

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0721571

חפ/1601/ז תוספת שימוש באב"צ



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
04/03/2020

לאשר את התכנית
22/03/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

על אזור ואדי סאליב חלה תכנית מאושרת חפ/1601 משנת 1996 אשר קבעה הוראות לבינוי, פיתוח ושימור בשכונה. בשנים האחרונות החל תהליך התחדשות עירונית בשכונה וכיום נמצא חלק גדול מתוכנית חפ/1601 בשלבי בניה כתולדה מכך עלה הצורך בפיתוח מבני הציבור. המבנה הכלול בתוכנית הנדונה נמצא במרכז הפארק של ואדי סאליב ומיועד לצרכי ציבור. השימושים המותרים בו הינם לצרכי: חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, דת, וקהילה. בהתאם להצעת אגף החינוך של עיריית חיפה המבנה ישמש למרכז קהילתי לפעילות מיוחדת. על פי תוכנית חפ/1601 המבנה מיועד לשימור ומצבו הפיזי טוב באופן כללי, ואין סכנה ליציבותו. התכנית מציעה לשמר את המבנה בהתאם לחוק ולאפשר במבנה שימוש גם עבור "בית אוכל" שימוש אשר ישתלב בפעילות המרכז הקהילתי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

חפ/1601/ז תוספת שימוש באב"צ

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

מספר התכנית

304-0721571

שטח התכנית 1.2

1.270 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	200596
קואורדינאטה Y	746273

1.5.2 תיאור מקום

אתר למבני ציבור בתחום הפארק שבואדי סאליב.

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	עומר אל כתאב		

ואדי סאליב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12473	מוסדר	חלק	2	3-4, 19-20
12476	מוסדר	חלק		26

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
12473	10852
12473	10853

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/ 1601	1079

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	תמ"א 38 על שינוייה	5397	2640	18/05/2005
304-0332726	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0332726 (חפ/ 1400/שש/1). הוראות תכנית 304-0332726 תחולנה על תכנית זו.	7590	9571	18/09/2017
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484	10/02/2019
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/ 1601	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1601 ממשיכות לחול.	4409	3367	16/05/1996
חפ/ 1888	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1888 ממשיכות לחול.	3530	923	01/03/1988
חפ/ מק/ 1400 / תט	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט ממשיכות לחול.	4536	4037	26/06/1997
חפ/ מק/ 1400 / פמ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ ממשיכות לחול.	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	נספח נוף	09: 36 27/10/2019	חנן מלכה	04/04/2019			מנחה	פיתוח סביבתי
לא	תיק תעוד מקדים	11: 00 25/11/2019	גיא ארבל	30/01/2019			רקע	תיעוד ושימור
לא	מחייב ב: 1. חזית בדרגת שימור א' 2. חזית בדרגת שימור ב' 3. תוספת הבינוי המוצעת. 4. קוי בניין - קוי הבניין יהיו בהתאם למבנה הקיים לשימור ולתוספת המוצעת בנספח הבינוי.	11: 01 25/11/2019	גיא ארבל	07/04/2019		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	סקר עצים לשמירה העתקה או כריתה	11: 01 04/04/2019	חנן מלכה	04/04/2019		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	11: 55 08/04/2019	אלה סולודניק	08/04/2019		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

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 לתכנון ובניה חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356167	04-8357237	vardal@haifa.muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356167	04-8357237	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשות מקומית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלה סולודניק		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	077-7884490		elas@haifa.muni.il
אדריכל	אדריכל	גיא אורן	119251		חיפה	מרכוס ברוך	5	04-8244861		
מודד	מודד	בלן בלן	481		חיפה	מקלף מרדכי	3	04-7702600		
אדריכל נוף	יועץ נוף	חנן מלכה	30933520		חיפה	שער פלמר	1			
אדריכל נוף	סוקר עצים	חנן מלכה	30933520		חיפה	שער פלמר	1			



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בית אוכל	מקום שמגישים בו אוכל לצריכה במקום.
חזית בדרגת שימור ב'	החזית בתחום האב"צ המסומנת כחזית בדרגת שימור ב' בתשריט תוכנית חפ/1601 ובנספח הבינוי המצורף לתוכנית זו.
חזית בדרגת שימור א'	החזית בתחום האב"צ המסומנת כחזית בדרגת שימור א' בתשריט תוכנית חפ/1601 ובנספח הבינוי המצורף לתוכנית זו.
פרגוד לסגירה חורפית	מבנה מבניה קלה בחזית "בית אוכל". המבנה ישמש לקירוי וסגירת השטח שבו יוצבו כסאות ושולחנות לסועדים לשימוש "בתי אוכל" שקיבל היתר כדין.

