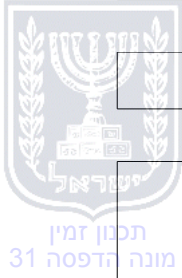


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0837419

חפ/1957 ד' - מלון ומגורים ברחוב יפה נוף 48 (מתחם מחנה מרכוס)



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/07/2020

להפקיד את התכנית לדוד

25/01/2021

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 המוצעת מתייחסת למערך המגרשים ביעוד מלונאות, משפרת ומעבה אותו, על מנת לאפשר את הקמת המלון שבתכנית המאושרת, ולנצל באופן מיטבי את השטחים הכלולים בה.

במגרש 201 שינוי ייעוד ממלונאות ליעוד מעורב: תיירות מסחר ומגורים תוספת כ- 45 יחידות דיור.

כמו כן שינוי מספר היחידות המלונאיות לכ- 170 חדרים. שינוי זכויות הבניה בהתאם.

שינוי מספר הקומות לכדי מקסימום 13 קומות מעל מפלס הכניסה ברחוב שדרות הנשיא בנפח הפונה לכיוון זה, ומקסימום 12 מעל לאותו מפלס, בנפח הפונה לרחוב יפה נוף.

במגרש 101 שינוי ייעוד ממלונאות למגורים, תוספת כ-16 יחידות דיור, ומס' הקומות בהתאם, תוך הקפדה על היקף בניה המינמלי הנדרש מעל למפלס הרחוב, לשמירה על מבטי הנוף

בנוסף, התכנית מסדירה את מערך הגישה והחנייה למגרשים, וכן קובעת הוראות פיתוח והתייחסות לעצים בוגרים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

חפ/1957 ד' - מלון ומגורים ברחוב יפה נוף 48 (מתחם מחנה מרכוס)

מספר התכנית 304-0837419

1.2 שטח התכנית 8.028 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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	198733
קואורדינאטה Y	746466

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בשדרות הנשיא בחיפה (ציר המלונות) ובחזית הצפונית על רחוב יפה נוף 48

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

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רחוב יפה נוף 48

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11683	מוסדר	חלק		23, 28-30
11687	מוסדר	חלק	1-2	6, 23

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 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
304-0447052	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1) ממשיכות לחול.	8106	7484	10/02/2019
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/ 1400 / שש	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש ממשיכות לחול.	4508	2833	30/03/1997
חפ/ 1957	החלפה	התכנית מחליפה/ מבטלת את תכנית חפ/1957 בתחומה	4765	3768	09/06/1999
חפ/ 229 / י/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י/ 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / י/ 5 תחולנה על תכנית זו.	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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט ממשיכות לחול.	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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ ממשיכות לחול.	5501	2102	28/02/2006



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**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				דני אוחנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דני אוחנה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	05/01/2021	דני אוחנה	21: 43 05/01/2021	נספח בינוי	לא
קומפילציה	רקע	1: 500	1	10/09/2020	דן שלסינגר	15: 28 31/12/2020	קומפילציית תכניות מצב מאושר	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 200	1	07/09/2020	גיל קריביצקי	16: 04 31/12/2020	נספח נוף ופיתוח	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	30/12/2020	יוסי שטרק	16: 15 31/12/2020	נספח תנועה וחניה גיליון 1 קרקע	לא
תנועה	רקע	1: 250	4	30/12/2020	יוסי שטרק	16: 18 31/12/2020	נספח תנועה וחניה גיליונות 2 עד 5 תתי"ק	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	27/12/2020	שבתאי גונן	15: 32 31/12/2020	סקר עצים בוגרים - תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		17	09/08/2020	שבתאי גונן	15: 34 31/12/2020	סקר עצים בוגרים ותמונות דו"ח אגרונום	לא
תשתיות	רקע	1: 250	1	26/08/2020	אבי מנשה	15: 35 31/12/2020	נספח תשתיות	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	אבי אזולאי		חיים ושלוס נכסים ואחזקות בע"מ	חיפה	(1)		072-2336666		avi@aviazo ulay.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב יפה נוף 128.

**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
אדריכל	עורך ראשי	דני אוחנה	28658161	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	חיפה	דישראלי	54	04-8305100		tal@mz- a.com
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ.ברמן מודדים מוסמכים	חיפה	שער פלמר	1	04-8523602	04-8529411	bermanb@01 7.net.il
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799	09-7496374	gonen@trees. co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
מהנדס מכונות	יועץ תשתיות	אבי מנשה	22346	אבי מנשה מהנדסים יועצים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8580880	04-8581818	avim@aminter.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	גיל קריביצקי	108090	דדי גולן אדריכלות נוף	רעננה	אחוזה	198	09-7743623	09-7717489	gili@dedigo.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	יוסי שטרק	23855	לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו א	145	04-8553655	04-8553654	yossi@levyshtrark.co.il
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il



