

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0197202

תכנית מפורטת למגדל אור - חפ/2381

מינהל התכנון  
 תועדה המחוזית - מחוז חיפה  
 21-09-2016  
 נ ת ק ב ל

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:  
3.8.16  
 לאשר את התכנית  
 יוסף משלב 6.10.16  
 תאריך יו"ר הועדה המחוזית

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

## דברי הסבר לתכנית

"מגדל אור" הינו מרכז שיקום ארצי עבור אוכלוסיית העיוורים. המרכז פועל מאז שנת 1957 על קרקע שהעמידה המדינה לשם כך.

במחצית שנות השבעים הרחיבה המדינה את הפעילות ואל מרכז השיקום צורף המדור הארצי להדרכה שיקומית.

כיום מופעל מגדל אור ע"י עמותת יעדים לצפון מיסודה של קרן רש"י, ומעניק שרות ל כ- 3,500 עיוורים ובעלי לקויות ראייה בשנה, בשני תחומים עיקריים: שיקום תפקודי ושיקום תעסוקתי. עיקר השירותים ניתנים בקמפוס המרכזי בקרית חיים. במסגרת השיקום התפקודי קיימים בקמפוס המכון לשיקום ראייה ירודה, והמדור להדרכה שיקומית. במסגרת השיקום התעסוקתי קיימות יחידות אבחון, הכשרה והשמה, וכן מפעל מוגן המעסיק למעלה מ-140 עובדים.

בנוסף, קיימת בקמפוס תכנית "מעברים", המשרתת בני נוער בעלי צרכים מיוחדים בגילאים 18-21, ומעניקה להם כישורים לחיים עצמאיים.

בשטח חלה תכנית מנדטורית שיעדה את השטח לשטחים פתוחים כחלק מרצועה ירוקה המשכית. הוראות התכנית מאפשרות הקמת מבנים באישור הועדה המחוזית, וכך נבנו המבנים הקיימים במגרש. האתר תוכנן ע"י אדריכלים גיתאי ומנספלד בסגנון האדריכלות הבינלאומית.

בעקבות דו"ח תעוד מקדים שנערך לאתר בפברואר 2013 הוכרז המבנה לשימור בוועדת השימור של הועדה המקומית בתאריך 8.5.2013.

מטרת התכנית לקדם התחדשות ופיתוח פיזי של קמפוס קרית חיים, ולאפשר הפעלת המקום לפי עקרון "מטרית שירותים". התכנית משנה את יעוד הקרקע משטחים פתוחים למבנים ומוסדות ציבור, וקובעת הוראות וזכויות בניה המאפשרות פיתוח השטח תוך שמירת המבנים הקיימים ואופי האזור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מפורטת למגדל אור - חפ/2381
		מספר התכנית	304-0197202
1.2	שטח התכנית		25.706 דונם
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	לי"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	206627
	קואורדינאטה Y	746830

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	דנינו אברהם	4	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11587	מוסדר	חלק		1

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' עמור 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	תמא/34/ב/4
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/ יב. הוראות תכנית חפ/ 1400/יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1400/יב
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/ שש. הוראות תכנית חפ/ 1400/שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1400/שש
26/06/1997		4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/ 1400/תט. הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/1400/תט
12/05/1938		782	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/222 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/222
08/03/1998		4626	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/ 1400/יב/1. הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/1400/יב/ 1

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	סוג המסמך	תחילה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	כותרות	סוג המסמך
כן	הוראות התכנית	מחייב				דורון רוהטין				
לא	תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דורון רוהטין		תשריט מצב מוצע		
לא	מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/09/2015	דורון רוהטין	10/09/2015	מצב מאושר		
לא	תנועה	מנחה	1: 250	1	20/07/2014	יהודה אשד	16/12/2015	נספח תחבורה - תכנית סלילה וניקוז		
לא	תנועה	מנחה	1: 500	1	10/12/2014	יהודה אשד	16/12/2015	נספח תחבורה - תכנית תנועה		
לא	תנועה	מנחה	1: 100	1	20/07/2014	יהודה אשד	10/09/2015	נספח תחבורה - תכנים לאורך כבישים		
לא	בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	19/11/2015	גבי זגורי	16/12/2015	נספח בינוי ופיתוח בעריכת אדרי' גבי זגורי ואתר נתן קמינר		
לא	בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	13/12/2015	גבי זגורי	16/12/2015	נספח בינוי ופיתוח - גליון תכנים בעריכת אדרי' גבי זגורי ואדרי' נתן קמינר		
לא	מים	מנחה	1: 250	1	18/02/2014	יוסי וינברג	16/12/2015	נספח מים וביוב		
לא	סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	19/11/2015	קרן אורקין	16/12/2015	נספח נוף		
לא	שימור	מנחה	1: 1	82	01/02/2013	יעל פורמן-נעמן	06/09/2016	דו"ח שימור - תיעוד מקדים הוכן לפי הנחיית ועדת השימור העירונית בעיריית חיפה.		
לא	שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	11	16/12/2015	קרן אורקין	16/12/2015	טבלת עצים בוגרים		
לא	שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	19/11/2015	קרן אורקין	16/12/2015	נספח עצים		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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
	פרטי			קרו רש"י	בן שמן (כפר נוער)	(1)		08-9146625	08-9146626	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: בית אלרוזרב.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קרו רש"י	בן שמן (כפר נוער)	(1)		08-9146625	08-9146626	

