

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' חפ/2155

שם תוכנית: פיתחת ואדי שיח

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה  
 13.06.2013  
 נתקבל

מחוז:  
 מרחב תכנון מקומי: חיפה  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית מפורטת

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה</p> <p>תכנית ת.ע. מס' חפ/2155</p> <p>הומלץ להפקדה</p> <p>בישיבה ה-26 ב-23.03.11</p> <p>ח.אלמוג      א.וטרמן</p> <p>יושב ראש הועדה      מהנדס העיר</p>
<p>משרד הפנים מחוז חיפה</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס' 2155/חפ</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 27.11.11 לאשר את התכנית.</p> <p>901/2011</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 2155/חפ</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6760</p> <p>ביום 16.8.11</p>
	<p>הודעה על אישור תכנית מס'</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס'</p> <p>ביום</p>

5/11

**דברי הסבר לתוכנית**

ואדי שיח כולל ערכים יחודיים המשלבים בין טבע, תרבות ודת, הסטוריה וארכיאולוגיה המהווים מוקד משיכה למטיילים ולתלמידים וכן, מהווה ריאה ירוקה לשכונות הסובבות ולעיר כולה.

לאורך ערוץ הואדי, קיים חורש טבעי, מערה פרה היסטורית, כוכי התבודדות של נזירים, מינור כרמליתי מהמאה ה-12, שני מעיינות שופעים וגן בוסתן אשר נמצא בפיתחת הואדי ואשר נבנה בתחילת המאה העשרים ע"י עזיז כיאט, בן לאחת המשפחות המכובדות והאמידות בחיפה כבוסתן תענוגות לשימוש משפחתי.

מבחינה סטטוטורית, מיועד איזור פיתחת הואדי לשטח להרחבת בית הקברות היהודי. האיזור כולל חלקות בבעלות פרטית, חלקות בבעלות מדינה וחלקות בבעלות עירונית.

במהלך השנים, הוזנח איזור פיתחת הואדי וכן, הוקמה בו בנייה בלתי חוקית של מגורים בחלקה גם על קרקע עירונית.

בעיריית חיפה הוחלט להסדיר את שימושי הקרקע באיזור פיתחת הואדי על מנת לאפשר את שימור הבוסתן וזאת על ידי שינוי יעוד מבית עלמין לשטח ציבורי פתוח וכן לאפשר פיתוח באיזור לשימושי פנאי ובילוי לרווחת תושבי העיר כולה.

לצורך הכנת התוכנית הוכן לבוסתן תיק תיעוד על ידי המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל. והמהווה נספח רקע לתוכנית.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

פיתחת ואדי שיח

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

חפ/2155

34.302 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב 1

13.4.13

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

197,400 קואורדינטה X  
745,350 קואורדינטה Y

התכנית חלה על איזור פיתחת ואדי שיח, גובלת ברחוב מגורשי ספרד ממערב, בבית הקברות מדרום ובמורדות שכונת כבביר מצפון.

1.5.2 תיאור מקום

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית חיפה נוה דוד מגורשי ספרד לא רלוונטי

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10736	מוסדר	חלק מהגוש	17-21, 2-5	1,24
10757	מוסדר	חלק מהגוש	4,14	1-3, 5,11,12,17
10762	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1024א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1024א ממשיכות לחול	1548	4.9.69
חפ/1024ג'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1024ג ממשיכות לחול	1670	5.11.70
חפ/1024ד'	כפיפות	התוכנית כפופה לתוכנית חפ/1024ד	2383	10.11.77

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		משרד מהנדס העיר	ינואר 2012	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט
		משרד מהנדס העיר	ינואר 2012	לי"ר	21	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		גרינשטיין הרגיל	ינואר 2012	1	לי"ר	1:500	תשריט, מנחה מחייב בתחום איתור השטח לחניה	נספח נוף
			ינואר 2012	לי"ר	6	לי"ר	הנחיות והוראות מנחות	
		עמוס דנק	ינואר 2012	1	לי"ר	1:1000	תשריט מנחה	נספח ביוב
		עמוס דנק	ינואר 2012	1	לי"ר	1:1000	תשריט מנחה	נספח ניקוז
		עמוס דנק	ינואר 2012	לי"ר	2	לי"ר	הנחיות והוראות מנחות	
		עמוס דנק	ינואר 2012	1	לי"ר	1:1000	תשריט מנחה	נספח מים
		רותי ליברטי-שלו	מאי 2012	1	לי"ר	1:1000	תשריט מנחה	נספח שימור
		רות ליברטי-שלו / החברה לחגנת הטבע	נובמבר 2011	לי"ר	לי"ר	לי"ר	הנחיות והוראות מחייבות	
				לי"ר	לי"ר	לי"ר	מסמך רקע	תיק תעוד