משרד תכנון ופיקוח  
מנהל הדפסה 31



משרד תכנון ופיקוח  
מנהל הדפסה 31

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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 מלון ומגורים בין רחוב שדרות הנשיא ויפה נוף, ומבנה מגורים ברחוב יפה נוף.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממלונאות ליעוד מעורב, מגורים מסחר ומלונאות, מיעוד מלונאות ליעוד מגורים, ומשטח לשימושי מלון מתחת לדרך, ליעוד דרך.
2. קביעת הוראות בנייה: שטחי בנייה, מס' חדרי מלון, מס' יחידות דיור, גובה, מס' קומות, קווי בניין.
3. קביעת שימושים
4. קביעת הסדרי תנועה וחניה
5. קביעת זכות מעבר לציבור בשטח רחבת הכניסה למגרש התחתון.
6. קביעת הוראות בנושא עיצוב אדריכלי
7. הקצאת שטח לצרכי ציבור בתחום המבנים המוצעים בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	101
דרך מאושרת	701
דרך ו/או טיפול נופי	702
מגורים מסחר ותיירות	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	101
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	201
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותיירות	201

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	926	11.53
מדרכה מגוננת	533	6.64
מלונאות	5,686	70.82
שימושי מלון	884	11.01
<b>סה"כ</b>	<b>8,029</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	532.79	6.64
דרך מאושרת	1,810.42	22.55
מגורים	2,795.33	34.82
מגורים מסחר ותיירות	2,890.03	36
<b>סה"כ</b>	<b>8,028.56</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<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>
<b>4.2</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מדרכה נטועה המהווה חלק מדרך המשמשת להורדת נוסעים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	שטח המיועד למדרכה מגוננת ומיסעה למעבר הולכי רגל וכלי רכב/ הורדת נוסעים ברכב פרטי/ באוטובוסים וכלי רכב ציבוריים, תוך התייחסות מיוחדת למעבר הולכי רגל, לגינון ולעצי צל.
<b>4.3</b>	<b>מגורים מסחר ותיירות</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים: בשימוש מגורים יותרו דיור, וכל הייעודים הנלווים האפשריים למגורים, כגון: מבואות, מעברים, חדרי מדרגות ומעליות, חללים לרווחת הדיירים, אולמות רב תכליתיים, חדרי כושר, חדרי עגלות/ אופניים, חדרי שירות/ אשפה, מרפסות דיירים, בריכות שחייה מקורות/ פתוחות, אזורי שהיה ופנאי, כל סוגי החללים הטכניים, חדרי מכונות, חניה, אחסון, מרחבים מוגנים, וכד'.</p> <p>ב. מסחר: שימושי המסחר יותרו בקומת קרקע ובקומה 1- במפלסי הרחובות יפה נוף ושדרות הנשיא. יותרו חנויות למסחר קמעונאי, שירותים אישיים, מרפאות וחדרי רופאים, בנק ומרכולים, כולל שירותי אוכל לסוגיו כמו מסעדות, בתי קפה, וכל בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים. כמו כן כל פונקציה נקודתית מסחרית / תיירותית/ נלוית למלונאות כגון בר/ בית קפה/ קיוסק/ חנות נוחות, וכד' כמו כן יותרו השימושים הנלווים לפונקציות אלו כגון מטבחים, אזור פריקה, מחסנים, חניה, שירות, טכני, וכד'..</p> <p>ג. מלונאות ו/או תיירות:</p> <p>יותרו השימושים למלונאות בהתאם לתקני משרד התיירות, כל הפונקציות המלונאיות ו/או המסחריות, וכל ייעוד שיידרש הנלווה אליהן, לרבות: חדרי המלון, חללי מעבר ושהייה, חדרי</p>



