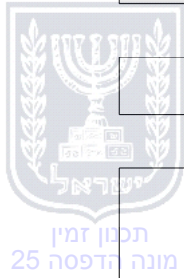


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0353748

הנמל 39 - חיפה



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/09/2017

להפקיד את התכנית

03/10/2018

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

התכנית מצויה ברחוב הנמל, לב ליבו של אזור קמפוס הנמל בעיר התחתית של חיפה. האזור עובר תהליך של התחדשות עירונית ופיתוח רחב היקף. במגרש קיים מבנה, שהינו חלק מהבינוי המנדטורי באזור שיובש לצורך הקמת הנמל ויועד לעסקים מלאכה ואחסנה. התכנית מציעה לקבוע הוראות ותנאים לבינוי חדש ולאופי שימור המבנה הקיים. תוספת הבניה החדשה כוללת כ-2,200 מ"ר למבנה הקיים ששטחו כ-600 מ"ר, סה"כ 2,860 מ"ר המיועדים לשימוש עירוני מעורב (מרכז עסקים ראשי). מעל המבנה הקיים שהינו בעל שתי קומות יתווספו 6 קומות חדשות. במידה והשימוש יהיה למגורים, יותרו לתכנון 20 יחידות דיור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	1.1
------------------------	-----------	-----

הנמל 39 - חיפה

שם התכנית

1.1

304-0353748

מספר התכנית

0.364 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג 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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

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	200322
קואורדינאטה Y	747200

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית מצויה ברחוב הנמל, לב ליבו של אזור קמפוס הנמל בעיר התחתית של חיפה. האזור עובר תהליך של התחדשות עירונית ופיתוח רחב היקף. במגרש קיים מבנה, שהינו חלק מהבינוי המנדטורי באזור שיושב לצורך הקמת הנמל ויועד לעסקים מלאכה ואחסנה. התכנית מציעה לקבוע הוראות ותנאים לבינוי חדש והגדרת יעוד "עירוני מעורב" (מרכז עסקים ראשי).

### 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	הנמל	39	

שכונה

רח' הנמל 39, אזור קמפוס הנמל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10888	מוסדר	חלק	29	

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 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137		כפיפות	תמא/ 12 / 1
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/15. הוראות תכנית תמא/15 תחולנה על תכנית זאת.	כפיפות	תמא/ 15
31/07/1986	2848	3366	התכנית מבקשת הקלה בקווי בניין, כל יתר הוראת תכנית תמא/23 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 23
18/05/2005	2640	5397	תכנית זאת אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זאת.	כפיפות	תמא/ 38
13/05/2013	4613	6591	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/6 ממשיכות לחול.	כפיפות	תממ/ 6
21/04/1996	2831	4402	שינוי הוראות בניה במרווחים	החלפה	חפ/ 1400 / יב
30/03/1997	2833	4508	שינוי אופן חישוב שטחי השירות	החלפה	חפ/ 1400 / שש
15/02/1934		422	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229. הוראות תכנית חפ/ 229 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	חפ/ 229
26/06/1997		4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 תט תחולנה על תכנית זו.	החלפה	חפ/ מק/ 1400 / תט
		0	שינוי יעוד ושינוי הוראות זכויות בניה.	החלפה	חפ/ 428
06/07/1949		0	שינוי יעוד ושינוי הוראות זכויות בניה.	החלפה	חפ/ 777
08/03/1998		4626	שינוי הוראות בניה במרווחים	החלפה	חפ/ מק/ 1400 / יב / 1

**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				דרור אבירם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דרור אבירם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב			09/08/2018	דרור אבירם	09/08/2018		לא
בנין לשימור *	מחייב		58	12/06/2018	דרור אבירם	08/08/2018	תיק תיעוד מקדים	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	21/05/2017	דרור אבירם	21/05/2017		לא

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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
	פרטי	דרור אבירם	48290	"מיכל קוצ'יק ודרור אבירם אדריכלות ושימור"	הרצליה	מדינת היהודים	99	09-7731840	09-7731842	dror@ak-arc.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכל קוצ'יק			הרצליה	האשל	97	09-9578515	09-9578516	michal@kucik.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דרור אבירם	48290	"מיכל קוצ'יק ודרור אבירם אדריכלות ושימור"	הרצליה	מדינת היהודים	99	09-7731840	09-7731842	dror@ak-arc.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר - מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד מאזור עסקים מלאכה ומחסנים לאזור עירוני מעורב (מרכז עסקים ראשי) וקביעת הוראות לבינוי חדש המשתלבות בתכניות החדשות מסביב, הנחיות לתוספת זכויות בניה תוך שימור המבנה הקיים והגדרת פטור מחניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע הכלולה בתכנית מעסקים מלאכה ואחסנה לאזור עירוני מעורב.
- ב. קביעת המבנה הקיים לשימור ומתן הוראות בינוי בהתאם.
- ג. תוספת זכויות בניה וגובה.
- ד. קביעת מכלול שימושים.
- ה. פטור מחניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	301
חזית מסחרית	עירוני מעורב	301