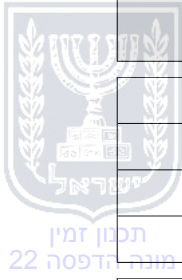
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת שימוש מסחרי נלווה לבית אוכל באתר למבני ציבור תוך שינוי הוראות על מנת לאפשר את מימוש הבניה במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת שימוש מסחרי נלווה במגרש המיועד לצרכי ציבור שבבעלות רשות מקומית.
- שינוי קו בניין והוראות בדבר גובה ומספר קומות על מנת לאפשר את מימוש זכויות הבניה המאושרות.
- הסדרת גבולות תא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור בהתאם למבנה לשימור הקיים על חשבון שטח ציבורי פתוח.
- קביעת הנחיות לשימור.
- קביעת עצים לשימור והעתקה וכריתה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	401
דרך מאושרת	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	301
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	401
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	301
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	401
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	40	3.15
מבנים ומוסדות ציבור	352	27.72
שטח ציבורי פתוח	878	69.13
סה"כ	1,270	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	39.99	3.15
מבנים ומוסדות ציבור	353.53	27.83
שטח ציבורי פתוח	876.94	69.03
סה"כ	1,270.47	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנים לצרכי חינוך, תרבות, קהילה כולל מרכז קהילתי לפעילות מיוחד ושימוש מסחרי כשימוש נלווה בלבד. השימוש המסחרי הנלווה יהיה לבית אוכל/ בית קפה, פרגוד לסגירה חורפית.
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. בחזית המבנה לא יותר שימוש בחומרים שאינם תואמים את אופי הבינוי המקורי וע"פ הנחיות ואישור מחלקת שימור של עיריית חיפה.</p> <p>2. תליית שלטים בחזיתות המבנה, צורתם וגודלם יהיו טעונים משרד מהנדס העיר ויהוו חלק מהיתר הבנייה.</p> <p>3. הפתחים בחזיתות חיצוניות יישמרו בהתאם למצב הקיים ועפ"י תיק התיעוד.</p> <p>4. בתחום האתר למבנים ומוסדות ציבור יותר פרגוד לסגירה חורפית בהתאם להוראות חפ/1888.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>המבנה המסומן בתשריט המצב המוצע הוא לשימור ולא תותר הריסתו</p> <p>1. חזיתות המבנה יישמרו בכפוף לאמור להלן:</p> <p>1.1. החזיתות המוגדרות בנספח הבינוי כ"חזית לשימור מדרגה א" : תישמרנה בשלמותן ולא יותר כל שינוי בהן למעט האמור בסעיף 2 להלן, סעיפים קטנים ב-ד בלבד.</p> <p>1.2. החזיתות המוגדרות בנספח הבינוי כ"חזית לשימור מדרגה ב" : יותרו בהן שינויים בכפוף לאמור בסעיף לסעיפים הקטנים 2 להלן, סעיפים הקטנים א-ו</p> <p>2. כל בנייה ו/או שיפוץ בתחום הבנייני לשימור או מחוצה לו , לרבות צביעה, שילוט וכדומה כפופה לאישור מיוחד של הוועדה המקומית בהמלצת מהנדס העיר ובהנחיית מחלקת השימור בעיריית חיפה. בסמכות הוועדה המקומית להתיר או לחייב בתנאי היתר הבנייה ביצוע עבודות כדלהלן:</p> <p>א. סגירה ופתיחה של פתחים בחזיתות.</p> <p>ב. הריסת חלקי בניין קיימים ושחזורם במקרה שהמצב הקיים מחייב את הדבר לטובת בטיחות המבנה.</p> <p>ג. הריסת חלקי בניין או חצר הזרים לאופי הסביבה (סככות, גדרות, שלטים וכדומה).</p> <p>ד. ביצוע שינויים פנימיים במבנה אשר יוכח שאינם פוגעים באופי המבנה וביציבותו.</p> <p>ה. תוספות בנייה לפי ההוראות בסעיף שטח הבנייה המותר.</p> <p>ו. שימור או שחזור של אלמנטים מחוץ לבניין כגון גדרות, מעקות שערים ומדרגות.</p> <p>3. מהנדס העיר ומחלקת השימור של עיריית חיפה, רשאים לדרוש לצורך בדיקת הבקשה להיתר, לצרף לבקשה להיתר, כל מסמך הדרוש למתן חוות דעת לעניין התאמת הבנייה או השיפוץ המוצעים לאופי הבניין וסביבתו ובהם:</p> <p>- תכניות כל הקומות במבנה הקיים וחלוקתם ליחידות.</p> <p>- שרטוטים מפורטים של חזיתות המבנה כולל תיאור מצב המבנה, מערכות צנרת וכבלים ושרטוטים מפורטים של חזיתות המבנים הסמוכים בחלקות גובלות.</p> <p>- תיאור ארכיטקטוני גרפי ומילולי של המבנה, חומרי בנייה וגמר, אלמנטים ארכיטקטוניים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4.1 מבנים ומוסדות ציבור	
מיוחדים. - תיעוד צילומי של חזיתות המבנה והמבנים הסמוכים לו בחלקות גובלות. - תכניות לשיפוץ המבנה כולו כולל החצרות והגדרות . - תרשימים תלת מימדיים של המבנה הקיים ושל השינויים או התוספות המוצעים לו. - מסמכים אחרים, גרפיים ומילוליים, הדרושים בהתאם לעניין למתן חוות הדעת.	4.1
גגות 1. לא יותרו גגות משופעים. 2. על שטח תוכנית זו יחולו ההנחיות המרחביות התקפות בסעיפים שאינם סותרים את הוראות תוכנית זו.	ג
חניה בסמכות הוועדה המקומית לפטור באופן מלא או חלקי את חובת התקנת מקומות החנייה בתחום המגרש.	ד
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה 1. המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו בטרם התחלת הבניה. 2. תנאי להריסת מבנים מקוריים ושרידי מבנים מקוריים הקיימים בתחום התכנית, ואינם חלק מהמבנה המסומן לשימור יהיה הכנת מסמך תיעוד. היקף המסמך ותכולתו יהיו בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית חיפה.	ה
תנאים למתן היתרי בניה תנאי להיתר בניה במבנה לשימור 1 הכנת תיק תיעוד מלא והשלמתו בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית חיפה. 2. קבלת התייחסות מחלקת השימור של עיריית חיפה.	ו
תנאים למתן היתרי איכלוס תעודת גמר למבנה תוגש לכלל שטח המבנה בשלמות לשימוש הציבורי והמסחרי כאחד.	ז
חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספת למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. חיזוק המבנה יהיה פנימי ככל הניתן.	ח
ניהול מי נגר לפחות 15% משטח תא השטח ישמר פנוי מכל בינוי על ותת קרקעי.	ט
4.2 שטח ציבורי פתוח	
4.2.1 שימושים	
גנים ציבוריים כולל מרחבי ירק, פרגולות, טיילות, שבילים להולכי רגל, רחבות ומצפורים לנוף, מתקני משחק לילדים, מתקני ספורט, רחבות לשיבה, מתקני תשתית תת קרקעיים בלבד, מעבר	