4.3	מגורים מסחר ותיירות
	<p>מדרגות ומעליות, מבואות כניסה, קבלה, בר, בית קפה, מסעדה (עצמאיים או נלווים למלון), אולמות כנסים/ אירועים/ חללי התקהלות וחדרי הרצאות (עצמאיים או נלווים למלון), ספא/ חדרי כושר/ מלתחות/ בריכות שחייה מקורות (עצמאיות או נלוות למלון) / מרפסות פעילות/ פתוחות, חללים טכניים ואזורי שירות, חדרי מכוונות, משרדים, מחסנים/ חללי התארגנות לחדרנים/ מרחבים מוגנים, חניית מכוניות פרטיות, חנייה תפעולית, שטחי תמך למלון (Back of the House), חצר משק, מלתחות וחדרי אוכל לעובדים, מטבחים ומטבחי קצה, חדרי קרוו, אחסון וכד', חדרי כביסה וניקוי, וכל הנדרש לתפעול ותפקוד תקין של בית המלון.</p> <p>פירוט שימושים לפי קומות:</p> <p>א. קומת כניסה מכיוון שדרות הנשיא תשמש למלונאות, וכל הפונקציות המלונאיות הנלוות שצויינו תחת סעיף מלונאות ו/או תיירות לעיל.</p> <p>ב. קומת הכניסה מכיוון רחוב יפה נוף תשמש ליעוד מגורים ומלונאות, לרבות מבואות לכל הפונקציות, לובי אולם כנסים/ אירועים, ושימושים נלווים למגורים ולמלונאות. בקומה זו ישולבו פונקציות מסחריות כגון בית קפה/ מסחר מלונאי, בהיקף של לא פחות מ-40% מאורך החזית המסחרית המסומן בתשריט, ליצירת חזית פעילה במפלס הרחוב.</p> <p>בחזיתות הפונות לרחובות הנשיא ויפה נוף לא יותרו חללים תפעוליים או טכניים, כגון חדרי אשפה, פריקה וטעינה, מחסנים וכד' באזורים הסמוכים לחזית ומלווים את התנועה לאורך הרחוב (יותר כניסות ויציאות בלבד).</p> <p>ג. קומות גג עליון ישמשו עבור המלונאות והמגורים למתקנים טכניים, מרפסות לרווחת הדיירים, בריכות שחייה מקורות/ פתוחות, בר בריכה/ קפה, ספא, חדרי כושר, מלתחות, אזורי שהיה וכד'.</p> <p>ד. מרתפים:</p> <p>א. חלל לפריקה וטעינה של סחורה/ אשפה ימוקם בקומות מתחת למפלסי הכניסה.</p> <p>ב. קומות מתחת למפלסי הכניסה ישמשו לחניונים, שימושים טכניים, וכן לכל הפונקציות המלונאיות העיקריות והנלוות, ולכל הייעודים הנלווים למגורים</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>עיצוב אדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות הרלוונטיות של עיריית חיפה התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה, ובכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו.</p> <p>הנחיות עיצוב אדריכלי:</p> <p>יותר פיצול המבנה לשני נפחים, ותותר הפרדה פונקציונלית בין המגורים למלונאות. בחזית הפונה לרחוב יפה נוף מספר הקומות יהיה נמוך בקומה אחת ממספר הקומות בחזית הפונה לשדרות הנשיא.</p> <p>גבהי קומות:</p> <p>גובה קומה ממוצעת למגורים ולמלונאות יהיה עד 3.50 מ.</p> <p>גובה קומת קרקע יהיה עד 6.00 מ'</p> <p>גובה קומת הגג העליון יהיה על פי הגובה המינימלי הנדרש עבור המערכות הטכניות והגג לשימוש המלון/ הדיירים, ולא יותר מ 6.00 מ'</p>

מגורים מסחר ותיירות	4.3
<p>מעקה הגג יסתיר את המערכות והציוד שעל הגג.  תותר קומת ביניים טכנית מלאה אחת למערכות, בנוסף על הקומה הטכנית שבמפלסי הגגות, אשר גובהה לא יעלה על 2.00 מ' והיא לא תבוא במניין הקומות.</p> <p>יותר מפלס גלריה שלא ייחשב במניין הקומות (ללא הגבהת הגובה הכולל של הקומה). הגלריות יותרו רק באיזורים שאינם צמודים לחזיתות הפונות לרחובות, ובשטח שלא יעלה על 25% משטח הקומה.</p> <p>חללי ביניים :</p> <p>קומה טכנית במפלסי הגגות השונים (עד 6 מ') וקומה טכנית אחת במרכז המבנה (עד 2 מ') יותרו במלואן מבלי שיבואו במניין הקומות. מעבר לכך יותרו רק גלריות טכניות נקודתיות בין קומות המבנה, ומתחת לבריכות שחיה לצרכי מעבר תשתיות ומערכות. באזורים טכניים אלו יותרו מתקנים כגון ציוד מיזוג אוויר, אוורור, חדרי דוודים, חדרי מכונות למתקני הברכה וכד'..</p> <p>חללי ביניים אלו לא יבואו במניין הקומות, ובלבד שלא ישנו בשום אופן את הגובה הסופי העליון ביותר של המבנה.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי :</p> <p>בחזית הקדמית והאחורית מקומה 3 ומעלה תותר בליטה זיזית של המבנה מעבר לקו הבניין ועד לקו המגרש.</p> <p>במרווחים הצדיים בין קו הבניין לגבול המגרש, תותר בליטה של עד מטר אחד, במקומות נקודתיים שיתואמו עם הועדה המקומית בשלב תכנית הבינוי שתהווה תנאי להיתר. תותר חריגה מקומית מקווי הבניין אל המרווחים לטובת הנגשת כלי רכב ורגל.</p> <p>מרפסות :</p> <p>תותר בניית קורות, עמודים ופרגולות במרפסות הדירות, וכן אלמנטים דקורטיביים אופקיים ואנכיים. יוקצה שטח כולל עיקרי למרפסות, כמפורט בטבלה 5.</p> <p>לא יותר ניווד שטחים בין שטח עיקרי למרפסות לשטחים עיקריים אחרים במבנה.</p> <p>פרגולות / מצללות :</p> <p>תותר בניית מצללות/ פרגולות/ קורות/ עמודים ואלמנטי קירוי במרפסות בהיקף שטח המרפסת כולה.</p> <p>מרתפים :</p> <p>ניתן יהיה להוסיף קומות מרתף בשלב התכנון להיתר בתאום עם מהנדס הועדה. בכל אחת משתי קומות המרתף הראשונות יותר גובה של עד 6 מ', ויותר חללים כפולים לטובת שימושי תפעול/ אולם כנסים/ שימושים עיקריים ונלווים למלון.</p> <p>תחוייב אדמה גננית מעל לתקרת המרתף לצורך גינון ופיתוח, כדוגמת המוצג בנספח הרקע הנופי. פירוט הפיתוח ועומק המילוי יתואמו לאור העקרונות שבהנחיות המרחביות שיהיו בתוקף מטעם עיריית חיפה, ויתואמו מול מה"ע או מי מטעמו במסגרת תוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר כתנאי להיתר.</p> <p>המרתף יבלוט מעל פני השטח הסופיים רק במידות המינימליות הנדרשות ולפי תיאום ואישור של מח' תכנון או מחלקת נוף</p>	ב

