

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-1242569

חפ/2613 א - מאגר מים לינקולן, חיפה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/06/2024

לאשר את התוכנית

21/07/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005321908/310>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה הקמת בריכה לאיגום מים לטובת השכונות החדשות המוקמות במבואות הדרומיים של חיפה. התכנית משנה ייעוד משצ"פ לייעוד מתקנים הנדסיים וקובעת זכויות בניה והוראות עבור הקמת בריכת המים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/2613א - מאגר מים לינקולן, חיפה
מספר התכנית	מספר התכנית	304-1242569
שטח התכנית	שטח התכנית	5.100 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	197844
קואורדינאטה Y	743108

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת מורדות לינקולן, במבואות הדרומיים של חיפה, סמוך לדרך פרויד.

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

חיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה	חיפה
-----	------

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מורדות לינקולן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10732	מוסדר	חלק	120	105

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
חפ/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404		05/03/2019
חפ/ 2185 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2185 א ממשיכות לחול.	7059	6472		16/06/2015



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוריה פולק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוריה פולק		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 08 23/01/2024	דוריה פולק	23/01/2024		1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח נופי	15: 45 23/06/2024	חנן מלכה	23/06/2024		1: 100	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה - חתכים	10: 27 09/01/2024	דוד אפלבוים	04/01/2023		1: 100	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה	15: 13 21/01/2024	דוד אפלבוים	21/01/2024		1: 250	רקע	תנועה
לא	נספח תשתיות	15: 46 23/06/2024	דוריה פולק	23/06/2024		1: 500	רקע	תשתיות
לא	נספח מצב מאושר	15: 47 23/06/2024	דוריה פולק	23/06/2024		1: 500	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	ביאליק	3	04-8356064		
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מי כרמל	חיפה	הרץ הינריך	18	04-8685801		reutg@mei- carmel.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		מי כרמל	חיפה	הרץ הינריך	18	04-8685801		reutg@mei- carmel.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוריה פולק		דוקוב פולק אדריכלים בע"מ	טירת כרמל	יזמה	2	04-8582888		dopoarc@gm ail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	דוד אפלבוים	30888519	אפלבוים מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	נשר	המסילה	22	04-8215583	04-8215586	medidot2013 @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אלדד זייד	1089	זייד אלדד בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8260444	04-8347499	eldad@e- zaid.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	חנן מלכה	30933520	נוף בנוף תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	074-7723202		hanan.landsc ape@gmail.c om



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 ייעוד משצ"פ למתקנים הנדסיים לטובת הקמת מאגר מים. שינוי בהוראות התכנית והוספת שימושים לצורך הנחת קווי תשתית ודרך גישה לרכב תפעולי למאגר המים. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והנחיות בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משצ"פ למתקנים הנדסיים.
2. הוספת שימושים לייעוד שצ"פ קיים להתרת הנחת קו תשתית ודרך גישה לרכב תפעולי.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למאגר המים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

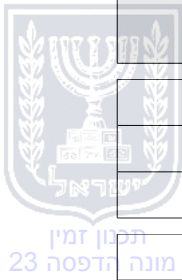
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1
שטח ציבורי פתוח	3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מתקנים הנדסיים	1
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	3, 2



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	5,190.49	100
סה"כ	5,190.49	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	2,112.95	40.71
שטח ציבורי פתוח	3,077.59	59.29
סה"כ	5,190.54	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בריכת מים וכל מתקני התשתית הנלווים הנדרשים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. שטח ציבורי פתוח למעבר הולכי רגל, גינון ופיתוח נופי. 2. רצועת תשתיות. 3. תוואי גישה לכלי רכב שירות למתקן הנדסי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	1. יותר מעבר תשתיות תת קרקעי לבריכה החדשה בתא שטח 2. 2. תותר סלילת דרך גישה לרכב תפעולי בלבד בתוואי המוגדר בתכנית בתא שטח 3, תכנון הגישה למאגר המים יעשה על פי הנחיות לתכנון ההתחברות למתקני תשתית של נתיי באופן שמותאם לסביבה העירונית ולרכב האופייני שיכנס. 3. חיבור דרך הגישה לבריכה לדרך פרויד תעשה באופן שלא יפגע ברציפות המדרכה להולכי הרגל ורוכבי האופניים לאורכה. 4. לא יותרו קידוחים וחפירות במרחק של 1 מ' מקצה תחום רצועת התשתיות. 5. אין לשתול עצים בתוואי הצנרות ובמרחק של 1 מ' מתוואי הצנרת. שתילה בתוואי הצנרת ניתנת עם מגביל שורשים בלבד. 6. בסיום העבודות יידרש להחזיר את השטח לקדמותו ולשקמו בהתאם לתוכניות שיקום נופיות שיוכנו בתיאום עם מחלקת נוף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט						
(2) 8	(2) 3	(2) 5	(2) 5	1	(1) 8	70		700	1842	1	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותרו מעקות תפעוליים עד גובה 2 מ'.

(2) קו בניין לפי התשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>1. הוראות הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם להנחיות עיריית חיפה בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>2. במרווח שבין גדר הבריכה לגדר מתחם המגורים יתאפשר מעבר חופשי לבעלי חיים לכל אורכו, ללא גידור או קירות תמך.</p>	
<b>6.2</b>	<b>סביבה ונוף</b>
<p>שיקום נופי: בסיום העבודות יידרש שיקום פני השטח אשר יתבצע באופן שישתלב עם מאפייני הסביבה הטבעית בהתאם לתוכניות שיקום נופיות שיוכנו בתיאום עם מחלקת נוף.</p>	
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>1. זיהום אור: תאורת בניין וחוף לא תופנה לשטח הפתוח הסמוך, למניעת סנוור וזיהום אור. 2. חומרים ממוחזרים: בחומרי המילוי יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלוונטים ממפעלי מחזור מאושרים ע"י המשרד להגני"ס.</p>	
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>1. מרבית מי הנגר יטופלו בתחום התכנית ובהתאם להוראות תמ"א 1 על שינוייה.</p> <p>2. מערכת הניקוז ושימור הנגר בכל שטח התכנית תתוכנן על בסיס יעקרונות בניה משמרת נגר, תוך הקפדה על הפרדה מוחלטת ממערכת השפכים ומניעת זיהום קרקע, מים עיליים ומי תהום.</p> <p>3. יש להבטיח קליטת מי גשמים בתחום מגרש הבניה ולהפנותם לאמצעי ניהול נגר, טרם הפנייתם למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>4. אמצעי חלחול והחדרה ייקבעו לאור דו"ח קרקע שיערך לאתר ושייבחן בין היתר מוליכות הקרקע באתר.</p> <p>5. תכנון מערכת הניקוז ייתן מענה לניקוז של מי הבריכה לצורך ריקונה, ולגלישת עודפי מים בשעת תקלה.</p> <p>6. בשלב הגשת הבקשה להיתר יוצג פתרון לנושא התפעולי מבחינת נושאי חיטוי, ניקיון ושטיפת הבריכה.</p>	
<b>6.5</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
<p>הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית. לעניין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י: ככל שלא תוכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.</p>	
<b>6.6</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
<p>1. הכנת תכנית נופית, הערוכה ע"י אדריכל נוף, לשיקום השטח במהלך ולאחר גמר העבודות.</p> <p>2. בשלב הרישוי תוכן תכנית בינוי אשר תציג השתלבות של הבריכה והטמעה בנוף ככל הניתן והיא תוכן בשיתוף אדריכל נוף.</p> <p>3. בשלב בקשת מידע להיתר תועבר פנייה למשרד הבריאות.</p> <p>4. בשלב בקרת התכנן יידרש אישור משרד הבריאות לעמידה בדרישות תקנות בריאות העם (מערכות בריכה למי שתייה).</p> <p>5. קבלת התייחסות המשרד להגני"ס לתכנית.</p> <p>6. צירוף מסמך סביבתי/אקולוגי שיוכן בתיאום עם אקולוגית מטעם העירייה או הוועדה המקומית.</p>	

<b>6.6 תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.6</b>
<p>7. הגשת תכנית לניהול מי נגר ולניקוז מי הבריכה.                  8. תיאום תכנית הסדרי תנועה לדרך הגישה לבריכה עם מחלקת הדרכים בעירייה.</p>	

<b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.7</b>
<p>1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת דו"ח אגרונום לשמירת/העתקת עצים בוגרים.                  2. כל העבודות בקרבת העצים הקיימים יתבצעו בהתאם להנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים.                  3. בשלב הגשת היתר הבניה ניתן יהיה לשנות את סיווג העצים, חלקם או כולם, בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר בתכנית הבינוי.</p>	

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

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

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

10 שנים
---------

