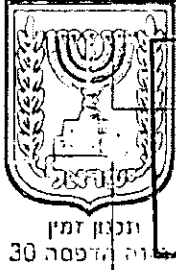


9) 6.2.7

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
28-62-2317  
נתקבל

תכנית מס' 304-0074294

חפ/ 2345 - הסדרת מתחם בתי כנסת בקריית שמואל

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

מינהל התכנון - מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
14.11.16  
לאשר את התכנית  
5.3.17  
תאריך ע"פ יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
תכנית ת.ע. מס' חפ/ 2345  
הומלץ לתפקדה  
9.7.12  
בישיבה ח' 83  
מחנודס העיר  
ע"ש ראש הועדה  
ס.ב.ל

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/ 2345  
המועד הקובע לחילתה 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 מבין ההודעות הנ"ל.  
ההודעה פורסמה למתן תוקף בעיתון \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_  
ההודעה פורסמה ב.פ. \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_  
לעניין סעיף 197 לחוק המועד הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

פרסום הפקדת תכנית חפ/ 2345  
המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיף 102 לחוק התכנון והבניה הוא המועד המאוחר שבין הפרסומים בעיתונות. ההודעה בדבר הפקדה פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ מיום 19.8.16  
ההודעה בדבר הפקדה פורסמה ברשומות יפ. 7318 מיום 9.8.16



תכנון זמין  
מינהל הדפסה 30

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

## דברי הסבר לתכנית

בלב קריית שמואל יש מתחם של בנייני ציבור בהם 2 בתי כנסת ומקווה הבנויים על קרקע שיעודה הוא מגורים. בית הכנסת המרכזי בנוי כבר משנת 1956. מטרת התביעה היא להסדיר את יעוד הקרקע ולשנותו ליעוד של מבנים ומוסדות ציבור וכן לחלק את חטיבת הקרקע בהתייחס למבנים הקיימים. כמו כן מוצעת בניה חדשה במתחם. המבנה הרב תכליתי המוצע בתא שטח 2001 ישמש לספרייה, כיתות לימוד, בית מדרש ולכינוסים וארועים. יותרו ארועים המוניים כדוגמת מסיבת חתונה ובר מצווה).



תוכנית זמין  
מונה הדפסה 30



תוכנית זמין  
מונה הדפסה 20



תוכנית זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

חפ/ 2345 - הסדרת מתחם בתי כנסת בקריית שמואל

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0074294

1.2 שטח התכנית -1.2 6.433 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

סוג איחוד וחלוקה איחוד ואו חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**1.5 מקום התכנית**



תכנית זמין  
מונה הדפסה 30

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

קואורדינאטה X 206600

קואורדינאטה Y 748677

1.5.2 תיאור מקום רחוב תורה ועבודה, קריית שמואל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	תורה ועבודה	9	
חיפה	תורה ועבודה	11	

שכונה קריית שמואל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנית זמין  
מונה הדפסה 30

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11566	מוסדר	חלק	55-60, 184	61, 182
11569	מוסדר	חלק	90, 92, 107	111

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



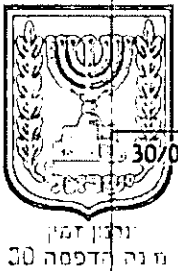
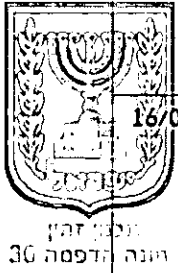
תכנית זמין  
מונה הדפסה 30

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

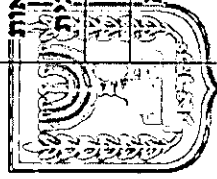
**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

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 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 38 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
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/ מק/ 229 / ט / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / ט / 2 ממשיכות לחול.	6448	5404	22/07/2012
חפ/ 229 / ט / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ט / 1 ממשיכות לחול.	6255	5093	26/06/2011
חפ/ 394 / א	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית חפ/ 394 / א בתחום שבו היא חלה עליו.	1632		11/12/1947
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



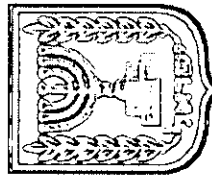
**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא		20/12/2016	פנינה רוזנברג	19/06/2016	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		20/12/2016	פנינה רוזנברג	20/12/2016	1	1:500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מלל	19/06/2016	אייל שפירא	03/02/2013	6	1:1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		20/12/2016	אייל שפירא	20/12/2016	1	1:250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		20/12/2016	רוזנברג פנינה	20/12/2016	1	1:500	מנחה	מצב מאושר