(1) כתובת: בית אלרוזרב.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ם	15	04-8630855	04-8630970	haifatichnun@mmi. gov.il
חוכר			קרו רש"י	בן שמן (כפר נוער)	(1)		08-9146625	08-9146626	

(1) כתובת: בית אלרוזרב.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
doron@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9088705		יעד	יעד	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	24485	דורון רהטין	עורך ראשי	אדריכל
karen@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9088700		יעד	יעד	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	119713	קרון אורקין	יועץ נופי	אדריכל
eshedy@netvision.net.il	04-8341607	04-8251149	28	הולנד	חיפה	יהודה אשד	8379	יהודה אשד	יועץ תחבורה	מהנדס
eshedy@netvision.net.il	04-8341607	04-8251149	28	הולנד	חיפה	יהודה אשד	8379	יהודה אשד	יועץ תשתיות	מהנדס
weinbg@netvision.net.il	04-8233077	04-8229940	10	קליבנוב	חיפה	י. וינברג מתנדסים	20971	יוסי וינברג	יועץ תשתיות	מהנדס
gabi-ag@bezeqint.net		04-6950069	12	דן דיין	קרית שמונה	א.ג. זגורי אדריכלים	39869	גבי זגורי	אדריכל	אדריכל
yaelfirmn@gmail.com		04-8102877	3 א	הרדוף	חיפה			יעל פורמן-נעמן	יועץ	מתכנתת ערים
nathan@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9088712		יעד	יעד	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	24388	נתן קמינר	יועץ נופי	אדריכל
ramzi83@netvision.net.il		04-8524038	22	אל מותנבי	חיפה	רמזי קעואר - מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	883	רמזי קעואר	מודד	מודד



## 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 הקרקע והסדרת זכויות בניה לצורך התחדשות ופיתוח קמפוס מגדל אור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעוד הקרקע והשימושים המותרים.
- קביעת זכויות והוראות בניה כולל:
- קביעת מרווחי בניה
- קביעת גובה בניינים
- מתן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות לשימור המבנים הקיימים.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון דרכי גישה, חניות, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכד'.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	25.706
------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערב	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דיוור מיוחד (יח"ד)	יח"ד		+25	25		
דיוור מיוחד (מ"ר)	מ"ר		+750	750		
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+4,250	4,250		

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	1	אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
		בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
		מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטחים פתוחים	25,700	100
סה"כ	25,700	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	25,706.79	100
סה"כ	25,706.79	100

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
אתר/מתחם לשימור	25,379.86
מבנה להריסה	650.07
מבנה לשימור	3,169.74



#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>מבנים ומתקנים הנדרשים לפיתוח והפעלת מערך שירותים מתקדמים לאנשים בעלי מוגבלויות, ובעיקר לעיוורים ולקויי ראייה. במסגרת זו יותרו:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. מרכזי הכשרה כולל כיתות.</li> <li>ב. מפעל מוגן/מקדם.</li> <li>ג. שימושי תעסוקה המיועדים להכשרה ושילוב של אנשים בעלי מוגבלויות.</li> <li>ד. מרכז פיתוח טכנולוגי.</li> <li>ה. מרכז מיחשוב.</li> <li>ו. מוקד טלפוני.</li> <li>ז. מערך ניהול - משרדים וחדרי ישיבות.</li> <li>ח. מרכז כנסים.</li> <li>ט. שירותי הסעדה - חדר אוכל, מטבח, בית קפה.</li> <li>י. מבנים לפעילויות תרבות ופנאי, כולל פעילויות הפתוחות לקהל הרחב.</li> <li>יא. מגורים המיועדים לבעלי צרכים מיוחדים בדגש על עיוורים ולקויי ראייה.</li> <li>יב. מגורים המיועדים למתנדבים.</li> </ul> <p>פעילויות חוץ הכוללות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>יג. גני פעילות ומתקני כושר.</li> <li>יד. פינת חי.</li> <li>טו. אזורים למפגש ופיקניקים.</li> <li>טז. חקלאות ביתית כולל חממות צמחים.</li> <li>יז. שטחים מרוצפים.</li> <li>יח. חורשות וגינון.</li> </ul> <p>דרכים וחניות: חניות תפעוליות, חניות לנכים ולרכבים פרטיים, תחנות הסעה.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>ניתן לכלול שימושים שונים מהמפורטים לעיל במבנה אחד, ובתנאי שאין הם מהווים מטרד אחד לשני.</p>

