

12 20.4.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0364067

חפ/2017 ד - אתר לבי"ס בשכונת חליסה

מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז חיפה
21-04-2016
נתקבל

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

תכנית מס' 304-0364067  
חולקה ל-3 חלקים  
9.11.15  
מ.א.א.ה.ה.ה.  
מ.א.א.ה.ה.ה.

מינהל התכנון-מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
24.16
לאשר את התכנית
יוסף משלב 25.16
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

חודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/  
המועד הקובע לתחילתה של תכנית עפ"י סעיף 119  
לחוק הוא בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות  
או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה  
ההודעה האחרונה הבין ההודעות הנ"ל.  
ההודעה פורסמה למתן ונוקף בעיתון \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_ ההודעה פורסמה ביום \_\_\_\_\_  
ביום \_\_\_\_\_ לענין סעיף 197 לחוק המועד הקובע  
ליום פרסום ההודעה ביום \_\_\_\_\_ תכנית ברשומות

## דברי הסבר לתכנית

חטיבת הקרקע הכלולה בתוכנית נמצאת בשכונת חליסה ביעוד מאושר של מגורים ג' ומיועדת לאתר לבניין ציבורי אשר כבר היום משמש לבית ספר יסודי קהילתי וגן ילדים. המבנה במקור הוקם על פי החלטת ועדה מחוזית בחלקות המיועדות לבניה למגורים. על פי התוכנית המופקדת חפ/2017 משנת 2001 האתר מיועד לאתר לבניין ציבורי, מאז הפקדת התכנית אושרו בו היתרים נוספים ע"י הועדה המחוזית. תכנית חפ/2017, נועדה לטפל בכל שכונת חליסה, לא אושרה עקב התנגדויות והחלטת הועדה המחוזית שדרשה הפקדת התכנית מחדש. ההחלטות לא נגעו לעניין אתר בית הספר. בכוונת עיריית חיפה להקים מרכז קהילתי בשכונה ואף הוקצה מימון לכך, אולם מכיוון שיעוד הקרקע לאתר לבנין ציבורי, אינו מאושר, לא ניתן לקבל את המימון למרכז השכונתי. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית שדנה בנושא בישיבה 10 מיום 20.7.15 תופקד תכנית חדשה רק לאתר בית הספר ואילו תוכנית חפ/2017 תבוטל בעת פרסום הפקדת התוכנית החדשה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/2017 ד - אתר לבי"ס בשכונת חליסה
	1	מספר התכנית	304-0364067
1.2	שטח התכנית		10.420 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ך
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה  
 קואורדינאטה X 201073  
 קואורדינאטה Y 745092

1.5.2 תיאור מקום אתר בית הספר ברחוב עוספיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	19	עספיה	חיפה

שכונה חליסה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12493	מוסדר	חלק	6, 8, 10, 13-16, 21	2-3, 5, 7, 9, 12, 17-20, 26
12494	מוסדר	חלק		34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
12493	10872

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	6591	4613	13/05/2013
חפ/ 1400 / יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831	21/04/1996
חפ/ 1400 / שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / שש. הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833	30/03/1997
חפ/ 1808 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1808 / ב ממשיכות לחול.	3289	1144	05/01/1986
חפ/ 229 / ה / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ה / 1 ממשיכות לחול.	5384	2170	29/03/2005
חפ/ 98	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 98 ממשיכות לחול.	0		

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037	26/06/1997
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	4626		08/03/1998

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בתכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		13/04/2016	פנינה רוזנברג	13/04/2016	1	1:250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

#### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa.a.muni.il

#### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa.muni.i

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	חיפה	שד הפלחים	15	04-8630855	04-8630855	
בבעלות רשות מקומית			עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa.muni.i

