

3.5.2012.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/1704 ג

שם תוכנית: תכנון מחדש של אזור צומת הקריות בין הרכבת ודרך בר-יהודה

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
22.05.2012

אישורים

נתקבל

מתן תוקף

הפקדה

המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיפים 89 ו-102 לחוק התכנון והבניה הוא המועד המאוחר שבין הפרסומים בעתון התכנית חפ/1704 פורסמה להפקדה בעתון הקור ראשון מיום 20.3.11

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/1704
הומלץ להפקדה
בישיבה ח"י 115 ב"י 14.7.08
יושב ראש הועדה אחיה אלמון
מהנדס העיר (א.א.א.רמ)

20.11

יצרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. חפ/1704
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 3.1.12 לאשר את התכנית.
אחיה אלמון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ/1704
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6233
ביום 8.5.11

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

דברי הסבר לתוכנית

התכנית היא חלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים של הקרקעות באזור צומת הקריות במשולש הקרקעות התחום על ידי דרך בר יהודה, שדי ההסתדרות ומסילת הרכבת חיפה – נהריה למעט את השטחים הכלולים בתכנית מאושרת חפ/1704 א'. שטח התכנית 284.073 דונם ויתחלק לתאי שטח המיועדים לתעסוקה, אתרים למבנים ומוסדות ציבור וכן לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים כמוראים בתכנית.

התכנית מיעדת להעתקה, לפארק עין סעדיה המתוכנן את נחל עין סעדיה שהוא מאחרוני נחלי החוף. הפארק מוצע לתכנון כשטח ציבורי פתוח בו הדגש על צומח והחי, באופי של ביצות הקישון.

מסמך עקרונות וההנחיות לבניה ירוקה הוכן ע"י דר' גיל כץ טכנולוגיות ושימש כרקע להכנת התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנון מחדש של אזור צומת הקריות בין הרכבת
דרך בר-יהודה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

חפ/1704 ג'

מספר התכנית

284.073 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה **21 מאי 2012**

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ל.ר.

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים

היתרים או הרשאות

• איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים
בחלק מתחום התוכנית.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

202.600	קואורדינטה X
744.400	קואורדינטה Y

אזור צומת הקריות במשולש הקרקעות התחום על ידי דרך בר יהודה, שד' ההסתדרות ומסילת הרכבת חיפה – נהרייה למעט השטחים הכלולים בתכנית המאושרת חפ/1704 א'.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

חיפה רשות מקומית
התייחסות לתחום הרשות

- כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

חיפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
מפרץ חיפה ל.ר. מספר בית ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
14,18,20,23,36	19,21	חלק מהגוש	מוסדר	10877
23,25,33,86,91,96,98	3,11,14,16,17,19,20,26,28,29,31,34-71 77-79,81-83,88,94,99,104,106	חלק מהגוש	מוסדר	10903
2,4,5,8,12,17,25,27,75,101 102,157,164,165	6,7,9,10,23,29,30,32,37,38,49-74,84-96,98- 100,103,108,123,126,128,130,132,134,159,160	חלק מהגוש	מוסדר	11655
1,3-23,29	2,26-28,30-61,63-69,71,72,74,76	חלק מהגוש	מוסדר	11656
7,9,10,11,12,21-24	3,4,25-36,56-59	חלק מהגוש	מוסדר	11658

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
4009	חפ/1974

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/229	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	422	15.2.34
חפ/319	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	695	3.6.37
חפ/319 ב'	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	708	5.8.37
חפ/320	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	742	9.12.37
חפ/559	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	893	7.6.39
חפ/561	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	893	7.6.39
חפ/563	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	893	7.6.39
חפ/1279	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	1518	7.6.39
חפ/1704 א'	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	4295	16.11.97
חפ/1974	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	5318	1.8.04
חפ/מק/1400 ת"ט	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	4536	26.6.97
חפ/1400 י"ב	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	4402	21.4.06
חפ/מק/1400 י"ב/1	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	4626	8.3.98
חפ/מק/1400 י"ג	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	4436	15.8.96
חפ/1400 מ"ר	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	4193	11.8.94
חפ/מק/229 מ"ר/1	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	5131	21.11.02
חפ/2120 (מכ/563)	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	5611	31.12.06
חפ/2213 (תת"ל 13/6,2)	• כפיפות	התכנית כפופה להוראות תכנית חפ/2213 (תת"ל 13/6,2) למעט שינוי סיווג משצ"פ לדרך בגשרים המחברים את אזור התעסוקה לכיוון דרך בר יהודה (גוש 10903 חלקה 96, חלקה 23 בגוש 10877).	5587	5.10.06
תמ"א 15	• כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"א 15.		25.5.2000

הוראות התכניות הנ"ל שאינן משתנות מכח תכנית זו נשארות בתוקפן.

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		-	33	-	• מחייב	הוראות התוכנית
		משרד מהנדס העיר		1	-	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
		שרד מהנדס העיר		1	-	1:1250	• מחייב	נספח ובלות החלוקה החדשה
		משרד מהנדס העיר		1	-	1:20,000	• מסמך רקע	מצרף תמ"אות ותמ"מ
		זייד אורניכ בע"מ		-	36	-	• מחייב	טבלת הקצאות ואיוון
		משרד מהנדס העיר		1	-	1:1250	• מנחה • מחייב באשר לגבולות מקבץ תאי שטח במידה ונוצר מקבץ	נספח בינוי
		ג.ג.א. הודסה קרקע וביסוס בע"מ ד"ר ישראל קיסר		-	25	-	• מסמך רקע	חות דעת גיאוסכנית
		לוי & שטרק מהנדסים יועצים בע"מ		2	-	1:1250	• מנחה	נספח דרכים, תנועה וחניה
		גרינשטיין - הר-גיל אדריכלות נוף ופיתוח סביבתי		2	9	1:1250	• מנחה	נספח נופי
		בלשה - ילון מערכות תשתית בע"מ		2	18	1:1250	• מנחה	נספח מים, ניקוז וכיוב
		גרינשטיין - הר-גיל אדריכלות נוף ופיתוח סביבתי		1	-	1:1250	• מנחה	נספח תנועת הולכי רגל
		דר' גיל כץ טכנולוגיות		-	63	-	• מסמך רקע	נספח הנחיות לבניה ירוקה

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 המנחים יגברו המנחים. התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	vardal@haifa.mu.ni.il	04-8356128		04-8356356	רח' ביאליק 3 ח'פה		שם תאגיד / שם רשות מקומית				משרד מתנדס העיר

יזם בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
vardal@haifa.muni.il	04-8356128		04-8356356	רח' ביאליק 3 ח'פה		שם תאגיד / שם רשות מקומית				משרד מתנדס העיר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
						שם תאגיד / שם רשות מקומית				עיריית ח'פה, ממ"י ופרטיים (ראה נספח טבלת איזון והקצאות)

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומיות	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי / מודד / שמאי / יועץ תנועה / יועץ נוף / יועץ מים ביוב וניקוז / יועץ בניה ירוקה / יועץ קרקע
vardal@haifa.muni.il	04-8356128		04-8356356	רח ביאליק 3		עיריית חיפה				משרד מהנדס העיר	עורך ראשי
Mshav-1@bezeqint.net	04-8222388		04-8222234	רח הנימרים 76 חיפה 32622			710	55686232	עמי עטר	צ.ע.משב מיפני שוחי כיצוע בע"מ	מודד
Moty_z@zaidomiv.co.il	04-8584466	054-8048004	04-8584545	רח הרצל 69 - טירת הכרמל 39026	511818	זייד אוריב בע"מ	238	50340204	מוטי זייד	זייד אוריב בע"מ	שמאי
office@levyshiark.co.il	04-8553654		04-8553655	רח יפו 145 א חיפה 35251	542771 863	לווי אשטרק מהנדסים ויועצים	23855	050462977	יוסי שטרק	לוי שטרק מהנדסים ויועצים בע"מ	יועץ תנועה
ghg@landscape.org.il	04-8382536	052-4277593	04-8380407	רח כלניות 3 חיפה 34353	513342 04	גרנישטיין - הרגיל בע"מ	35779	51959013	גל הר גיל	גרנישטיין - הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי	יועץ נוף
balasha@bal-jal-lz.co.il	04-8603601	052-8393623	04-8603600	דרך העצמאות 31 חיפה 31334		בלשה ילון מערכות תשתיות	5942	005981139	דורון אלדד	בלשה - ילון מערכות תשתיות בע"מ	יועץ מים ביוב וניקוז
gil@kte.co.il	04-8553317	052-3491773	04-8553343	שד' המגונים 35 חיפה 33261			0114413	06722938	גיל כץ	Dr. Gil Katz Technologies & Enterprises	יועץ בניה ירוקה
Israel@gya-eng.com	04-9990898		04-9990457	יובלים ד.ג. משגב 20142		ג.א.הנדסה קרע וביטוס בע"מ			ישראל קסר	קסר	יועץ קרקע

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
מקבץ	צרוף תאי שטח בהתאם למסומן בנספח הבינוי

