין מדובר בהיתרים העומדים בסתירה להוראות התוכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הוראות בניה באתרים לבנייני ציבור במרחב
תכנון של העיר חיפה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

חפ/229 ט/1

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

10.3.11

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

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
לפי סעיף" בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי חיפה

1.5.1 נתונים כלליים

קואורדינטה X

קואורדינטה Y

מרחב מקומי חיפה

1.5.2 תיאור מקום

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות
בתוכנית

• כל תחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה
התוכנית

כל מרחב תכנון העיר חיפה

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
ל"ר	ל"ר	כל הגוש	מוסדר	10427, 10680 עד 10685, 10730, 10732 עד 10770, 10751, 10753, 10756, 10757, 10759 עד 10773, 10808 עד 10806, 10804 עד 10800, 10798 עד 10814, 10814 עד 10839, 10830 עד 10825, 10819 עד 10842, 10845 עד 10873, 10871, 10870, 10864, 10846, 10845 עד 10878, 10884, 10882, 10881, 10878 עד 10926, 10928, 10929, 10930, 11112 עד 11115, 11188 עד 11198, 11199 עד 11202, 11211 עד 11215, 11238 עד 11251, 11270, 11273, 11362, 11539, 11547 עד 11571, 11569, 11568, 11566, 11565, 11549 עד 11576, 11578 עד 11584, 11582 עד 11601, 11605 עד 11668, 11665 עד 11629, 11610, 11605, 11673 עד 11676, 11681 עד 11683, 11685 עד 11691, 11693 עד 11720, 11719, 11718, 11696, 11694, 11693, 11726 עד 11729, 11728, 11879, 11880, 11893, 12135, 12220 עד 12223, 12221, 12224, 12252, 12251, 12254 עד 12286, 12268, 12264, 12315, 12288, 12449 עד 12447, 12326 עד 12324, 12317, 12316, 12450 עד 12477, 12474, 12463, 12455, 12454, 12450 עד 12487, 12485 עד 12504, 12553, 12571, 12586 עד 12598, 12595, 12610, 12616, 12649 עד 12693, 12695, 12721
		חלק מהגוש	מוסדר	10425, 10427, 10444, 10729, 10820, 10822, 11187, 11203 עד 11205, 11209, 11210, 11221, 11222, 11359 עד 11382, 11563, 11567, 11570, 11583, 11588, 11625 עד 11666, 11674, 11675, 11697, 11698, 11881 עד 11882, 11892, 12250, 12253, 12267, 12294
ל"ר	ל"ר	כל הגוש	שומא	10752, 10754, 10755, 10758, 10771, 10772, 10799, 10805 עד 10809, 10813 עד 10819, 10821 עד 10823, 10824 עד 10831, 10842 עד 10844, 10847 עד 10863, 10865 עד 10872, 10869 עד 10879, 10882 עד 10885, 10894, 10892

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
----------------------------------	--

מרחב תכנון קריות, מרחב תכנון קריית אתא, מרחב תכנון מחוזי, מרחב תכנון זבולון	מרחב תכנון מורדות כרמל
---	------------------------

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר מאושרת תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסו מים	תאריך
תכניות מתאר ארציות תמ"א 3, תמ"א 10, תמ"א 13, תמ"א 13/3, תמ"א 15, תמ"א 23, תמ"א 3/34, תמ"א 4/34	כפופה	1. התכנית כפופה לתוכניות המתאר הארציות ולמגבלותיהן, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו. לא יראו בתכנית זו כאילו קיבלה אישור לסטיה מהקבוע בהוראות תוכניות המתאר הארציות. 2. התכנית לא תחול על שטחים המצויים בתחום ה-100 מ' על פי תמ"א 13 ועל פי תמ"א 13 תיקון 3. 3. התוכנית אינה חלה בתחום תמ"א 37 על שינוייה. 4. התוכנית אינה חלה בתחום תמ"א 22.		
תכנית לתשתיות לאומיות תת"ל 13	כפופה	התכנית כפופה לתת"ל 13 ולמגבלותיה, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו. לא יראו בתכנית זו כאילו קיבלה אישור לסטיה מהקבוע בהוראות תוכנית תת"ל 13		
חפ/229	שינוי	1. התכנית קובעת שימושים והוראות בניה בשטחים המסווגים כאתרים למבנים ומוסדות ציבור בתוכניות מאושרות. 2. התכנית אינה משנה תכליות ושימושים והוראות בניה במקום שבו אלו נקבעו בתוכניות מאושרות הכוללות הוראות מפורטות לגבי אתרים למבנים ומוסדות ציבור. 3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 1 יובהר כי התכנית אינה משנה תכליות ושימושים והוראות בניה במקום שבו אלו נקבעו בתוכניות מאושרות הכוללות הוראות מפורטות לגבי אתרים למבנים ומוסדות ציבור בבעלות פרטית אשר אינם מיועדים להפקעה. 4. בכל מקום שבו נקבעו בתוכנית מאושרות הוראות מפורטות הנוגדות את ההוראות המפורטות מטה, יגברו הוראות התכנית המאושרת.	422	15.2.1934
חפ/1091	כפופה	תכנית חפ/1091 גוברת על הוראות תוכנית זו.	927	3.5.62