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי		פנינה רוזנברג			חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina-ro@smile.net.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד ממגורים ודרך לאתר למבנים ומוסדות ציבור על מנת לאפשר את הרחבת בית הספר הקיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאיזור מגורים ג' ליעוד למבנים ומוסדות ציבור.
- ב. שינוי יעוד מאיזור מגורים ג' ליעוד שביל.
- ג. הרחבת רח' עוספיה באיזור הכיכר על מנת להסדיר את הכיכר כפי שבוצעה.
- ד. ביטול חלק מרחוב עילם צילה (דרך מס' 202) בתחום יעוד מבנים ומוסדות ציבור המוצע והרחבה נקודתית של הדרך בגישה למתחם מכיוון רח' פאר.
- ה. קביעת זכויות והוראות בניה ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- ו. קביעת עצים בוגרים לשימור ועקירה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם		10.42	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+14,147	14,147	שטח המגרש הוא 8842 מ"ר אחוז הבניה המוצע הוא 160%
מגורים (יח"ד)	יח"ד	107	-107		בתוכנית מאושרת חפ/98 לא נקבע מס' יח"ד המותר במגרש. הוא נערך לפי חישוב משוער של 85 מ"ר ליח"ד.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	9,160	-9,160		על פי תכנית חפ/229 ה' שטח הבנייה העיקרי המותר הוא 110% משטח מגרש נטו. (140% אזור מגורים ג' מלא אך לפי סעיף 5.3 של תקנון חפ/229 ה' - " בשטחים אשר בהם תכנית המתאר המופקדת חפ/1400 קבעה אחוזי בניה נמוכים מהמותרים לפי תכניות מאושרות, יהיו אחוזי הבניה כמו שנקבעו בחפ/1400 כפי שהופקדה, סעיף זה נותר בתוקפו גם לאחר ביטול חפ/1400).

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1002, 1001
דרך מוצעת	3003 - 3001
מבנים ומוסדות ציבור	2001
שביל	4001

סימון/התשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1002, 1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	3003 - 3001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	4001
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	2001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	3002
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2001
דרך/מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	2001

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.08	8.66	אזור מגורים ג'1
80.73	8,413.15	איזור מגורים ג'
0.17	17.77	אתר לבניין ציבורי
19.01	1,981.26	דרך מאושרת
100	10,420.84	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.01	1,043.44	דרך מאושרת
3.27	340.25	דרך מוצעת
84.86	8,842.79	מבנים ומוסדות ציבור
1.87	194.36	שביל
100	10,420.85	סה"כ

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לגן ילדים ובית ספר יסודי קהילתי ולשימושים ציבוריים לצרכי חינוך, תרבות, רווחה וקהילה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>א. מספר בניינים :                      יותרו מספר בניינים במגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 6 מ'.                      ב. גובה :                      גובה המסד בנקודה הגבוהה ביותר לא יעלה 2.20 מ' מעל הקרקע הטבעית.                      ג. תנאים מיוחדים :                      1. המרווח הצפוני הגובל במגורים יינטע, יגונן ויפותח עפ"י תכנית שתאושר ע"י מחלקת גנים בעיריית חיפה.                      2. הגישה לחניה תהיה מרחוב עלים צילה (דרך מס' 202). לא תהיה גישה מכיוון רח' עוספיה ( דרך מס' 1011 ).                      3. עצירת אוטובוסים לצורך העלאת והורדת תלמידים ונוסעים תיעשה מרח' עוספיה.                      ד. תכנית בינוי                      מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח בשלמותו ע"י הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תערך ע"י אדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת של מודד מוסמך. התכנית תכלול בין היתר :                      העמדת מבנים, מפלס כניסה קובעת של כל מבנה, גישות והסדרי החניה, משטחים מרוצפים, קירות תומכים, גדרות ומעקות, מיקום ועיצוב מתקני שרות הכל כולל חומרי גמר, סימון עצים לשימור/העתקה/עקירה, שטחי גינון, ושתילה חלופית.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.                      ב. בסלילה /שיקום הדרכים נכללים : קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים /או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>