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**

איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים בחלק מהקרקעות הכלולות בתכנית תוך התייחסות למיקום השטח במרחב המטרופוליני, למערכת התחבורתית העורקית המתוכננת והקיימת באזור ולערכי הטבע הקיימים במקום לצורך הקמת מתחם תעסוקה עתירת ידע ושירותים נלווים ופארק נחל עין סעדיה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- ייעוד שטחים לתעסוקה אשר ישמשו לתעשיות עתירות ידע כולל מחקר, פיתוח ויצור שיעמדו בהנחיות לבניה ירוקה ובדרישות תכנוניות וסביבתיות.
- קביעת חזית מסחרית לשימוש מסחר, תנויות, בתי קפה, מסעדות וכד' בקומת הקרקע בלבד.
- איחוד מגרשים באותה בעלות כדי לקבל חטיבות קרקע גדולות יותר לפיתוח.
- פיצול בעלות משותפת כדי לאפשר לבעלי הקרקע בבעלות משותפת לפתח את קרקעותיהם בנפרד.
- הקצאת דרכים חדשות שתאפשרנה התחברות למערכת הדרכים העירונית וגישות למגרשים החדשים בהתחשב בצרכי תחבורה ובבטיחות.
- ייעוד שטחים למבנים ומוסדות ציבור.
- הקצאת שטח ציבורי פתוח לשיקום נחל סעדיה והנביעות הקיימות בשטח תוך הסדרת הקטעים העוברים בשטח התכנית תוך קביעת הוראות להעתקת ופיתוח נחל סעדיה
- קביעת הוראות בניה למגרשי הבניה הכלולים בתכנית כולל הוראות בניה ופיתוח והוראות לבניה ירוקה תוך התחשבות בסיכונים סיסמיים.
- מתן תמריץ באמצעות תוספת אחוזי בניה ליצירת חטיבות קרקע גדולות על ידי איחוד תאי השטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 284.073 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
* (1) יעוד על פי תכנית מאושרת. * (2) יעוד על פי התכנית המוצעת. * (3) לפני הפרשות לצרכי ציבור. * (4) אחרי הפרשות לצרכי ציבור.		253000 מ"ר (4)	20825 מ"ר -	273825 מ"ר (3)	מ"ר	תעסוקה (תעשייה) (1) תעסוקה (2)
		42000 מ"ר	41250 מ"ר +	750 מ"ר	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
חזית מסחרית					2020, 2014-2018, 2008-2012, 2005, 2052-2053, 2042-2049, 2025-2040, 2072, 2070, 2061-2068, 2056-2059, 2085-2088, 2079-2082, 2074-2077, 2111-2114, 2097-2109, 2094, 2090-2092, 2098 A	תעסוקה
2078, 2073, 2071, 2069, 2060, 2055, 2054, 2051, 2050, 2115, 2095, 2093, 2084, 2083						
					3001, 3004-3007	מבנים ומוסדות ציבור
מסדרון תשתיות עילי (רכבל)	הנחיות מיוחדות – (שצ"פ רצועת הנחל) – פארק עין שעדיה	הנחיות מיוחדות מבנה זמני	מבנה תשתית	מעבר תשתיות	4011-4012, 4007-4009, 4000-4005, 4020-4022, 4015, 4108-4109, 4102, 4300, 4208-4209, 4115 a-4116	שטח ציבורי פתוח
4115	4009, 4008, 4108, 4012, 4300	2093	4005	4000		
					6000a-c, 6001a, 6002 a-f, 6003 a-k, 6004a-n, 6005a-h, 6006 a-m, 6007, 6008, 6106, 6107, 6108, 6109, 6111	דרך
מסדרון תשתיות עילי (רכבל)					5100, 5000	מרכז תחבורה
					6100, 6101	שביל
בהתאם לתכנית חפ/2120-מכ/563					7000	מסדרון תשתיות עילי – (מסדרון רכבל)
					7000	
					6605, 6501-6505	חניון

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

4.1	שם ייעוד: תעסוקה	
4.1.1	שימושים	
א.	ישמש להקמת מבנים לתעשיות עתירות ידע כולל מחקר, פיתוח ויצור שיעמדו בהנחיות לבניה ירוקה ובדרישות תכנוניות וסביבתיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ואקולוגיים ויבטיחו עמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה ו/או לפעולות ענפי שירות ומקצועות עזר הקשורים או מסייעים לני"ל ו/או שימושי לוואי כולל בתי משרדים ושרותי רווחה לעובדים, כגון: מעונות ומתקני ספורט וכד'. תותר חזית מסחרית על פי המסומן בתשריט לשימושי מסחר, חנויות, בתי קפה, מסעדות וכד' בקומת הקרקע בלבד. יותר שימוש בגגות הבנינים וגג החניות המקורות לצורכי קליטת קרינת השמש בתאים פוטוולטאים.	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראת בינוי	בסמכותה של הועדה המקומית להתיר הקמת בנינים אשר גובהם או גובה חלק מהם עולה על גובה המבנה כפי שמפורט בסעיף 5 ועד 6 מ' נוספים בתנאי שתוספת הגובה נובעת מצרכים תפעוליים של המבנים, ויותנה בהגשה מפרטים טכניים לאישור מהנדס העיר.
ב.	הוראות בינוי בנושא שימוש בתאים פוטוולטאים	שילוב המתקנים בעיצוב המבנה או בגג (מתקנים נלווים יותקנו בחלל המבנה). המתקנים יוסתרו מחזיתות המבנה בהיטל אופקי במידה והשילוב לא מעשי. בדיקת התאמה אדריכלית תיעשה בשלב מתן היתר בניה לפי צורת המבנה.
ג.	הוראת פיתוח	תחול חובת פיתוח המרווח הקדמי. פיתוחם של המרווחים יהווה חלק מתכניות הבינוי והפיתוח.
ד.	חניה	על בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה לפתור את החניה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. לא תותר חניה במרווח הקדמי של תאי השטח או מקבץ תאי שטח כולל תאי שטח הפונים לכיוון שביל למעט במגרשים מעליהם עובר קו החשמל של מתח גבוה. לכל תא שטח או מקבץ תאי שטח תותר כניסה ויציאה אחת לחניה, מהדרך הגובלת. יותר שימוש בתאי שטח המסווגים כחניון הצמודים לשביל כהשלמת פתרון חניה למסחר על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאשר ע"י מהנדס העיר. בתאי שטח קטנים מ-800 מ"ר יינתן שיקול דעת לועדה המקומית לקבוע תקן מופחת לחניה בכפוף לשימוש הספציפי המבוקש בהיתר הבניה, בהקשר לאילוצים פיזיים ותפעוליים ובכפוף לאישור אגף התנועה ודרכים של עיריית חיפה. הכניסה לחניה הפרטית בתחום תא שטח מס' 2071 תהיה מתא שטח המסווג כחניון מס' 6505 ו-6605. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר יותר מכניסה אחת בתאי השטח או מקבץ תאי שטח שהדבר מתחייב ומתאפשר מבחינה תכנונית וזאת במסגרת הבקשה להיתר, והנחיות תכנית התנועה הבינוי והפתוח.

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים	
א.	מיועד למוסדות ציבור, חינוך, סעד, רווחה, שירותים עירוניים ומתקנים טכניים ובהתאם לשימושיים המותרים עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה ועל פי החלטת הועדה המקומית. יותר שימוש בגגות הבנינים וגג החניות המקורות לצורכי קליטת קרינת השמש בתאים פוטוולטאים.	
4.2.2	הוראות	
א.	הוראת פיתוח	פיתוחם של המרווחים יהווה חלק מתכניות הבינוי והפיתוח.

ב.	תכנית בינוי	כתנאי להגשת תכנית בינוי לאב"צ יוכן מסמך סביבתי שיכלול התייחסות לרמות זיהום האוויר, חומרים מסוכנים, רעש וקרינה משדות אלקטרו מגנטיות שיועבר לחו"ד המשרד להג"ס. בהתאם לחו"ד שתינתן על מסמך זה יקבע אופי השימושים בהתייחס לאוכלוסיות רגישות.
ג.	הוראות בינוי בנושא שימוש בתאים פוטוואלאים	שילוב המתקנים בעיצוב המבנה או בגג (מתקנים נלווים יותקנו בחלל המבנה). המתקנים יוסתרו מחזיתות המבנה בהיטל אופקי במידה והשילוב לא מעשי. בדיקת התאמה אדריכלית תיעשה בשלב מתן היתר בניה לפי צורת המבנה.
ד.	חניה	על בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה לפתור את החניה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
ה.	הוראות	בתאי שטח אשר ישמשו לשירותים עירוניים ו/או מתקנים טכניים תותר הקמת מרכז אנרגיה שתנהל כל נושא האנרגיה במתחם כולל אנרגיה מתחדשת, חסכון באנרגיה, פיקוח ובקרה על יעילות היחידות. בנוסף תותר הקמת מרכז לטיפול ומחזור מים שתרכוז את הטיפול בכל המים הניתנים לאיסוף ומחזור כמו מזגנים, מי נגר, מים אפורים באישור הרשויות המוסמכים.

4.3 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים
א.	ישמש לנטיעות, גינון, ריצוף, ריהוט חוצות, פארק נחל סעדיה המיועד לאפשר התפתחות ושמורת הדגה ולימוד של בתי גידול טבעיים שהיו אופייניים לאזור זה.
ב.	בשטח ציבורי פתוח מס' 4000 תותר העברת תשתיות עירוניות כמו קו ניקוז וביוב ראשי.
ג.	בשטח ציבורי פתוח מס' 4005 תותר בנית מבני תשתית בשטח של כ-120 מ"ר.
4.3.2	הוראות
א.	בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית כולל עמודים, פנסים וגדרות יבוצעו בהתאם לנספח הנופי המצורף לתכנית ולדרישות מהנדס העיר.
ב.	ביצוע הפיתוח, הגינון והנטיעות במדרכות, יעשה בד בבד עם ביצוע סלילת הדרכים.
ג.	בתחום תא שטח 4000 תיבדק פעם נוספת בשלב התכנון המפורט, השארית נחל סעדיה פתוח ולא במובל סגור.
ד.	בחזית דרך בר-יהודה יפותח שטח ציבורי פתוח ובו רצועת גינון ברוחב 5 מ'. בתחום רצועה זו תישתל צמחיה מקומית וחסכונית במים. בקצה הרצועה הצפוני יותר גידור שקוף ולאורכה תתאפשר הצבת פסלים.
ה.	מדרגות וציורי ההליכה ירוצפו תוך שלוב רהוט רחוב וגינון.
ו.	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות (שצ"פ רצועת הנחל) - פארק נחל עין סעדיה
	אפיק הנחל הקיים יבוטל. מי הנחל יוסטו לאפיק חדש שיעבור בשטח ציבורי פתוח - פארק נחל עין סעדיה - המקביל לדרך בר יהודה כפי שמוראה בתשריט. עבודות העתקת הנחל יעשה בכפוף להנחיות רשות הטבע וגנים ואקולוג המלווה ביצוע הסטת הנחל.
	שטח זה יפותח כפארק על ידי עיריית חיפה על פי תכנית פתוח על גבי מפת מדידה מעודכנת שתוכן ע"י אדריכל נוף ובתאום עם כל הגורמים המטפלים בהסטת נחל עין סעדיה.
	שטח זה יתוכנן באופי טבעי, תוך שימת דגש על עידוד חי וצומח באופי מקומי.
	הנחיות עיקרוניות לתכנון אפיק הנחל: חתך אפיק הנחל יעוצב כך שבתחתיתו יהיה מרווח של כ-1 מ' אופקי, ודפנותיו תהיינה בשיפועים של 1:1 עד 3:1. במקומות בהם שיפועים יהיו תלולים מ-1:1 עד 2:1 תיוצב הדופן ע"י סלעים או מרבדי עשב. רוחב האפיק ושיפוע הגדות ישתנו, לא יהיו אחידים ויתוכננו כך שיהיו בהם שינויים שייראו כאקראיים (טבעיים) והתואי יפותל בכדי לשוות לו מראה טבעי. רוחבו המינימאלי של אפיק הזרימה, בחלקו העליון, לא יפחת מ-3.5 מ'.

בקרקעית האפיק ישולבו סלעים, לפרקים, באופי אקראי, בכדי ליצור בתי גידול מגוונים. לא ייעשה שימוש באלמנטים קשיחים לייצוב האפיק. בהתאם לנתוני השטח, יתוכננו אזורי ההצפה בכדי לשמר את מגוון בתי גידול הקיימים היום בשטח.		
תותר בניית שבילים "צפים", גשרונים, ריהוט חוצות בשטח הפארק.		
בתכנון המפורט שיאושר ע"י צוות משרד מהנדס העיר, בחזית הפארק הצפונית, תישקל אפשרות דרוג הקיר במדרגות, כך שיוכלו גם לשמש לשיבה ותצפית על הפארק וישפרו את הגישה אליו.		
בשטח פארק עין סעדיה יותר מעבר מובל ניקוז מינימלי כתעלה סגורה נפרדת מקבילה לנחל, כמסומן בנספח מים, ביוב וניקוז.		
לא תתאפשר שאיבת מים במקורות (נביעות) וממעלה הנחל לשימושים אחרים, אלא ב"מצב חירום" בלבד וזאת כפי שיוגדר על ידי הגופים האחראים ובכמות שלא תסכן את קיום הנחל והחיים בו.		
ניתן יהיה לשאוב את עודפי המים לשימושים אחרים רק במקום הנמוך ביותר במורד הנחל.		
באזור המעין ואפיק הנחל החדש ייעשו כל הפעולות הדרושות לשיפור איכות המים בהתאם להנחיות הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. הצמחייה הטבעית הנמצאת בשטח תשמר ותשוקם בתאום עם יועץ אקולוגי, רשויות הטבע והמשרד להגנת הסביבה.		
שימוש בדשנים שאינם מזהמים את הקרקע/מי תהום.		
לא תותר הזרמת תשטיפים מהכבישים אל הנחל.		
גמר עבודות פתוח ושיקום השטח, כולל שימור והעברת ערכי טבע הניתנים להעברה מכל שטח התכנית לתא שטח זה ועבודות הגינון וההשקיה, יתבצע ברצף אחד ויושלם לפני תחילת עבודות פתוח נוספות בשטח התכנית (ניקוז, ביוב, מים, טלפון, וכו').		
בהתאם לתכנית המאושרת חפ/2120 – מכ/563	מסדרון תשתיות עילי (מסדרון רכבל)	ה.

שם ייעוד: דרך	4.4
שימושים	4.4.1
מיועד לתנועת כלי רכב והולכי רגל ולמעבר תשתיות. התכליות המותרות תהיינה כמפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה וכן: תשתיות (ללא חומרים מסוכנים), ריהוט רחוב, מדרכות, מפרצי חניה, תמרורים וכיו"ב למעט מסילת ברזל.	א.
הוראות	4.4.2
בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.	
על בעלי הקרקע יהיה לשלם היטלים כחוק בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.	
<ul style="list-style-type: none"> מתן היתר סלילת הדרכים הכלולות בתכנית זו מותנה בהכנת תכנית פיתוח ונטיעות על ידי אדריכל נוף שתאושר על ידי מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מההיתר. תכנית הפיתוח תכלול עצוב הקירות התומכים, גדרות, מדרכות, תאורה, נטיעת עצים, חומרי גמר וכל פרט תכנוני אחר שיידרש תוך התייחסות למפלסים הסופיים של המגרשים הגובלים. במסגרת תכנית הפיתוח ייקבעו פרטים מחייבים לקירות תומכים, גדרות, מדרכות, תאורה וכד'. ביצוע הדרכים בכל רוחבם כולל מסעות, מעברים דו מפלסיים, 	

<p>מדרכות, חניות ורצועות שטחים פתוחים ציבוריים שיפותחו כגינון יחייב ביצוע הפיתוח הכולל כפי שנקבע בתכנית הפיתוח.</p> <ul style="list-style-type: none"> • כל קטע שיבוצע יפותח במלוא רוחבו ומערכות התשתית שבתחום הדרך כולל פיתוח. • סלילת הדרכים בחלק הדרומי של המתחם מחייבת הסטת נחל עין סעדיה ממיקומו הקיים למיקום המוצע על פי התכנית ובהתאם לתכנית הפיתוח. • קיר התמך בין שטח ציבורי הפתוח ובו נחל עין סעדיה המתוכנן ובין הרחובות הגובלים יבוצע עם תחילת ביצוע עבודות הפיתוח של אזור התעסוקה בהתאם לתכנית הפיתוח. • רוחב המדרכה בדרך 596 הגובלת לשטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות (שצ"פ רצועת הנחל)- פארק עין סעדיה תהיה ברוחב של 3 מ'. • יינטעו עצים בכירים בפתחים בריצוף של המדרכות ככל שאפשר בכמות של לפחות עץ בכיר כל 7 מ'. • רום פני אספלט של הכבישים המתוכננים לא יהיה פחות מ- 3.0 + מ' מעל פני הים. • הגשרים החוצים את נחל עין סעדיה יבוצעו כך שלא תהיה הפרעה למעבר הנחל ולמעבר הולכי רגל ובאופן שישמור על רצועת השטח הציבורי הפתוח ותתאפשר רציפות תנועת הולכי רגל בשטח ציבורי פתוח מס' 4008, 4108, 4208. במידה ויוכח מבחינה קונסטרוקטיבית כי קיימת חובה לבניית ניצבים/חיזוקים, הם ימוקמו ויוצבו כך שלא תהיה הפרעה למעבר הנחל ולמעבר הולכי רגל. תכניות של הגשרים והפיתוח יתואמו ויאושרו ע"י צוות משרד מהנדס העיר. 		
<p>במסגרת התכנון המפורט, תיבדק אפשרות של יצירת מערכת שבילי אופניים משולבת במערך הדרכים/מדרכות. מערכת זו תקשר בין שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית ואל שטחים ציבוריים הגובלים בתכנית (פארק נחל סעדיה, פארק מטרופוליני ועוד).</p>	שבילי אופניים	
<p>בהתאם לתכנית המאושרת חפ/2120 - מכ/563. פיתוח השטח הציבורי הפתוח יהיה בכפוף לנספח הנופי המצורף לתכנית זו.</p>	גבול מסדרון תשתית עילי (מסדרון לרכבל)	

	שם ייעוד: שביל	4.5
	שימושים	4.5.1
<p>מיועד לתנועת הולכי רגל. יותר מעבר לכלי רכב חרום. התכליות המותרות תהיינה תשתיות תת קרקעיות לשירות תאי השטח הגובלים (ללא חומרים מסוכנים), תאורה, ריהוט רחוב, גינון וכיו"ד.</p>		א.
	הוראות	4.5.2
<p>בעל הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק. בסלילת /פיתוח השביל נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל. מתן היתר סלילת/פיתוח השביל הכלול בתכנית זו מותנה בהכנת תכנית פיתוח על ידי אדריכל נוף שתאושר על ידי מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.</p>		

שם ייעוד: חניון	4.6
שימושים	4.6.1
מיועד לחניה ציבורית וגינון	.א
הוראות	4.6.2
בעל הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. בשטח החניונים תחול חובת גינון ונטיעת עצים כל 6 חניות ניצבות (רוחביות) וכל 4 חניות מקבילות (אורכיות). תותר כניסה לחניה הפרטית בתחום תא שטח מס' 2071 מתאי שטח 6605-6505.	