תמונת זמין  
מונה הדפסה: 30

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

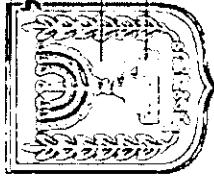


תמונת זמין  
מונה הדפסה: 30

## 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	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	חיפה	ביאליק	16	16	04-8356356	04-8356128	



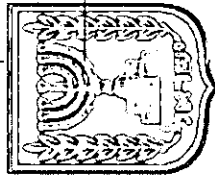
תאריך: 30  
מחלקת המיסוי

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	16	04-8356356	04-8356128	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			קרן קיימת לישראל - מדינת ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630855	04-8645537	



תאריך: 30  
מחלקת המיסוי

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: גוש 11566 - חלקות 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 90, 92, 182 - קק"ל 107-קק"ל, 111-מדינת ישראל  
גוש 11569 חלקות: 107-קק"ל, 111-מדינת ישראל

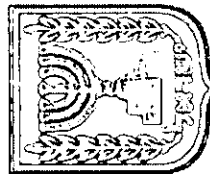
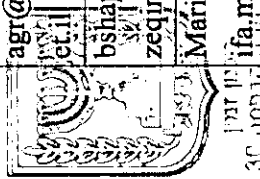
### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	פנינה רוזנברג	33168		חיפה	ביאליק	7	04-8666950	04-8643132	pnina-ro@smile.net.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
es- agr@zahav.n et.il	04-8411517	04-8412733	23	מקלף מרדכי	חיפה		99999	אייל שפירא	אגרונום	אגרונום
bshapira@be zeqint.net	04-8726547	04-8726547	17	הגודוד העברי (1)	חיפה		583	בני שפירא	מודד	
MarinaF@ha ifa.muni.il	04-8356201	04-8356356	16	ביאליק (2)	חיפה	עיריית חיפה			יועץ תחבורה	

(1) כתובת: קריית חיים.

(2) כתובת: האגף לתכנון דרכים תנועה וגנים.



משרד התכנון והתכנון  
מנהל התכנון



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנית זמין  
תדפיסה 30

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**

הסדרת מתחם בתי הכנסת ומבנה המקווה בקריית שמואל.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ב' למבנים ומוסדות ציבור.

ב. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים תוך יצירת תאי שטח נפרדים בהתייחס למבנים הקיימים.

ג. תגבור זכויות בניה, ותוספת מבנים, מתן הוראות בניה ושינוי קווי בניין.

ד. קביעת שימושים בתאי השטח המיועדים למבנים ולמוסדות ציבור.

ה. ביטול שביל הולכי רגל החוצה את המתחם וקביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטח שבחזית המתחם הפונה לשצ"פ הגובל (תא שטח 2001).

ו. הרחבת רחוב תורה ועבודה 2002 מ - 12.00 מ' ל - 15.00 מ'.



תכנית זמין  
תדפיסה 30



תכנית זמין  
תדפיסה 30

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

6.433

שטח התכנית בדונם



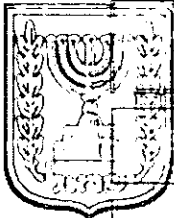
תוס' זמן  
הדפסה 30

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4,043		+3,183	860	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
התוכנית המאושרת חפ/394/א לא קבעה את מסי יח"ד המותר. החישוב הוא הינו מוערך לפי 85 מ"ר ליח"ד.			-26	26	יח"ד	מגורים (יח"ד)
במצב המאושר חושבו שטחי המגורים לפי אזור מגורים ב' - .56%			-2,183	2,183	מ"ר	מגורים (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



תוס' זמן  
הדפסה 30

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	3001
מבנים ומוסדות ציבור	2001 - 2004

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	3001
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות-ציבור	2001, 2002
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2001, 2002, 2004
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	2001
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	2001
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2001 - 2004

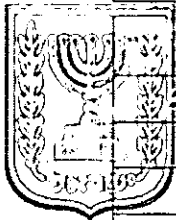
#### 3.2 טבלת שטחים



תוס' זמן  
הדפסה 30

מצב מאושר		
אחזים	מ"ר	יעוד
60.62	3,899	אזור מגורים ב'
23.88	1,536	אתר למבני ציבור
12.81	824	דרך מאושרת
2.69	173.3	שביל הולכי רגל

