

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0436170

חפ/2410 שינוי יעוד לאתר למבנים ומוסדות ציבור ברח' פטריה

חיפה

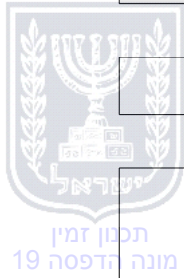
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית מצוי בעיר התחתית ברחוב פטריה בין רחוב יפו ושד' המגינים, בסמיכות למתחם השוק התורכי, שכונת ואדי סאליב ובהמשך המושבה הגרמנית, אזורים שנמצאים בהליך של התחדשות עירונית. עם התפתחות האזור והכנסת שימושים מעורבים הכוללת תוספת מגורים, נוצר הצורך לתת מענה לצרכי הציבור של האוכלוסייה המתחדשת הכוללת משפחות עם ילדים. בנסיון למצוא אתרים שיתנו את המענה, הסתבר שבאזור זה חסרים מקומות בהם ניתן להקים אתרים לבניני ציבור. שטח התכנית נמצא כמתאים לצרכים. התכנית הנדונה מציעה להפוך אתר שיעודו מסחר ועסקים, לאתר למבנים ומוסדות ציבור. האתר כולל מבנה נטוש בן קומה אחת שנבנה במאה ה-19. התכנית מציעה לאפשר תוספת של 3 קומות מעל קומת קרקע קיימת שייעוד לשימור וכן תוספת למבנה על מנת לאפשר כניסה נפרדת לקומות העליונות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/2410 שינוי יעוד לאתר למבנים ומוסדות ציבור ברח' פטריה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

304-0436170

מספר התכנית

0.905 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

מחוזית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

ל"ר **לפי סעיף בחוק**

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית **היתרים או הרשאות**

ללא איחוד וחלוקה **סוג איחוד וחלוקה**

לא **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	200075
קואורדינאטה Y	747155

1.5.2 תיאור מקום

בעיר התחתית ברחוב פטריה בחלק שבין רחוב יפו לרחוב המגינים

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	פטריה	6	

שכונה עיר תחתית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11678	מוסדר	חלק	23	20, 22
12178	מוסדר	חלק		24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
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
13/07/1978	2232	2453	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1615 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1615
15/02/1934		422	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229
26/06/1997	4037	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
28/02/1985	1520	3166	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1615/ א ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1615/ א



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 428	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 428 ממשיכות לחול.	0		
חפ/ 803	החלפה	התוכנית חפ/803 לא תחול על שטח התוכנית הנידונה	0		08/08/1950
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב/1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלה סולודניק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלה סולודניק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	ניספח בינוי	01/05/2017	אלה סולודניק	10/01/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא	תיק תעוד מקדים	15/05/2017	דפנה ברגר	19/01/2017	21	1: 1	מנחה	שימור
לא	מצב מאושר	01/05/2017	דיאנה גולדברג	22/06/2016		1: 250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356167	04-8356128	elas@haifa. muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356800	04-8356128	
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356811	04-8356128	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630942		haufamipui@land.g ov.il
בבעלות רשות מקומית			רשות מקומית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-3856356	04-8356128	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים שוקאייר ויליאם ושוקייר בשארה
הקרקע שבבעלות רשות הפיתוח מנוהלת על ידי ממ"י

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית	עורך ראשי	אלה סולודניק		משרד מהנדס העיר עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8357073		elas@haifa.m uni.il
	מודד	רודי בלן	481		חיפה	מקלף מרדכי	3	04-7702600		rudi@techno mad.co.il
	יועץ	דפנה ברגר		מחלקת שימור עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356019		



