

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז חיפה 03-11-2016 נתקבל	תכנית מס' 304-0144063
	חפ/1880 א - גן הילד - בית בחורש

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
15.6.16
לאשר את התכנית
11.12.16
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורגימה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לתת מענה עכשוי ועתידי לצרכי עמותת "גן הילד".
"גן הילד" הוא מרכז העשרה חברתי ייחודי לילדים, לבני נוער ולמתבגרים בעלי צרכים מיוחדים ולבני משפחותיהם, המעשיר את חייהם של כל הבאים בשעריו ומקנה להם כישורי חיים ועצמאות תפקודית. התכנית מאפשרת הוספת שטחי כיתות במסגרת גבולות המבנה הקיים ובאופן שיהווה למעשה השלמה שלו מבחינה מרחבית ואדריכלית.
התכנית מבקשת להוסיף אגף טיפולי נוסף נפרד מהבניין העיקרי.
האגף החדש ישתלב בנוף היער הקיים בין העצים ויהיה בנוי מאוסף ביתנים צבעוניים המחוברים ביניהם, בינות לעצינו. הביתנים יעמדו על עמודים כדי לשמור על קרקע חופשיה וכדי לשמר את פינת הליטוף הקיימת במקום.

דף הו:סבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/1880 א - גן הילד - בית בחורש
		מספר התכנית	304-0144063
1.2	שטח התכנית		2.266 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		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	199027
	קואורדינאטה Y	745668

1.5.2 תיאור מקום ראש ואדי לוטס בין גן האם לגן החיות הלימודי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה			

שכונת מרכז הכרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10812	מוסדר	חלק		255

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תנא/34 /ב/4
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400 יב ממשיכות לחול.	כפיפות	ח/1400 יב
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400 שש ממשיכות לחול.	כפיפות	חנ/1400 שש
26/06/2000	4052	4896	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 גב. הוראות תכנית חפ/מק/1400 גב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/1400 גב
26/06/2011	5095	6255	תכנית זו משנה רק את האמור בה. כל יתר הוראות תכנית חפ/1880 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1880
08/03/1998		4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400 יב/1 ממשיכות לחול.	כפיפות	חפ/מק/1400 יב/1

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן				ברוך ברוך				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			ברוך ברוך			1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		07/12/2015		ב.ברוך - י. סלמון אדריכלים	01/12/2015	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		08/12/2015		מירב יניר מאור	01/12/2015	1	1: 200	מנחה	סביבה ונוף
לא		05/02/2015		מירב יניר מאור	31/03/2014	6		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		13/12/2015		מירב יניר מאור	01/12/2015	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	1: גליון	13/12/2015		ברוך ברוך	13/12/2015		1: 500	רקע	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	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				גן הילד	חיפה		(1)		04-8377139	04-8387485	info@ganha yeled.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 6740.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		גן הילד	חיפה	(1)		04-8377139	04-8387485	info@ganhayeled. g.il

(1) כתובת: ת.ד. 6740.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית חיפה	חיפה	(1)	3	04-8356356	04-8356128	
חוכר			גן הילד	חיפה	(2)		04-8377139	04-8387485	info@ganhayeled. g.il

(1) כתובת: רחוב ביאליק 3.

(2) כתובת: ת.ד. 6740.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
barsal73@gmail.com	04-8531195	04-8525211	42	מאיר	חיפה	ב.ברוך - י. סלמון אדריכלים	15845	ברוך ברוך	עורך ראשי	אדריכל
	04-8102282	04-8102282	42	אלכסנדר ינאי	חיפה		51961	מירב יניר מאור	אדריכל	אדריכל נוף

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 משמעות.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבונ פעילות עמותת גן הילד ע"י הקמת אגף חדש למבנה קיים לצורך הקמת אגף טיפולים חדש הכולל פינת ליטוף טיפולית לעמותת גן הילד תוך התאמה לתכנית המאושרת חפ/1880.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחי הבניה המותרים מ-50% ל-80%.
2. שינוי קו בניין.
3. הגדרת שימושים מותרים באגף החדש.
4. הנחיות בינוי.
5. הנחיות עיצוב אדריכלי.
6. קביעת שלבים, התניות לביצוע ותנאים למתן היתר.
7. פטור מחנייה בהסתמך על חפ/1880 המאושרת.
8. פינת ליטוף טיפולית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.266
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג: תון כמותי
	מפורט	מתארי				
הגדלת אחוזי הבניה מ 50% ל 80%	1,812		+679	1,133	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