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		משרד מהנדס העיר	23.7.2008	1		1:12,500	מחייב	תשריט גבולות
		משרד מהנדס העיר	24.3.2010		16		מחייב	הוראות התוכנית

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 מניש התוכנית											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				04- 8356800	רחוב ביאליק 3, חיפה		משרד מהנדס העיר				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			04- 8356800	רחוב ביאליק 3, חיפה		משרד מהנדס העיר				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עיריית חיפה, ממי"י ופרטיים.
			04- 8356800	רחוב ביאליק 3, חיפה		ועדה מקומית חיפה				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			04- 8356800	רחוב ביאליק 3, חיפה		משרד מהנדס העיר				

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	הגדרת מונח
מבנים ומוסדות ציבור	אתר לבניין ציבורי או אתר למוסד ציבורי בכפוף לאמור בסעיף 4.1.1

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

קביעת שימושים והוראות בנייה בשטחים המסווגים כאתרים למבנים ומוסדות ציבור בתחום מרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה, למעט אתרים המסווגים כאתרים למבנים ומוסדות ציבור שגודלם 5 דונם ומעלה, אשר טרם ניבנו ואין להם הוראות בניה מפורטות בתכנית מאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת הוראות בנייה ושימושים בשטחים המסווגים כאתרים למבנים ומוסדות ציבור בתכניות מאושרות שלהם אין הוראות מפורטות בתכניות. תכנית זו אינה משנה תכליות, שימושים והוראות בניה שנקבעו בתכניות מאושרות באתרים למבנים ומוסדות ציבור בבעלות פרטית שאינם מיועדים להפקעה.
- קביעת הוראות מיוחדות לגבי מגרשים ששטחם מעל 5 דונם.
- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה לרבות הליך ידוע ודיון בבקשה להיתר במגרש שאינו מבונה, או בבקשה להיתר הכוללת שימוש שונה מהשימוש הנוכחי המתקיים בפועל באותו מגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית ל"ר

סה"כ שטח התוכנית – דונם	64.128 דונם
-------------------------	-------------

סוג נתון כמותי	עוד	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבנים ומוסדות ציבור (1)	ל"ר	ל"ר				

(1) היעוד בהתאם להגדרות מבא"ת לאתר למבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית ל"ר

יעוד ל"ר	תאי שטח	תאי שטח כפופים

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
א. באתרים למבנים ומוסדות ציבור בהם לא נקבע שימוש ספציפי בתוכנית, יותרו השימושים הבאים בלבד: חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים ומרפאות.	
ב. באתרים למבנים ומוסדות ציבור שלגביהם נקבעו שימושים ספציפיים בתכניות מאושרות בהן הם כלולים, יחולו השימושים על פי אותן התכניות.	
ג. שימושים שנקבעו בתכנית בניין עיר מאושרת לגבי אתרים למבנים ומוסדות ציבור בבעלות פרטית שאינם מיועדים להפקעה, ישארו בתקפם.	
הוראות	4.1.2
א. על אתרים למבנים ומוסדות ציבור, שלגביהם לא נקבעו כל הוראות בניה מפורשות בתכניות קודמות יחולו ההוראות החלות על האזור שבו נמצא האתר בכפוף לתנאים הבאים:	
1 מרווחי הבניה המינימליים יהיו 5 מ'. במקרים בהם התכנית באזור האתר לבנין ציבורי ממנה נגזרות הוראות הבניה קובעת מרווחי בניה גדולים יותר, הוראותיה לנושא זה גוברות.	
2 על מגרשים הסמוכים ליותר מאזור תכנוני אחד יחולו הוראות הבניה בהתאם לאזור בו היקפי הבניה מצומצמים יותר. הוראות בניה בהתאם לאזור המתיר הקפי בניה גבוהים יותר יותרו יותר במקום בכפוף לאישור הועדה המחוזית.	
3 באתרים המסווגים כאתרים למבנים ומוסדות ציבור שגודלם 5 דונם ומעלה אשר טרם ניבנו ואין להם הוראות בניה מפורטות בתכנית מאושרת, יש לערוך תוכנית בניין עיר מפורטת שתאושר כחוק ותקבע את השימושים המותרים, זכויות הבניה והוראות הבניה.	
4 במגרשים שגודלם מעל 5 דונם ונבנו בחלקם תותר תוספת בניה בהתאם להוראות תוכנית זו.	
במידה והבניה מיועדת לבית ספר תידרש תכנית בינוי כוללת למגרש אשר תאושר ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תוכנית זו.	
5 תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו במגרשים בתחום "פשט הצפה" על פי תמ"א 34/ב/3, יהיה הגשת תכנית הכוללת את רום הקרקע הטבעית והמתוכננת, ובדיקת מפלס 0.00 מינימלי על מנת להימנע מהצפה, בהתאם לתכנית ניקוז מפורטת ערוכה ע"י מהנדס ניקוז והידרולוגיה, ובאישור רשות הניקוז האזורית.	
6 תנאי לבניית קומה תת קרקעית באזורים המוגדרים אזורי "פשט הצפה", הינו חובת הגשת תכנית ניקוז הכוללת פתרונות ניקוז לקומה/ות התת קרקעית למניעת הצפה, פתרון מכני, גרוויטציוני ו/או פתרונות שאיבה באחריות עורך תכנית הניקוז.	
7 התכנית לא חלה על אתרים למבנים ומוסדות ציבור בתכניות מאושרות המצויים בתחום חוף הים כהגדרתו בתוספת השניה לחוק התכנון והבניה.	