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמימים 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**

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	<a href="mailto:vardal@haifa.muni.il">vardal@haifa.muni.il</a>	04-8356128		04-8356167	רח' ביאליק 3 חיפה		רשות מהנדס העיר חיפה				

זים כפועל 1.8.2											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	<a href="mailto:vardal@haifa.muni.il">vardal@haifa.muni.il</a>			04-8456800	רח' ביאליק 3 חיפה		משרד מהנדס העיר חיפה				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חלקות 1, 3, 4, 5 בגוש 10757 חלקה 5 בגוש 10736
<a href="mailto:vardal@haifa.muni.il">vardal@haifa.muni.il</a>			04-8456800	רח' ביאליק 3 חיפה		עיריית חיפה	רשות הפיתוח (ממ"י)				
			04-8630942	פלייס 15 חיפה		רשות הפיתוח (ממ"י)					חלקות 1, 24 בגוש 10736
			04-8630942	פלייס 15 חיפה		מדינת ישראל (ממ"י)					חלקות 2, 11, 10757 בגוש 10736 חלקה 4 בגוש 10736
								20173472	יעקוב אבו עבאס מוחמד		חלקה 18 בגוש 10736
								039959879	יעקוב אבו עבאס מוחמד		חלקה 19 בגוש 10736
									יעקוב אבו עבאס מוחמד		חלקה 20 בגוש 10736





1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פ ק ס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
vardal@haifa.muni.il			04-8356167	רח' ביאליק 3 חיפה		משרד מהנדס העיר חיפה				מת"ע	עורך התכנית
daphna@landscape.org.il			04-8380407	כליות 7, חיפה			33380		דפנה גרינשטיין	אדריכלית נוף	נספח נוף
amosd@012.net.il			04-8207944	ת.ד. 3280, חיפה			02179		עמוס דנק	מהנדס	נספח ביוב
amosd@012.net.il			04-8207944	ת.ד. 3280, חיפה			02179		עמוס דנק	מהנדס	נספח ביוב
amosd@012.net.il			04-8207944	ת.ד. 3280, חיפה			02179		עמוס דנק	מהנדס	נספח ביוב
rishalev@gmail.com			04-8360332	קדימה 18, חיפה			86829		רותי ליברטי שלו	אדריכלות	נספח שימור
s_zaid@netvision.net.il			04-8577444	הרצל 69, טירת כרמל			596		יעקב זייד	מודד	מודד

**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
בניין קיים	בערב הפקדת התכנית המבנה קיים בפועל.
אתר/מתחם לשימור	מבנה לרבות כל חלק המחובר לו חיבור של קבע, קירות, סוללות עפר, גדרות וכיוצא באלה התוחמים שטחי קרקע ו/או חללים, בהתאם להגדרת חוק התכנון והבניה.

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**

שינוי יעוד הקרקע באיזור פיתחת ואדי שיח מ"שטח המיועד להרחבת בית הקברות היהודי" לשטח ציבורי פתוח תוך קביעת השימושים המותרים והוראות בנייה ופיתוח בתחום התכנית וכן, מתן הנחיות לשימור, שיקום ופיתוח בשטח הבוסתן.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד הקרקע מ"שטח המיועד להרחבת בית הקברות היהודי" ל"שטח ציבורי פתוח" תוך מתן הוראות לשימוש בקרקע והוראות לפיתוח ושיקום בשטח, כולל הנחיות לשיקום ושימור בוסתן כיאט ומאגר המים הצמוד לו.
- קביעת כל שטח הבוסתן ומאגר המים הצמוד לו (תאי שטח 100, 101, 102) כאתר לשימור
- שינוי יעוד הקרקע מ"שטח המיועד להרחבת בית הקברות היהודי" ל"דרך" לצורך חיבור מוסדר מרחי מגורשי ספרד לאיזור בית הקברות הגובל בתכנית מדרום.
- קביעת הוראות לתא שטח ביעוד שצ"פ אשר יאפשר גישה ברכב לצורך אחזקת איזור הבוסתן.
- הגבלות בניה וקביעת מועדים לשימוש למגורים במבנים הקיימים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 34.302 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		200-201	דרך
	תא שטח 102,100 - מבנה לשחזור	300-308 100-102	שטח ציבורי פתוח
			מתחם לשימור 101-102