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
עסקים מלאכה ואחסנה	364	100
סה"כ	364	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	363.63	עירוני מעורב
100	363.63	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א.                      1. מסחר: בקומת הקרקע יותרו שימושים מסחריים בלבד                      2. משרדים - כל סוגי המשרדים, לרבות משרדי ממשלה, עירייה, שירותים עסקיים, ושירותים אישיים                      3. אכסון מלונאי - בתי מלון, אכסניות וכיוצא באלה. ככל שיהיו שימושים של מלונאות, הבניין ייבנה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ותמ"א 12/1 על שינוייה.                      4. מוסדות להשכלה גבוהה - אוניברסיטאות, מכללות, סמנרים למורים וכדומה. (באישור מהנדס העיר)                      5. מוסדות תרבות, מוזיאונים, גלריות ומרכזים קהילתיים                      6. מגורים</p> <p>ב.                      קומת הגג - חדרי מכוונות ושטחים משותפים לדיירי המבנה הכוללים בריכה, חדר כושר ומחסן.</p> <p>ג.                      יותר מחסנים, חדרי שירות בכל הקומות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י משרד מהנדס העיר. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות ניספח הבינוי המצורף לתכנית זאת ותיערך ע"י אדריכל על רקע מפת מדידה מעודכנת.                      2. לא תותר חסימה של השטח בין קו הבניין הדרום מזרחי לבין גבול החלקה, בשטח זה יתאפשר מעבר להולכי רגל שיאפשר מעבר בין רחוב הנמל לבין סמטת הנמל במקביל לחזית הדרום מערבית של הבניין.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>שימור</b></p> <p>המבנה הקיים נכלל בסקר השימור תחת כרטיס מס' 2050 ונקבע לשימור בתכנית זו. תנאים להיתר בניה, לשימור המבנה הקיים ולתוספת הבנייה החדשה בהתאם לסעיף 13 בפרק 6.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>לא תידרש חניה למבנה.</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>גגות</b></p> <p>גגות הבניין יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית, תכנית הגגות תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי. כאמור בסעיף א' לעיל.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									ש"ח בניה	עיקרי	ש"ח בניה	עיקרי				
אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	(2) 28	55	(1) 20	90	786	סה"כ שטחי בניה	ש"ח בניה	עיקרי	ש"ח בניה	עיקרי	גודל מגרש כללי	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(4) 0	0	2.5	(3) 8						2860			755	2105	364		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי		
	עירוני מעורב	עירוני מעורב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) במקרה של מבנה מגורים, מספר יחידות הדיור יוגבל לשה"כ 20 יחידות דיור (בין 2-3 יחידות דיור לקומה).
- (2) גובה הבניין לא יעלה על 28 מ', מעל גובה זה ניתן לאשר מתקנים טכניים ושטחים משותפים לדיירים/שטחי שירות מלונאיים עד 4 מ' (לפי תמ"א 13/3/א).
- (3) ועוד קומת מתקנים טכניים על הגג.
- (4) החל מקומה שישית וכולל, תהיה נסיגה בקו בנין של 2.5 מ'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**הריסות ופינויים**

מניעת מטרדים בעת הבנייה  
 כתנאי לקבלת היתרי הבנייה יתחייבו מבקשי היתר הבנייה למנוע מטרדים בעת הבנייה כדלהלן:  
 א. פסולת בניין במהלך הבנייה תוצא באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתוכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.  
 ב. עודפי עפר יפונו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.  
 ג. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. מיקום המכוונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבנייה.  
 ד. הבניין יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.  
 ה. אחסון חומרי גלם בתפוזרות תעשה בהתאם לתוכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כדי כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.  
 ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.  
 ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הסמוכים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.



**6.2**

**פסולת בניין**

1. סילוק פסולת  
 לא יינתן היתר לבנייה או להריסה ולא תבוצע כל עבודה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:  
 א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניה המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.  
 ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).  
 ג. בדיקת קיום אישורים ל כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.  
 2. חובת גריסה  
 היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.