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
מבניז ומוסדות ציבור	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	101
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	101

3.2 טבלת שטחים

מצב: מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,266	מבני ציבור
100	2,266	סה"כ

מצב: מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,266.07	מבניז ומוסדות ציבור
100	2,266.07	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>שטח לפיתוח "גן הילד" (הקיים) למטרות לימוד ופעילויות טיפוליות. ישמש גן ומועדון לילדים בעלי קשיי תפקוד וילדים בעלי מוגבלויות, תוך שילוב עם משאבי הטבע באתר כמו פינת ליטוף טיפולית.</p> <p>בעלי החיים בפינת ליטוף: יהיו חיות שאינן טורפות, אינן גדולות מחמור ומורגלות במגע עם בני אדם.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. בינוי ועיצוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התכנית מציעה שתי תוספות למבנה הקיים. תוספת א - תוספת למבנה הקיים: תבנה בהתאם לעקרונות התכנון המוצגות בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. תוספת ב - אגף חדש הממוקם ליד המבנה הקיים: <ol style="list-style-type: none"> 1. האגף החדש יבנה בצד המזרחי של המגרש. 2. האגף החדש יהיה מורכב מביתנים נפרדים המחוברים ביניהם. 3. הביתנים יהיו מנותקים מהקרקע ויעמדו על עמודים אשר ישתלבו בין העצים הקיימים. 4. תכסית - שטח התכסית מעל פינת הליטוף הקיימת לא יעלה על 280 מ"ר. 5. גובה רצפת הביתנים מקרקע פינת הליטוף לא יפחת מ 3.0 מטרים. <p>ב. גובה המבנים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה הבנין הקיים לא יעלה על 3 קומות, כאשר גובה פני הגג העליון לא יעלה על 275 מ' מעל פני הים (לא כולל מעקות ומתקני גג בהתאם לתכנית מאושרת חפ/מק/1400גב). סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לפי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. תחול חובת דירוג המבנה, בהתייחס לנספח הבינוי המצורף לתכנית חפ/1880. 2. תותר חריגה של עד 2 מ' בגובה הגג המשופע במבנה הקיים. 3. גובה הכניסה הקובעת לאגף החדש יהיה 268.25 מ' מפני הים. 4. גובה כל אחד מן הביתנים לא יעלה על 4.5 מטרים מריצפתו. <p>ג. הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות בינוי, פיתוח והתארגנות במסגרת היתר הבניה, בכפוף להוראות המפורטות בסעיפים 16.2, 16.3, 16.4 בתכנית חפ/1880 המאושרת. 2. תותר הקמת גדרות מאבן מסותתת או אבן לקט ו/או שבכת ברזל ו/או עץ, קירות תומכים ומסלעות בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת במסגרת בקשה להיתר בניה ולפי הנחיות משרד מהנדס העיר.

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ג	<p>גגות</p> <p>1. גגות הבניינים בשטח התכנית יעוצבו כ"חזית חמישית" מבחינת עיצובם, עיצוב המעקות ושימוש בחומרי גמר. התקנת מתקנים על הגגות תהייה בהתאם לתכנית גגות שתובא לאישור מהנדס העיר במסגרת בקשה להיתר בניה.</p>
ד	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה ו/או חפירה יהיה צירוף מפרט אגרונום לביצוע העבודות באופן שיבטיח שימור העצים. העבודות באתר יבוצעו בליווי אגרונום. התנאים שייקבעו יהוו חלק מהיתר הבניה.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר: חמרי החיפוי של חזיתות המבנים והגגות, החומרים למעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>במידה וימצא כי נדרשת דרך למילוט ע"י הרשות לכבאות והצלה, יחויב היזם בדרך מילוט כולל חיבורה לדרך הקיימת כמסומן בנספח הבינוי.</p>
ז	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>1. שטחים מקורים בין עמודים, שטחי כלובים לחיות ושטחי עזר לטיפול בחיות במפלס פינת הליטוף, אשר יקורו במלואם או בחלקם כתוצאה מתכנית זו, יחושבו כשטחי שירות. אופן חישוב שטחי השירות בתכנית יהיה ע"פ חפ/1400 ש"ש.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מספר קומות	גובה מננה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת	עיקרי		
(5)	(5)	(5)	(5)	3 (4)	6.75 (3)	50	500 (2)	1812 (1)	2266	מבנים ומסודות 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:

א. גובה הבנין לא יעלה על 3 קומות, כאשר גובה פני הגג העליון לא יעלה על 275 מ' מעל פני הים. סטיה מחוראה זו תחווה סטיה ניכרת לפי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. תחול חובת דירוג המבנה, בהתיחס לספח הבניי המצורף לתכנית חפ/1880.

גובה הכניסה הקובעת לבנין הקיים ולאגף החדש הוא 268.25 מ' מפני הים.

גובה כל אחד מן הביתנים לא יעלה על 4.5 מטרים מריצפתו.

ב. קו הבניין העילי מתחם רק לבניה על עמודים.

ג. מרווחי הבניה יהיו בהתאם לסימון בתשריט. בניה במרווחים תותר בכפוף לתכנית ח"פ/1400 יב על תיקוניה, וכן תותר הקמת כלובים לחיות במרווחים.

ד. שטחים מקורים בין עמודים, שטחי כלובים לחיות ושטחי עזר לטיפול בחיות במפלס פינת הליטוף, אשר יקורו במלואם או בחלקם כתוצאה מתכנית זו, יחושבו כשטחי שירות. אופן החישוב יהיה ע"פ חפ/1400 ש"ש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תותר העברת שטחים עקריים אל מותרות לכניסה הקובעת..

(2) 2.1. תותר העברת שטחי שירות אל מתחת לכניסה הקובעת.

2.2 שטחים מקורים בין עמודים, שטחי כלובים לחיות ושטחי עזר לטיפול בחיות במפלס פינת הליטוף, אשר יקורו במלואם או בחלקם כתוצאה מתכנית זו, יחושבו כשטחי שירות. אופן החישוב יהיה ע"פ חפ/1400 ש"ש..

(3) בבנין החדש גובה הביתנים לא יעלה על 4.5 מ'..

(4) 3.1. גובה הכניסה הקובעת לבנין הקיים ולאגף החדש הוא 268.25 מ' מפני הים.

3.2 גובה הבנין הקיים לא יעלה על 3 קומות, כאשר גובה פני הגג העליון לא יעלה על 275 מ' מעל פני הים (לא כולל מעקות ומתקני גג בהתאם לתכנית מאושרת חפ/מק/1400גכ). סטיה מחוראה זו תתווך סטיה ניכרת לפי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. תחול חובת דירוג המבנה, בהתיחס לספח הבניי המצורף לתכנית חפ/1880.

3.3 תותר חריגה של עד 2 מ' בגובה הגג המשווע במבנה הקיים..

(5) לפי מה שמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>אדריכלות</p> <p>1. לא תותר כל פעולה, שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של המבנה, כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת שבכות, מעקות ומזגנים שלא ע"פ התכנית שאושרה בהיתר בניה.</p> <p>2. כל התשתיות תהיינה תקניות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה וכד'.</p> <p>3. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של המבנים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות וכד', למעט קירות פירים וארובות אוורור.</p> <p>4. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>5. לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.</p> <p>6. לא יותרו מתקני אנטנה.</p> <p>7. לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומרים ובצורה אחידה ע"פ תכנית בקשה להיתר שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>על השטח הכלול בתכנית זו לא תידרש חניה לציבור.</p>
<p>6.3</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. כתנאי לקבלת היתר בינה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אויר לסביבה וכד'.</p> <p>2. יימצא פתרון לדיור חלופי לחיות בזמן הבניה.</p> <p>3. טרם תחילת עבודות עפר וחציבת היסודות תותקן מסביב לאזור הבניה גדר זמנית אטומה בגובה 2 מטר לפחות למניעת פגיעה בסביבה הגובלת.</p> <p>4. בשלב החפירה והבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p> <p>6. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>7. פסולת בניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכו במיכלים ייעודיים ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.</p>
<p>6.4</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p>