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
4.28%	1,470	1,022	דרך
95.72%	32,832	33,280	שטח ציבורי פתוח
100%	34,302	34,302	סה"כ

↔

אחוזים	מתחם לשימור	תאי שטח	יעוד
2.98%		101-102	דרך
97.02%			שטח ציבורי פתוח
100%			סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.1.1 שימושים	
א.	כללי - שטח ציבורי פתוח בחלקו אינטנסיבי ובחלקו אקסטנסיבי בהתאם לתאי השטח המפורטים מטה.
	תאי שטח 300, 301, 303
	שטח ציבורי פתוח טבעי בו יותרו מסלעות, קירות תמך, גינון צמחיה וכן שיקום כל האזורים המופרים.
	תא שטח 302
	שטח ציבורי פתוח שישמר בטבעו ויהווה אזור חייץ מסביב לבוסתן.
	תא שטח 304
	שטח לפיתוח אינטנסיבי - גינון, צמחייה, אלמנטי מים, מסלעות וקירות תמך, שבילים, פינות ישיבה, פינות משחק לילדים, מתקני רחוב (מצללות ופרגולות) וכד'. שימושים לפעילות פנאי ובילוי. קיוסק, ושירותים סניטריים. החנייה בתחום תא השטח תהיה בהתאם לנספח הנופי.
	תאי שטח 305-307
שטח ציבורי פתוח שבו יותר שימוש למגורים מוגבל לתקופה של 10 שנים.	
תא שטח 308	
ישמש כמעבר להולכי רגל ולכלי רכב לצורך גישה ואחזקת איזור הבוסתן.	
תאי שטח 101, 100 ו-102	
בוסתן לשיקום ולשימור יותר שימושים לפעילות תרבות, פנאי ובילוי, יותרו הקמת פרגולות/מצללות לצורך התכנסות בשטח הבוסתן. יותר מרכז למלאכות מסורתיות כולל סדנאות לציבור הרחב, לקבוצות ולתלמידים שיפעלו ללימוד וביצוע של עבודות השיקום בבוסתן כגון: בניית טרסות יבשות מאבן, טיפול באלמנטים מבטון, טיוח הקירות, גינון קהילתי וכו' בתחום מבנים קיימים בבוסתן יותרו מבנה תפעולי, מחסן, משרד, שטח שימש להדרכה וחינוך.	
תא שטח 100	
מבנה לשימור. יותר שימוש בשרידי מאגר המים ההסטורי (מבנה מס' 1 בנספח השימור) לשחזור/ בנייה של מבנה בנפח התואם למקור המאפשר פעילות תומכת לפעילות בתחומי הבוסתן (תאי שטח 101, 102)	
4.1.2 הוראות	
א.	כללי- השטח יהיה פתוח ונגיש לציבור הרחב באופן רציף למעט שטח הבוסתן שיהיה תחום ופעיל בהתאם להוראות לתאי השטח 101 ו-102.
	במתחם/אתר לשימור יישמרו כל העצים למעט עצי פרי הפוגעים בתשתית התעלות ההיסטוריות שאותם ניתן לעקור בליווי אגרונום ובכפוף לנטיעה חלופית
תאי שטח 303, 300, 301	הביצוע של הפיתוח והשיקום יהיה בהתאם להנחיות נספח הנוף ותיק התייעוד. המבנים המסומנים להריסה בתחום תא שטח 301 יהרסו במועדים שיקבעו על ידי מהנדס העיר. תאי שטח 300, 301 - שטח שישמר באופי הטבעי של מדרונות הכרמל. שטחים שאינם מופרים יישמרו במצבם הקיים, ללא פגיעה בתכנית, וללא העברת דרכים או כל פיתוח פיזי אחר. תותר נטיעת צומח הטבעי לכרמל. שטחים מופרים ישוקמו ע"י חיפוי באדמת גן מאושרת ובנטיעת צמחיית חורש הטבעי לכרמל. במידת הצורך, ברצועה ברוחב של כ- 10 מ' בצמוד ולאורך הדרך