שם ייעוד: מרכז תחבורה	4.7
שימושים	4.7.1
על פי המאושר בתכנית חפ/2120 – מכ/563 "רכבל – מפרץ – אוניברסיטה חיפה"	.א
הוראות	4.7.2
על פי תכנית חפ/2120 – מכ/563 "רכבל – מפרץ – אוניברסיטה חיפה"	.א
גבול מסדרון תשתית עילי (מסדרון רכבל)	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות (7)		גובה מונה (מטר) (6)	תכנית משטח (השטח) (א6)	צפימות לזונום (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה (%)	שטחי בניה באחוזים (1) (א16) (17)		מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח (ב2)	יעוד
	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת	מעל							שירות (3)	עיקרי (4)					
(8) 4	(8) 3	(8) 3	1	5	20	50% (חניה) 85% (חניה)	-	-	360%	360%	חניה 85% שירות 20%	חניה 50% שירות 40%	165%	1800 עד (2) (א2)	2005, 2008-2012, 2014-2018, 2020, 2025-2040, 2042-2049, 2052-2053, 2056-2059, 2061-2066, 2070, 2068, 2072, 2074-2076, 2079, 2081-2082, 2085-2088, 2091-2092, 2094, 2098-2109, 2111-2114, 2098A	העסקה (15)	
4	(8) 3	(8) 3	1	(9) 7	27	50% (חניה) 85% (חניה)	-	-	500%	500%	חניה 120% שירות 25%	חניה 85% שירות 50%	220%	1800 ומעלה (15)			
(8) 4	(8) 3	(8) 3	1	5	20	50% (חניה) 85% (חניה)	-	-	195%	195%	חניה 46% שירות 15%	חניה 26% שירות 22%	88%	1800 עד (2) (א2)			
4	(8) 3	(8) 3	1	(9) 7	27	50% (חניה) 85% (חניה)	-	-	324%	324%	חניה 78% שירות 15%	חניה 55% שירות 33%	143%	1800 ומעלה (15)			
(8) 4	(8) 3	(8) 3	1	5	20	50% (חניה) 85% (חניה)	-	-	320.3%	320.3%	חניה 75% שירות 18%	חניה 45% שירות 36%	146.3%	1800 עד (2) (א2)			
4	(8) 3	(8) 3	1	(9) 7	27	50% (חניה) 85% (חניה)	-	-	458.3%	458.3%	חניה 110% שירות 23%	חניה 78% שירות 46%	201.3%	1800 ומעלה (15)			

(8) 4	(8) 3	(8) 3	4	1	5	20	50% (ללא חניה)		-	-	197%	197%	46%	15%	(4)	חניה 26%	שירות 22%	88%	1800 עד (2) (42)	2080	הנסוקה (15)
							85% (כולל חניה)	85% (כולל חניה)													
4	(8) 3	(8) 3	4	1	(9) 7	27	50% (ללא חניה)		-	324.3%	324.3%	78%	15%	(4)	חניה 55%	שירות 33%	143.3%	1800 ומעלה (15)	2090	הנסוקה (15)	
							85% (כולל חניה)	85% (כולל חניה)													
(8) 4	(8) 3	(8) 3	4	1	5	20	50% (ללא חניה)		-	331.8%	331.8%	80%	19%	(4)	חניה 46%	שירות 37%	151.8%	1800 עד (2) (42)	2097	הנסוקה (15)	
							85% (כולל חניה)	85% (כולל חניה)													
4	(8) 3	(8) 3	4	1	(9) 7	27	50% (ללא חניה)		-	469.8%	469.8%	112%	24%	(4)	חניה 80%	שירות 47%	206.8%	1800 ומעלה (15)	2097	הנסוקה (15)	
							85% (כולל חניה)	85% (כולל חניה)													
4	(8) 3	(8) 3	4	1	(9) 7	27	50% (ללא חניה)		-	486.4%	486.4%	117%	25%	(4)	חניה 82%	שירות 49%	213.4%	1800 ומעלה (15)	2097	הנסוקה (15)	
							85% (כולל חניה)	85% (כולל חניה)													
(8) 4	(8) 3	(8) 3	4	1	5	20	50% (ללא חניה)		-	(12)	(12)	85%	20%	(4)	חניה 50%	שירות 40%	(10) (12)	1800 עד (2) (42)	2051, 2050, 2055, 2054, 2069, 2060	הנסוקה עם חזית מסחרית (15)	
							85% (כולל חניה)	85% (כולל חניה)													
(8) 4	(8) 3	(8) 3	4	1	7	27	85% (כולל חניה)		-	(13) (14)	(13) (14)	120%	20%	(4)	חניה 85%	שירות 50%	(11) (13) (14)	1800 ומעלה (15)	2073, 2071, 2083, 2078, 2093, 2084, 2115, 2095	הנסוקה עם חזית מסחרית (15)	
							85% (כולל חניה)	85% (כולל חניה)													
4	3	3	4	1	5	20	50% (ללא חניה)		-	480%	480%	120%	25%	(4)	חניה 85%	שירות 50%	200%	1000	3004-3007	מבנים ומוסדות ציבור	
							85% (כולל חניה)	85% (כולל חניה)													

(1) כל שטחי הבניה המתוירים (עיקרי ושירות) בחלקות הכלולות בגבולות החלוקה החדשה בתכנית זו יחושבו מגודל "תא שטח המגיע" תא שטח המגיע "תא שטח המגיע" תא שטח המגיע לבניה לאחר הורדת השטחים המיועדים לשטחי ציבור (שטח ממנו יחושבו זכויות הבניה) כמפורט בנספח מס' 1 המצורף לתכנית כנספח מחייב – "טבלת איון והקצאות".

(א) זכויות הבניה שהוקצו בטבלת האיון ובתקנות, בסטייה של עד 1% לא יראו כשינוי מהותי של הטבלה.

(2) שטח הבניה (עיקרי ושירות) בתאי שטח קטנים מ- 1.8 דונם אשר יאוחדו למקבץ תאי שטח על פי המתוכנן בנספח הבינוי המצורף לתכנית, יחושב על פי ההוראות לתאי שטח ששטחם מ- 1.8 דונם ומעלה ובכפוף לחצוה 16 להלן.

(א2) שטח הבניה העיקרי למקבץ המורכב מתאי שטח מסי 2063, 2061 ו- 2100 אשר יאוחדו למקבץ תאי שטח על פי המתוכנן בנספח הבינוי המצורף לתכנית, יחושבו על פי ההוראות לתאי שטח ששטחם מ- 1.8 דונם ומעלה.

(ב2) לתאי השטח מס' 2,103, 2,104, 2,105, 2,107, 2,108, 2,109, 2,106, 2,070, 2,078, 2,097, 2,098, 2,099 תהיה תוספת זכויות בניה לתעסוקה על פי המפורט בטבלה להלן:

תא שטח	תוספת שטח מבונה (שטח בניה עיקרי)
2103	46 מ"ר
2104	135 מ"ר
2105	29 מ"ר
2107	36 מ"ר
2108	34 מ"ר
2109	247 מ"ר
2069	85 מ"ר
2070	130 מ"ר
2078	171 מ"ר
2097	177 מ"ר
2098	165 מ"ר
2099	109 מ"ר

(3) סך שטחי בניה למטרות שירות לא יעלה על המותר בכפוף לתכנית מאושרת חפ/1400 ש"ש.

(4) תותר העברת זכויות בניה משימושים עיקריים ושירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ככל שגדרש באישור הועדה המקומית.

(5) מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה +0.30 מ' מעל הגובה הסופי, הגובה מבין הדרכים הגובלות. רום פני אספלט של הכבישים המתוכננים לא יהיה פחות מ-3.0 מ' מעל פני הים.

(6) כל בנין ימודד מ +0.30 מ' מעל הגובה הסופי של הגבוהה מבין הדרכים הגובלות.