**6.3**

**עיצוב אדריכלי**

א. לא יותקנו צינורות גז על קירות חיצוניים של בניין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.  
 ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גג בניין אלא אם יותקנו לפי תוכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר. התוכנית תפרט את מקום כל הדודים והקולטים תוך מתן

6.3 עיצוב אדריכלי	6.3
<p>פתרון עיצובי לשילוב הקולטים והסתרת הדוודים בגגות.</p> <p>ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים. פתרון למסתורי הכביסה (כולל גגון), יהווה חלק מהבקשה להיתר. המסתורים יהיו מומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין.</p> <p>ד. לא יותקנו צנרת מים וביוב, כבלי חשמל טלפון וכלי תקשורת, על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ו. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת לבניין שאליה תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה.</p> <p>ז. חבור החשמל לבניין יהיה בעזרת כבל תת קרקעי.</p> <p>ח. התקנת סורגים ומזגנים תציעה רק על פי תכנית המציעה פתרון כולל לכל הבניין שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ט. קצה קו המרפסות בקומות החדשות יוגדר כהמשך עילי של קו המרפסות הקיים במבנה הקיים טרם תוספת הקומות החדשות.</p> <p>י. לפחות 50% מחזית קומת הקרקע אל הרחוב תהיה חזית שקופה.</p>	



6.4 מקלטים	6.4
<p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>	



6.5 תשתיות	6.5
<p>א. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית 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 יידרש הדבר.</p> <p>3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>4. קוטר חיבור צרכן וגודל וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>5. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תוכנית זו.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ג. ניקוז- תיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברה לקו התיעול</p>	



<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.5</p> <p>הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור אגף שפע.          3. ביצוע מערכת הניקוז הינה באחריות היזם (בתחומי המגרש בלבד, ללא השטחים המיועדים לדרך).          ד. ניקוז משמר נגר עילי          על פי תמ"א 4/ב/34 (איגום והחדרה) התכנית חלה בתחום רגיש להחדרת מי נגר עילי. בהתאם לסעיף 24 בהוראות התמ"א יופנו מי הנגר העילי למערכת הניקוז המקומית.          ה. מערכות כיבוי אש          מפה מיצבית 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.          ו. אצירה והרחקת אשפה.          מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה יבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.          ז. קווי טלפון ותקשורת.          קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנה.</p>	
<p><b>סקר סייסמי</b></p> <p>6.6</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של כל המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות עדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:          א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.          ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38/ ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)</p>	
<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>6.7</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הכנת דו"ח אקוסטי למפגעי רעש קיימים ומפרט את פרטי מעטפת המבנה ומניעת מטרדי רעש בהתייחסות גם לדרך מס' 4.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>6.8</p> <p>תנאי להיתר בנייה תהיה התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין זיהום אוויר והטמעת הנחיותיה.</p>	
<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>6.9</p> <p>א. הבניין יבנה על פי התקן הישראלי לבנייה ירוקה.          ב. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות?          העמדת המבנים, טיפול בחזיתות המבנה (אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל פתחים), נטיעות, שימור אנרגיה, חלחול מי נגר, מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין בזמן עבודות, חסכון ושימוש חוזר במים וכיו"צ.          ג. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או ממטעמו.          ד. לפתרונות אלו יש לצרף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים או התאמתם לדרישות מה"ע ומדיניות הועדה המקומית בעת</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



<b>6.9</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	הוצאת ההיתר.

<b>6.10</b>	<b>חניה</b>
	לא תידרש חניה למבנה.

<b>6.11</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לפריסת שדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מו הקבוע בהגבלות הבניה אלא אם התקבל אישור מיוחד של מנהל התעופה האזרחית וזה .</p>

<b>6.12</b>	<b>שימור</b>
	<p>1. המבנה הקיים הוא מבנה לשימור.</p> <p>2. לא תותר הריסת המבנה הקיים. שיפוץ המבנה הקיים ותוספת הבניה ייעשו כך שישמרו מאפייניו האדריכליים של המבנה הראויים לשימור כולל החזיתות והפתחים המקוריים.</p> <p>3. תיק התיעוד המלא למבנה יוכן על ידי אדריכל בעל ניסיון בשימור, בהתאם להנחיות המחלקה לשימור אתרים בעיריית חיפה.</p> <p>4. תוספת הבניה מעל המבנה לשימור תעשה כך שישמרו מאפייניו האדריכליים של המבנה הראויים לשימור בהתאם למפורט בתיק התיעוד המלא ובתיאום עם מחלקת השימור של עיריית חיפה.</p> <p>5. חיזוקים קונסטרוקטיביים של המבנה לשימור יהיו פנימיים ככל הניתן ויוכנו על ידי מהנדס בעל ניסיון בשימור, ובהנחיית מחלקת השימור של עיריית חיפה.</p>

<b>6.13</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>תנאים למתן היתר בניה יהיו הגשת תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית חיפה, והבאת הבקשה להיתר לדיון בוועדת השימור העירונית וקבלת המלצתה לפני הבאתה לדיון בוועדה המקומית.</p>

## 7. ביצוע התכנית

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

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

	<p>התכנית תפקע בתום חמש שנים מיום אישורה, אם בתוך תקופה זאת לא יוצא היתר בניה על פיה. הוועדה המחוזית תהיה רשאית להעריך מועד זה ככל שיתבקש. עד למימושה של תכנית זו או פקיעתה, יותר המשך שימוש שהותר כדין ערב אישור התכנית במבנה הקיים.</p>
--	---