ב.	על אתרים למבנים ומוסדות ציבור, שלגביהם נקבעו הוראות מפורשות בתכניות תכנון עיר מאושרות בהן הם כלולים, יחולו הוראות אותן תכניות.
ג.	<p>1. תנאי להוצאת היתר בנייה מכוח תוכנית זו במגרש שאינו מבונה, או היתר הכולל שימוש שונה מהשימוש הנוכחי המתקיים בפועל באותו מגרש יהיה מילוי כל התנאים הבאים:</p> <p>1.1. הצבת שלט בחזית המגרש במיקום הנצפה מהרחוב הגובל, שיכלול פרטים לגבי מהות ההיתר המבוקש, פירוט היקף הבנייה הכלול בבקשה להיתר והשימוש המתוכנן מכוחה של תכנית זו.</p> <p>2.1. הכיתוב על השלט יהיה בכתב ברור וקריא והשלט יהיה בגודל של 0.75x0.75 מ' לפחות. בשלט יצוין כי כל אדם המעוניין להציג את עמדתו/הערותיו ביחס לפרטי ההיתר או השימוש המבוקש יהיה רשאי לעשות כן בכתב בתוך 21 ימים לכל המאוחר מיום הצבת השלט. ההודעה תפרט את האופן שבו ניתן יהיה לעיין בבקשה להיתר וכן את המקום שאליו יש להגיש את ההערות לבקשה. השלט לא יוסר ממקומו לפני תום תקופת 21 הימים.</p> <p>3.1. ההערות שיוגשו במהלך פרק הזמן הנ"ל יוצגו בפני הוועדה המקומית, או בפני ועדת המשנה שלה, בטרם קבלת החלטה סופית בבקשה להיתר. הוועדה המקומית תהיה רשאית לשמוע את הגורמים שהגישו הערות לבקשה, או להסתפק בדיון בהערות בכתב שהוגשו לה, לפי שיקול דעתה. הוועדה תדון בבקשה להיתר ובהערות שהוגשו לה במהלך פרק הזמן הנ"ל ותקבל החלטה בנושא. העתק מההחלטה יישלח לכל הגורמים שהגישו הערות לבקשה במועד שנקבע לכך.</p> <p>2. למען הסר ספק יובהר כי ההליך המפורט לעיל לא יחול על בקשה להיתר שיש בה תוספת בנייה במגרש מבונה לצורך השימוש הקיים במגרש. ההליך האמור לא יחול גם על בקשה להיתר הכוללת שימוש חורג / או הקלה מהוראות התוכנית (בקשה כזו תטופל בהתאם להוראות החוק הרלבנטיות).</p> <p>3. יובהר כי אין בהליך הקבוע לעיל כדי להקנות זכות ערר למי שזכות כזו אינה מוקנת לו על פי דין.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע ל"ר

6. הוראות נוספות

6.1 פיתוח המגרש

- א. במסגרת הבקשה להיתר וכתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש על רקע מפת מדידה עדכנית.
- תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנים כולל הגישה אליהם, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנים, גינון שימור ונטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה.
- ב. על מגישי הבקשה ובעלי היתר הבניה לבצע את כל העבודות בתחום המגרשים עפ"י היתר הבניה, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצופים, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה.
- ג. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.2 חניה

החניה תהיה על פי תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה, התשמ"ג 1983.

6.3 שימור

במידה והמגרש ממוקם במתחם לשימור, או שקיים עליו מבנה המיועד לשימור, טרם מתן היתר בניה, תערך התייעצות עם היחידה לשימור במשרד מהנדס העיר.

