

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0745083

חפ/2483 א' - מתחם מגורים דרך העצמאות 112, חיפה



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 :

11/05/2020

להפקיד את התכנית לדוד

22/12/2020

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

התב"ע חלה על מגרש הנמצא בעיר התחתית בפינת הרחובות העצמאות והמשך רחוב עין דור, מול תחנת רכבת השמונה.

המצב המאושר הוא שיעוד רוב השטח של חלקות 5 ו- 6 עפ"י חפ/950 ב' המאושרת מ- 30.7.1970 הוא מסחרי א' עם חזית חנויות וסטווין בחזית בנין מסחרי. השימושים שנקבעו ע"י חפ/229 כוללים מסחר מגורים ומשרדים. חפ/950 ב' קבעה כי במגרשים לאורך רח' העצמאות הקומות העליונות ישמשו למשרדים בלבד. חלק קטן בשטח של כ- 24 מ"ר הוא ביעוד שטח פרטי לחניה וחצר.

שטח הבניה המאושר לפי החלקות המקוריות 66, 68/1 ו- 68/2 הוא 2509 מ"ר (= 1841+668) בהתאם לתכנית המתאר חפ/2000 המאושרת החלקות נמצאות במתחם העיר התחתית מתחם 3.1 בו היעוד הוא מע"ר - מרכז עירוני ראשי הכולל בין השאר שימושים של מסחר, מגורים, מלונאות, משרדים, מכללות וכד'. אחוזי הבניה לפי חפ/2000 הם 300%. השימוש למגורים יהיה בהיקף של עד 30% מסה"כ זכויות הבניה. גובה הבניה המותר הוא 10 קומות אך תותר בניה גבוהה נקודתית עד 22 קומות כפוף לתבחינים.

בשטח המגרש קיים מבנה ישן מאבן בן קומה אחת הממוקם בחזית החלקה הפונה לרחוב העצמאות, במצב פיזי ירוד ונטוש.

החלקה כלולה ברשימת השימור של עיריית חיפה כחלק ממתחם לשימור באזור רח' יפו - עיר תחתית. נערך סקר שימור מקדמי למבנה הקיים ונמצא כי אין למבנה ערכים ראויים לשימור ולכן ניתן להרוס את המבנה ולקדם את התב"ע.

התכנית במתכונת קודמת שכללה קומה מסחרית ומעליה 9 קומות מגורים נידונה בועדת שימור מס' 29 מיום 18.10.17 וההחלטה היתה להמליץ על קידום התכנית תוך אישור שהבנין הקיים יהרס.

התכנית מציעה הקמת מבנה חדש בן 11 קומות כולל קומה קרקע גבוהה בה יהיו שטחי לובי לבנין וכן שימוש מסחרי בשטח של 100 מ"ר.

שטח הבניה העיקרי המוצע הוא 2865 מ"ר כולל 2114 מ"ר מגורים, 325 מ"ר ציבורי (שטח מבונה, שטח זה כולל שטחי שירות לשימוש זה), 326 מ"ר משרדים ו- 100 מ"ר מסחר.

התכנית כוללת איחוד חלקות 5 ו- 6 בגוש 11363 ליצירת תא שטח 201 ביעוד עירוני מעורב שבו תותר בניה ותא שטח 202 ביעוד שטח פרטי פתוח אשר עפ"י התכנית המאושרת החלה על השטח חפ/950 ב' מיועד לשטח פרטי לחניה וחצר עליו לא תותר כל בניה.

במצב המאושר היעוד הוא מסחרי ולכן אין מספר יח"ד מאושר. מספר יח"ד המוצע הוא 31 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/2483 א' - מתחם מגורים דרך העצמאות 112, חיפה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 304-0745083

1.2 שטח התכנית 0.486 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 לי"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	199901
קואורדינאטה Y	747459

1.5.2 תיאור מקום

רח' העצמאות פינת רח' עין דור, מול תחנת רכבת השמונה.