<p>הקיימת, תותר הסדרת פני השטח להתאמה לדרך, בניית קירות מדורגים בגובה שאינו עולה על 1.5 מ' בחיפוי אבן טבעית. כמו-כן, יחופה השטח באדמת גן, כולל נטיעה והשקיה.</p>		
<p>הגבול עם הבוסתן (תא שטח 102) יתוחם. מיקום ואופי התיחום יהיה בהתאם לנספח הנוף ותיק התיעוד ויאושר במסגרת תכנית הפיתוח על ידי היחידה לתכנון נוף בעירייה. הגינון והצמחיה בתחום תא השטח יהיה בהתאם להנחיות נספח הנוף. בשטח זה תותר הסדרה באופי טבעי של תוואי הערוץ, דיפון במידת הצורך, יהיה במשטחי אבן טבעית, או בחלוקי נחל. כל שטח שהינו מופר ישוקם ע"י חיפוי באדמה גננית, ותבוצע נטיעת צמחיית חורש הכרמל, צמחיית בוסתן, וצמחיית ערוצי נחלים טבעית. שטח המדרונות שאינו מופר, יהיה לשימור במצבו הטבעי.</p>	תא שטח 302	
<p>תנאי לבקשה להיתר בניה לקיוסק ולמבנה השירותים הסניטריים יהיה תוכנית בינוי אשר תוגש לועדה המקומית ותציג את איתור המבנים הפיתוח והחניות.</p>	תא שטח 304	
<p>א. יותר שימוש למגורים מוגבל לתקופה של 10 שנים. ב. שטח הבניין יהיה על פי "הבניין הקיים" (ראה סעיף הגדרות). ג. בתאי השטח הנ"ל לא תותר תוספות בנייה מעבר לקיים. ד. בתום תקופת השימוש למגורים תוגש בקשה להריסת המבנים ולפיתוח השטח בהתאם לנספח הנוף המצורף לתוכנית.</p>	תאי שטח 305-307	
<p>המעבר בתחום תא השטח יפותח בהתאם להנחיות בנספח הנופי כולל ניקוז ותאורה השביל יהיה פתוח למעבר כלי רכב עד לאזור מבני המגורים. המשכו יהיה חסום ויותר למעבר רכב אחזקה בלבד.</p>	תא שטח 308	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תאי שטח 100, 101, 102 הינם חלק ממכלול האתר הקרוי "בוסתן כיאט", ומהווים אתר הסטורי שיש לשמרו בשלמותו כיחידה חקלאית-נופית תרבותית, לרבות מערכת המים המשמשת להשקייתו, הכוללת את מאגר המים ההסטורי בתא שטח 100, מעיין עין א-שיח ממזרח לשטח תכנית זו, בריכת האיגום שלצידו, ושרידי התעלות המחברות בינו לבין הבוסתן</li> <li>• עבודות השיקום יבוצעו עפ"י תיק התיעוד ובהתאם להנחיות אדריכל שימור.</li> <li>• סדנאות ללימוד מלאכות מסורתיות כמפורט בסעיף 4.1.1 א' לעיל יהיו חלק מתהליך השיקום של הבוסתן בהתאם להמלצות תיק התיעוד ובלווית אדריכל שימור. יותרו סדנאות נוספות שלא יפריעו לשימור הבוסתן.</li> <li>• שעות הפעילות בתאי השטח יהיו בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 א' וייקבעו באישור העירייה.</li> <li>• גדרות ומעקות בטיחות לבוסתן יהיו ע"פ הנחיות אדריכל השימור ובהתאם להמלצות תיק התיעוד.</li> <li>• תותר הוספת מעקות במקומות ההכרחיים או לחילופין תחמת איזורים בלתי נגישים לציבור בהתאם להנחיות נספח השימור, באישור אדריכל שימור ובהתאם לתקנות התכנון והבניה יותר שיקום וייצוב האלמנטים המהווים סכנה לציבור, קירות תמך ראשיים ומהלכי מדרגות שהתמוטטו בהתאם להמלצות תיק התיעוד ובאישור מהנדס שימור ואדריכל שימור.</li> <li>• יותר שיקום וייצוב טרסות ומבנים קיימים בתאי השטח תוך מינימום התערבות קונסטרוקטיבית, בהתאם בהתאם להמלצות תיק התיעוד ובליווי אדריכל שימור ומהנדס שימור.</li> <li>• מאגר המים ההסטורי (מבנה מס' 1 בנספח השימור) ומבנה השירותים (מבנה מס' 3 בנספח השימור) יתועדו טרם קבלת</li> </ul>	<p>תאי שטח 100, 101 ו-102</p>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• החלטות הנוגעות לשיקומם.</li> <li>• בריכות הבוסתן והתעלות יוכשרו לשימוש ולמילוי מים.</li> <li>• יותרו מספר כניסות לבוסתן (כניסה מערבית, מזרחית וצפונית).</li> <li>• תותר התקנת תאורה לבוסתן ומתקניו ע"פ הנחיות אדריכל השימור.</li> <li>• תותר הקמת סוכות גפנים להצללה במיקומים המפורטים בנספח השימור, ע"פ המלצות תיק התיעוד ותכנית אדריכל השימור.</li> <li>• שטחי הנטיעה יינטעו בצמחי בוסתן על פי המלצות תיק התיעוד ותשריט נספח השימור, ותותר בהם מערכת השקיה.</li> <li>• נטיעות באתר יבוצעו למטרת שיחזור כמסומן בתשריט השימור. תותר החלפה, נטיעה מחדש, או עקירה של עצים וצמחים הפוגעים בתשתית ההסטורית של הבוסתן. מיקומי נטיעה חדשה או עיבוי של עצים הקיימים מעבר להוראות התשריט תבוצע על פי הנחיות אדריכל שימור ואגרונום.</li> </ul>		
--	--	--