6.4 מניעת מטרדים בעת הבניה

- א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה ולנקיטת 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.
- ה. 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.
- ו. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
- ז. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ח. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.5 סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה

- א. כל המבנים להריסה יפוננו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאר השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'.
- ב. לא יאושר היתר הכולל הריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן
- 1.ב לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה מבעל ההיתר.
- 2.ב 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).
- 3.ב פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים.
- 4.ב הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

- 5.ב 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.
- 6.ב א. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

6.6 עבודות עפר חציבה ומילוי:

- 1 תנאים לקבלת היתר בניה הכולל חציבה ומילוי:
- א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.
- ב. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
- ג. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.
- 2 תנאי למתן היתר אכלוס למבנים:
- א. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

6.7 איכות הסביבה

- 6.7.1 מיזוג אוויר
- הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מתקני מיזוג אוויר ותלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי לנושא מיסוך הולם.
- מתן היתר הבניה, מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא מיקום מתקני האוויר ופתרון המיסוך האקוסטי.
- מתן היתר לאיכלוס תותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שאכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים מהמתקנים הטכנים.

- 6.7.2 חניה מקורה
- מתן היתר בנייה לחניון מקורה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לתנאים ולאמצעים שיש לנקוט על מנת להבטיח את איוורור החניון ושהחניון לא יהווה מטרד לסביבה.
- מתן היתר לאיכלוס המבנים מותנה באישור איגוד ערים כי ננקטו כל האמצעים להבטחת איוורור החניון ולמניעת מטרדים לסביבה.

6.8 ביוב, ניקוז ואספקת מים וסידורי תברואה

- 6.8.1 ביוב
- א. לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים, הביוב והניקוז לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.
- ב. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.
- ג. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
- ד. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
- ה. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- ו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

6.8.2	בניה משמרת מים
א.	השטח הפנוי מבניה בתחום המגרש יתוכנן ככל שניתן בתכסית קרקע מתאימה להחדרת מי הנגר העילי. במידה והמגרש המיועד לבניה גובל בשצ"פ יופנו מי הנגר העילי, ככל הניתן, לתחום השצ"פ. באתרים לבנייני ציבור שמיקומם בתחום אזור רגישות א, יוותרו לפחות 15% מתוך שטח המגרש הכולל, שטחים חדירי מים. באתרים לבנייני ציבור שמיקומם בתחום אזור רגישות א1 יועברו מי הנגר העילי מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים במידה וקיימים. בהעדר אפשרות כאמור יועברו מי הנגר למערכת הניקוז המקומית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית ניקוז שתיערך בהתאם לעקרונות אלו.

6.8.3	ניקוז-תיעול
א.	מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי בכפוף להוראות בניה משמרת מים שלעיל ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושרת ע"י מנהל מחלקת ניקוז. ב. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל מחלקת ניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. ג. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל מחלקת ניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. ד. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

6.8.4	אספקת מים
א.	לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם יידרש הדבר. ב. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות תאגיד המים העירוני על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע. ג. 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 תאגיד המים העירוני ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י תאגיד המים. ד. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

6.8.5	אצירת אשפה
	מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה יותקנו בתחומי המגרש ובהתאם לדרישות מחלקת התברואה העירונית וכפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר בעת מתן היתר הבניה.

6.9	חשמל
א.	מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970), בהתייעצות מבקש היתר עם חברת החשמל ובאישורם. ב. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.

6.10	מקלטים
	לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כולל בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

- 6.11 תאורה**
מבקשי היתר הבניה חייבים לשלם היטל תאורה כחוק.
בעבודות התאורה יכללו תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים, כולל עמודים ופנסים.
- 6.12 שרותי כבאות**
א. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
ב. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.
- 6.13 תקשורת**
קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.
- 6.14 סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל**
א. מבקשי היתר הבניה חייבים לשלם כבישים כחוק.
עבודות הסלילה יכללו ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל שיעשה ל פי תכנית שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעיריה.
ב. בסלילה ו/שיקום 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 תנועה דרכים וגנים בעיריה.

- 6.15 חיזוק מבנים**
היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח אי לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008) או תמ"א 38 על תיקוניה.

6.16 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

לייר

7.2 מימוש התוכנית

תכנית ללא מועד תפוגה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		משרד מהנדס העיר		אריאל וטרמן מהנדס העיר חיפה	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
		משרד מהנדס העיר, ממ"י ופרטיים.			בעלי עניין בקרקע
		משרד מהנדס העיר		אריאל וטרמן מהנדס העיר חיפה	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400	מופקדת	2642	3.7.1980

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.	ועדת המשנה למיון תכניות		ישיבה מס' 49 11.2.2009
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			
	•			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר	6.10.2008	

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	13/09	הסכמה	