4.3	מגורים מסחר ותיירות
ג	<p><b>הוראות בינוי</b> מלונאות:</p> <p>1. במלון לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות המלונאיות למים ו/או חשמל ו/או גז. 2. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו קניינית ליחידות מלונאיות ספציפיות. 3. תנאי להיתר בנייה לשימוש מלונאי יהיה עמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות, והוראות תמ"א 1/12</p>
4.4	<b>מגורים</b>
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים: בשימוש מגורים יותרו דיור, וכל הייעודים הנלווים האפשריים למגורים, כגון: מבואות, מעברים, חדרי מדרגות ומעליות, חללים לרווחת הדיירים, אולמות רב תכליתיים, חדרי כושר, חדרי עגלות/ אופניים, חדרי שירות/ אשפה, מרפסות דיירים, בריכות שחייה מקורות/ פתוחות, אזורי שהיה ופנאי, כל סוגי החללים הטכניים, חדרי מכונות, חניה, אחסון, מרחבים מוגנים, וכד'.</p> <p>ב. מסחר: בית קפה במפלס הקרקע של רחוב יפה נוף</p> <p>ג. מבנים ומוסדות ציבור: שימושים של חינוך, תרבות ופנאי.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b> מגורים בתא שטח זה, יהיו באופי מדורג.</p> <p>עיצוב אדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות הרלוונטיות של עיריית חיפה התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה, ובכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו.</p> <p>מבנה ציבור:</p> <p>בתא שטח זה יוקצה שטח בנוי לצורכי ציבור, אשר יירשם על שם עיריית חיפה במסגרת רישום בית משותף. לשטח זה תהיה כניסה נפרדת מהכניסה למגורים, מכיוון רחוב יפה נוף, ותוצמד לו חצר בגודל שלא יפחת מ-200 מ"ר.</p> <p>מיקומו הסופי של השטח הציבורי המבונה, הכניסה אליו והחצר הצמודה לו יקבע בתיאום עם הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>שטח בזיקת הנאה לציבור:</p> <p>השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה לציבור יפותח כחלק מהמרחב הציבורי במפלס הרחוב. הגאומטריה המדויקת של תחום זיקת הנאה תיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר הבניה.</p> <p>בגיאומטריה הסופית שתוגדר גבול זיקת הנאה יתרחק מקצה יחידות המגורים שמתחת כ-2 מ'</p>