(א6) גובה מבנים – גובה המבנה יוכל שיוגיע עד 9 קומות בתנאי צמצום תכנית הקרקע בהתאם (באותו יחס).

(7) מספר הקומות וגובה הבנין יחושב עד פני הגג ולא יכללו בו מבני יציאה לגג, חדרי מעלית, מעקה גג ומתקנים טכניים שגובהם יהיה מינימלי ויותרה בהגשת מפרטים טכניים לאישור מתנדס העיר.

(א7) גובה מבנים מעל 35 + מ' גובה אבסולוטי) בתחום התכנית טעונה אישור מינהל התעופה האזרחית.

(8) בתחום מקבץ תאי שטח כאמור בסעיף (15) (גם ללא איחוד) יותר קו בניין צדדי ואחורי 0 לצורך יצירת מבני שלם (רציף) כמתואר בנספח הבינוי בכפוף לאישור אגף המים, ביוב וניקוז לעיין מעבר תשתיות ואישור איגוד ערים לכבאות. במקרה והבניה לא תהיה בקו בנין 0 ידרש מרווח של לפחות 3 מ'.

(9) תותר בנית קומת חניה אחת על קרקעית עד גבול אחורי וצדדי של תאי שטח בהתאם לחתך אופייני בנספח הבינוי. קומת חניה זו מהווה חלק ממס' הקומות בבנין.

(10) ניתן להקצות עד 20% מזכויות הבניה ולא יותר מ-330 מ"ר למטרות מסחר בקומת הקרקע בחזית מסחרית וזאת רק בשטחי אותם תאי שטח בהם סומנה חזית מסחרית. ניתן יהיה להעביר 5% נוספים מזכויות הבניה המותרות באותם תאי שטח, משימוש תעסוקה לשימוש מסחר ובכפוף לנקיטות הליכים לפי סעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית. הוראה זו מהווה הוראה שסטייה ממנה תחווה סטייה ניכרת לפי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב – 2002).

(11) במקרה של איחוד תאי שטח שבחלקם קיימת חזית מסחרית ויגדלו זכויות הבניה המותרות לתעסוקה בלבד. זכויות הבניה למסחר ישמרו ויהו סה"כ השטחים המסחריים המותרים באותם תאי שטח על פי הקבוע בהוראות התכנית. מיקום החזית המסחרית יהיה על פי המסומן בתשריט.

(12) בתאי שטח הרשומים מטה, המיועדים לתעסוקה עם חזית מסחרית (קטנים מ-1.8 דונם) והמיועדים לבניית 165% מותרים השטחים הבאים (*):

סה"כ מ"ר מבונה במגרש (תא שטח)	שטח בניה לתעסוקה ביתרת המבנה, במ"ר מבונה	שטח שטח בניה למסחר בקות הקרקע, במ"ר מבונה	עד 20% שטח בניה למסחר בקות הקרקע, במ"ר מבונה	שטח מגרש (תא שטח), במ"ר קרקע	מגרש (תא שטח)
1,407	1,297	110	110	911	2051
1,297	1,077	220	220		
1,216	916	300	300		
949	839	110	110	636	2054
849	639	210	210		
1,891	1,781	110	110	1,202	2055
1,781	1,561	220	220		
1,671	1,341	330	330		
946	836	110	110	634	2060
846	637	209	209		
2,153	2,043	110	110	1,359	2069
2,043	1,823	220	220		
1,933	1,603	330	330		
1,988	1,878	110	110	1,260	2071
1,878	1,658	220	220		
1,768	1,438	330	330		
560	421	139	139	419	2073
1,294	1,184	110	110	843	2083
1,125	847	278	278		
1,835	1,725	110	110	1,168	2084
1,725	1,505	220	220		
1,615	1,285	330	330		
519	390	129	129	389	2093,2115
561	422	139	139	420	2095

(*)הטבלה מציעה מספר חלופות לזכויות הבניה בכל תא שטח. החלופות נגזרו משיקול ערכי הקרקע לכל אחד מהשימושים. קיבלת הבניה בכל תא שטח בו מוצגים שטחי מסחר ותעסוקה יכולה להיות שונה מהאמור לעיל כל עוד השטח למסחר לא יעלה על 20% מזכויות הבניה בדונם הראשון בלבד וחלוקת השטחים תשמור על היחס כפי שנקבע בטבלה בכל תא שטח. אשר יהיו בסיס לעריכת טבלאות האיזון. כל חלופה אחרת מהמוצע בטבלה תחויב בהגשת חוות דעת שמאית ובכפוף לאישור מוסד התכנון המאושר.

(13) לאחר איחוד תאי שטח הרשומים מטה המיועדים לתעסוקה עם חזית מסחרית לגודל מינימלי של 1.8 דונם ומעלה בהתאם לנספח הבינוי, בהם מותרים עד 220% בנייה (כפוף לבניית חניה מקורה), יהיו שטחי הבניה בכל אחד מתאי שטח שבתחום האיחוד, כמפורט להלן: (**)

מגרש (תא שטח)	שטח מגרש (תא שטח) במ"ר	שטח מגרש (תא שטח) במ"ר	שטח בניה למסחר בקומת קרקע, במ"ר	שטח בניה למסחר בקומת מבונה, במ"ר	שטח בניה לתעסוקה ביתרת המבנה, במ"ר	סה"כ מ"ר מבונה במגרש (תא שטח)
2051	911	300	300	1,300	1,600	
2054	636	210	210	904	1,114	
2055	1,202	300	300	1,855	2,185	
2060	634	209	209	903	1,112	
2069	1,359	330	330	2,199	2,529	
2071	1,260	330	330	1,982	2,312	
2073	419	139	139	598	737	
2083	843	278	278	1,188	1,466	
2084	1,168	330	330	1,790	2,120	
2093, 2115	389	129	129	559	688	
2095	420	139	139	599	738	

(14) התכלה קובעת זכויות הבניה בכל תא שטח. הזכויות גזרו משיקול ערכי הקרקע לכל אחד מהשימושים. קיבולת הבניה בכל תא שטח בו מוצעים שטחי מסחר ותעסוקה יכולה להיות שונה מהאזור לעיל כל עוד השטח למסחר לא יעלה על 20% מזכויות הבניה בדונם הראשון בלבד וחלוקת השטחים תשמור על היחס כפי שנקבע בטבלה בכל תא שטח, אשר היוו בסיס לעריכת טבלאות האזור. כל חלופה אחרת מהמוצע בטבלה תחויב בהגשת חוות דעת שמאית.

(14) בתאי שטח שמעל 1.8 דונם הרשומים מטה, המיועדים לבניית 220% בניה (כפוף לפתרון חניה מקורה), יותר לבנות השטחים הבאים: (***)

מגרש (תא שטח)	שטח מגרש (תא שטח) במ"ר	שטח מגרש (תא שטח) במ"ר	שטח בניה למסחר בקומת קרקע, במ"ר	שטח בניה למסחר בקומת מבונה, במ"ר	שטח בניה לתעסוקה בדונם הראשון, מ"ר מבונה	סה"כ מ"ר מבונה במגרש (תא שטח) במ"ר
2050	2,260	330	330	1,416	2,772	4,518
2078	2,057	220	220	1,674	2,772	4,666
		110	110	1,919	2,772	4,801
		330	330	1,416	2,325	4,071
2078	2,057	220	220	1,674	2,325	4,219
		110	110	1,919	2,325	4,354

(***) הטבלה מציגה מספר חלופות לזכויות הבניה בכל תא שטח. החלופות גזרו משיקול ערכי הקרקע לכל אחד מהשימושים. קיבולת הבניה בכל תא שטח בו מוצעים שטחי מסחר ותעסוקה יכולה להיות שונה מהאזור לעיל כל עוד השטח למסחר לא יעלה על 20% מזכויות הבניה בדונם הראשון בלבד וחלוקת השטחים תשמור על היחס כפי שנקבע בטבלה בכל תא שטח, אשר היוו בסיס לעריכת טבלאות האזור. כל חלופה אחרת מהמוצע בטבלה תחויב בהגשת חוות דעת שמאית.

(****) שטח הבניה לדונם הראשון נקבע בעמודות 3 ו-4 בטבלה זו. בניה בשטח המגרש (תא שטח) העודף (מעל דונם) הנה לפי זכויות של 220% לתעסוקה בלבד.

עמוד 20 מתוך 33

21/05/2012

(15) רשימת תאי שטח על פי מקבץ ובהתאם לנספח הבינוי.

מס' מקבץ	תא שטח בתוך מקבץ	תא שטח	מס' מקבץ	מס' מקבץ	תא שטח בתוך מקבץ
1		2005	22	2029,2044	
2		2012	23	2037,2046	
3		2020	24	2043,2048,2040	
4		2009,2008	25	2102	
5		2025,2027,2030	26	2101	
6		2014,2059	27	2038,2039,2042,2082	
7		2058,2067	28	2107,2105,2108	
8		2010,2026,2034	29	2104	
9		2031,2035	30	2103,2109	
10		2033,2057	31	2106	
11		2015,2016,2066	32	2099	
12		2011,2064	33	2079,2080	
13		2017,2061,2065	34	2098	
14		2052,2032	35	2097	
15		2028,2036,2111,2112	36	2070	
16		2100,2018,2063	37	2072,2077,2086,2087	
17		2045,2049,2056,2068,2073,2115	38	2078	
18		2055,2074,2075,2113	39	2076,2081,2083,2088	
19		2050	40	2090,2091,2092,2093,2094,2095	
20		2053,2047,2054,2060	41	2069,2071	
21		2051,2062,2114	42	2084,2085	
			43	2098A	

(16) יותר איחוד תאי שטח גם אם אחוזי הבניה בתאי השטח שאוחדו שונים ביניהם. זכויות הבניה בתא שטח חדש שיוצר כתוצאה מהאיחוד יחושב כסכום זכויות הבניה במטרים שיהיו מגיעים לכל אחד מתאי השטח על פי גודלו הסופי של תא השטח החדש.

(17) מגיש התר הבניה המציע מילוי 55 נקוות מהתקן הישראלי לבניה ירוקה יזכה בתוספת 5% בניה לשטחים עיקריים לתעסוקה בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1 הגבלות בניה**

- א. לא יינתן היתרי בניה על כל תא שטח הכלול בתכנית זו כל עוד לא מולאו התנאים הבאים:
- הובטח לשביעות רצונה של הועדה המקומית ביצוע העתקת נחל סעדיה ופיתוח השטח הציבורי הפתוח ו במסגרתו הנחל במיקומו החדש. בתאי שטח בהם עובר אפיק הנחל או הגובלים עמו הסדירה עיריית חיפה את אפיק הזרימה של נחל עין סעדיה העובר בשטח, תוך נקיטת פעולות להצלת/שימור/העתקה של ערכי הטבע במקום.
 - אושר ע"י הועדה המקומית תשריט לצרכי רישום ערוך על ידי מודד מוסמך.
 - הופרשו במסגרת תשריט חלוקה כאמור בסעיף 6.6 אותם שטחי קרקע המיועדים לדרכים, שביל, למבנים ומוסדות ציבור (אתרים לבניה ציבורית) ולשטחים ציבוריים פתוחים בהתאם לתכנית זו.
 - אושרה תכנית הנדסית מפורטת של הדרך הגובלת במגרש לכל אורכה וחיבורה עם דרכים קיימות, ונקבע מפלס הקרקע הסופי על פי תכנית דרכים בתאום עם תכנית ניקוז.
 - תבוצע העתקת נחל עין סעדיה לתוואי המוצע על פי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים.
 - נסללה הדרך הגובלת במגרש ברוחבה המלא וחבורה אל דרך סלולה קיימת.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 2108 הוא העתקת קו חשמל.
 - בנוסף לאמור לעיל, לא יינתן היתר בניה כמפורט בסעיפים 6.2, 6.3, 6.14, 6.15, 6.16, 6.20, 6.21, 6.22, 6.23.
- כל האמור אינו חל על מערך הדרכים המשרת את מנהרות הכרמל (דרך מס' 10) וכפי שמפורט בסעיף 7.1.
- ב. יש לקבל התייחסות של רכבת ישראל לפני מתן היתרי בניה בשטח הסמוך למסילת הרכבת, כולל תוואי רכבת העמק ההיסטורית.

6.2 נספח בינוי

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מהווה מסמך עקרוני, המנחה בכל הנוגע לאופי הבינוי. עקרונות העמדת הבינויים ומיקום שטחי החניה, שמירה על צירים ומעברים להולכי רגל, פיתוח כיכרות וקשרים בין האזורים השונים. גובה הבינויים וקווי הבנין המירביים יהיו בכפוף לאמור בטבלה הזכויות והוראות בניה. שינויים לא מהותיים בהעמדת המבנים הנובעים מתכנון אדריכלי מפורט ועיצוב, יותרו באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יחשב כשינוי לתכנית זו, ובלבד שישמר אופי הבינוי והוראות תכנית זו. טרם הוצאת היתר הבניה תוגש לועדה המקומית תכניות פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני לכל תא שטח כמפורט להלן:

נספח הבינוי מחייב באשר לגבולות מקבץ תאי שטח, במידה ונוצר מקבץ.

כל תא שטח יתוכנן כמקשה אחת עם תאי השטח הגובלים על פי מקבץ תאי שטח כפי שנקבע בנספח הבינוי ועל פי סעיף 5 (15).

אחוזי בניה מוגדלים, כקבוע בסעיף 5 בתכנית, ינתנו רק בכפוף לבניה על פי מקבץ תאי שטח כפי שנקבע בנספח הבינוי.

6.3 תכניות בינוי ופיתוח

מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח שתוכן ע"י אדרי' נוף, לכל תא שטח או מקבץ תאי שטח שאוחדו על פי נספח הבינוי המצורף לתכנית ובהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני המאושרת ע"י הועדה המקומית. התכנית תוגש על רקע מדידה בק.מ. 1:250 שתערך ע"י מודד מוסמך. בתכנית יסמנו ויוגדרו העצים הבוגרים הכלולים בתחום התכנית המיועדים לשימור/העתקה/כריתה וכן האמצעים להגנת ו/או העתקת העצים לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. התכנית תכלול פירוט גבהים ומפלסי הבינויים, פילוס השטח, עבודות עפר, פירטי קירות תמכים וגדרות, משטחים מרצפים, כולל פירוט חומרים, פיתוח המרווח הקדמי כך שחלקו המרבי יישתל/יינטע, גינון בחזיתות נוספות ובתחום תאי השטח כולל סוגי צמחים ונטיעות עצים, מערכת השקיה ותשתיות אחרות כמו ארונות חשמל, מים ותקשורת, אשפה ומתקנים חיצוניים הקשורים לשימוש של תא השטח.

בתאי שטח הכוללים פתרון חניה על קרקעית יש לקבוע בתכנית בינוי ופיתוח מיקום כניסה לרכב כיובי

אש ומיקום ההרחבה לרכב כיבוי אש.
תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את המיקום המדויק של כל המבנים בתחום המגרש כולל תחנת טרנספורמציה, תפרט חתכים וחזיתות סכמתיים של המבנה כולל פירוט תומרי גמר ופרטי בנין מיוחדים. החזיתות וגגות המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך הזמן באישור מהנדס העיר. בתכנית הבינוי יוצג אותו החלק בגגות שיועד לצורך קליטת קרינת השמש בתאים פוטוולטאים.

6.4 פיתוח תאי השטח

על בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תא השטח. תחום תאי השטח שאינו מנוצל לבניה ימולא עד למפלס הדרך הגובלת. במידה ובתחום התא הבודד נמצאת צמחייה אופיינית הראויה לשימור יש להעתיקה לתחום שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות (פארק עין סעדיה) לאחר התייעצות עם יועץ אקולוגי. תחול חובה פיתוח המרווח הקדמי כך שחלקו המירבי יישתל/ינטע.

6.5 גדרות

גדרות, מעקות בכל תאי שטח ובכל השימושים ימוקמו רק על פי תכנית בינוי ופיתוח מיוחדת לעניין זה שתאושר ע"י מהנדס העיר. גדרות ומעקות בכל שטח התכנית יהיו בדוגמא אחידה ומחומרי גמר עמידים עפ"י אישור מהנדס העיר. בתזית הרחוב הגדרות תהינה, במידת הצורך, גדרות שקופים כך שהמרווח הקדמי והבנין בשלמותו יהיו חשופים למבט הרחוב. במסגרת תכנית פיתוח שתהווה חלק מהבקשה לסלילת הדרכים יקבעו פרטים מחייבים לגדרות. פרטים אלה ישולבו בבקשות להיתר הבניה לכל שטח התכנית. לא תותר הקמת גדרות רשת בתחום התכנית.

6.6 הפקעה

כל השטחים אשר מחוץ לתחום האיחוד והחלוקה המיועדים לצורכי ציבור (דרכים, שטח ציבורי פתוח, אתרים לבניני ציבור, רכבל) וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לעניין "צרכי ציבור" נועדים להפקעה על פי סעיף 188 - 190 של חוק התכנון והבניה.

6.7 חלוקה חדשה

הגבולות הנוכחיים של החלקות שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הכלולים בתכנית זו בטלים. שטחים יחולקו ויאוחדו עד כדי יצירת תאי שטח חדשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם על ידי רחובות וגבולות תאי שטח המוצעים כמוראה בתשריט. על יוזם התכנית להכין תכנית חלוקה לצרכי רישום ולאשרה ברשויות התכנון. לא תותר חלוקה של תאי שטח המוצעים בתכנית לתעסוקה מתחת ל-1.8 ד'.

6.8 רשום

- תאי שטח התמורה (תא שטח המיועד לבניה לאחר הורדת השטחים המיועדים לשטחי ציבור) ותאי השטח הציבוריים כלולים בתחום החלוקה החדשה ירשמו בהתאם למצוין בנספח מס' 1 – "טבלת הקצאות" המצורף לתכנית זו.
- שעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כל שהיא מהחלקות הכלולות בה, הולך אחרי הבעל הקודם ויהיה על תא השטח החדש שהוקצה לו.
- שטחי הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים ואתרים למבני ציבור ירשמו על שם עיריית חיפה.
- תא שטח 6605 המהווה שטח דרך מאושרת לפי תכנית חפ/1704 א' יאוחד עם תא שטח 6505 שנוצר מהפרשות לצורכי ציבור בתכנית זו ויסווג כחניון.