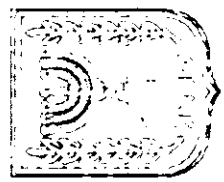
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
			סה"כ שטחי בניה	שרות						עיקרי	קדמי	צדדי- שמאלי
מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור	27000	6000	1000	24	24	25	8	2	19	14	7
			מעל הכניסה הקובעת		750							
מבנים ומסודות ציבור	דיוור מיוחד											

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:

תותר העברת שטחי בניה ממועל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, באישור הועדה המקומית.



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>6.1.1 שפכים:</p> <p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ג. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>ד. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>6.1.2 פסולת:</p> <p>א. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>ב. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>6.2.1 מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>6.2.2 ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>6.2.3 בסלילה ו/או 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.</p> <p>6.2.4 על מבקשי היתר הבניה לפתור את החניה הדרושה בתחום מגרשם. מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p> <p>6.2.5 תכנית התנועה והחניה תתואם עם אגף דרכים בעירייה.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>6.3.1 מרווחי בטיחות מקווי חשמל:</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>6.3.2 תחנות טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשה 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>6.3.3 תאורה:</p> <p>מבקשי היתר הבניה חייבים לשלם היטל תאורה כחוק.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>שימור</b></p> <p>מתחם מגדל אור על מרכיביו הבנויים והנופיים הוא מתחם לשימור ברשימת השימור העירונית. במתחם תוכננו במקור מבנים מלבניים בציר מזרח-מערב, וביניהם אכסדרות וחצרות פתוחות.</p>

<p><b>שימור</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>6.4.1 לא תותר הריסה או פגיעה במבנים לשימור ובמרכיבי המתחם אלא באישור וועדת השימור העירונית.          6.4.2 תכנון מבנים חדשים יתייחס למבנים הקיימים וישמר באופן מקסימאלי את רוח המקום ואת הערכים האדריכליים שלו. תכנון המבנים החדשים יעשה בתיאום עם ועדת השימור העירונית.          6.4.3 במידה ויידרש - יש לתכנן את שיקום האכסדרות ללא שינוי במידות ותוך שמירה על האופי המקורי.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>לא יהרסו מבנים או חלקי מבנים מקוריים שנבנו עפ"י התכנית המקורית למתחם ומסומנים כמבנים לשימור.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	
<p><b>מעליות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>מעליות יותקנו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	
<p><b>תקשורת</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>6.9.1 מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.          6.9.2 קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ואו בתוך המבנה.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על הזים ואו מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ולמחלקת 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 ואו יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תוכן תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה</p>	