4.4	מגורים
	<p>על מנת לשמור על פרטיות. בשטח החייץ יותר גינון נמוך או אלמנטים שקופים אשר יאפשרו הרחקה מבלי להסתיר את הפתיחות לנוף</p> <p>מתחת לקרקע בשטח הזיקה יותרו כל השימושים השונים על פי יעוד הקרקע. מעל לקרקע יותרו שימושים של תנועה ושהיית הולכי רגל, תנועה וחציית כלי רכב, פריקת אשפה וגזם, מעליות להולכי רגל וכלי רכב. לא תותר הקמת מבנים ומתקנים כלשהם בשטח זיקת ההנאה, זולת מבנה מסחר/ בית קפה וביתני המעליות להולכי רגל/ לרכב והגישות אליהם, מבואות וחדרי מדרגות, אלמנטי גינון וקירוי תלת מימדיים או משופעים, סוכות צל שאינן חוסמות את הנוף, אלמנטים פיסוליים סביבתיים וכד'.</p> <p>קווי בנין :          יותרו חריגות מקווי הבניין לצורך כניסות למגרש ע"י כלי רכב.</p> <p>גובה קומה :          גובה ביתני מעליות/ מדרגות ושימושים מסחריים מעל למפלס הפיתוח יהיה המינימלי הנדרש עבור הפונקציה, ולא יותר מ - 6.50 מ מעל לפני הפיתוח באזורם.          גובה קומה ממוצע לשטח ביעוד ציבורי - עד 4.00 מ          גובה קומת ממוצע למגורים - עד 3.50 מ          מעל לגבהים אלו יותר מילוי עבור גינון/ גג ירוק בגג הדיירים ובגינה שבזיקת ההנאה.</p> <p>גובה סופי של המבנים :          הגובה הסופי של גגות המבנים (לא כולל השטח המיועד לבית קפה) בחלקם הגבוה ביותר לא יחרוג ממפלס הפיתוח של הטיילת העתידית בשטח זיקת ההנאה ("מפלס הטיילת").          התכנון יאפשר מבטים של הולכי הרגל מאזור זיקת ההנאה לציבור לכיוון העיר והים. מגבלת הגובה הסופי במגרש 101 לא תחול על חלקי מבנה נקודתיים כגון מבואות כניסה/ מבואות מעליות להולכי רגל או לרכב/ חדרי מדרגות (בשטח מקסימלי של עד כ-70 מ"ר כ"א), אלמנטי גינון וקירוי תלת מימדיים או משופעים וכדומה, ועל מבנה המסחר כאמור.</p> <p>מרתפים :          יותרו מרתפים בתחום קווי הבנין התת קרקעיים. תחוייב אדמה גננית מעל לתקרת המרתף לצורך גינון ופיתוח, כדוגמת המוצג בנספח הרקע הנופי. פירוט הפיתוח ועומק המילוי יתואמו לאור העקרונות שבהנחיות המרחביות שיהיו בתוקף מטעם עיריית חיפה, ויתואמו מול מהי"ע או מי מטעמו במסגרת תוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר כתנאי להיתר.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b>          מבואות קומתיות :          יותרו מבואות קומתיות במפלסים שמתחת למפלס הכניסה, בגובה מלא, לצורך מעבר מערכות טכניות.</p> <p>חללי ביניים :</p>





4.4

## מגורים

יותר גלריות טכניות נקודתיות בין קומות המבנה, ומתחת לבריכות שחיה לצרכי מעבר תשתיות ומערכות. באזורים טכניים אלו יותר מתקנים כגון ציוד מיזוג אויר, אוורור, חדרי דוודים, חדרי מכונות למתקני הבריכה וכד'..

חללי ביניים אלו לא יבואו במניין הקומות, ובלבד שלא ישנו בשום אופן את הגובה הסופי העליון ביותר של המבנה.

מרפסות :

תותר בניית קורות, עמודים ופרגולות במרפסות הדירות, וכן אלמנטים דקורטיביים אופקיים ואנכיים. יוקצה שטח כולל עיקרי למרפסות, כמפורט בטבלה 5.

לא יותר ניווד שטחים בין שטח עיקרי למרפסות לשטחים עיקריים אחרים במבנה.

פרגולות / מצללות :

תותר בניית מצללות/ פרגולות/ קורות/ עמודים ואלמנטי קירוי במרפסות בהיקף שטח המרפסת כולה.

גגות :

גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית תוך התחשבות בנצפות מהמבנים הסמוכים .

יותר בריכות (בריכות שחייה ו/או בריכות נוי סטריליות או אקולוגיות) במפלסי המגורים ועל הגגות/ מרפסות.

בסמכות מהנדס הוועדה לאשר פטור מקולטי שמש במידה ולא ניתן יהיה ליישם פתרון למתקנים אלו או דומים מבלי להצניע אותם באופן שלא יסתיר את מבטי הטיילת לנוף.

מחסנים ומתקנים טכניים :

לא תותר תוספות מחסנים מחומרים קלים על הקרקע / מעל פני קרקע סופית.

גישה להולכי רגל :

תותר גישה רגלית דרך אזור הטיילת וזיקת ההנאה אל המגורים ו/או לפונקציה ביעוד ציבורי/ מסחרית/ מלונאית.

