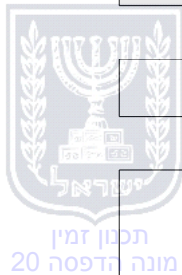


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0454678

חפ/מק/1602 ה'1- מגורים ברח' רציף רוזנפלד 27, בת גלים, חיפה



|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| 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 :

03/01/2018

להפקיד את התכנית

12/09/2018

י"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

בתוכנית זו מוצעת תוספת בניה למבנה המגורים הקיים בחלקה, המיועד לשימור עפ"י רשימות השימור שפורסמו ע"י עיריית חיפה וממוקם בפינת שדי בת גלים ורציף רוזנפלד. במקור מבנה זה הוקם כמבנה מגורים חד קומתי ובשנות ה-30 הוסב המבנה להסעדה ונוספה לו קומת מגורים שניה.

לאחרונה המבנה נרכש ע"י יזם תוכנית זו על מנת להכשירו כבית מגורים. תוכנית זו מגדירה הוראות לבינוי תוך כדי מתן הנחיות שימור עפ"י המלצות הסקר תיעוד שהוכן למבנה ומצורף כנספח מנחה.

לפי תוכנית מתאר מופקדת חפ/2000, שאושרה בתנאים למתן תוקף, גובה המבנים המוצע בבת גלים יהיה 7 קומות.

הבנין המוצע עפ"י תכנית זו יהיה בן 5 קומות וקומה חלקית שיועדו למגורים מעל קומה מסחרית (סה"כ 7 קומות) וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת אשר תשמש לחניה. היקפי הבניה המוצעים הם: 1600 מ"ר עיקרי, 550 מ"ר שטח שירות מתוכם 200 לחניה תת קרקעית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 חפ/מק/1602 ה'-1 מגורים ברח' רציף רוזנפלד 27, בת גלים, חיפה

מספר התכנית **מספר התכנית**  
 304-0454678

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**  
 0.758 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 **ל"ר**

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    | 198184 |
| קואורדינאטה Y    | 748813 |

### 1.5.2 תיאור מקום

רציף אהרון רוזנפלד 27, בת גלים

### 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 | רציף אהרון | 27       |       |

שכונה בת גלים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10929    | מוסדר   | חלק           | 1                   | 44                |

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 20



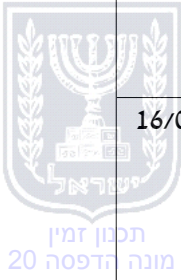
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת   |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|---------------------|
| 16/08/2007 | 3916                    | 5704               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/3 ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/13/3 ים - תיכון תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/13/3 ים - תיכון |
| 26/04/2007 | 2496                    | 5655               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3/78. הוראות תכנית תמא/3/78 תחולנה על תכנית זו.                       | כפיפות  | תמא/3/78            |
| 16/08/2007 | 3916                    | 5704               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/4 ב/4. הוראות תכנית תמא/34/4 ב/4 תחולנה על תכנית זו.               | כפיפות  | תמא/34/4 ב/4        |
| 18/05/2005 | 2640                    | 5397               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 על כל שינוייה. 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          |
| 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 י/1. הוראות תכנית חפ/229 י/1 תחולנה על תכנית זו.                   | כפיפות  | חפ/229 י/1          |



| מספר תכנית מאושרת    | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|----------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| חפ/ 229 / י / 5      | החלפה   | התכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה.   | 6388               | 2981                    | 07/03/2012 |
| חפ/ מק/ 1400 / גב    | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב ממשיכות לחול.               | 4896               | 4052                    | 26/06/2000 |
| 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/ 107              | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 107 ממשיכות לחול.                         | 629                |                         | 17/09/1936 |
| חפ/ 1400 / יב/ 3     | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב/ 3 ממשיכות לחול.                | 5367               | 1615                    | 15/01/2005 |
| חפ/ 229 / ה          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ה ממשיכות לחול.                     | 3021               | 1437                    | 02/02/1984 |
| חפ/ 363              | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 363 ממשיכות לחול.                         | 0                  |                         | 03/05/1938 |
| חפ/ 413              | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 413 ממשיכות לחול.                         | 0                  |                         | 02/01/1940 |
| חפ/ 654              | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 654 ממשיכות לחול.                         | 0                  |                         | 05/06/1945 |
| חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 ממשיכות לחול.            | 4626               |                         | 08/03/1998 |