6.9 גשר/ מעבר עילי

בשטחים המסומנים כ- גשר/ מעבר עילי תותר בניית גשר/ מעבר עילי עבור מעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל.

6.10 ביטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט, וירשמו כאמור בנספח טבלת ההקצאות והאיזון.

6.11 מבנים להריסה

כל המבנים המסומנים בתכנית זו כמיועדים להריסה יפונו ויהרסו במועדים שיקבעו על ידי מהנדס העיר

6.12 שימוש זמני

הבנין הקיים על חלקה 28 בגוש 10903 המשמש כבנין מגורים הממוקם בתוואי המוצע של פארק נחל עין סעדיה - מיועד להריסה. יותר שימוש זמני לתקופה של 5 שנים או עד לפיתוח השטח על פי התכנית המוצעת המוקדם מבין השניים. בתקופת הביניים עד לקבלת חזקה על תא שטח התמורה לא יותר ביצוע כל פעולה בניה ו/או פיתוח עליו.

6.13 חומרי גמר

חומרי הציפוי של חזיתות הבניינים וחומרי בניה אחרים, חיפוי גגות, מעקות ושכבות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשיעור רצון מהנדס העיר ובכפוף לאמור להלן.
גימור החוץ של המבנים יהיה במערכת של ציפוי קשיח (כגון: פסיפס קרמי או זכוכית, אריחי קרמיקה או שווה ערך מאושר, אבן, אלומיניום וכו'). לא יורשה גימור בטיח חוץ מכל סוג שהוא.
סוג הגימור הקשיח יהיה כפוף לאישור הועדה המקומית במסגרת תכנית הבינוי ופיתוח.
מערכת החיפוי הקשיח בשלמותה לרבות התכן, חומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים, שיטות היישום תהיה בכפוף לתקנים הישראלים המתאימים או בהעדר תקנים בכפוף למפרטי מכון התקנים, הכל במהדורתם העדכנית ליום הוצאת היתר הבניה.
בהעדר תקנים ישראלים המתאימים או מפרטי מכון מתאימים, החיפוי הקשיח יתאים לתקינה אחידה זרה מאושרת, מלווה בחוות-דעת של גוף מוכר לנושא זה בישראל.

6.14 מקלטים ומרחבים מוגנים

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון למקלט או מרחב מוגן או פתרון אחר שיקבע ע"י הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לפי התקן ישראלי ועל פי הוראות הקובעות והכול לפי שביעות רצון של מפקד פקוד העורף.

6.15 שירותים ותשתיות

בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.

תשתיות מים, ביוב וניקוז

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים הביוב והניקוז (אגף מב"ת) לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

אספקת מים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה בהתאם לנספח המצורף לתכנית זו.

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטארי ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים, הביוב והניקוז 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 תכניות מאושרות ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.

קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות אגף המים, הביוב והניקוז ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.

על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים בהתאם להוראות תכנית זו.

ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטארי ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שהחיבור בוצע לשיעור רצונו.

ניקוז-תיעול

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטארי,

ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.

2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור אגף המים, הביוב והניקוז.
3. תכנית המובלים הראשיים תהיה עפ"י נספח הניקוז.

מערכות כיבוי אש

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הדרנטיים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטיים קיימים ובהתאם לחוק.

קווי טלפון כבלים ותקשורת

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

אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית ובתאום למדיניות העירייה.
יוצבו מתקנים נפרדים לאיסוף והפרדת אשפה בכל בניין ובשטח הפארק לפי החלוקה: לפסולת אורגנית, נייר וקרטון, פלסטיק, זכוכית, סוללות בכל שטח המתחם.
יותקן שילוט מתאים וברור (בתוספת שלטי הסבר) על פחי המחזור.
יש לתכנן ולוודא שלא יהיו מפגעי ריחות, גזים ואחרים ממתקני איסוף.

מחזור מי מזגנים, מי נגר ומים אפורים

יוקם מרכז לטיפול במי מזגנים, מי נגר ומים אפורים (כפוף לאישור משרד הבריאות והתקנים העדכניים).
איסוף מים ל מחזור:
מערכת איסוף מי מזגנים למיכלים ייעודיים.
מערכת איסוף מי נגר מהגגות למיכלים ייעודיים.
מערכת איסוף מים אפורים, כפוף לאישור משרד הבריאות והתקנות העדכניות.
אתר זה יקבל מים אלו ויבוצע בהם טיפול אשר יביאם לאיכות שלישונית המאפשרת השקית גינות ו/או הדחת אסלות.

6.16 הוראות בנושא חשמל

לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
הקמת תחנת טרנספורמציה בתחום המבנה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מאושרת כפי שמפורט בסעיף 6.3 והמהווה תנאי להיתר הבניה. תובטח גישה ישירה אליה.
אספקת החשמל כולל החיבורים לבנינים בתחום התכנית תהיה באמצעות כבלים תת קרקעיים של חברת חשמל.
מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.
במידה וקווי החשמל עוברים בתוך תאי השטח המוצעים בתכנית יועתקו קווים אלו לשטחים ציבוריים על פי אישור הועדה המקומית וחברת חשמל.

6.17 תאורה

בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.
התקנת תאורת רחובות, כיכרות, שצ"פים שבילים להולכי רגל, כולל עמודים, פנסים וחיבורים התאורה ובחירת סוג הפנסים יבוצעו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח ובאישור משרד מהנדס העיר.
תאורה טבעית - תכנון מפתחים לניצול מקסימלי של אור השמש.
תאורה מלאכותית:

בתוך הבנין - שימוש בנורות חסכוניות קומפקטיות ועדכניות במקום נורות ליבון. **תאורת חוץ ותאורת חצר** - שימוש בנורות נתרן בלחץ גבוה (נל"ג) או נורות כספית הלידית או נורות חסכוניות עדכניות.

6.18 תפעול ואחזקה

תפעול ואחזקת המתחם כולו יהיה באמצעות חברת אחזקה ו/או התארגנות אחרת להבטחת תפעול תקין ורמות אחזקה גבוהה ומניעת מפגעים.
חברת התפעול תפעל לעיליות אנרגטית ושימוש מושכל וחסכוני במים תוך מחזור מכסימאלי של מים.

6.19 עתיקות

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ה – 1978 והתקנות לפיו.

6.20 סיכונים גיאוטכניים - גיאויסימיים

- לפני מתן היתר בניה/חפירה או כל פעולה אחרת תתקבל התייחסות המכון הגיאולוגי לתכנית ולחוות דעת גיאוטכנית לנושא סיכונים סיסימיים והחזקת חומרים מסוכנים בשטח התכנית.
 - תכנון מבנים יביא בחשבון את דרישות ת"י 413 או תקן תקף אחר בעת הוצאת היתר בניה ובהתחשב בנתונים הגיאולוגיים של האתר ובאחריות המהנדס האחראי לתכנון שלד הבנין.
 - במסגרת התכנון המוקדם והמפורט של המבנים במגרשים התחומים בין נחל סעדיה לכביש המתוכנן מס' 596 (מס' סידורי של מקבץ תאי שטח: 32 עד 42) תידרש התייחסות מפורטת של מהנדס גיאוטכני. במסגרת הסקר הגיאוטכני יבוצעו באתר קידוחי ניסיון וסקר תגובת אתר ובהתאם לממצאי חקירה גאוטכנית המבנים יתוכננו.
 - הגשרים המוצעים בתכנית (מעל דרך בר יהודה) יותנו בדרישות מתמירות לגבי ביסוס ותכנון המבנים בתנאי רעידות אדמה כולל התייחסות מפורטת של מהנדס גיאוטכני.
 - במסגרת הסקר הגיאוטכני יבוצעו באתר קידוחי ניסיון וסקר תגובת אתר ובהתאם לממצאי חקירה גיאוטכנית המבנים יתוכננו.
 - הגשרים להולכי רגל המוצעים כחלק מפיתוח נחל עין סעדיה יתוכננו כגשרים גמישים.
 - במידה ויתוכנן מילוי ו/או סוללות עפר בשטח התכנית יש להתייחס לשני נושאים: שקיעות קונסולידציה צפויות ויציבות כוללת של הסוללות.
 - ניתן לתכנן ולבנות סוללות עפר אשר יהיו יציבים הן בתנאי שירות והן בתנאי רעיות אדמה. תכנון הסוללות יהיה בהתאם לדרישות המובאות בת"י 940 והקריטריונים המקובלים לתכנון סוללות.
 - יש לבדוק תופעות של תזוזות לאורך קווי השבר ע"י סקר תגובת האתר בשלב תכנון המוקדם והמפורט של המבנים המתוכננים. מסקנות הסקר יהווה תנאי לקבלת היתר בניה.
 - בעת ביצוע חקירה גיאוטכנית בשלב התכנון המוקדם והמפורט של המבנים המתוכננים ניתן להעריך את פוטנציאל ההתנזלות באתר. מסקנות הסקר יהווה תנאי לקבלת היתר בניה.
 - בכל מקרה, תכנון הביסוס יהיה ע"פ דו"ח גיאוטכני והנחיות ביסוס מפורטות, המבוססים על סקר קרקע מיוחד לכל תא שטח, ובהתאם לסוג המבנה לרבות בדיקות בעומקים הרלוונטיים.
- דוחות לעיל, יהוו חלק מהמסמכים להיתר בניה.