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
סה"כ	6,432.3	100



תכנית זמין  
מונה הדפסה 30

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	823.81	12.81
דרך מוצעת	204.2	3.17
מבנים ומוסדות ציבור	5,404.31	84.02
סה"כ	6,432.32	100

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
דרך /מסילה לביטול	172.12
זיקת הנאה	886.06
מבנה להריסה	33.12
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	5,357.14



תכנית זמין  
מונה הדפסה 30



תכנית זמין  
מונה הדפסה 30

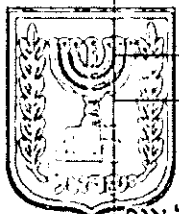
**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנית זמין  
מונה הדפסה 30



תכנית זמין  
מונה הדפסה 30



תכנית זמין  
מונה הדפסה 30

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמשו למבני דת כגון בתי כנסת, מקוואות, ספריה, כיתות לימוד, בתי מדרש, כמו כן ישמשו למבני תרבות וחינוך. לא יותרו ארועים המוניים כדוגמת מסיבות, חתונות וחגיגות בר מצווה. השימושים הנוספים המוצעים במסגרת תכנית זו הם לצרכי השכונה בלבד.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b> בתא שטח 2001</p> <p>א. חזיתות המבנה החדש יעוצבו ויטופלו בחומרי גמר הקרובים ביותר למבנה בית הכנסת. החלונות בחזית הצפונית של המבנה החדש יותאמו לחלונות בחזית הצפונית הראשית של בית הכנסת.</p> <p>ב. המרחק בין מבנה בית הכנסת הקיים והמבנה החדש הרב תכליתי לא יפחת מ- 4 מ'. למעט באזור חדר המדרגות והמעלית שישמש את בית הכנסת והמבנה הרב תכליתי אשר בו תותר בניה בקיר משותף ( מרווח 0 )</p> <p>ג. המרווח הצפוני הפונה לשצי"פ יהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה ולא ניתן יהיה לגדרו.</p> <p>ד. היתר הבניה לתוספות בניה לבית הכנסת יועבר להתייחסות המחלקה לשימור אתרים בעיריית חיפה.</p> <p>בתא שטח 2002 :</p> <p>א. יותרו שני מבנים בתנאי שהמרחק בין המבנים לא יפחת מ - 5.00 מ'. החזיתות וחומרי גמר המבנה החדש יותאמו למבנה בית הכנסת.</p>
ב	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>בשלב היתר הבניה הוגש תוכנית פיתוח שתציג נטיעות עצים בתיאום ובאישור פקיד היערות.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמשו למעבר כלי-רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות ולמעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה .</p> <p>ג. 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>

4.3	<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 ולמעט מסילת ברזל.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעבבים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון זמין, תוכן הדפסה 30</p> <p>דרכים, תנועה וגנים בעירייה .</p> <p>ג. בסלילה ושיקום 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>



תוכן הדפסה 30



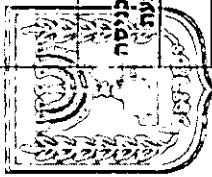
תכנון זמין  
תוכן הדפסה 30



תכנון זמין  
תוכן הדפסה 30

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (%) מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	יעד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
1	16.75 (1)	50	90	7	15	3415	2001	מבנים ומוסדות ציבור
3	10.65	45	90		15	1225	2002	מבנים ומוסדות ציבור
3	8.45	50	92		15	663	2003	מבנים ומוסדות ציבור
1	2.85	52	52	0	52	101	2004	מבנים ומוסדות ציבור



תחילת זמן  
מועד תדפיסה: 30

האמור בטבלה זו גובה, 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:

הערה 1: אופן חישוב שטחי השרות יהיה לפי חפ'1400 שש.

הערה 2: קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן ע"ג התשריט.

הערה 3: גובה המבנים לא כולל מעקות ומבנה יציאה לגג.

הערה 4: מסי הקומות וגובה הבנינים הוא מכסי עקרני ומתייחס לבניו עתידו ובכל מקרה גובה כל המבנים המוצעים בתכנית לאו תוספות הבניה לא יעלה על גובה בית הכנסת בתא שטח 2001.

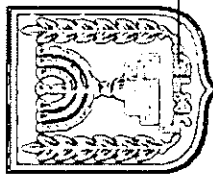
הערה 5: במידה והמבנה הקלים בתא שטח 2002 יחרס ויוקם במקומו מבנה חדש יהיה קו הבנין הדרומי 3.00 מ' במקום קו הבנין של 2.6 מ' כפי שקיים בפועל היים.