| מספר תכנית מאושרת    | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|----------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 תחולנה על תכנית זו. | 5293               |                         | 29/04/2004 |
| 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 |
| חפ/ מק/ 2182         | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 2182 ממשיכות לחול.                          | 5481               |                         | 17/01/2006 |
| חפ/ מק/ 229 / י/ 2   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י/ 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י/ 2 תחולנה על תכנית זו.     | 5232               |                         | 27/10/2003 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך        | תאריך יצירה | תיאור המסמך                  | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------------|-------------|------------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                     |             | פנינה רוזנברג     |             |                              | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | פנינה רוזנברג     |             | תשריט מצב מוצע               | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 200   | 1                   | 12/08/2018  | עודד קדרון        | 12/08/2018  | מחייב לענין קווי הבניין בלבד | לא                  |
| חניה           | מנחה  | 1: 100   | 1                   | 02/08/2018  | שרון לבנברג דנגור | 02/08/2018  |                              | לא                  |
| שימור          | מנחה  |          |                     | 15/08/2018  | נעה שק            | 15/08/2018  | תיק תיעוד מקדים              | לא                  |
| מצב מאושר      | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 27/05/2018  | פנינה רוזנברג     | 27/05/2018  |                              | לא                  |

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/<br>תואר | סוג         | שם                       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב    | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל            |
|----------------|-------------|--------------------------|---------------|----------|------|---------|-----|------------|-----|------------------|
| עו"ד           | מייצג בא כח | מייצג בא כח, יהושע גבעון | 99999         |          | חיפה | דרך הים | 16  | 04-8388332 |     | yg@pgs-law.co.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב    | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל            |
|------|-------------|---------------|----------|------|---------|-----|------------|-----|------------------|
| פרטי | יהושע גבעון | 99999         |          | חיפה | דרך הים | 16  | 04-8388332 |     | yg@pgs-law.co.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר      | סוג         | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                             | ישוב           | רחוב    | בית  | טלפון       | פקס         | דוא"ל                 |
|---------------------|-------------|-------------------|---------------|--------------------------------------|----------------|---------|------|-------------|-------------|-----------------------|
|                     | עורך ראשי   | פנינה רוזנברג     |               | פנינה רוזנברג-<br>אדריכלות<br>ובינוי | חיפה           | ביאליק  | 7    | 04-8666950  |             | pnina-ro@smile.net.il |
| אדריכלי<br>הפרוייקט | אדריכל      | עודד קדרון        | 3451298       | KLK                                  | טירת כרמל      | אתגר    | 5    | 04-8577884  | 04-8577895  | office@klk-arc.co.il  |
|                     | יועץ תחבורה | שרון לבנברג דנגור | 105903        |                                      | בוסתן<br>הגליל | (1)     |      | 077-4110420 | 077-4110421 | l.d.sharon@012.net.il |
| יועץ שימור          | יועץ        | נעה שק            | 999           |                                      | חיפה           | שד יצחק | 11 א | 04-8330757  |             | noa.shek@gmail.com    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב           | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|------|----------------|-----|------------|------------|--------------------------|
|                | מודד | מאיר ברמן | 517           |          | חיפה | דרך<br>העצמאות | 61  | 04-8523602 | 04-8529411 | bermanb@ne<br>tvision.il |

(1) כתובת: ת.ד. 1243, בוסתן הגלילמיקוד 25213.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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 למרפסות |

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 בניה למבנה מגורים קיים תוך קביעת הוראות הבינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת בנייה חדשה לבניין קיים, קביעת מס' הקומות וקביעת גובה הבניין.
- קביעת המבנה הקיים לשימור ומתן הוראות בינוי בהתאם.
- קביעת חזית מסחרית ושטחים בקומת הקרקע למסחר ולשטחים פתוחים לציבור.
- הרחבת דרך לאורך שדי בת גלים עד הצומת עם רציף רוזנפלד.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

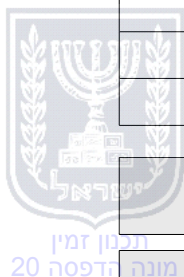
| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| דרך מוצעת | 1001    |
| מגורים ד' | 2001    |

| סימון בתשריט        | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| בלוק מבנה לשימור    | מגורים ד' | 2001           |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ד' | 2001           |
| חזית מסחרית         | מגורים ד' | 2001           |