6.4	חלוקה ו/ או רישום
בלשכת רשם המקרקעין על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בהתאם לחוק.	
6.5	חשמל
<p>1. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תשי"ל ? 1970), בהתיעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>2. ארונות חלוקה ומתקנים עיליים ימוקמו בצורה מוסתרת מהרחוב.</p> <p>3. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תוכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתוכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p>	
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>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 תכניות 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>	
ביוב	
<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 תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p>	
ניקוז	
<p>1. הנגר העילי הנוצר בשטח התכנית יתנקז באופן גרביטציוני בצינורות ניקוז לעבר נחל לוטם, וישפך באופן חופשי לואדי תוך פיזור במספר מוקדים, על מנת למנוע פגיעה בואדי ובצמחיה שבו.</p> <p>2. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפי"ע</p> <p>3. 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 באגף שפי"ע.</p>	
פינוי אשפה :	
<p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו במסגרת תוכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.</p>	

6.7	ניהול מי נגר
	<p>1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים ומתחומי המבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות תמ"א 4/ב/34 ובהתאמה עם ההנחיות עבור איזור א'1.</p>
6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימון "עץ בוגר" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שנדרש.</p>
6.9	פסולת בניין
	<p>לא יאושר היתר בנייה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן :</p> <p>1. לפני הוצאת היתר הבנייה-קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
6.10	שרותי כבאות
	<p>1. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>2. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>
6.11	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו - כפי שמצוין בסעיף 6.6.2 ביוב.</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חבורה לקו התיעול הציבורי הקיים, ואז בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע - כפי שמצוין בסעיף 6.6.3 ניקוז.</p>
6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. מתן היתר בניה למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה, לרבות פתרון ניקוז לכלובים אשר יופנו לביוב, תוך התייחסות לכל ההשלכות הסביבתיות הנובעות מהפעילויות בפינת הליטוף.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת הצורך בדרך מילוט המחברת את המתחם המוצע בתכנית זו למערך הדרכים הכולל בגן האס. באם ימצא הצורך בדרך מילוט - ביצועה יהיה תנאי למתן</p>

6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתר בניה.</p> <p>3. כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אויר לסביבה וכד' - כמצוין בסעיף 6.3.1</p> <p>4. על יוזמי תוכנית זואו הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>בלשכת רשם המקרקעין על יוזמי תוכנית זו ואו הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בהתאם לחוק - כמצוין בסעיף 6.4.ג.</p> <p>5. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל - כמצוין בסעיף 6.6.1 מים.</p> <p>6. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל - כמצוין בסעיף 6.6.1 ביוב.</p> <p>7. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע - כמצוין בסעיף 6.6.2 ניקוז.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שנדרש - במצוין בסעיף 6.8.ב.</p> <p>9. לפני הוצאת היתר הבנייה-קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - כפי שמצוין בסעיף 6.9.1.</p> <p>10. תנאים לקבלת היתר בנייה - כפי שמצוין בסעיף 6.13</p> <p>א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p> <p>ב. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>ג. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.</p> <p>11. לא יוצא כל היתר בנייה אלא אם כלול בו מקלט ואו מרחבים מוגנים ואו כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א - כפי שמצוין בסעיף 6.14.</p>
6.13	חומרי חפירה ומילוי
	<p>תנאים לקבלת היתר בנייה</p> <p>א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p> <p>ב. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>ג. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.</p>
6.14	מקלטים
	<p>לא יוצא כל היתר בנייה אלא אם כלול בו מקלט ואו מרחבים מוגנים ואו כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>
6.15	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>
6.16	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לאתרים ולבנייני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם</p>

6.16	הפקעות לצרכי ציבור
	עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: גן הילד 580038057		
יוזם	שם:	סוג: בעל זיכיון	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: גן הילד 580038057		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: גן הילד 580038057		
עורך התכנית	שם: ברוך ברוך	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ב.ברוך - י. סלמון אדריכלים 557099231		