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 ממסחר ועסקים לאתר למבנים ומוסדות ציבור על מנת לאפשר הקמת מבני ציבור לחינוך, דת, תרבות, רווחה וקהילה וכן קביעת הוראות וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממסחר ועסקים לאתר למבנים ומוסדות ציבור .
2. שינוי יעוד מדרך לאתר למבנים ומוסדות ציבור .
3. ביטול חלק מהדרך שבתחום חלקה 23 בגוש 11678 לצורך הסדרת המבנה הקיים .
4. קביעת המבנה הקיים לשימור.
5. קביעת קוי בניין.
6. קביעת זכויות והוראות בניה ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.905
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	1,000		+1,000		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
שטח הקרקע שהיה מיועד למסחר ועסקים הינו 649 מ"ר. שטח הדרך שנלקח בחישוב אחוזי הבניה הוא 281 מ"ר. על פי הוראות הבניה זכויות הבניה הן 50% משטח קרקע של 930 מ"ר פעמים 6 קומות. דהיינו שטח הבניה אותו ניתן היה לממש הוא 2790 מ"ר. מתוך שטח זה בהערכה 50% למסחר ו 50% לעסקים.			-1,395	1,395	מ"ר	מסחר (מ"ר)
שטח הקרקע שהיה מיועד למסחר עסקים הינו 649 מ"ר. שטח הדרך שנלקח בחישוב אחוזי הבניה הוא 281 מ"ר. על פי הוראות הבניה זכויות הבניה הן 50% משטח קרקע של 930 מ"ר פעמים 6 קומות. דהיינו שטח הבניה אותו ניתן היה לממש הוא 2790 מ"ר. מתוך שטח זה בהערכה 50% למסחר ו 50% לעסקים.			-1,395	1,395	מ"ר	תעסוקה (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
דרך מאושרת	2001
מבנים ומוסדות ציבור	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	2001
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1001
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	256	28.29
מסחר ועסקים	649	71.71
סה"כ	905	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	208.56	23.04
מבנים ומוסדות ציבור	696.66	76.96
סה"כ	905.23	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור	4.1
4.1.1 שימושים	4.1.1
שימושים ציבוריים לצרכי חינוך (כולל גן ילדים), דת, תרבות, רווחה וקהילה.	
4.1.2 הוראות	4.1.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח תכנית בינוי</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח בשלמותו כחלק מהבקשה להיתר. תכנית הפיתוח תערך ע"י אדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת של מודד מוסמך. התכנית תכלול בין היתר:</p> <p>מיקום המבנה הקיים והתוספת המבוקשת, מפלס כניסה קובעת של המבנה, 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>	
<p>ב</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. תוספת הבניה המוצעת שמיועדת למעליות ומדרגות תבוצע בנסיגה כך שלא תהיה בקו אחד עם החזית הקידמית של המבנה לכיוון רחוב פטריה.</p> <p>2. ככל שיופעל גן ילדים במבנה, לא יתאפשרו חלונות נפתחים בחזית הפונה לדרך המגינים.</p> <p>3. בכל מקרה, חלונות שייבנו בחזית לרחוב המגינים יכללו מיגון אקוסטי כך שרמות הרעש בתוך המבנה לא יעלו על 40 דציבל.</p> <p>4. מערכת אוורור/מיזוג המבנה תוקם כך שיניקת האוויר לא תעשה מהחזית הפונה לדרך המגינים.</p> <p>5. בחזית המגרש, כלפי רחוב פטריה, לא תחול חובת רצועת גינון.</p>	
<p>ג</p> <p>שימור</p> <p>א. חל איסור הריסה ופגיעה במבנה הקיים המסומן לשימור בתוכנית.</p> <p>ב. לעת הגשת בקשה להיתר בניה יתקבלו הנחיות בנושא השימור ממחלקת השימור של עיריית חיפה.</p> <p>ההנחיות יכללו:</p> <p>1. טיפול במבנה ובפתחים המקוריים.</p> <p>2. מיקום תוספת הבניה המוצעת.</p> <p>הנחיות בדבר החיבור למבנה הקיים.</p> <p>3. חומרי גמר.</p> <p>4. הנחייה בדבר פנים של המבנה הקיים.</p> <p>5. ציון פרטים אדריכליים מקוריים הראויים לשימור.</p> <p>6. הנחיות מחלקת שימור בעיריית חיפה בהתאם למידע שיושלם בתיק התיעוד המלא טרם הקשה להיתר.</p>	
<p>ד</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה מותנה בעריכת תיק תעוד מלא לשימור למבנה הקיים הכל בהתאם</p>	

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>להנחיית מחלקת שימור בעיריית חיפה.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה עבור גן ילדים תועבר לחו"ד איגוד ערים לאיכות סביבה.</p>	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ב. בסלילה ו/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>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	ייעוד
		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
		שרות	עיקרי				
4 (3)	20 (2)	450 (1)	1000	697	1001	מבנים ומוסדות ציבור	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:

א. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן ע"ג התשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אופן חישוב שטחי השירות יהיה בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש..

(2) הגובה כולל מעקות ומתקנים טכניים ויימדד ביחס לכניסה הקובעת כפי שתקבע במסגרת תוכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה..