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	דרך העצמאות	112	

שכונה עיר תחתית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11363	מוסדר	חלק	5-6	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
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
30/07/1970	2585	1646	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית חפ/950 ב	החלפה	חפ/ 950 ב
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
10/02/2019	7484	8106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 304-0447052 - חפ/ 1400 שש/ 1. הוראות תכנית חפ/ 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0447052
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 שש. הוראות תכנית חפ/ 1400 שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400 שש
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 / 5

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / גב	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את התכנית מק/ חפ/ 1400 / גב	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/ מק/ 1400 / יב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 . הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	4626		08/03/1998
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 51 22/11/2020	פנינה רוזנברג	22/11/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		08: 53 22/11/2020	פנינה רוזנברג	22/11/2020	1	1: 250	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
	פרטי			ק.ס.מ.ג. קבלנים לעבודות תשתית ופיתוח בע"מ	חיפה	טשרניחוב סקי	19	04-8555015		george@ks mg.co.il

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	יורי פוציינסקי	45682		נשר	החרושת	5	04-8204079		yp.architects @gmail.com
	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@leven berg.co.il

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 לקומות 9, 10

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 מבנה הכולל שימושים מעורבים בשד' העצמאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד ממסחר א' עם חזית מסחרית ליעוד עירוני מעורב ושטח פרטי פתוח, תוך קביעת שני תאי שטח נפרדים 201 בו תותר בניה ותא שטח 202 שישאר פנוי.

ב. הוספת שימושים של מגורים ומלונאות.

ג. שינוי זכויות והוראות הבניה.

ד. שינוי מספר הקומות המותר.

ה. הקצאת שטח מבונה לצרכי ציבור.

ו. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע של המבנה.

ז. קביעת המבנים הקיימים להריסה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	201
שטח פרטי פתוח	202
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	עירוני מעורב	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	201
חניה	שטח פרטי פתוח	202
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	עירוני מעורב	201
להריסה	שטח פרטי פתוח	202
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה 2	עירוני מעורב	201
קו בנין עילי	עירוני מעורב	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	35	7.20
מסחרי א	306	62.96
סטווין בחזית בנין מסחרי	121	24.90
שטח פרטי לחניה וחצר	24	4.94
סה"כ	486	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	34.98	7.19
עירוני מעורב	426.73	87.78
שטח פרטי פתוח	24.41	5.02
סה"כ	486.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>הבנין יכלול שימושים מעורבים של מגורים, מסחר, מלונאות, תעסוקה ושימושים ציבוריים. קומת הקרקע תשמש למסחר כולל שירותי אוכל לסוגיו כמו מסעדות, בתי קפה, בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים.</p> <p>השימושים המסחריים יותר בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים.</p> <p>יוקצה שטח מבונה לשימוש ציבורי. בשטח זה יותרו שימושים של חינוך תרבות וקהילה. בקומת הקרקע תחויב חזית מסחרית, לא יותרו בה שימושים עיקריים של מגורים, משרדים או מלונאות.</p> <p>החל מהקומה השלישית יותר השימוש למגורים, לרבות שימושים של מעונות ודיור מוגן. יותר שימוש לאירוח ו/או מלונאות בחלק או בכל קומות המבנה החל מהקומה השלישית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א. הוראות בנין</p> <p>א. עיצוב וחומרי גמר:</p> <p>עיצוב הבנין, גימור החוץ, עיצוב החזית המסחרית יתואם עם המחלקת לשימור בעיריית חיפה. חומרי בניה אחרים, חיפוי גגות, מעקות וכד' יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ב. הבקשה להיתר הבניה שתוגש למבנה החדש תובא לדיון בועדת השימור. לשם תאום עיצוב הסופי של המבנה, חומרי הגמר, עיצוב מרפסות פרגולות וכד'.</p> <p>ג. גגות:</p> <p>גג המבנה יהיה שטוח.</p> <p>ד. גובה:</p> <p>1. המבנה יהיה בן 11 קומות כולל קומת קרקע גבוהה, גובה המבנה הכתוב בטבלת זכויות והוראות בניה הינו גובה המבנה המירבי כולל המתקנים הטכניים. קומות 9 ו-10 יהיו בנסיגה של 2.5 מ' מגבול המגרש לפי קו בנין עילי המופיע בתשריט.</p> <p>2. גובה קומה מסחרית יהיה 5 מ', גובה קומת מגורים יהיה 3.2 מ'.</p> <p>ה. דירות:</p> <p>1. שטח יחידת דיור לא יפחת מ-54 מ"ר, כולל שטח מרפסת כלואה כולל שטח ממ"ד ככל שיהיה.</p> <p>2. 50% מיחידת הדיור יהיו בשטח בין 54-60 מ"ר, שטח שאר יחידות הדיור יהיה בתמהיל מגוון של דירות גדולות ובינוניות.</p> <p>ו. סטווין:</p> <p>לאורך החזית המסחרית יותר סטווין.</p> <p>ז. זיקת הנאה לציבור:</p> <p>תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע בשטח הסטווין עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה.</p> <p>ח. ככל שהבנין או חלק ממנו ישמש לארוח ו/או מלונאות:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1</p> <p>2. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>3. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>4. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>

4.1	עירוני מעורב
	ט. שטח ציבורי מבונה : 1. תנאי להיתר בניה למבנה כולו, ולשטח המבונה הציבורי בפרט, יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה בין השאר בהתייחס למיקומו סמוך לכביש ראשי. ככל שיוצע שימוש ציבורי רגיש, הוא לא יפנה לרח' העצמאות. 2. המיקום הסופי של השטח הציבורי המבונה יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת היתר הבניה.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לחנית כלי רכב, ולהספקה לחנויות בהתאם לתכנית חפ/950 ב'. השטח לא יגודר ויהיה חלק מהשטח ביעוד חצר הסמוך לו.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה . ג. 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
מעל הכניסה הקובעת					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
11 (3)	37	31	96	4015			1150 (2)	2865 (1)	427	201	עירוני מעורב

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:

שטחי הבניה בטבלה כוללים את כל השימושים כמפורט בסעיף 4.1.1 לרבות: מגורים, תעסוקה, מסחר, מלונאות ושימושים ציבוריים.

הערה א': קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

הערה ב': אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהיה לפי חפ/5/229

הערה ג': אופן חישוב שטחי השירות למסחר, משרדים ולמוסדות ומבני ציבור יהיה לפי חפ/1400 שש/1 על כל שינויה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 100 מ"ר למסחר, 326 מ"ר למשרדים ו - 325 מ"ר ברוטו שטח ציבורי (השטח הציבורי כולל שטחי שירות לפי חפ/1400 שש/1) כמו כן כולל שטח של מרפסות.

(2) כולל 160 מ"ר לסטוויין.

(3) הבניין יהיה בן 11 קומות כולל קומה טכנית שתהיה קומה חלקית בנסיגה. ככל שניתן, אפשר לשלב בקומה הטכנית שימושים העיקריים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
<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>	
6.2 בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו וחומרי גמר, כולל השטח הציבורי המבונה. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב . פיתוח השטח מסביב לפרויקט כולל הדופן של דרך העצמאות ורחוב עין דור יתואמו עם היחידה לפיתוח נופי ובאישורה.</p>	
6.3 הנחיות מיוחדות	6.3
<p>א. הבקשה להיתר הבניה תלווה בדו"ח אקוסטי אשר יכלול את כל מקורות הרעש הסביבתיים המשפיעים על דירות המבנה דוגמת : כביש 4, נמל חיפה, רכבת וכו' וכן מקורות הרעש מהמבנה עצמו המשפיעים על דירות הבנין או על בנינים סמוכים. ככל ויידרש יכלול הדו"ח פתרונות למניעת מטרדי הרעש הצפויים. ב. התכנית מצויה בתחום הרצועה לתכנון של רכבת תת קרקעית וכי תותר בניה על הקרקע ובניה תת קרקעית עד לעומק הנדרש עבור היסודות, ואילו בעומק שמעבר לכך תישמר הרצועה לתכנון על כל המשמעויות הכרוכות בכך עפ"י תמא 23 / 9. ג. התכנית לא תטיל מגבלות בניה כלשהן על הרכבת בתחום הרצועה לתכנון מסילת הברזל התת קרקעית. ד. במסגרת היתר הבניה יש לקחת בחשבון את עומק הביסוס של המבנה והשלכות של בינוי מעל המנהרה. ה. תנאי להיתר בניה - ביצוע בדיקה גיאוטכנית בהתאם להוראות תמ"א 23. ו. ניתן יהיה לפטור מהדרישות של סעיפים ב - ה לעיל בכל שלב, באישור רכבת ישראל, במידה ותוואי תת"ל 65 לא יהיה רלבנטי לתכנית זו.</p>	
6.4 חניה	6.4
<p>תקן החניה יהיה לפי אזור א' בישוב עם מתע"ן. למסחר יינתן פטור מהתקנת חניות.</p>	
6.5 חלוקה ו/ או רישום	6.5
<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 סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר . ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.5
<p>ה. תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה להולכי רגל בחזית המסחרית בתחום הסטוין עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה לעניין השטח לשימוש הציבורי. כמו כן בעת רישום הבית המשותף בלשכת המקרקעין, השטח הציבורי ירשם ע"ש עיריית חיפה כיחידה נפרדת.</p> <p>ז. השטחים המיועדים לשטחי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות פרק ח' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולרשום ע"ש העירייה.</p>	



חשמל	6.6
<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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני מגורים.</p> <p>ג. 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>תיל מבודד צמוד למבנה..... 0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ותיל חשוף או מצופה..... 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל 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>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.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של 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.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p>	



<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: right;">6.6</p>
<p>עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור 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 קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: right;">6.7</p>
<p>לפי תמא/1 התכנית מצויה באזור רגישות להחדרת מי נגר עילי.</p> <p>היתר הבניה יכלול פתרונות לטיפול (החדרה והשהייה) של מרבית מי הנגר הנוצרים בתחום המגרש.</p> <p>טרם הוצאת היתר הבניה יש להגיש למחלקת הניקוז בעיריית חיפה תכנון מפורט של מערכות הניקוז כולל גבהים של רום צינור.</p>	
<p style="text-align: right;">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p style="text-align: right;">6.8</p>
<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p style="text-align: right;">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p style="text-align: right;">6.9</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 צמחים 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. מכונות 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 style="text-align: right;">פסולת בניין</p>	<p style="text-align: right;">6.10</p>
<p>א. כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת 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</p>	

פסולת בניין	6.10
<p>הריסה אוסלילה מבעל ההיתר.</p> <p>2. בהיתר הבנייה הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה 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 9 לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p> <p>ג. במידה והבנינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי אסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח</p> <p>לאחר מאושר אך ורק עפ"י הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שריוול 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 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 מיים 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> <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 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 חוברת לקו התיעול</p>	

תשתיות	6.11
<p>הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. ז. מערכות כיבוי אש 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. ח. אצירה והרחקת אשפה. 1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. 2. מתקני האשפה יאותרו בתחום המגרש ויוסותרו בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. 3. חדר אצירת האשפה יתוכנן כך שיאפשר הפרדת פסולת לסוגיה ומיחזור. ט. קווי טלפון ותקשורת. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים. י. אספקת גז ודלק. לא יותרו הצבתם של בלוני גז גלויים וצנרת גז על קירות הבנינים. צוברים מרכזיים לגז ודלקים למיניהם (למערכות חימום וכיו"ב) יהיו תת קרקעיים וכן גם החיבורים מהם למבנה.</p>	



מקלטים	6.12
<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>	
היטל השבחה	6.13
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	ל.ר	1

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים