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

| יעוד     | מ"ר    | אחוזים |
|----------|--------|--------|
| מגורים ב | 758.35 | 100    |
| סה"כ     | 758.35 | 100    |



**מצב מוצע**

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב  | יעוד        |
|--------------|------------|-------------|
| 4.58         | 36.16      | דרך מוצעת   |
| 95.42        | 752.84     | מגורים די'  |
| <b>100</b>   | <b>789</b> | <b>סה"כ</b> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | <b>מגורים ד'</b>  |
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש למגורים.<br/>                 בקומת הקרקע בבנין לשימור ובאגף המבנה החדש תיקבע חזית מסחרית לכיוון רציף רוזנפלד ושד' בת גלים כחלק מחזית ים פעילה. בשטח זה יותרו שימושים פתוחים לציבור, כגון: מסחר, גלריה, מסעדה, בית קפה ושימושים תירותיים. שימוש זה יקבע כשימוש מחייב, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>  |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. המבנה הקיים מיועד לשימור. תוספת הבניה המוצעת תהיה בהצמדה ומעל המבנה הקיים . הנחיות שימור ראה סעיף 6.6ב. בחזית המבנה לכיוון רציף רוזנפלד נדרש טיפול ארכיטקטוני שידגיש את ההפרדה בין המבנה הקיים המיועד לשימור לבין המבנה החדש.<br/>                 ג. המבנה יהיה בן 6 קומות וקומה חלקית נוספת.<br/>                 ד. גובה הקומות מאגף החדש יותאמו לגובה 2 הקומות של המבנה לשימור. גובה קומה טיפוסית לקומות החדשות יהיה 3.2 מ'<br/>                 ה. גג המבנה יהיה גג שטוח ובמסגרת היתר הבניה יוצג פתרון ארכיטקטוני לטיפול באלמנטים הטכניים והמתקנים שיהיו על הגג.<br/>                 ו. כניסות המבנה המקורי משד' בת גלים ומרציף רוזנפלד ישמשו לכניסות למבנה לשימור ולשימוש המסחרי.<br/>                 ז. המתקנים הטכניים ישולבו בקומה 7 החלקית.<br/>                 ח. לא תותר עליית גג מעבר לגובה הקבוע בתכנית זו.<br/>                 ט. בקומה הראשונה שמעל המבנה לשימור תחוייב נסיגה של 1.5 מ' מכיוון מערב ( שד' בת גלים ).<br/>                 י. בין החזית הקדמית (לכיוון רוזנפלד) של המבנה הקיים לשימור ובין חזית המבנה החדש תהיה הפרדה ברוחב של 1.3 מ' ובעומק של 1.7 מ' כך שהנסיגה תהיה ברצף עם הקומות החדשות.<br/>                 יא. החזיתות המסחריות הן באגף החדש והן במבנה לשימור, יהיו ללא גידור , למעט לצרכי נגישות. במידה ותיבננה גדרות גובהן לא יעלה על 60 ס"מ.<br/>                 יב. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שבהיתר הבניה יבחן אלמנט הסתרה של החניון כלפי רח' רוזנפלד בתאום עם מהנדס העיר.<br/>                 יג. לא תותר קומת מרתף מתחת לקומת הקרקע של המבנה לשימור.<br/>                 יד. כל שינוי בקווי הבנייה הקדמיים לכיוון רציף רוזנפלד ושד' בת גלים יהווה סטייה ניכרת .</p> |
| 4.2   | <b>דרך מוצעת</b>  |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>  |
| 4.2.2 | <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>   |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א.סלילת ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה</p>  |

| 4.2 | דרך מוצעת   |
|-----|---|
|     | <p>במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. היטל כבישים ישולם כחוק.<br/>                     ב.בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם,<br/>                     נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים<br/>                     בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"ר פסות-<br>בנוסף<br>לשטח<br>העיקרי<br>(מ"ר) | מספר קומות               |                         | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                    |       |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד   |           |
|---|--------------------------|-------------------------|--|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|-------|-------------------|--------------------|---------|-------|--------|-----------|
|   | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |  |           |                         |                             | סה"כ<br>שטחי בניה  | מעל הכניסה הקובעת  |       | גודל מגרש<br>כללי |                    |         |       |        |           |
|   |                          |                         |  |           |                         |                             |                    | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי |                   |                    |         |       |        | שרות      |
| 220 (5)                                       | 1                        | 7 (4)                   | 24 (3)   | 18        | 55                      | 285                         | 2150               | 200 (2)            |       | 350               | 138                | 752.85  | 2001  | מסחר   | מגורים ד' |
|   |                          |                         |  |           |                         |                             |                    |                    |       |                   | 1462 (1)           | 752.85  | 2001  | מגורים | מגורים ד' |