גישה לכלי רכב :

יותר מעבר כלי רכב דרך זיקת ההנאה לצורך גישה לרכב חירום וכיבוי אש/ גישת מכוניות לחניון הפרטי/ למעליות, לרכב פרטי ותפעולי, לטובת חניה או שירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
1700	(5)	(5)	(4)	(4)	8	13 (3)	50 (2)	(1)	11560	2000	4300	6600	2890	201	מסחר ותיירות	מגורים מסחר ותיירות
1350	(5)	(5)	(4)	(4)	8	12 (3)	46.5 (2)	45 (6)	5780		2700	4320		201	מגורים ב'	מגורים מסחר ותיירות
480 (10)	(8)	(9)	(8)	(8)	8	1	6.5 (7)	16 (6)	3500	2300	70		2795	101	מגורים	מגורים
(10)	(8)	(8)	(8)	(8)	3	1	6.5 (7)		50		70	20 (11)		101	מסחר	מגורים
	(8)	(8)	(8)	(8)	3	1	6.5 (7)		20 (12)	180 (12)				101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
3530									20910	4480	7140	10940	5685		<סך הכל>	מגורים מסחר ותיירות

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

א. מפלס הכניסה הקובעת במגרש 201 הינו קומת הכניסה מכיוון שדרות הנשיא. מפלס הכניסה הקובעת במגרש 101 הינו קומת הכניסה מכיוון רחוב יפה נוף

ב. יותר ניווד של עד 20% מהשטחים העיקריים למלונאות ממעל למתחת לקרקע ולהיפך

ג. יותר ניווד שטחי שירות בתא שטח 201 ממגורים למלונאות

ד. יותר ניווד שטחי שירות בתא שטח 101 ממגורים למסחר

ה. חדרי מדרגות ומעליות שאינן לכלי רכב במגרש 101 יהיו נפרדים פונקציונלית למגורים, ומשותפים לשאר השימושים (אך לצורך מילוט ו/או בטיחות, כל חדרי המדרגות ישמשו את כל השימושים)

ו. לא יותר ניווד שטחים בין שטח עיקרי למרפסות לשטחים עיקריים אחרים במבנה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת

ז. ככל שייבנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום ממ"דים, ייחשב הפרש השטחים שבין שטח הממ"קים לבין שטחי השירות שהיו מיועדים לממ"דים בקומה (12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור בקומה)

כשטח עיקרי, ובלבד שלכל דירה לא יתווספו יותר מ-12 מ"ר שטח עיקרי. כך שסה"כ זכויות הבנייה עיקרי + שירות לא יגדלו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מספר חדרי המלון לא יפחת מ-170 חדרים.

(2) הגובה המירבי אינו כולל את הקומה הטכנית על מפלסי הגג העליון, ופונקציות בקומת הגג, כגון יציאה לגג דיירים עליון/ גג מלונאות פעיל/ יציאה לגג במפלסים הנדרשים למערכות טכניות כדוגמת קולטי שמש, מתקני מיזוג אוויר וכד'. כל אלו יכללו בקומת גג/טכני שגובהה עד 6 מ' נוספים. מעבר לתוספת לא תותר בניה, למעט אנטנות ואלמנטים בנויים נקודתיים.

(3) מספר הקומות אינו כולל את הקומה הטכנית והפונקציות על הגג, ואינו כולל קומה טכנית במרכז המבנה שגובהה עד 2 מ'. כמו כן מספר הקומות אינו כולל קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, קומות מרתף/ מסד וכד'.

(4) כמסומן בתשריט. יותרו מתקנים טכניים תת קרקעיים עד קוי המגרש. מקומה 1 ומעלה תותר במרווחים בליטת מרפסות של עד מטר אחד מעבר לקו הבניין, במקומות נקודתיים שיתואמו עם הועדה המקומית בשלב תכנית הבינוי שתהווה תנאי להיתר.

(5) כמסומן בתשריט. יותרו מתקנים טכניים תת קרקעיים עד קוי המגרש. מקומה 3 ומעלה תותר בליטה זיזית של המבנה מעבר לקו הבניין ועד לקו המגרש.

(6) מספר היחידות הינו מכסימלי.

(7) גובה הביתן יהיה המינימלי הנדרש מעל למפלס הפיתוח, עבור ביתני מסחר/ בית קפה וביתני כניסה למעליות להולכי רגל ולכלי רכב, ולא יותר מ-6.5 מ.

(8) כמסומן בתשריט. יותרו מתקנים טכניים תת קרקעיים עד קוי המגרש.

(9) יותרו מתקנים טכניים תת קרקעיים עד קוי המגרש. במגרש 101 באזור המגורים, קו בניין אחורי (צפוני) עבור תקרת קומת המגורים העליונה ביותר יהיה במרחק 27 מ' מגבול המגרש הצפוני, לשמירה על פתיחות המבטים לנוף.

(10) בנוסף לשטחים העיקריים למרפסות יוכלו גגות המבנים לשמש כמרפסות של הקומה שמעליהם, מבלי להוות תוספת לשטח העיקרי/ עיקרי למרפסות.

