

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0592550

חפ/2482 - מתחם מגורים צמרות אחוזה.



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 :

11/09/2019

להפקיד את התכנית לדוד

11/11/2020

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

תכנית זו מטפלת ב-3 חלקות בין הרחובות חורב והנטקה.
 א. לפי המצב המאושר יעוד חלקות 3 ו- 113 הוא מגורים א ואילו חלקה 130 היא ביעוד אב"צ בו הוקם בנין מרכזת בזק.
 ב. לפי חפ/2000 מאושרת גובה המבנה יהיה 10 קומות ותותר חריגה עד 15 קומות.
 שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה 250%. יותרו עד 60% למסחר ומשרדים מתוך סה"כ השטחים המותרים לבניה.

במסגרת תכנית זו מוצע שינוי יעוד קרקע מיעוד אתר לבנין ציבורי ואזור מגורים א' ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה.

השטח העיקרי הכולל המוצע הוא 9528 מ"ר שהם 250% המחושבים משטח המגרשים המקוריים (3811 מ"ר) ו-297% המחושבים משטח מגרש נטו (3201 מ"ר). (השטח העיקרי כולל מגורים, מסחר תעסוקה ומלונאות) בנוסף לשטח זה מוקצים 400 מ"ר לצורכי ציבור.
 סה"כ השטח העיקרי המוצע למגורים הוא 8408 מ"ר.
 בקומת הקרקע המחברת בין שני המבנים, במפלס רח' חורב, מוצעים כ- 770 מ"ר למסחר אשר יפנו לכיכר ציבורית הפונה לרח' חורב.
 כמו כן מוצעים 350 מ"ר לתעסוקה (משרדים, מרפאות, בנק וכד').
 במפלס הכניסה מרח' חורב ובמפלס +1 מוצע שטח של 400 מ"ר לשימוש ציבורי שירשם על שם עיריית חיפה.

המתחם כולל 2 מבנים :
 מבנה א' בן 15 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה הכניסה הקובעת כולל קומות החניון.
 מבנה ב' בן 12 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה הכניסה הקובעת כולל קומות החניון.
 מוצעות בסה"כ 88 יח"ד בשני המבנים.
 מתחת לשני המבנים מוצע חניון שהגישה אליו תהיה מרח' הנטקה בלבד.



תכנון זמין
 מונה הדפסה 51



תכנון זמין
 מונה הדפסה 51



תכנון זמין
 מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/2482 - מתחם מגורים צמרות אחוזה.

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0592550

1.2 שטח התכנית 3.231 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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	199146
קואורדינאטה Y	743255

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בין הרחובות חורב והנטקה

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	הנטקה	6	
חיפה	חורב	17	
חיפה	חורב	19	

שכונה מרכז חורב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10782	מוסדר	חלק		130
10783	מוסדר	חלק	130	3, 113

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 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
05/03/2019	8404	8137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 2000
18/12/1941		1154	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ 1 ד בתחומה.	החלפה	חפ/ 1 ד
13/02/2007	1584	5628	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ מק/ 2243 בתחומה	החלפה	חפ/ מק/ 2243 א
31/01/2007	1370	5622	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ מק/ 2243 בתחומה.	החלפה	חפ/ מק/ 2243
14/07/1983	2415	2943	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ 1772 בתחומה.	החלפה	חפ/ 1772
10/02/2019	7484	8106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/ 1400/שש 1). הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0447052
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229. הוראות תכנית חפ/ 229 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 י/ 5

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400/ יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/ יב ממשיכות לחול.	4402	2831	21/04/1996
חפ/229/ י	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ י ממשיכות לחול.	3484	2707	17/09/1987
חפ/229/ ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ ה ממשיכות לחול.	1437	3021	02/02/1984
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/ 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
חפ/ מק/1400/ יב/ 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/1400/ יב/ 4 ממשיכות לחול.	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
304-0332726	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0332726 (חפ/מק/1888 א - הוראות ל"פרגודים קבועים"). הוראות תכנית 304-0332726 תחולנה על תכנית זו.	7590	9571	18/09/2017