6.21 תנאים ומגבלות בנושא איכות הסביבה

- **שפכים** - מפעל עם שפכים תעשייתיים יחויב להתקין מתקן קדם טיפול בשפכים ובלבד שהצנרת תהיה בתוך המבנה או בתוך פיר. המתקן יתוכנן על פי הטכנולוגיה המיטבית למניעת זיהום אוויר, ריח וסיכון ואיכות הקולחין יהיו בהתאם לאישור איגוד ערים חיפה. הפתרון יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- לא יכנסו מפעלים המייצרים תמלחות למעט מפעלים המשתמשים במים רכים אשר יחויבו בהתקנת מתקן לטיפול כדוגמת אוסמוזה הפוכה. הפתרון יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

- **פסולת** - בהיתר הבניה יוצג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.
- **איכות אוויר** – מפעל הנדרש לשרוף דלקים לצורך אנרגיה או לתהליך היצור ישתמש בגז (גפ"ס, גז טבעי), באנרגיות מתחדשות או בסולר. לא יותר אחסון של סולר ו/או דלק נוזלי לצרכי חימום הבניינים. בהיתר הבניה יוצגו האמצעים הנדרשים, בטכנולוגיה המיטבית העדכנית ביותר, לעמידה בתקני זיהום אוויר במצבים מחמירים. ויוכח כי מצב איכות האוויר לא יחרוג מתקני הייחוס/ערכי יעד לתכנון, שיפורסמו על ידי המשרד להגנת הסביבה בעת הוצאת היתר הבניה. מפעל שתהליך היצור שלו דורש ארובה לא יוכל להיכנס לבנין ולא יקבל רשיון עסקים אלא אם יותקנו לו פיר ארובה ושיאפשר בדיקת ארובה על פי נוהל בדיקת מזהמי אוויר בארובה של המשרד להגנת הסביבה (תקן 5097).
- **חומרים מסוכנים** – לא יותר מפעל מסוכן (כפי שנקבע בתמ"א 30). מפעל המחזיק חומרים מסוכנים יראה בהיתר הבניה את האמצעים למיגון מקורות הסיכון, נקיטת פעולות לצמצום השפעת הסיכונים וסקר סיכונים המראה כי המפעל/מתקן עומד ברמת הסיכון הקביל ואינו מטיל מגבלות כלשהן מעבר לגבול המגרש/ מבנה.
- **אקוסטיקה** – יש להבטיח בתכנון המפורט שרמת הרעש במבנים לא תחרוג מהמותר בקריטריונים. כתנאי להיתר בניה יוגש מסמך אקוסטי המפרט את האמצעים שניקטו במבנים למניעת רעש. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. מתן היתר איכלוס יותנה באישור איגוד ערים חיפה כי אכן ננקטו האמצעים למניעת מטרידים סביבתיים.
- **קרקעות מזהמות** - תנאי לכל עבודה בשטח ו/או כל עבודות תשתית בתחום התכנית ו/או הגשת תכנית בינוי ופיתוח יהיה הכנת סקר גזי קרקע, קרקע וסקר מי תהום. הסקרים יוכנו עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויועברו לחוות דעתו לרבות קביעת האמצעים לטיפול כל שיידרש. תנאי לכל עבודה בשטח כולל פינוי קרקע או/ו מבנים ו/או מתן היתר לתשתיות ובניה יהיה טיפול/פינוי הקרקעות המזהמות במידה וידרש. הוצאת היתר בניה יותנה בקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה להשלמת הטיפול/פינוי הקרקע בהתאם להנחיות המשרד. כל האמור אינו חל על מערך הדרכים המשרת את מנהרות הכרמל (דרך מס' 10) כפי שמפורט בסעיף 7.1.

6.22 מניעת מטרידים

1. מניעת מטרידים בעת הבניה.

- 1.1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרידים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרידי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
- 1.2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- 1.3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- 1.4. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטריד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

2. סילוק פסולת יבשה

- 2.1. תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:
 - 2.1.1. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרוייקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.
 - 2.1.2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - 2.1.3. 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."
- א. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

- ב. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.
ג. הפסולת תרכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

3. עבודות עפר חציבה ומילוי:

תנאים לקבלת היתר בניה:

- 3.1 הגשת מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה ואישורו ע"י רשויות התכנון. המסמך יכלול בין היתר:
- סקירה תמציתית של התכנית וסביבתה תוך התייחסות לחומרי חפירה ומילוי בהיבטים כגון גיאולוגיה, קרקע, הנדסה, אקולוגיה, סביבה, נוף ושטחים חקלאיים.
 - טבלת מאזן עבודות של חומרי חפירה ומילוי.
 - פרוט הפתרונות התכנוניים לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בתחום התכנית, לרבות פינוי וקליטת עודפים מפרויקטים אחרים וחומרים ממוחזרים.
 - פרוט פתרונות לאתרי הטמנה ו/או וויסות של עודפי חפירה, במידה ולא אותר שימוש לחומרים בתחום התכנית ו/או בפרויקטים אחרים.
 - הצגת מגוון אפשרויות שינוע החומרים מחוץ לפרויקט.
 - תחום התכנית יאפשר את הפעולות הנדרשות במהלך ביצועה כשימוש זמני, לרבות שטחי התארגנות, פעולות גריסה, שטחים למעורמים ולאתרי ויסות זמניים, מפעלי בטון וכו"ב.
- 3.2 חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.
- 3.3 חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
- 3.4 חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.
- מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.
- 3.5 לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים המיועדים לשצ"פים.

6.23 הוראות לבניה ירוקה

כל המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281, על ה LEED האמריקאי לבניה הירוקה.
בקשה להיתר בנייה תלווה במסמך בנושא בנייה ירוקה שיפרט את האמצעים שינקטו בנושא זה ויבטיח עמידה בתקן הישראלי (ת"י 5281). במסמך יושם דגש על ההיבטים הנוגעים להתייעלות אנרגטית. מגיש היתר הבניה המציע מילוי 55 נקודות מהתקן הישראלי לבניה ירוקה יזכה בתוספת 5% בניה לשטחים עיקריים לתעסוקה בלבד.

6.24 הוצאות התכנית

הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה והוצאות היזום, יחולו על בעלי הקרקע בתחום התכנית, בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולפסיקה הקיימת.

6.25 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	דרך מס' 10 - קישור מנהרות הכרמל	ביצוע מערך הדרכים המשרת את מנהרות הכרמל בחלק המזרחי של התכנית. ראה סעיף 6.1 הגבלות בניה וסעיף 6.21 - תנאים מיוחדים
2	העתקת תעלת נחל עין סעדיה	שלב העתקת תעלת נחל עין סעדיה יכלול גם פיתוח מלא של פארק עין סעדיה. במידה ובתחום השטחים הציבוריים נמצאת צמחייה אופינית הראויה לשימור יש להעתיקה לתחום שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות (פארק עין סעדיה) לאחר התיעצות עם יועץ אקולוגי. יש לבצע בו זמנית את קווי הניקוז המקבילים לדרך בר יהודה ולפארק עין סעדיה.
3	סלילת כבישים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 20 שנים מיום מאישור התכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<p>אריאל וטרמן מהנדס העיר חיפה</p>	עיריית חיפה		משרד מהנדס העיר	מגיש התוכנית ✓
		עיריית חיפה		משרד מהנדס העיר	יזם בפועל (אם רלבנטי) ✓
	<p>אריאל וטרמן מהנדס העיר חיפה</p>			עיריית חיפה, ממ"י, פרטיים (ראה נספח טבלת איזון והקצאות)	בעלי עניין בקרקע
	<p>אריאל וטרמן מהנדס העיר חיפה</p>	עיריית חיפה		משרד מהנדס העיר	עורך התכנית ✓

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	כן	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	כן	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח, מצרף תמ"אותנספח גבולות החלוקה החדשה, נספח בינוי, נספח נוף, נספח תנועה, נספח מים, ביוב וניקוז, נספח בניה ירוקה		
	כן	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	כן	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	כן	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	כן	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	כן	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	כן	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1	
	כן	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	כן	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	כן	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	כן	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	כן	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	כן	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	כן	שם התוכנית	1.1	
	כן	מחוז		
	כן	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	כן	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	כן	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	כן	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		לא
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בנינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		לא
		• שמירת מקומות קדושים		לא
	• בתי קברות		לא	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		לא	
איחוד וחלוקה (4)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	כן	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	כן	
טפסים נוספים (4)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	כן	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	כן	
חומרי חפירה ומילוי (5)		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		לא
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן (6)		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	כן	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		לא
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		לא
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		לא

⁽³⁾ עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עמ"י החלטת ההנהיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400	מופקדת	2642	3.7.80

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	תכנון תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

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.			