הערה 6: בתא שטח 2002 תותר חבלת גרם המדרגות מעבר לקו הבנין לכיוון השביל.

הערה 7: תוספות הבניה המוצעות הן לצורך שימושים שכונתיים בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 16.75 זה גובה מבנה בית הכנסת כולל אפשרות בניה עתידית. גובה המבנה חרב תכליתו לא יעלה על 11.50 מ', כולל האפשרות לבניה עתידית. מגבלת הגובה במטרים היא הקובעת.



תחילת זמן  
מועד תדפיסה: 30

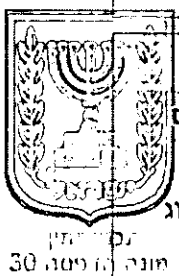
**6. הוראות נוספות**



<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>א. במסגרת הבקשה להיתר וכתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש מאושרת על ידי מהנדס העיר.</p> <p>ב. תכנית הבינוי והפיתוח תוגש על רקע מפת מדידה עדכנית ותציג את המבנים כולל הגישה אליהם, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנים, גינון שימור ונטיעת עצים בתיאום ובאישור פקיד היערות.</p>

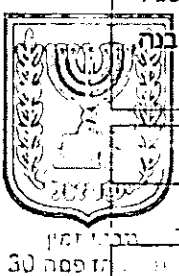
<b>6.2</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	בחזית תא שטח 2001 תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.

<b>6.3</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>



<b>6.4</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 במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. כתנאי למתן היתר בניה, בשטח שבחזית הצפונית של תא שטח 2001 תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בהתאם למסומן ע"ג התשריט.</p>

<b>6.5</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבוה דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>



<b>6.6</b>	<b>חניה</b>
	פתרון החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p> <p>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך</p>

<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p>6.7</p>
<p>עבודות הבנייה והפיתוח. ד. נושא עקירת העצים הבוגרים ייבחן שוב בשלב היתר הבניה מול פקיד היערות על מנת לצמצם את מספר העצים המיועדים לעקירה.</p>	
<p><b>6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p>6.8</p>
<p>א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידם יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש ייעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא ייגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצרכי עבודות הבנייה ייעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור הוועדה המקומית. ה. העבודות תתבצענה תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם ע"י גידור שטח הבנייה. ו. בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחייה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. ז. מכונות עזר כמו קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה.</p>	
<p><b>6.9 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p>6.9</p>
<p>היתרים לתוספות בנייה למבנים קיימים מותנים בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנים הקיימים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p><b>6.10 הריסות ופינויים</b></p>	<p>6.10</p>
<p>המבנה המסומן להריסה ע"י התשריט בתא שטח 2001 ייהרס רק במידה ויוקם המבנה הרב תכליתי.</p>	
<p><b>6.11 מקלטים</b></p>	<p>6.11</p>
<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>	
<p><b>6.12 ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.12</p>
<p>באזורים המיועדים לפיתוח - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. בתכנון דרכים ותניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>6.13 חשמל</b></p>	<p>6.13</p>
<p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית ( כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970 ) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם. תחנות טרנספורמציה: 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</p>	



יו"ת זמן  
הדפסה 30



יו"ת זמן  
הדפסה 30



יו"ת זמן  
הדפסה 30



<p><b>6.13</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>תי"ט. תאורה: מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>
<p><b>6.14</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים 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 המים ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשיהיתר 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 המים.</p> <p>2. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים 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 המים.</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, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ו. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד המים</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד המים 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 יינתן 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 יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>י. קווי טלפון ותקשורת.</p>



<b>6.14</b>	<b>תשתיות</b>
	קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.



מדינת ישראל  
ההגנה  
30 הדפסה

<b>6.15</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ישולם כחוק.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	ביצוע התכנית יהיה תוך 10 שנים
--	-------------------------------

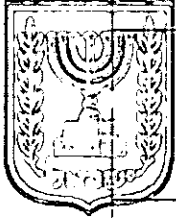


מדינת ישראל  
ההגנה  
30 הדפסה



מדינת ישראל  
ההגנה  
30 הדפסה

**8. חתימות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה- 500240007	רשות מקומית	חתימה:
<b>יזם</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007	רשות מקומית	חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל - מדינת ישראל 500101761	בעלים	חתימה:
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם-ומספר תאגיד: פנינה רוזנברג	עורך ראשי	חתימה:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30