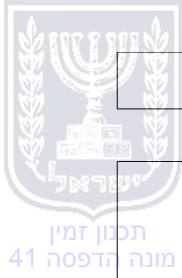


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0790840

חיפה - רחוב הגליל 104



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/07/2022

לאשר את התוכנית

29/12/2022



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

ברחוב הגליל 104 פעל עשרות שנים - בית אבות סיעודי ששרת את תושבי שכונת נווה שאנן. המבנה ממוקם בקרן רחובות הגליל ומאירוביץ' צבי ומאופיין באיכות המרחב סביבו הנובע בין השאר מעצי הפיקוס הגדולים שבחצר. בכוונת יזמי התכנית לשקם את המבנה לשימור הקיים לשקמו ולהרחיבו לחלקו הפנימי של המגרש למחלקות בית אבות תקניות בקומות העליונות של המבנה, כמו כן לפתח את קומת הקרקע הפונה לרחוב הגליל כקומה מסחרית אשר תעודד שילוב קהילת דיירי בית האבות עם תושבי השכונה. תכנית זו מאפשרת בניית תוספות למבנה קיים לשימור עד 7 קומות בגובה מקסימלי מעל הקרקע של 29 מטר בנסיגות שישמרו על נוכחותו של המבנה הקיים תוך התרת שימושי בית אבות בשטח של 5200 מ"ר כולל בקומות העליונות לצד מסחר בקומת הקרקע בשטח של 75 מ"ר כולל ושימושי מבנים ומוסדות ציבור בשטח כולל של 300 מ"ר עבור דיירי השכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חיפה - רחוב הגליל 104
-----	------------------------	-----------	-----------------------

	מספר התכנית	304-0790840
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	1.916 דונם
-----	------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
--	----------------------------------	----

	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--	--------------------------------------	--------

	לפי סעיף בחוק	לייר
--	---------------	------

	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 202287
 קואורדינאטה Y 743552

1.5.2 תיאור מקום

בשכונת נווה שאנן - רח' הגליל 104

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	104	הגליל	חיפה

שכונה נווה שאנן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10892	מוסדר	חלק	25	13, 26, 69-71

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
07/07/2016		8458	7299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0264879 ממשיכות לחול.	שינוי	304-0264879
10/02/2019		7484	8106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0447052
30/03/1997		2833	4508		החלפה	חפ/ 1400 שש
15/02/1934			422	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229
14/10/1976		62	2262	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ד ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229 ד
17/09/1987		2707	3484	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 י. הוראות תכנית חפ/ 229 י תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 י
14/03/1994		2771	4201	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 ו/ 1. הוראות תכנית חפ/ 229/ ו/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 ו/ 1
07/03/2012		2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 ו/ 5. הוראות תכנית חפ/ 229/ ו/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 ו/ 5
26/06/2000		4052	4896	תכנית זו משנה רק את	שינוי	חפ/ מק/ 1400

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
גב		המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ גב.				
חפ/ מק/ 1400/ תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037		26/06/1997
חפ/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	8137	8404		05/03/2019
חפ/ 1061/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1061/ א ממשיכות לחול.	1670	179		05/11/1970
חפ/ 1449	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1449 ממשיכות לחול.	1768	123		21/10/1971
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	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11: 25 04/11/2019	ערן מבל	04/11/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	10: 18 05/09/2022	ערן מבל	04/09/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 33 14/10/2021	אחלאם יעקוב	13/10/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	חיפה רחוב הגליל 104 - נספח נופי לתב"ע	09: 14 25/11/2021	חנן מלכה	24/11/2021	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	תיק תיעוד מקדים : בית סיעודי הגליל 104	10: 50 01/12/2021	מאיר אפשטיין	25/11/2021	81		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	חיפה רחוב הגליל 104 נספח עצים בוגרים	09: 13 25/11/2021	חנן מלכה	24/11/2021	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תשתיות מים ביוב ניקוז - חוברת	11: 00 07/07/2021	ענבל אברהם	07/07/2021	14		רקע	ביוב
לא	תשריט נספח מים ביוב	11: 51 25/11/2021	ענבל אברהם	25/11/2021	1	1: 500	רקע	ביוב

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
מנהל	פרטי	אמיר חיר (1)		מוריה שרותי סיעוד בע"מ	פקיעין חדשה			04-9979902	04-9979903	amirkher@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 24.