4.3	<b>דרך מוצעת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ב. בסלילה /שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים /או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>
4.4	<b>שביל</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	מיועד למעבר הולכי רגל ולמעבר תשתיות עירוניות.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הפיתוח יכלול נטיעות עצים בוגרים.</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה:</p> <p>ביצוע השביל להולכי רגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י אגף לתכנון דרכים, תנועה ונוף.</p> <p>מתן היתר לביצוע השביל מותנה בהכנת תכנית פיתוח ונטיעות על ידי אדריכל נוף שתאושר על ידי משרד מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול קירות תומכים, גדרות, מדרכות, תאורה, נטיעת עצים, חומרי גמר, פתרון ניקוז וכל פרט תכנוני אחר שיידרש.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צדדי - צדדי - שמאלי	צדדי - ימני	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מסתת (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד
				מתחת לבניסה הקובעת (2) 5	מעל הבניסה הקובעת (2) 5					מגדל מגרש	גודל מגרש כללי		
				(1) 24	50	205	45%	160%	8842	2001		מבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערה ברמת הטבלה:

- קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן ע"י התשריט.
- כל זכויות וחוראות הבניה (שטחים עיקריים ושרות) לרבות מספר הקומות המפורטות בטבלה זו מתייחסים לכל תא השטח. חלוקתן למבנים ושטחי בניה יקבעו בהיתר הבניה בהתייחס לשאר הוראות התוכנית.
- יותר ניד שטחי בניה ממפלס הקובעת אל מתחת למפלס הבניסה הקובעת ובתנאי שלא יעלה על המפורט בטבלה זו.
- אופן חישוב שטחי השרות יהיה בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש.
- גובה המבנים יימדד ביחס לבניסה הקובעת כפי שתקבע במסגרת תוכנית הבנייה והפיתוח שתוגש בתנאי למתן היתר בניה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- מעל גובה זה יותר מעקות, חדר יציאה לגומבינים טכניים בגובה המינימלי הנדרש.
  - מספר הקומות ככל שתך וחתך לא יעלה על 5.
- מעל מספר הקומות זה יותר חדר יציאה לגומבינים טכניים בגובה המינימלי הנדרש. שטח זה לא יעלה על 50% משטח גג הקומה העליונה.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות בחוק התכנון והבניה ובתקנות סטייה ניכרת.</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של המבנים, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקום, להפין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקום, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>לפי תמא/4/ב/34 המגרש באיזור רגישות א-1.</p> <p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה 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 כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניית ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים חדירים.</p>

6.5	חשמל
	<p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית ( כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל - 1970 ) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>תחנות טרנספורמציה</p> <p>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.</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. תחנות טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בהקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה מדרך ציבורית ו/או דרך פרטית שתרשם עליה זכות מעבר.</p> <p>מתן היתר בני לתחנת הטרנספורמציה יותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. תאורה</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריטי-יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>עצים לשימור:</p> <p>לא-תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שתכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>עצים להעתקה ו/או לעקירה:</p> <p>העתקת ו/או עקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>ההעתקה תבוצע על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר טופס בקשה להעתקה/כריתה.</p> <p>גיזום עצים להעתקה יבוצע ע"י גוזם מומחה</p> <p>העצים יועתקו בהתאם להנחיות פקיד היערות למקום שייקבע ע"י אדרי' הנוף בתיאום עם היחידה ללכנון נוף.</p> <p>רישוי על פי פקודת היערות</p> <p>מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. במסגרת הבקשה להיתר בניה/סלילה/פיתוח תקבע שתילה חלופית.</p>



6.7	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>
	<p>הסדרי נגישות למבני ציבור יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו בהתאמה לתקנים המחוייבים על פיהם.</p>
6.8	<p><b>עתיקות</b></p>
	<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינן אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.9	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>
	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י צומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוללים, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ז. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'</p> <p>ח. 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.</p>
6.10	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>
	<p>היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>

6.11	תשתיות
	<p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפייע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>ד. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או ייגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>ה. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p> <p>2. 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 ידרש הדבר.</p> <p>3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכנית מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>5. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ו. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ז. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפייע.</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז.</p> <p>ח. מערכות כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ט. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאושרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>י. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>

<b>6.12</b>	<b>מקלטים</b>
	לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.
<b>6.13</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, לשבילים ולמבנים ומוסדות ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו- 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.
<b>6.14</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ישולם כחוק

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

### **7.2 מימוש התכנית**

מימוש התוכנית תוך 10 שנים.

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007 חתימה:		
<b>יזם</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007 חתימה:		
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: רמ"י 500101761 חתימה:		
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007 חתימה:		
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי חתימה:		