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:

- קווי הבנין יהיו כמסומן בנספח הבינוי, כל שינוי בקווי הבנין לכיוון רציף רוזנפלד ושיד' בת גלים יהווה סטייה ניכרת..
- מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס +3.73.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מתוכם 79 מ"ר לבניית דירת בקומה 7 חלקית.
- שטח זה כולל 55 מ"ר לחניון.
- המתקנים הטכניים ישולבו בקומה 7 החלקית..
- כולל קומה 7 חלקית.
- לא ניתן לסגור מרפסות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.



תכנון זמין  
הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות**

|   |                   |
|---|-------------------|
| <p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל 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: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</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>ד. חומרי גמר של הבניה החדשה יהיו בתאום עם היחידה לשימור מבנים ואתרים.</p> | <p><b>6.1</b></p> |
| <p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י מהנדס העיר כחלק מהבקשה להיתר הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים, אלמנט הסתרה של החניון כלפי רח' רוזנפלד וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב.</p> <p>גדרות ומעקות:</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>החזיתות המסחריות הן באגף החדש והן במבנה לשימור, יהיו ללא גידור, למעט לצרכי נגישות. במידה ותיבננה גדרות גובהן לא יעלה על 60 ס"מ.</p>              | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 חניה</b></p> <p>א. החניה בתחום המגרש תהיה על פי התקן ביום מתן היתר הבניה ובהתאם לתוכנית החניה שבנספח בינוי וחניה מנחה.</p> <p>ב. יותר שימוש במתקנים מכפלי חניה במסגרת מתן פתרונות החניה הנדרשים ע"פ התקן.</p> <p>ג. ייתן פטור מחניה לשטחי המסחר והשימושים הפתוחים לטובת הציבור בקומת הקרקע.</p>   | <p><b>6.3</b></p> |
| <p><b>6.4 חלוקה ו/או רישום</b></p> <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 סוג 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><b>6.4</b></p> |



א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

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 ת"ט.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן  
.....מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ..... מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'

תיל מבודד צמוד למבנה ..... 0.3 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"י ותיל חשוף או מצופה..... 5 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"י וכבל אוירי מבודד (כא"מ) .. 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"י..... 20 מ' ( מציר הקו)

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"י ..... 35 מ' ( מציר הקו)

ז. כבלי חשמל מתח נמוך ..... 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה ..... 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון .....בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת..... 1 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.




על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.  
ד.תאורה:

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי תאורה כחוק.



| 6.6 | שימור  |
|-----|--|
|     | <p>א. הוראות שימור יגברו על הוראות אחרות של התכנית.</p> <p>ב. תותר הריסת חלקי מבנה הנוגדים את אופיו של המבנה לשימור, על פי סקר התיעוד ובתאום עם היחידה לשימור מבנים ואתרים.</p> <p>ג. היתר בניה במגרש הכולל את המבנה לשימור יכלול את פרוט העבודות הנדרשות לשם שיפוץ ושיקום המבנה הקיים, כולל חיזוק קונסטרוקטיבי, שיפוץ חזיתות, גדרות, גגות או אלמנטים אחרים הראויים לשיקום ושימור, הסרת מבנים או חלקי מבנה הנוגדים את אופיו של המבנה, פיתוח השטח וכיו"ב, הכל עפ"י סקר שימור / תיעוד המבנה בתאום עם היחידה לשימור מבנים ואתרים.</p> <p>ד. שיפוץ ותוספת בניה במבנה לשימור יעשו כך שישמרו מאפייניו האדריכליים של המבנה ותכונותיו הראויות לשימור, כאשר הדגש העיקרי ינתן לשימור חזיתות המבנה הראשיות לשדרה ולרציף ובכפוף להוראות שלהלן:</p> <p>שימור המבנה הקיים:</p> <p>(1) טיפול בפגמים באבן, כולל השלמת אבנים שמורות וחסרות, ניקוי אבן וחלודה והשלמת המישקים בים האבנים.</p> <p>(2) פתיחת הפתחים האטומים ושיחזור חלונות ותריסי עץ בדלתות ובחלונות.</p> <p>(3) הסרת מפגעים מהחזיתות: שילוט, חיוטים, צנרות, כבלים.</p> <p>(4) פירוק תוספות מאוחרות משנות השלושים כולל איזור השירות האירעי במזרח, גרם המדרגות הדרומי ומבנה גלידת תל-חנן. ראה גם סעיף 6.5</p> <p>(5) שיחזור המרפסת בחזית המערבית כולל טיפול ברצפת הבטון, שיחזור הקונזולות הנושאות את הרצפה ושיחזור פרזול המעקה ע"פ הקיים כיום.</p> <p>(6) הבניה החדשה, לרבות אופן חיבור הבניה החדשה בצמוד למבנה לשימור כנקבע בהוראות תכנית זו ופרטי החיבור, ייקבעו בהתאם להנחיות יחידת השימור בעיריית חיפה.</p> <p>ה. היתר הבניה לשיפוץ מבנה לשימור ו/או תוספת בניה למבנה לשימור, יוכן ע"י אדריכל בעל נסיון בנושאי שימור בהנחיית היחידה לשימור אתרים ויכלול מסמכי תיעוד מפורטים של המבנה וסביבתו הכוללים:</p> <p>סקר ותאור אדריכלי והיסטורי של המבנה והנכסים הסמוכים הקשורים בו.</p> <p>ניתוח מצבו ההנדסי של המבנה.</p> <p>ניתוח מרכיבי המבנה, החומרים, הפרטים והגוונים המקוריים של המבנה ואלה שהוספו לו במהלך קיומו.</p> <p>תאור סביבת המבנה והנכסים הסמוכים לו, חצר, מבנה עזר, גדרות, גינון, צמחיה וכיו"ב כמו כן פרטים נוספים עפ"י דרישת מהנדס העיר.</p> |
| 6.7 | ניהול מי נגר   |
|     | <p>מי נגר עילי:</p> <p>לפי תמא/4/ב/34 המגרש באיזור א-1.</p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. מי הנגר ממגרשי המגורים יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>2. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>   |
| 6.8 | שמירה על עצים בוגרים   |
|     | <p>תנאי לעקירת / העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן</p>   |

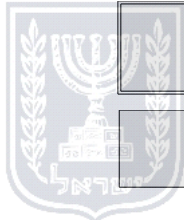


|  |  |                                   |
|--|--|-----------------------------------|
|  | <p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>  | <p align="center"><b>6.8</b></p>  |
|    | <p>אישור לפי פקודת היערות. על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות 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 עבודות הבנייה והפיתוח.</p>  |                                   |
|   | <p align="center"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <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 הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת 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 הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים 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>  | <p align="center"><b>6.9</b></p>  |
|  | <p align="center"><b>תשתיות</b></p> <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 align="center"><b>6.10</b></p> |



| תשתיות   | 6.10 |
|--|------|
| <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 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> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p> |      |
| מקלטים   | 6.11 |
| <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>   |      |
| הפקעות לצרכי ציבור   | 6.12 |
| <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>  |      |
| הריסות ופינויים  | 6.13 |
| <p>הריסה תבוצע לפי מועדים שיקבעו ע"י מהנדס העיר.</p>   |      |
| היטל השבחה   | 6.14 |
| <p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>   |      |
| חיזוק מבנים, תמא/ 38   | 6.15 |
| <p>המבנה שהוגדר לשימור יחוזק בהתאם לסקר הנדסי שיבוצע ע"י מהנדס מוסמך הבקיא בשימור מבנים ויצורף לתיק התיעוד המלא שיערך בהתאם להנחיות מנהל התכנון המעודכנות, הנחיות מחלקת השימור בעיריית חיפה ויאושר ע"י מהנדס העיר.</p>   |      |

|  |             |
|--|-------------|
| <b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>   | <b>6.16</b> |
| קבלת היתר איכלוס המבנה למגורים מותנה בביצוע השימור בפועל של המבנה הקיים. |             |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

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

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

|                           |
|---------------------------|
| מימוש התוכנית תוך 10 שנים |
|---------------------------|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20