<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.2</p>
<p>תשתיות עירוניות תת קרקעיות, הצללות, פרגוד לסגירה חורפית, מתקני חניה לאופניים ומתקני טעינה לאופניים חשמליות.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.2.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p align="center">"פרגוד לסגירה חורפית"</p> <p>א. בניית "פרגוד לסגירה חורפית" תותר בתחום השצ"פ בשטחים בהם מסומן הנחיות מיוחדות הצבת ה"פרגוד לסגירה חורפית" תהיה על פי הוראות תוכנית חפ/1888 ובתנאים הבאים:</p> <p>א.1. שטחו לא יעלה על השטח שלגביו ניתן היתר להעמדת שולחנות וכסאות.</p> <p>א.2. ה"פרגוד לסגירה חורפית" יאפשר נגישות ללא מכשולים לכל שטחי השצ"פ.</p> <p>א.3. בתחום ה"פרגוד לסגירה חורפית" לא תותר הצבת מתקנים להכנת מזון, דוכני מכירה ומתקנים הדורשים התחברות קבועה למערכות ביוב, מים וכיוצא בזה.</p> <p>המטבח וכל השימושים הנלווים הנדרשים לצורך "בית האוכל", כולל אלה הנדרשים ל"פרגוד לסגירה חורפית", יהיו בתחום שטח "בית האוכל" (לא בתחום ה"פרגוד לסגירה חורפית").</p> <p>א.4. בהיתר בניה ל"פרגוד לסגירה חורפית" יקבעו תנאים אשר יבטיחו את החזרת השטח לקדמותו כאשר ה"פרגוד לסגירה חורפית" יוסר.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה ל"פרגוד לסגירה חורפית" תכלול בין היתר:</p> <p>ב.1. תכנון מפורט של ה"פרגוד לסגירה חורפית" כולל ניקוז הגג.</p> <p>ב.2. פרטי חיבור ה"פרגוד לסגירה חורפית" למבנה הקיים.</p> <p>ב.3. הדמיות המציגות את המצב המוצע בהתייחס לסביבה הקיימת.</p> <p>מוסדות התכנון רשאים לדרוש המצאת מסמכים ותכניות נוספות בהתאם לצורך.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">פיתוח סביבתי</p> <p>כל פיתוח בתחום השטח המיועד לשטח ציבורי פתוח יעשה על פי תכנית הפיתוח למרכז הוואדי ולגרמי מדרגות המפורטים בתוכנית חפ/1601 בנספח מדגים ב' בשים דגש על הבטחת מעבר חפשי לציבור.</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לשנות את הפיתוח לשצ"פ בתנאי השינוי לא יסתור את הוראות פיתוח מתחם מרכז הוואדי המפורטות בסעיף ב.14 בתוכנית חפ/1601.</p> <p>הפיתוח יכולל קירות תומכים, מעקות, שבילים, ככרות, מדרגות, תאורה כולל עמודים ופנסים, נטיעות וגינות, ריהוט גנני, מתקני משחק לילדים ולמבוגרים וכו'.</p> <p>לא יותר גידור מכל סוג שהוא במתחם זה. יותרו מעקות בטיחות, מעברים וגישה למבנה כולל גרמי מדרגות ושבילים.</p> <p>הבקשה להיתר תוגש על גבי מדידה מעודכנת ותערך על ידי אדריכל נוף בהתאם להנחיות היחידה לתכנון נוף.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטחים בהם מסומן הנחיות מיוחדות יותר הקמת פרגוד לסגירה חורפית.</p>	<p align="center">ג</p>