(11) יותר מסחר/בית קפה של עד 20 מ"ר עיקרי מעל מפלס הפיתוח ברחוב יפה נוף. בסמוך לביתן ברחבה ובטיילת יותרו מקומות ישיבה ושהיה ואלמנטי הצללה.

(12) יותר ניוד שטח למבנים ומוסדות ציבור מעיקרי לשירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין:  על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, ועל הפיתוח והחנייה במגרש יחולו כל ההנחיות המרחביות העירוניות הרלוונטיות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. במקרה של סתירה בין ההנחיות המרחביות להוראות תוכנית זו יגברו הוראות התוכנית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תנאי להיתר הבניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את אופן השתלבות המבנים בסביבתם הקרובה, איתור סופי של הבניינים, מפלסים וגבהים שלהם ושל הפיתוח סביבם. קביעת תוואי השבילים עם זכות המעבר לציבור, חתכים וחזיתות של הבניינים המוצעים, חומרי גמר, טיפול בגגות הבניינים ופיתוח של כל השטחים הציבוריים וכן מערכת תנועת הולכי רגל בתוך המתחם, והקשר לסביבה. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את כל השטחים עליהם תרשם זכות מעבר לציבור במגרש עליו מבוקש ההיתר.</p> <p>התכנית תוגש בק.מ. 1:250 ותכלול את כל תא השטח. התכנית תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת.</p> <p>התוכנית תגדיר תכנון נופי תוך הקפדה על השתלבות ושמירת/ טיפוח אופי הרחוב הקיים, רצף הנוף המאפיין אותו, המבטים אל הנוף והעיר, ואיכות המרחב הציבורי. תכנית הבינוי והפיתוח תציג:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>את המבנה כולו כולל הגישה אליו, גדרות סביב המגרש, גינון, נטיעת עצים וכד'.</li> <li>מיקום מתקני האשפה והגז.</li> <li>התכנית תאפשר הסדרת הפיתוח על פי גבולות המגרשים התקפים, לרבות התאמת גדרות, חניות, שבילים, מתקני אשפה ותשתית</li> <li>התכנית תקבע את הגאומטריה המדוייקת של תחום זיקת ההנאה. ראה גם סעיף חלוקה ורישום</li> <li>התכנית תקבע את המיקום המדויק של השטח המיועד לצרכי ציבור</li> </ol> <p>פיתוח סביבתי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים בשטחים שבעלותם.</li> </ol> <p>שיקום נופי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חומרי חציבה ומילוי למדרונות ע"י בנית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות תא השטח המיועד לבניה, לפני התחלת הכשרת השטח לבניה.</li> </ol>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <p>על המבנה לעמוד בתקן בניה ירוקה (ת"י 5281) בהתאם למדיניות העירייה התקפה בעת הוצאת היתר הבניה</p>	<p><b>6.3</b></p>

איכות הסביבה	6.4
<p>1. בקשה להיתר בנייה תלווה בדו"ח אקוסטי אשר יכלול את כל מקורות הרעש שעלולים להשפיע על דירות המגורים בבניין ועל בנייני המגורים הסמוכים כגון: בריכה, מסעדה, פריקה וטעינה, ספא, חניון, מרפסות פעילות, וכל פונקציה גורמת רעש שמצויינת בתכנית. בנוסף, היועץ האקוסטי יציג בדו"ח מתן פתרונות למניעת מטרדי הרעש הצפויים.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה חוות דעת איגוד ערים חיפה להגנת הסביבה והתייחסות אליה ולכל התיקונים הנדרשים בבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת סקר רוחות לבחינת השלכות הבנייה על מערך הרוחות במרחבים הציבוריים, והטמעת מסקנותיו.</p>	



חלוקה ו/ או רישום	6.5
<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 סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר בנייה.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. תרשמנה זיקות הנאה הדדיות בלשכת רשם המקרקעין בין תאי השטח החדשים, לצרכי גישה לכלי רכב ולהולכי רגל. (לטובת שימושים כגון גישה רגלית/ כניסת כלי רכב לחניה, מעבר משאיות לתפעול, פריקה וטעינה, פינוי אשפה וכדומה..)</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.</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.</p>	



חשמל	6.6
<p>1) תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום 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>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p>	



6.6

## חשמל

- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  
- תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- ה. קו חשמל מתח עליון - 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.
- ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.
- י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין.  
להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין 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 ולבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

תאורה:

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.

תחנות טרנספורמציה:

תחנת השנאה תהווה חלק אינטגרלי מהבניין, ומיקומה ייקבע בתכנית הבינוי שתאושר כתנאי להיתר בוועדה המקומית. לא תורשה הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תוכנית זו.  
הקמת תחנות טרנספורמציה בתחומי המגרשים תהיה בתיאום עם חברת החשמל ובאישורה.

6.7

## תשתיות

- 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.
- ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.
- ג. מבקשי היתר בניה ישלמו דמי הקמה למערכות מים וביוב והיטלי תיעול כחוק.
- ד. אספקת מים
- מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל
  - 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.
  - לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה

6.7	תשתיות
	<p>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>3. תנאי למתן היתר הבניה יהיה העתקת קו הביוב כפי שמסומן בנספח התשתיות 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 ויוסותרו בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. חדר אצירת האשפה יתוכנן 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>
6.8	הוראות פיתוח
	<p>בתחום המגרש יתוכננו מפלסי פיתוח וקירות תמך ברוח נספחי התכנית.</p> <p>תכנית בינוי שתאושר כתנאי להיתר תכיל את הקירות, המפלסים והחומרים של כל האלמנטים בהתאם לסעיף בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בגינן מדורג שיתוכנן יותרו קירות עד לגובה 3.5 מ', ובמרווח מזערי של 70 ס"מ.</p> <p>פיתוח חזית המגרש:</p>

<b>6.8 הוראות פיתוח</b>	<b>6.8</b>
בחזיתות המגרשים שלאורך רחוב יפה נוף ישוריינו אזורים מגוונים לשתילת צמחייה ועצים בוגרים במקצב קבוע לאורך הרחוב, בתיאום עם מח' תכנון עיר ומח' נוף וגנים	
<b>6.9 ניהול מי נגר</b>	<b>6.9</b>
הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי, להשהיית מי נגר והעשרת מי התהום, תהיה תנאי לקבלת היתר בנייה.	
<b>6.10 שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.10</b>
<p>התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים ובו טבלת תיעוד העצים הבוגרים, תמונות ותשריט של יעודי "עצים לשימור" ו"עצים לכריתה"</p> <p>1. "עצים לשימור": לא תותר העתקתם או כריתתם של עצים המוגדרים לשימור, ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה.</p> <p>יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ, בו לא תותר בנייה או חפירה. בכל מקרה בו יש לבצע עבודות בתחום איזור השורשים המוגן יש לבצע את העבודות ע"פ מפרט אגרונום מומחה לעצים ובפיקוחו.</p> <p>2. "עצים לכריתה": תותר כריתה של עצים ע"פ סקר העצים המאושר ובהתאם לחוק.</p> <p>לפי תאום עם היחידה לתכנון נוף, בתמורה לעצים שיוגדרו תיערך שתילה חלופית של עצים בגדלים תואמים וגדולים (גודל 9-10 או בהתאמה למוחלפים) במדרכה הנטועה והשביל הצמוד למגרש.</p>	
<b>6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.11</b>
תנאי למתן היתר בנייה יהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש לפי חלק ח' 1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970, פרק א' ב', וחוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות תשנ"ח על תיקונו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בנין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים וציבוריים.	
<b>6.12 דרכים תנועה ו/או חניה</b>	<b>6.12</b>
תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. <p>ניתן יהיה לתכנן חניות באמצעות מכפילי חניה לגובה או לעומק/ במפלסי גלריה תותר הפרדה בין חניון המלונאות / חניות למסחר/ לפונקציות הציבוריות לבין חניון המגורים, לשמירת פרטיות הדיירים.</p> <p>לשימושים שאינם מגורים במגרש 101 ניתן יהיה להקצות חניות בחניון התת קרקעי במגרש 201</p>	
<b>6.13 פסולת בניין</b>	<b>6.13</b>
<p>מניעת מטרדים בעת הבניה.</p> <p>1. 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>2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>4. 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>	



### קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.14

1. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים אפשריים לצמצום פליטות אבק, באמצעות שימוש במכונות המצוידות בקולטי אבק, הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר, או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק. 2. עודפי עפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרויקט או יועברו לפרויקטים אחרים או לאוגר בניינים לשימוש עתידי. רק במידה ויימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה. 3. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. 4. ציוד הבנייה יהיה ציוד שקט שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) התש"ל"ט 1979. 5. מפלסי רעש מצידוד בנייה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) התש"ל"ט 1979, לא יעלו על המפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990. 6. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992. 7. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות העפר לא תעלה על הערכים המותרים על פי תקן DIN 4150.

### היטל השבחה

6.15

היטל השבחה ישולם כחוק

### רישום שטחים ציבוריים

6.16

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית. השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופרשו על פי כל דין ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.  
ב. זיקות ההנאה תירשמנה בלשכת רישום המקרקעין כזכות מעבר לטובת הציבור להולכי רגל.

### פיקוד העורף

6.17

מקלטים ומרחבים מוגנים :  
לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת בנייה למגורים בתא שטח 201	בביצוע תא שטח 201 הקמת בית המלון תהיה בד בבד עם יחידות הדיור למגורים.

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים מיום אישורה.