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/06/2000	4052	4896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ גב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1400/ גב



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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: 250		30/07/2020	דורית דר	11: 39 01/09/2020	נספח בינוי מנחה - תכניות	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	02/08/2020	דורית דר	11: 40 01/09/2020	נספח בינוי מנחה : חתכים והדמיות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1		30/09/2020	דותן דרעי	08: 13 11/10/2020	טבלת איזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה	1: 1		30/09/2020	דותן דרעי	08: 51 11/10/2020	נספח עקרונות לטבלת האיזון	לא
ניקוז	מנחה	1: 200	1	20/08/2020	יוסי וינברג	11: 07 20/08/2020	נספח ניקוז מנחה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 200		22/07/2020	אמיר בלום	11: 09 20/08/2020	נספח נופי מנחה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		22/07/2020	אמיר בלום	11: 10 20/08/2020	נספח עצים בוגרים מחייב	לא
תנועה	מנחה	1: 250		14/06/2020	מנחם גולדרייך	11: 12 20/08/2020	נספח תנועה מנחה	לא
תשתיות	מנחה	1: 200		16/06/2020	יוסי וינברג	10: 40 21/06/2020	נספחי מים ביוב - פרשה טכנית	לא
תשתיות	מנחה	1: 200	1	19/07/2020	יוסי וינברג	11: 16 20/08/2020	נספח מים וביוב מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/08/2020	פנינה רוזנברג	11: 31 20/08/2020	תשריט מצב מאושר	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שמוליק אביטל		מגדלי אחוזת חורב בע"מ	חיפה	חורב	19			smavital@g mail.com

1.8.2 יזם

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
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosen berg- arch.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289		חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	eve@miller- blum.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מנחם גולדרייך	15886	אמי-מתום -מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	(1)	3	04-8681111	04-8681112	ha- office@amy metom.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל הפרוייקט	אדריכל	דורית דר	86771	גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077	04-8580066	office@gordon-ltd.co.il
	שמאי	דותן דרעי	759	דותן דרעי- אורן נס בע"מ	חיפה	שד המגינים	25	04-8622223	04-8668865	dn99@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יוסי וינברג	20971	י.וינברג מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	קליבנוב	10	04-8229940	04-8233077	weinbg@netvision.net.il
מהנדס גאודט ומודד	מודד	אפריים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@levenberg.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 4579.



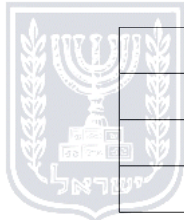
משרד התכנון והדפסה
51



משרד התכנון והדפסה
51

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 בניין בצבע אדום	קו בניין
קו בניין בצבע תכלת	קו בניין לקומות החניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת
קו בניין עילי בצבע אדום	קו בניין לסטווין ומרפסות עיליות

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 מתחם מגורים ייחודי משולב במסחר ומשרדים ושטח לצרכי ציבור במרכז חורב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 51