1.8.2 יזם

1.8.4 בעלי עניין בקרקע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל- אכטיקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebelarch.co.il
יועץ מים ביוב ניקוז	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	ענבל הנדסת מים יעוץ ותכנון	מסד	(1)		04-9835146		inbaleng@gmail.com
יועץ שימור	יועץ	מאיר אפשטיין		מאיר אפשטיין	פרדסיה	(2)				meire1@014.net.il
מודד מוסמך	מודד	ג'מיל יונס	1402	ג'מיל יונס הנדסה מיפוי מדידות	ערערה	(3)	1			geoline.srv@gmail.com
מהנדסת תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב		אדם הנדסה	כפר קרע	(4)				ahlam.yakub@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן נוף	יועץ נופי	חנן מלכה		נוף בנוף	חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.c om

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

(2) כתובת: ת.ד. 1503.

(3) כתובת: ערעה אל מסקא 1.

(4) כתובת: ת.ד. 699 כפר קרע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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
קו בנין עילי	קו בנין לבניה חדשה בתחום המבנה הקיים המיועד לשימור כמסומן בתשריט.

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.

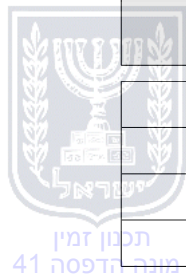
**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הקמת בית אבות סיעודי, שימור ושיקום המבנה ההיסטורי שנקבע כראוי לשימור, תוך מתן אפשרות להרחבתו ולתוספת בניה חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים לדיור מיוחד.
2. קביעת שימושים של בית אבות סיעודי, מסחר בקומת הקרקע ושטחים מבונים לצרכי ציבור.
3. הוספת זכויות בניה.
4. שינוי קווי בנין.
5. הגדלת תכסית בניה.
6. תוספת קומות וגובה מבנה.
7. קביעת המבנה הקיים לשימור וקביעת הוראות והנחיות לשימור המבנה המיועד לשימור.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 41

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	100
דרך מאושרת	901, 900
שביל	950

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	901
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	950
להריסה	דרך מאושרת	901
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	100
לשימור	דרך מאושרת	901
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 41**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,430	74.64
דרך מאושרת	442	23.07
שביל נטוע מאושר	44	2.30
סה"כ	1,916	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	442.09	23.07
מבנים ומוסדות ציבור	1,429.64	74.62
שביל	44.25	2.31
סה"כ	1,915.98	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 41

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שביל
4.1.1	שימושים
	שטח המיועד לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. השטח יכלול, תאורה, ריהוט רחוב, תשתיות (תת קרקעיות בלבד), נטיעות וגינון תוך שימת לב לניקוז מי גשם.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה ובתוספת מדרכות, חניות, תאורה, תחנות אוטובוס, מתקני תשתית, ריהוט רחוב, נטיעות וגינון. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לניקוז מי גשם.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה על פי תכניות שתאושרנה על ידי מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה. 2. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי הגשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	בית אבות סיעודי, שטחי מסחר (בקומת הקרקע בלבד), ושטחים מבונים לצרכי ציבור. בתת הקרקע יותרו חניות ומחסנים.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	המרחב הפתוח בחזית המבנה יהיה פתוח ללא גידור ככל הניתן, במידה וידרש גידור מכח חוק/תקנות, תכנון הגדרות יתואם עם מחלקת תכנון עיריית חיפה. תכנית הבינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית תקבע את המיקום הסופי של שטחי הציבור המבונים
ב	הוראות בינוי
	1. תנאי להוצאת היתר, אישור תכנית בינוי למתחם כולו ע"י הוועדה המקומית. 2. יובטח תכנון של כ-10% אחוז כיסוי של שטח פתוח מגונן הכולל דרכי גישה להולכי רגל אזורי שהייה, הצללות. 3. חדרי אשפה ישולבו במבנה כחלק אינטגרלי בבניין. 4. שימושים מסחריים ימוקמו לכיוון רחוב הגליל. פתחי השימוש המסחרי יתואמו עם מחלקת השימור בהתאם לתיק התיעוד המפורט וערכי השימור של המבנה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית. 5. מיקום שטח ציבורי שירשם על שם העירייה יהיה בקומת הקרקע. בשימוש זה לא יתאפשר