<b>שם ייעוד: דרך</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
מיועד למעבר כלי רכב וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מיים, ביוב, ניקוז חשמל ותקשורת) ולמעט מסילות ברזל.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. בסלילת הדרכים נכלים: 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.	<b>א.</b>
על בעלי הקרקע יהיה לשלם היטלים כחוק בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.	
מתן היתר סלילת הדרכים הכלולות בתכנית זו, מותנה בהכנת תכנית פיתוח ונטיעות ע"י אדריכל נוף שתאושר ע"י מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.	
תכנית הפיתוח תכלול קירות תומכים, גדרות, מדרכות, תאורה, נטיעת עצים, חומרי גמר וכל פרט תכנוני אחר שיידרש.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא השטח	צמיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כה"כ	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	שטחי בניה	שרות			
			2	1		100							713	305	שטח ציבורי כתוח	
				2	(3)	100	(2)	(1)	(1)				121	306		
				1		100							26	307		
				1	(5)	0.95	לי"ר	לי"ר	0.95	45		(4) 45	4711	102		
				1	4	0.52	לי"ר	לי"ר	0.52	60		30 לקיום 30 לשירותים סניטרים סה"כ 60 מ"ר	11,516	304		

(1) תאי שטח 305-307 המבנים הקיימים נועדו להריסה, שטח הבניין עיקרי ושרות יהיה על פי "הבניין הקיים" (ראה סעיף הגדרות). לא תותר תוספת בניה. השימוש למגורים יהיה מוגבל בזמן הכל בהתאם להוראות סעיפים 4.1.1 ו-4.1.2

- (2) מספר יחידות הדיוור והצפיפות בהתאם למספר היחידות הקיימות ב- "בניין הקיים"
- (3) הגובה יהיה על פי "הבניין הקיים"
- (4) בתחום המבנים הקיימים בשטח
- (5) הגובה יהיה על פי "הבניין הקיים"



**6. הוראות נוספות****6.1. תכנית פיתוח**

בקשה להיתר בתחום התכנית תותנה בהגשת תכנית פיתוח כוללת לשטח אשר תיערך ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תתייחס למיקום הסופי של המבנים (מבנה תפעולי, משרד, שטח שימש להדרכה וחינוך, מחסן, קיוסק ושירותים סניטריים), אופי המבנים, חומרי הבנייה וחומרי הגמר, מיקום ואופי הפרגולות, אלמנטי מים, שילוט, ריצוף שבילים, מסלעות וקירות תמך, מעקות, גדרות, איזורי שיקום, פינות ישיבה, מתקני גן, חניה, נטיעות, גינון וצמחייה וכד'. תכנית הפיתוח תתואם ותאושר ע"י היחידה לתכנון נוף והיחידה לשימור בעיריה.

**6.2. הפקעות לצרכי ציבור**

1. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שעבוד.
2. בתאי שטח 307-305 יישארו המבנים הקיימים עד למועד פינויים כאמור בסעיף 4.1.2.

**6.3. חלוקה ורישום**

1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
2. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
3. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרו במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
4. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את, תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

**6.4. תאורה**

תאורת הדרכים, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים תבוצע על פי תוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה. מבקשי היתר הבנייה, בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם ישלמו היטלים כחוק.

**6.5. חניה**

החניה בתחום התכנית תהיה עפ"י האיתור המוראה בנספח הנוף.

**6.6. בנייה משמרת מים – שימור מי נגר עילי**

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.7 תשתיות****תשתיות מים, ביוב וניקוז**

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

**אספקת מים**

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.

קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל 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 לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

**ביוב**

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

**ניקוז-תיעול**

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

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 מחלקת ניקוז.

**6.8 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 מבנים להריסה**

במבנים המיועדים להריסה בתאי שטח 305-307 השימוש למגורים יהיה מוגבל לתקופה של 10 שנים שאר המבנים המסומנים להריסה בתוכנית יהרסו במועדים שיקבעו על ידי מהנדס העיר

**6.10 עצים בוגרים**

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תשריט מפה מצבית שיהיה חתום על ידי מודד מוסמך. בהיתר הבניה יסומנו ויוגדרו העצים הבוגרים הכלולים בתחום הבקשה להיתר והמיועדים על פי תכנית זו לשימור/העתקה/כריתה וכן אמצעים להגנה ו/או העתקת העצים. היתר הבניה יהיה בתיאום עם פקיד היערות וילווה בחו"ד מטעמו

על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:

עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.

בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.

בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה

**6.11 סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה.**

א. כל המבנים להריסה יפוננו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תואי 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 והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן

1. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה מבעל ההיתר.

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).

3. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.

4. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

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

6.12. 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.

6.13. איסור שפיכה ואחסון	
1.	אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי, סלעים וכד' באזורי שצ"פ לשימור ובשטחי השצ"פ הלא מופרים, המיועדים לשימור

### 6.14. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הוראות תכנית חפ/מק/1400 ת"ט בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.

### 6.15. הוראות בנושא חשמל

לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

6.16. עתיקות	
כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.	

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	מתן היתר/רשיון להפעלת מבנה הדרכה/קיוסק בתחום הבוסתן	שיקום, ייצוב האלמנטים המהווים סכנה לציבור והסדרת איזור הבוסתן ההסטורי בהתאם לתכניות הבינוי והפיתוח.

### 7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנה מיום אישור התוכנית

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: משרד מהנדס העיר חיפה		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: משרד מהנדס העיר חיפה		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ועדה מקומית חיפה.		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מדינת ישראל, רשות הפיתוח, (באמעות ממ"י), פרטיים ועיריית חיפה.		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

סוכנות חמה כבעלת זכויות במקרקעין  
 או כמי שביצעה תוכנית חומה במקרקעין  
 הכלולים בבקשה/בתכנית, אין התנדדות  
 להגשת הבקשה/התוכנית. העירייה אינה  
 אחראית על התאמת ממצאם חתימה על הבקשה  
 לכל הקשור והלנו במה בבקשה/התכנית,  
 לרבות הכנתה, הגשתה ואו התאמת הכניה לבקשה  
 ואי היא מספר תאגיד:  
**אבי שטיין**  
 מנהל מס' לניזום ופיתוח מקרקעין