- א. שינוי יעוד קרקע מיעוד אתר לבניין ציבורי (בבעלות פרטית ושאינו ניתן להפקעה) ואזור מגורים א' ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
- ב. שינוי יעוד קרקע מיעוד מגורים א' ליעוד דרך מוצעת.
- ג. קביעת זכויות, הוראות הבניה וקווי הבניין לתא שטח 2001 ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
- ד. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה.
- ה. קביעת חזית מסחרית לכיוון רח' חורב.
- ו. ביטול קטע דרך מאושרת מתכנית חפ/1772 (קטע נקודתי ברח' הנטקה) ושינוי יעוד מדרך ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
- ז. קביעת זכות מעבר לציבור בשטח רחבת הכניסה למתחם.
- ח. קביעת הנחיות והוראות בנושא עצים בשטח התכנית.
- ט. הקצאת שטח לצרכי ציבור בתוך המבנה המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3001
דרך מוצעת	1001
מגורים מסחר ותעסוקה	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	2001
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	2001
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	2001
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	2001
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	2001
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	2001
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	2001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	2001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,990.42	61.60
אתר לבניין ציבורי	1,222.63	37.84
דרך מאושרת	18.41	0.57
סה"כ	3,231.46	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3.5	0.11
דרך מוצעת	26.83	0.83
מגורים מסחר ותעסוקה	3,201.13	99.06
סה"כ	3,231.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>ישמש למגורים מסחר ותעסוקה.</p> <p>במפלס הכניסה מרחוב חורב יותרו חנויות למסחר קמעונאי ושירותים אישיים, מרפאות וחדרי רופאים, בנק ומרכולים, כולל שירותי אוכל לסוגיו כמו מסעדות, בתי קפה, וכל בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים.</p> <p>יותר השימוש למלונאות בהתאם לתקנים של משרד התיירות.</p> <p>בשטח המסווג לצרכי ציבור יותרו שימושים של חינוך, תרבות, פנאי, קהילה ומשרדי עירייה.</p> <p>יותר מעבר תשתיות מים וביוב.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מספר מבנים במגרש :</p> <p>ותר הקמת 2 מבנים ובתנאי שמרחק בין המבנים (לא כולל מרפסות) לא יקטן מ- 12 מ'.</p> <p>ב. עיצוב אדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות לבנייה למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p> <p>ג. גובה קומות: יותר גובה קומות עד 3.4 מ'</p> <p>ותר קומת כניסה גבוהה מכיוון רח' הנטקה וקומת מסחר גבוהה הפונה לרח' חורב.</p> <p>ד. יחידות הדיור יהיו בתמהיל דיור מגוון כולל דירות קטנות.</p> <p>ה. התכנון יכלול מתן פתרונות אקוסטיים למגורים ומניעת מטרדי ריח לסביבה מעסקי ושירותי מזון (מסעדות, בתי קפה וכו') הפתרונות יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור איגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>ו. מסחר :</p> <p>במפלס הכניסה מרחוב חורב הפונה לשטח המסווג בזיקת הנאה יותר שימוש מסחרי בלבד, לא יותר שימוש למגורים, תעסוקה או מלונאות.</p> <p>שטחי המסחר יותרו בקומת הקרקע וימוקמו באזורים הפונים לרח' חורב ולרחבה הנוצרת בין שני המבנים וחזית רחוב חורב. לא תותר הפניית אזורי מסחר לכיוון רח' הנטקה. (ראה גם סימון חזית מסחרית בתשריט).</p> <p>החזית המסחרית לכיוון רחוב חורב לא תהיה אטומה, אלא תציג פתיחות עיצובית כלפי הרחוב. השימושים המסחריים יותרו בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים.</p> <p>ז. מבנה ציבור: במפלס הקרקע של המבנה הפונה לרח' חורב ובקומה מעליו ימוקם שטח לצרכי הציבור. מיקום מדויק של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר הבניה. למבנה ציבור תהיה כניסה נפרדת ומונגשת מרחוב חורב. המבנה יהיה ממוגן לפי הוראות הג"א ויכלול הצמדה של 4 מקומות חניה + חניית נכה - החניות יהיו מוצמדות קניינית, אולם רק חניית הנכה תהיה גם צמודה פיזית למעלית של מבנה הציבור.</p> <p>ח. חניון: הכניסה והיציאה מהחניון תהיה מרח' הנטקה בלבד, כולל חניות תפעוליות (לא תתאפשר חניה תפעולית מרח' חורב).</p> <p>לא יותרו חניות לכלי רכב במרווח צידי מזרחי מעל מפלס קו קרקע טבעית.</p> <p>החניון יורחק ב-3 מ' מהעצים המסומנים לשימור במגרש הגובל.</p> <p>ט. סטוויץ: לאורך החזית המסחרית יותר סטוויץ.</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p> <p>לאורך חזית מבנה המגורים יותר קירווי כהמשך ישיר של הסטווין. שטח הבנייה לסטווין יחושב בהתאם לחפ/1400 שש/1.</p> <p>י. מעל קומת החניון העליונה תישמר אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'. י"א. גג קומת המסחר הגבוהה המחבר בין שני המבנים יפותח ויגונן לטובת דיירי הבניין.</p>
<p>ב</p>	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. לצורך יצירת כיכר ציבורית והסדרת גישת הולכי רגל מרח' חורב למבנה א' ולשטחים מסחריים תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה להולכי רגל. הגאומטריה המדויקת של תחום זיקת ההנאה תיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר הבניה.</p> <p>ב. שטחים המסומנים בזיקת הנאה יפותחו כחלק ממרחב הציבורי במפלס הרחוב, לא תותר כל בניה בשטח זה, יותרו עבודות פיתוח וגינון בלבד.</p>
<p>ג</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ככל שהבניין או חלק ממנו ישמש לארוח ו/או מלונאות יחולו סעיפים הבאים:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12/1.</p> <p>ב. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>ג. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>ד. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>
<p>4.2</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <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>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות פיתוח</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 במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ב. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. היטל דרכים ישולם כחוק.</p>
<p>4.3</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <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>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות פיתוח</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>

דרך מוצעת	4.3
<p>במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. ב.בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. ג. היטל דרכים ישולם כחוק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי						
2100				88			13748	1500	(2) 120	(1) 3840	8288		2001	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
							1228			(4) 458	(3) 770		2001	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
							490			(5) 140	350		2001	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
								(6) 7350					2001	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
							400			(7)	400		2001	מבנים ומסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
2100	(12) 5	(11) 15	(10) 51	88	(9) 60	790	(8) 25316	8850	120	4438	9808	3201	2001	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

הערה א: קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

הערה ב: מפלס הכניסה הקובעת לשני המבנים הוא מפלס הכניסה מרחי' חורב.

הערה ג': אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהי לפי חפ/5/229.

הערה ד': אופן חישוב שטחי השירות למסחר ומשרדים יהיה לפי חפ/1400/שש/1 על כל שינוייה.

הערה ה': יותר ניווד שטחי בניה משימוש מגורים לשימוש תעסוקה או מלונאות (לא מסחר) ומשימוש תעסוקה לשימוש מלונאות, בתנאי ששה"כ השטח המיועד למסחר, תעסוקה ומלונאות לא יעלה על 60% מסך השטחים העיקריים (לא כולל מרפסות).

הערה ו': יותר ניוד שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת למתחתיה. כן תותר העברה של עד 10% בלבד של שטחי בנייה ממתחת לכניסה הקובעת למעליה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 60 מ"ר לקירוי בחזית המבנה בהמשך לסטווין.

(2) מיועדים למועדון דיירים.

(3) שטח זה ימוקם במפלס הקרוב ביותר לדרך הגובלת.

(4) לפי 40% משטח העיקרי + סטווין בשטח של 150 מ"ר.

(5) לפי 40% משטח העיקרי.

(6) לפי 50 מ"ר לכל חניה רגילה $(147 \times 50) = 7350$ במפלסי החניון יותרו גם לוביים, מדרגות, מחסנים, מתקנים טכניים וכד'.

(7) שטחי שירות כלולים בשטחים העיקריים ויחושבו לפי חפ/1400 שש/1 על כל שינויה.

(8) שטח זה כולל 2100 מ"ר למרפסות.

(9) מדובר בתכסית על קרקעית.

(10) מבנה א - יהיה בגובה של עד 51 מ' מעל הכניסה הקובעת. מבנה ב - יהיה בגובה של עד 40.80 מ'. מעל הכניסה הקובעת. מעל גובה זה יותרו מעקות, חדרי מדרגות, מתקני הגג וכד'. גובה מתקני הגג יהיה הגובה המינימלי הנדרש בכפוף לדרישות טכניות.

(11) מבנה א - יהיה בן 15 קומות מעל הכניסה הקובעת. מבנה ב - יהיה בן 12 קומות מעל הכניסה הקובעת. 2 הקומות העליונות יהיו בנסיגה של 2 מ' מכיוון רח' חורב.

(12) מתחת לשני המבנים יותרו 5 קומות חניון. בקומות אלה יותרו חניות, חדרים טכניים, מחסנים, לוביים, שטחים משותפים לדיירי הבניין וכד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51





תכנון זמין
מונה הדפסה 51

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין : על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות לתוספות בנייה למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כתנאי להיתר הבניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש לאישור העדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את אופן השתלבות המבנים בסביבתם הקרובה, איתור סופי של הבניינים, מפלסים וגבהים שלהם ושל הפיתוח סביבם. קביעת תוואי שבילים עם זכות המעבר לציבור, חתכים וחזיתות של הבניינים המוצעים, חומרי גמר, טיפול בגגות הבניינים ופיתוח של כל השטחים הציבוריים וכן מערכת תנועת הולכי רגל בתחום המתחם והקשר לסביבה. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את כל השטחים עליהם תרשם זכות מעבר לציבור. התכנית תוגש בק.מ. 1: 500 ותכלול את כל שטח התכנית. התכנית תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את : א. המבנה כולו כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה. ב. מיקום מתקני האשפה והגז ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. התכנית תאפשר הסדרת הפיתוח על פי גבולות המגרשים התקפים, לרבות התאמת גדרות, חניות, שבילים, מתקני אשפה ותשתית ג. הסדרת כל התשתיות לרבות המערכות הנילוות (מערכות טכניות במבנה, תברואה, ניקוז, חיבורי מים, מערכות השקיה, צובר גז, פילרים, פתחי איורור) תהיה עפ"י ההנחיות המרחביות. ד. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את הגאומטריה המדוייקת של תחום זיקת ההנאה. ראה גם סעיף 6.4 ה. מיקום מדויק של השטח המיועד לצרכי ציבור ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>חניות למגורים יחושבו ביחס של 1: 1 לכל יחידות הדיור. בנוסף יוקצו חניות שיקבע שיהיו לשימוש כלל הציבור לפי תחשיב של 0.3 חניות לכל יח"ד. החניות לתעסוקה, מלונאות, ומסחר לא ישויכו ליחידות ספציפיות ויקבע שיהיו לשימוש כלל הציבור. למבנה הציבור יוצמדו 4 מקומות חניה + חניית נכה. החניות יהיו מוצמדות קניינית, אולם רק חניית הנכה תהיה גם צמודה פיזית למעלית של מבנה הציבור.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום,</p>	<p>6.4</p>

6.4	חלוקה ו/ או רישום
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p>	<p>ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר הבניה.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. לצורך יצירת כיכר ציבורית והסדרת גישת הולכי רגל מרח' חורב למבנה א' ולשטחים מסחריים תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה להולכי רגל עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. ראה סעיף 6.2.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה למבנים בתחום התכנית, יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין. כמו כן בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין. ראה סעיף 6.5</p> <p>ז. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה לעניין הקמת המבנה לשימוש הציבורי. כמו כן בעת רישום הבית המשותף בלשכת המקרקעין, השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות. ראה סעיף 6.5</p>

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p>	<p>א. תנאי למתן היתר הבניה למבנים בתחום התכנית, יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין. כמו כן בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה לעניין הקמת המבנה לשימוש הציבורי. כמו כן בעת רישום הבית המשותף בלשכת המקרקעין, השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה חו"ד איגוד ערים להגנת הסביבה וכן הכנת דו"ח אקוסטי שיוכן ע"י יועץ אקוסטי בהתייחס למקורות רעש צפויים.</p>

6.6	חשמל
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p>	<p>1. 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.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה..... 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) .. 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20 מ' (מציר הקו)</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35 מ' (מציר הקו)</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת..... 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד..... 3 מ'</p> <p>3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="462 64 941 123">חשמל</th> <th data-bbox="941 64 1436 123">6.6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="462 123 941 1164"> <p>וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. 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. 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. 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 תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית. 4. תאורה מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p> </td> <td data-bbox="941 123 1436 1164"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="462 1164 941 1243"> <p>ניהול מי נגר</p> </td> <td data-bbox="941 1164 1436 1243"> <p>6.7</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="462 1243 941 1332"> <p>תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק מהבקשה להיתר הבניה</p> </td> <td data-bbox="941 1243 1436 1332"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="462 1332 941 1848"> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאי לעקירת / העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן 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. ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. תנאי להוצאת היתר סלילה יהיה הכנת תכנית פיתוח ונטיעות ע"י אדריכל נוף שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר וקבלת פקיד היערות לנושא עצים קיימים.</p> </td> <td data-bbox="941 1332 1436 1848"> <p>6.8</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="462 1848 941 2139"> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> </td> <td data-bbox="941 1848 1436 2139"> <p>6.9</p> </td> </tr> </tbody> </table>	חשמל	6.6	<p>וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. 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. 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. 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 תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית. 4. תאורה מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>		<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>	<p>תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק מהבקשה להיתר הבניה</p>		<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאי לעקירת / העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן 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. ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. תנאי להוצאת היתר סלילה יהיה הכנת תכנית פיתוח ונטיעות ע"י אדריכל נוף שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר וקבלת פקיד היערות לנושא עצים קיימים.</p>	<p>6.8</p>	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	<p>6.9</p>
חשמל	6.6												
<p>וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. 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. 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. 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 תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית. 4. תאורה מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>													
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>												
<p>תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק מהבקשה להיתר הבניה</p>													
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאי לעקירת / העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן 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. ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. תנאי להוצאת היתר סלילה יהיה הכנת תכנית פיתוח ונטיעות ע"י אדריכל נוף שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר וקבלת פקיד היערות לנושא עצים קיימים.</p>	<p>6.8</p>												
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	<p>6.9</p>												



פסולת בניין	6.10
<p>א. כל המבנים המיועדים להריסה יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשארת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת הבנייה, הובלת חומרי בנייה וכו'.</p> <p>ב. תנאים למתן היתר בנייה: " לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים, ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה -2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפני הוצאת היתר הבניה - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בגמר הבנייה לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p> <p>ג. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי אסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק עפ"י הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.</p> <p>ה. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p>	
תשתיות	6.11
<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 דמי הקמה למערכות מים וביוב והיטלי תיעול כחוק.</p> <p>ד. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p> <p>2. מקור אספקת מים יקבע ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם תאגיד מי כרמל. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות.</p> <p>3. 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>4. 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>5. 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>6. 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>ה. ביוב</p>	

6.11	תשתיות
	<p>1. לפני תחילת תכנון מבנים על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות להעתקת קווי הביוב הקיימים.</p> <p>2. למערכת ביוב ציבורית יחוברו שפכים סניטריים בלבד.</p> <p>3. תנאי למתן היתר הבניה יהיה העתקת קו הביוב כפי שמסומן בנספח התשתיות</p> <p>3. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>5. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ו. 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 ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ז. 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>ח. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>2. מתקני האשפה יאותרו בתחום המגרש ויוסרתו בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. חדר אצירת האשפה יתוכן כך שיאפשר הפרדת פסולת לסוגיה ומיחזור.</p> <p>ט. 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> <p>י. אספקת גז ודלק.</p> <p>לא יותרו הצבתם של בלוני גז גלויים וצנרת גז על קירות הבנינים.</p> <p>צוברים מרכזיים לגז ודלקים למיניהם (למערכות חימום וכיו"ב) יהיו תת קרקעיים וכן גם החיבורים מהם למבנה.</p>
6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	<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>
6.13	מקלטים
	<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>
6.14	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51