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	שימוש של גן ילדים.
ג	<p>חניה</p> <p>התכנית מאפשרת תוספת קומות ושטחי בניה לטובת חניה מתחת לכניסה הקובעת בלבד בהתאם לתקן התקף, בתיאום עם לשכת התכנון בהיקף של עד 50 מ"ר לחניה. העברת שטחים מתחת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>
ד	<p>שימור</p> <p>שימור מבנים על פי פרק הוראות נוספות סעיף 6.3 שימור עצים בוגרים על פי פרק הוראות נוספות סעיף 6.5 בתא שטח 100 לא ינתן היתר בניה לבניה חדשה בלבד, בטרם יאושר היתר למבנה לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן למבנה לשימור.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>קו בנין לכיוון מזרח - 4 מטר. קו בנין לכיוון מערב - 5 מטר. קו בנין לכיוון דרום - 4 מטר - ובאזור העצים לשימור 8 מטר כמסומן בתשריט. קו בנין לכיוון צפון - בהתאם למבנה המסומן לשימור, קו בנין 3 מטר לקומה 6-3 וקו בנין 7 מטר לקומה 7 שהינה קומה חלקית קו בנין לכיוון צפון מערב - 6 מטר ולמבנה החדש קו בנין עילי בנסיגה של 1 מטר.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב של 2 מ' בתחום המגרש, תפותח כחלק מהמרחב הציבורי ותהיה פתוחה לציבור ללא מכשולים.</p>
ז	<p>תנאי להפעלה</p> <p>החדרים בבית האבות לא ישמשו למגורי קבע. המבנה יהיה בבעלות אחודה ויירשם כמבנה משותף. למעט השטח המסחרי. סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות
			72 (1)		5200	1100	4100	1429.64	100	דיוור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	
					75	25	50	1429.64	100	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
					300 (2)	50	250	1429.64	100	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
					650	650		1429.64	100	חניון	מבנים ומוסדות ציבור	
1	7 (4)	29 (3)	72 (1)	70	6225	650	1175	4400	1429.64	100	<סך הכל>	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

הוראות טבלה 5:

- א. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. קווי הבנין לבניה חדשה בתחום המבנה לשימור תהיה בהתאם לקו בנין עילי כמסומן בתשריט.
- ג. לשטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת יותרו קווי בנין 0.
- ד. שטחי הבניה בטבלה 5 הינם שטחים מקסימליים (למעט שטחי חניה תת קרקעיים) וכוללים שטחי מרחבים מוגנים לרבות שימוש דו תכליתי במרחבים מוגנים.
- ה. מתאפשרת תוספת קומות ושטחי בניה לטובת חניה מתחת לכניסה הקובעת בלבד בהתאם לתקן התקף, בתיאום עם לשכת התכנון בהיקף של עד 50 מ"ר לחניה.
- ו. העברת שטחים מתחת אל מעל הכניסה הקובעת תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
- ז. דיוור מיוחד מתייחס לבית אבות סיעודי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מס' חדרים מוערך של בית אבות - מס' החדרים והמיטות יקבע בשלב היתרי הבניה.
- (2) מיקום שטחי הציבור יהיה בקומת הקרקע.
- (3) מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.
- (4) עלפי הנחיות עיצוב חזיתות שיקבעו על ידי ועדה מקומית.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן תקף ביום הוצאת היתר הבניה. לא תותר חניה מתחת למבנה לשימור.
6.2	הפקעות ו/או רישום
	היטל השבחה ישולם כחוק
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. מיקום חדרי שנאים אפשרי שיהיה בשצ"פ ו/או, ו/או בשפ"פ ו/או תחומי המגרשים, תותר בניית חדר שנאים ו/או מיתוג בגבולות מגרש.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ' בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו בקו מתח על 40 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין תנאי מיתוג או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>המרחק בין הבנייה המתוארת בבקשה לבין רשת החשמל מתאים ביחס למרחק הנדרש ע"י האגף למניעת קרינה במשרד להגנת הסביבה.</p>