4.3 דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.3.2
<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> <p>ב. תכנון הדרכים יבוצע בשילוב עם אדריכל נוף ויהיה כפוף להנחיות תכנית הפתוח למתחם הואדי כמפורט בסעיף א. 19 בתוכנית חפ/1601</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
					מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי					
1 (5)	3 (4)	16 (3)	85	887	90 (2)	163 (2)	634 (1)	גודל מגרש כללי	352	301	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבניין בתחום השטח המיועד לאתר למבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי בהתאמה למבנה הקיים המיועד לשימור ולתוספת המוצעת בנספח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. מתוך השטח הנ"ל יותרו 155 מ"ר לשימוש מסחרי נלווה לבית אוכל. לא תותר תוספת שטחי אחסון או כל שטח אחר לשימוש המסחרי מעבר לשטח זה. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת מתוכנית..

ב. שטח הקומה העליונה לא יעלה על 80 מ"ר.

(2) השטחים שיחשבו כשטחי שרות יהיו בהתאם לתקנות חישוב שטחים ואופן חישוב שטח השרות יהיה בהתאם לתוכנית חפ/1400/שש/1.

(3) גובה פני התקרה העליונה. גובה זה ימדד מפני קומת הכניסה.

(4) הקומה העליונה תהיה רק על חלק משטח הגג ותהיה בקירוי קל עם סגירה בקירות שקופים למעט חדר מדרגות, מעלית ומבואה שיותאמו לבניה ולגמר בקומות שמתחת ..

(5) לא תותר הרחבת קומת המרתף מתחת למבנה המסומן לשימור אלא רק לצד המבנה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 22




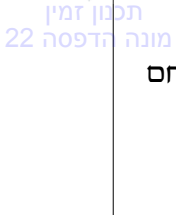
תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות



6.1 הפקעות ו/או רישום	6.1
<p>1. הפקעה 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>2. רישום א. הגבולות הנוכחיים של החלקות שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הכלולים בתכנית זו בטלים. ב. השטחים יחולקו ויאוחדו עד כדי יצירת תאי שטח חדשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם על ידי רחובות וגבולות תאי שטח המוצעים כמוראה בתשריט. ג. יוכן תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, התשריט יוגש לאישור בועדה המקומית. ד. תשריט האיחוד והחלוקה ירשם אצל רשם המקרקעין.</p>	
6.2 חשמל	6.2
<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. ב. אספקת חשמל תהיה אך ורק ע"י כבלים תת קרקעיים, לא תותר התקנת קווי חשמל עיליים בתחום התכנית. ג. במידה ותידרש העתקת קווי חשמל עקב ביצוע התכנית, ייעשה הדבר בתיאום מראש עם חברת חשמל וההוצאות תחולנה על היוזמים. ד. מיקום והוראות לתחנות שנאים יהיה בהתאם להוראות חפ/1601. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו. מבני תחנות הטרנספורמציה יהיו טעונים עיצוב ארכיטקטוני הכולל השתלבות בקירות תומכים ובבינוי המוצע, טיפול בחומרי ציפוי, מידות המבנה וכו'.</p>	
6.3 ניקוז	6.3
<p>לא יינתן היתר סלילה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל מחלקת הניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. יש לכלול בבקשה להיתר הסלילה פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח ואופן חיבורה למערכת הציבורית כל זאת באישור מחלקת הניקוז של העירייה.</p>	
6.4 תקשורת	6.4
<p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו.</p>	
6.5 ניהול מי נגר	6.5
<p>1. מי הנגר העילי יועברו מתחום תא השטח לשטחים ציבוריים פתוחים. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית בכל האזורים יבטיח 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 אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש</p>	

<p align="center">ניהול מי נגר</p> <p align="center">בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p align="center">6.5</p>
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. עצים לשימור</p> <p>1.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p> <p>1.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח 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>2. עצים להעתקה ו/או לעקירה</p> <p>העתקת ו/או עקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>2.1 ההעתקה תבוצע על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר טופס בקשה להעתקה/כריתה.</p> <p>2.2 גיזום עצים להעתקה יבוצע ע"י גוזם מומחה</p> <p>2.3 העצים יועתקו למיקום חדש בשטח הפארק המאושר בוואדי סאליב ובהתאם להנחיות פקיד היערות. המיקום בשטח הפארק יקבע ע"י אדרי' הנוף בתיאום עם המחלקה לתכנון נוף.</p> <p>2.4 רישוי על פי פקודת היערות</p> <p>3. 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>	<p align="center">6.6</p>
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>הסדרי נגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו בהתאמה לתקנים המחוייבים על פיהם</p>	<p align="center">6.7</p>
<p align="center">פסולת בניין</p> <p>תנאים למתן היתר: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <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 שיעשה 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>	<p align="center">6.8</p>

	<p>6.9 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.9</p>
	<p>1. תכנית פיתוח: בעת בקשת היתר בנייה תוגש תכנית פיתוח למגרש שתכלול פירוט המפלסים וגימור של החצר, לרבות המעברים, קירות תומכים, גדרות, ריצוף, גינון, מתקני ואביזרי בניין וחצר. פתרון לאשפה, צוברי גז וכו'. תכנית הפיתוח תהווה חלק מהיתר הבנייה. 2. פיתוח המגרש: עבודות הפיתוח יבוצעו לפי תכנית הפיתוח.</p>	
	<p>6.10 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוללים, תרכוז במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. 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' 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. במידת הצורך יוגש דו"ח אקוסטי להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	<p>6.10</p>
	<p>6.11 שרותי כבאות</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה מצבית, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p>	<p>6.11</p>
	<p>6.12 תוכנית שיקום</p> <p>1. חלה חובה לבצע שיקום נופי של שטחים שיפגעו במהלך העבודה ולהשלימן בד בבד עם השלמת העבודה. 2. תכנית השיקום כפופה לתכנית הפיתוח של מתחם הואדי בכפוף להוראות חפ/1601 למתחם הואדי. 3. במידה ויידרש שיקום נופי, בהיתר הבנייה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו את ביצועו. השיקום יבוצע על פי תכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך ותאושר ע"י המחלקה לתכנון גנים לפני מתן היתר לביצוע העבודה.</p>	<p>6.12</p>

תשתיות	6.13
<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 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> <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 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> <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 שפ"ע.</p> <p>2. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז.</p> <p>ט. אצירה והרחקת אשפה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.14
<p>תנאים לקבלת היתר בניה :</p> <p>1. 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>2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. הצבת מגרסות ונפות תותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>3. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בנין מאושרים כחוק.</p> <p>4. לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים .</p>	

6.14	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>

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

6.16	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק

7. ביצוע התכנית

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

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