(3) מעל מספר הקומות זה יותר חדר יציאה לגג ומבנים טכניים בגובה המינימלי הנדרש. שטח זה לא יעלה על 50% משטח גג הקומה העליונה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</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 תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: תכנון זמין מונה הדפסה 19</p> <p>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>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>1. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה .</p> <p>2. תשולב חניה של אופניים באזור החניה השייך לבניין.</p> <p>3. החלק הכלוא בין המבנה ברח' פטריה פינת רחוב המגינים למבנה ברח' פטריה פינת רחוב יפו שנותר ביעוד דרך ישמש לחנית "הבא וסע" בתאום עם אגף דרכים תנועה ונוף.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הפקעות ו/או רישום</p> <p>1. הפקעה</p> <p>כל השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיף 188 - 190 לחוק התכנון ובניה וירשמו על שם העירייה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"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>ג. תאורה</p> <p>מבקשי היתר הסלילה חייבים להתקין את תאורת הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניקוז</p> <p>לא ינתן היתר סלילה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל מחלקת הניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.</p>	<p>6.5</p>

ניקוז	6.5
יש לכלול בבקשה להיתר הסלילה פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח ואופן חיבורה למערכת הציבורית כל זאת באישור מחלקת הניקוז של העירייה.	
תקשורת	6.6
קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו.	
איחוד וחלוקה	6.7
<p>1. ניתן לאחד את חלקה 23 בגוש 11678 עם חלקי חלקות 20, 22 בגוש 11678 אשר יעודם שונה בתוכנית זו לאתר למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>על מנת לאפשר איחוד זה נדרש כי :</p> <p>1.1 הגבולות הנוכחיים של החלקות שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הכלולים בתכנית זו יבוטלו.</p> <p>1.2. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת תאי שטח חדשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם על ידי רחובות וגבולות תאי שטח המוצעים כמוראה בתשריט.</p> <p>1.3 . יוזם התכנית /או הבאים במקומם יכינו תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ויאשרו את תשריט האיחוד והחלוקה בועדה המקומית .</p> <p>1.4. תשריט האיחוד והחלוקה ירשם אצל רשם המקרקעין.</p>	
ניהול מי נגר	6.8
<p>1. מי הנגר העילי יועברו מתחום תא השטח לשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. תכנון שטחים צבוריים פתוחים, בתחום התכנית בכל האזורים יבטיח קליטה , השעייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה .</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.9
היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.10
הסדרי נגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו בהתאמה לתקנים המחוייבים על פיהם	
פסולת בניין	6.11
תנאים למתן היתר : "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה , בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה- 2005, וכמפורט להלן :	

פסולת בניין	6.11
<p>1. לפני הוצאת היתר - 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 שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק .</p> <p>3. בגמר הבנייה - לפני מתן טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק , על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.12
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן :</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזות 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 שרוולים, תרכוז 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 הבנייה 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>	
שרותי כבאות	6.13
<p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה מצבית, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p>	
תשתיות	6.14
<p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם /או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע 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>	

6.14

תשתיות

- ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.
- ד. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או ייגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.
- ה. אספקת מים
- מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל
 - לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.
 - כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.
 - 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.
 - 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.
- ו. ביוב
- מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל
 - לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.
- ז. ניקוז ותיעול
- מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
 - 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.
- ט. אצירה והרחקת אשפה.
- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.



6.15

חומרי חפירה ומילוי

- תנאים לקבלת היתר בניה :
- חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון : בתנאי עודף : ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר : מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.
 - חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. הצבת מגרסות ונפות תותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 - חובת סילוק פסולת הבנין לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בנין מאושרים כחוק.
 - לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים למעט בעת סלילת הדרכים, כאמור בסעיף 4.6.

6.15	חומרי חפירה ומילוי
	<p>5. בהיתר בניה או סלילה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את סילוק עודפי חציבה ופסולת בהתאם לתקנות התכנות והבניה .</p> <p>6. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח.</p>

6.16	מקלטים
	<p>לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כולל בו פתרון למקלט או מרחב מוגן או פתרון אחר שיקבע ע"י הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצון של מפקד פקוד העורף.</p>

6.17	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק

6.18	הריסות ופינויים
	המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו בהתאם למועדים שיקבעו על ידי מהנדס העיר

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר לשימוש לקומת הקרקע	עריכת תיק תעוד מלא לשימור למבנה הקיים הכל בהתאם להנחיית מחלקת שימור בעיריית חיפה.

7.2 מימוש התכנית

מימוש שאר השימושים על פי תוכנית זו יהיה בהתאם להתפתחות ולצרכי האזור