<p>חשמל</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>	<p>6.3</p>
<p>שימור</p> <p>הוראות השימור מתייחסות למבנה לשימור (מסומן בסימון לשימור)</p> <p>1. המבנה החזיתי בקדמת רחוב הגליל 104 - מוגדר כמבנה לשימור.</p> <p>א. לא תותר הריסת מבנה לשימור</p> <p>ב. למרות האמור בסעיף א' לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד המפורט.</p> <p>נושאים נוספים:</p> <p>א. יש לשמר את המבנה תוך שמירה על אופיו האדריכלי לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, פרטי נגרות, כרכובים, אלמנטים ורטיקאליים ועוד, על פי ממצאי תיק התיעוד.</p> <p>ב. חזיתות המבנה עברו תוספות ושינויים. יש לבחון את החזרתו של המבנה למקור בהתאם לפירוק האלמנטים והחללים שנוספו עם השנים.</p> <p>ג. יש להשתמש בחומרי הגמר על פי המקור כגון טיח, צבע ופרטי נגרות.</p> <p>ד. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה לרבות בחזית הדרומית אשר</p> <p>תהיה חלק מפנים המבנה המוצע. יש להתאים את החזית הדרומית בקומת הקרקע, כך שתשתלב עם התכנון המוצע, באדריכלות ובפונקציה כך שלא יפגעו אופיו האדריכלי וההיסטורי של המבנה.</p> <p>כל בינוי/ מבנה בחלקה שאינו מוגדר לשימור, בן אם הוא מבנה עצמאי, או מחובר למבנה לשימור, תותר הריסתו</p> <p>אי עמידה בתנאי זה יהווה סטייה ניכרת מתוכנית, עפ"י סעיף 192(2) בתקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.</p> <p>א. כל בקשה להיתר/שיפוץ/תוספת למבנה המסומן לשימור בתוכנית, תחייב הגשת תיק תיעוד מפורט של המבנה שיערך ע"י אדריכל המתמחה בשימור, הבקשה תועבר לוועדת השימור של עיריית חיפה, טרם הבאתה לדיון בוועדה המקומית/מחוזית.</p> <p>ב. הנחיה לעיצוב החזיתות יתקבלו ממחלקת השימור של עיריית חיפה, כתנאי לקליטת היתר בנייה.</p> <p>ג. הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים עם המבנה/אתר בכל צדדיו, וכן תציג את השתלבות התוספת/השינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם, עם מערך השבילים והנגישות למבנים, חניה, מתקני תשתית וגדרות.</p>	<p>6.4</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק מהקשה להיתר בניה.</p>	<p>6.5</p>

6.5

ניהול מי נגר

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום התכנית ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.

15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.

6.6

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות - ת"י 413.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

על פי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה, נוהל שמירה על עצים בוגרים, יש לקבל את אישור פקיד היערות העירוני ל"נספח עצים בוגרים" המחייב.

א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

- עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- קו בניין מעץ לשימור יהיה 2 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח במרחק של 8 מ' מגזע עץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- כל פיתוח או שימוש במרחק של 8 מ' מגזע עץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
- לא ניתן יהיה לחפור ו/או לשנות מפלסים של הקרקע ליד העצים לשימור 7,8,9.
- יש לשמור 3 מ' רדיוס מבסיס הגזע, ללא חפירה, כולל מפרט שימור בשלב הבקשה להיתר (ערוך ע"י אגרונום).
- הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
- בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- יזום הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
- הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
- בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר- דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.</p> <p>יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>3. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת</p> <p>קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית</p> <p>גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>4. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>קבלת היתרי בנייה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>על בעלי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכד'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר על ידי משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>בעל ההיתר או הבאים במקומם יהיו אחראים לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים ושמירת תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין, נקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות בכל אחד משלבי הרישוי (בקשת מידע להיתר, הגשת בקשה להיתר, בקרת תכן והתחלת ביצוע עבודות).</p> <p>2. בשלב הרישוי על היזם להציג תכניות על פי דרישות פרוגרמה עדכניות של משרד הבריאות לתכנון מוסד סיעודי, לרבות מטבח ומכבסה.</p> <p>3. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה לנציג שר הבטחון בועדה המחוזית.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>לפני התחלת התכנון, לקראת הגשת בקשה להיתר בניה - יש לפנות לתאגיד מי כרמל ולמחלקת</p>	



תשתיות

6.11

הניקוז באגף שפ"ע בעירייה חיפה לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

הבקשה להיתר בנייה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר על ידי תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.

על היזם או מבקש היתר הבנייה לשלם היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.
1. אספקת מים :

א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי על ידי תאגיד מי כרמל.

ב. 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 לשמירת שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם ידרש הדבר.

ג. כל שינוי בתוואי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות על ידי תאגיד מי כרמל.

ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל בהתאם לדרישות תכנון עיר.

ה. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מד מים כללי, מיקום מוני מים פרטיים ופרט חיבור מוני מים

פרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.
2. ביוב :

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות ביוב בנספח סניטרי על ידי תאגיד מי כרמל.

לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל ושהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

3. ניקוז ותיעול :

א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי על ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע בעירייה.

ב. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו תיעול ציבורי קיים ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע בעירייה.

ג. בשטחים המיועדים לפיתוח מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.

-מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע, יהיו נמוכים ממפלס מי הביוב.

- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

4. שרותי כבאות :






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 ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

5. חשמל :

מרווחי הבטיחות מכבלי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר תנאים ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

6. תאורה :

תאורת רחובות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים, כולל עמודים ופנסים תבוצע על פי תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע

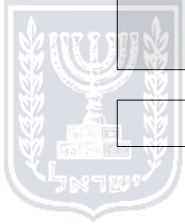
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>6.11 תשתיות</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>ישלמו היטלים כחוק. 7. תחנת טרנספורמציה: הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות חברת חשמל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400/תט'. 8. קווי טלפון ותקשורת: קו טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנים ולמתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתחום המבנה. 9. אצירה והרחקת אשפה: מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה. עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר בניה ויאושרו על ידי מחלקת תברואה עירונית. 10. מקלטים: לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן ישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף, או שינתן על ידו פטור.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>6.12 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל סוג שיעבוד. השטחים הציבוריים המבונים יופקעו ויירשמו על שם עיריית חיפה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>6.13 הריסות ופינויים</p> <p>כל בניה קיימת שאיננה לשימור מיועדת להריסה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>6.14 הוראות בזמן בניה</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבנייה על ידי פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידם יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזות בתחומי המגרש ייעשה תוך כיסויים או גידורם על ידי מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצרכי עבודות הבנייה ייעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור הוועדה המקומית. ה. העבודות תתבצענה תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם על ידי גידור שטח הבנייה. ו. בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחייה, יטופל השטח באופן שוטף על ידי הרטבה. ז. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרדי הרעש וזיהום האוויר לסביבה. ח. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית בתוך 15 שנה מיום מתן תוקף לתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41