<b>6.11</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת הגשת תכנית זו.
<b>6.12</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.
<b>6.13</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
<p>6.13.1 גידור המגרש יעשה בשכבות ברזל או רשת מולחמת במסגרת ברזל בשילוב קירות בנויים בציפוי חומרים איכותיים ועמידים, להוציא את המקומות בהם קיימת גדר עמודי הבטון הניצבים המקורית בקדמת המגרש שהיא אחד ממרכיביו הבנויים הראויים לשימור.</p> <p>6.13.2 ארונות חברת החשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים וכד' ימוקמו במידת האפשר בחזיתות צד של המגרש, תוך שילובם והצנעתם בקירות/גדרות שבגבול המגרש ותוך שימוש בחומרים זהים לגדרות המגרש.</p> <p>6.13.3 גימור המדרכות והריצופים החדשים יהיה בחמרים עמידים ואיכותיים דוגמת אריחי בטון או אבן משתלבת, יציקת בטון חזותי בגימורים שונים וכד'.</p> <p>מדרכות וריצופים מקוריים קיימים לא יעקרו אלא ישומרו ויטופלו בהתאם לתכנית פיתוח ושימור המתחם ובהתאם לרמת ההתערבות הנדרשת כפי שתאושר על ידי יועץ השימור לתכנית. כל הדרכים והשבילים במגרש יהיו עפ"י ת"י לנגישות.</p> <p>6.13.4 אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מ' עם צמחיה, או ע"י קירות אטומים.</p> <p>6.13.5 גינון:</p> <p>א. סוגי הצמחיה המתוכננים החדשים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות.</p> <p>ב. החניות יוצללו ע"י נטיעת עצים (1 עץ לכל 5 מקומות חניה).</p> <p>ג. אזורי גינות וגינון מקוריים ישומרו ויטופלו בהתאם לתכנית פיתוח ושימור המתחם, ובהתאם לרמת ההתערבות הנדרשת בהאלמנטים הבנויים המקוריים כולל אפשרות שיקום הצמחייה בהם כפי שיאושרו על ידי מחלקת השימור של העיריה.</p> <p>6.13.6 תכנון החצרות יכלול הצללה מתאימה.</p> <p>6.13.7 הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי):</p> <p>בהתאם לתמ"א 4/ב/34 התכנית ממוקמת באזור בו לא נדרשות הוראות להחדרת מים.</p>	
<b>6.14</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>6.14.1 כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכו' יב תהיינה תת-קרקעיות. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p> <p>6.14.2 בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>6.14.3 נספחי המים, הביוב והניקוז יתואמו עם מחלקת מים ביוב וניקוז בעיריה.</p>	
<b>6.15</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה ויירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965</p>	



<p><b>6.15 הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>	
<p><b>6.16 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים 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 שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" ? קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p><b>6.17 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>6.17.1 התכנון במתחם יותאם לבעלי מוגבלויות בכלל ולעיוורים בפרט.</p> <p>6.17.2 ניתן יהיה לבנות עזרים לשיפור הנגישות, הבריאות או הבטיחות של בעלי מוגבלויות.</p>	
<p><b>6.18 איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>6.18.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>6.18.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>6.18.3 על יוזמי תכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>6.18.4 על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
<p><b>6.19 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>6.19.1 כל עבודה במתחם תחייב ביצוע פעולות שימור במבנים הקיימים: באלמנטים הבנויים כדוגמת האכסדראות המחברות בין המבנים, גדר, עמודי הבטון הניצבים בכניסה למתחם, במרכיבים הנופיים של המתחם ועוד. כל אלה בתיאום עם וועדת השימור העירונית כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>6.19.2 כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>6.19.3 תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>6.19.4 תנאי למתן היתר בניה - אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן.</p> <p>6.19.5 תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>6.19.6 תנאי להיתר בניה - הגשת תכנית פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית. התכנית תהיה בקנה מידה של 1:100 או 1:250, ותכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבניין, תמיכות, מסלעות, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, מעקות וגדרות.</p> <p>6.19.7 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל</p>	

<b>6.19</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. תשתיות קיימות, וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, יועתקו למקום מתאים שיאושר עפ"י דין אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית, בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>6.19.8. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>6.19.9. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>6.19.10. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>6.19.11. לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כולל בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פיתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>	

<b>6.20</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>6.20.1. אספקת מים:</p> <p>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.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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.</p> <p>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 תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>6.20.2. ביוב:</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>6.20.3. ניקוז / תיעול:</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר והכל באישור מחלקת ניקוז.</p> <p>6.20.4. אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבניון ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	

<b>6.21</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
<p>תנאי לקבלת היתר אכלוס למבנים החדשים יהיה ביצוע עבודות השימור בפועל בהתאם לנדרש.</p>	

<b>6.22</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p>	

<b>6.22</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<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 שרוליס, תרכוז במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. 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 האויר לסביבה.</p>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש הבניה עד ההיקף המופיע בנספח הבינוי - סה"כ כ-4,900 מ"ר	במידת הצורך יקבעו שלבי ביצוע שיקשרו את ביצוע הבניה החדשה במתחם לביצוע פעולות השימור והשיקום בפועל בשטח.
2	מימוש יתרת זכויות הבניה עד 6,000 מ"ר	הגשת נספח בינוי, תנועה וחניה המציג פתרונות למימוש יתרת הזכויות במגרש.



### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קרן רש"י 580180941		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קרן רש"י 580180941		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קרן רש"י 580180941		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף 511525305		חתימה: