

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0734442

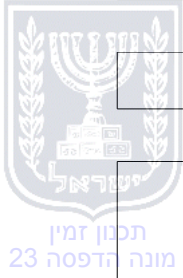
חפ/מק/1826/יח - רח' אירביז 12, ואדי סאליב, חיפה.

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

המגרש נשוא התכנית נמצא במדרגות אירביד המחברות בין רח' מעלה השחרור לרח' שיבת ציון. כיום נמצא בו מבנה לשימור (עפ"י תכנית) שנבנה בשלהי המאה ה-19 בטיפולוגיית "בית הליוואן". המבנה נטוש מזה עשרות שנים ומצבו הפיסי ירוד. מטרת התכנית היא שימור המבנה הקיים, תוספת קומות חדשות מעליו וכן הקמת אגף חדש בן 5 קומות, שה"כ 34 יח"ד ושטח למסחר בקומת הקרקע, תוך קביעת הוראות לשימור, בניה, חניה ונוף. תוספת הזכויות והקומות הן בהתאם לחפ/2000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/1826/יח - רח' אירביד 12, ואדי סאליב, חיפה.

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

304-0734442

מספר התכנית

1.246 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (13), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |        |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | חיפה   |
| קואורדינאטה X    | 200415 |
| קואורדינאטה Y    | 746578 |

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת ואדי סאליב, מגרש פנימי הנשען על מדרגות אירביד המקשרות בין רח' מעלה השחרור לבין רח' שיבת ציון.

### 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 | מד אירביד | 12       |       |

שכונה ואדי סאליב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10841    | מוסדר   | חלק           | 17                  |                   |

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



## 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                |
| 07/07/2016 | 8438                    | 7299               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.                          | כפיפות  | תמא/ 35 / 1           |
| 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.                       | כפיפות  | חפ/ 2000              |
| 06/03/1986 | 1516                    | 3309               | תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית חפ/1826.  | החלפה   | חפ/ 1826              |
| 07/03/2012 | 2981                    | 6388               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229. הוראות תכנית חפ/ 229 תחולנה על תכנית זו.                         | כפיפות  | חפ/ 229 / 5           |
| 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           |
| 21/04/1996 | 2831                    | 4402               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 יב ממשיכות לחול.                         | שינוי   | חפ/ 1400 / יב         |
| 08/03/1998 |                         | 4626               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 1 ממשיכות לחול.               | שינוי   | חפ/ מק/ 1400 / יב / 1 |



| מספר תכנית מאושרת    | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|----------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 תחולנה על תכנית זו. | 5293               |                         | 29/04/2004 |
| חפ/ 229 / י/ 1       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / י/ 1 ממשיכות לחול.                        | 4201               | 2771                    | 14/03/1994 |
| חפ/ מק/ 229 / י/ 2   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י/ 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י/ 2 תחולנה על תכנית זו.     | 5232               |                         | 27/10/2003 |
| חפ/ מק/ 1400 / פמ    | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.       | 5501               | 2102                    | 28/02/2006 |
| חפ/ מק/ 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/ 428              | החלפה   | תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 428 בתחומה.  | 0                  |                         |            |
| חפ/ מק/ 1826 / יד    | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1826 / יד. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1826 / יד תחולנה על תכנית זו.       | 6423               | 4323                    | 30/05/2012 |

הערה לטבלה:

חפ/ 231 - תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 231 בתחומה.

## 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                  | עפ"י תכניות שהועברו מאדריכל הפרויקט אדר' גדי ענבי | 09: 32 08/02/2021 | פנינה רוזנברג | 08/02/2021  | 1                 | 1: 250   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  |   | 16: 03 14/02/2021 | נעה שיק       | 14/02/2021  | 59                |          | מנחה  | תיעוד ושימור   |
| לא                  |   | 09: 42 08/02/2021 | פנינה רוזנברג | 08/02/2021  | 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/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                   | ישוב | רחוב             | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                          |
|----------------|------|----|---------------|----------------------------|------|------------------|-----|-------|-----|--------------------------------|
|                | פרטי |    |               | הבית בנוה צדק<br>חיפה בע"מ | חיפה | מד אירביד<br>(1) | 12  |       |     | eyalbatgali<br>m@gmail.c<br>om |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חיפה.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר    | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                 | ישוב      | רחוב    | בית  | טלפון      | פקס | דוא"ל                              |
|-------------------|-----------|---------------|---------------|--|-----------|---------|------|------------|-----|------------------------------------|
|                   | עורך ראשי | פנינה רוזנברג |               | פנינה רוזנברג-<br>אדריכלות<br>ובינוי     | חיפה      | ביאליק  | 7    | 04-8666950 |     | pnina@rosen<br>berg-<br>arch.co.il |
| אדריכל<br>הפרויקט | אדריכל    | גדי ענבי      | 3451298       | קדרון לשניאק<br>קלוס<br>אדריכלים<br>בע"מ | טירת כרמל | אתגר    | 5    | 04-8577884 |     | gadi@klk-<br>arc.co.il             |
| יועצת<br>שימור    | יועץ      | נעה שיק       | 9999          |  | חיפה      | שד יצחק | 11 א | 04-8330757 |     | noa.sheck@g<br>mail.com            |



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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח         | הגדרת מונח              |
|--------------|-------------------------|
| קו בנין עילי | קו בנין למרפסות זיזיות. |

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

שימור מבנה קיים, והקמת מבנה חדש הכוללים 34 יח"ד ומסחר בק. הקרקע, תוך שינוי ייעוד הקרקע, הגדלת זכויות בניה, שינוי הוראות בניה וגובה בניין בכפוף לתכנית המתאר חפ/2000 ולסעיפים בחוק התכנון והבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת מבנה לשימור ומתן הנחיות שימור בהתאם לסעיף 62א(א)(13).
- שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים ועסקים מיוחד לשימור ושיפוץ לאזור מגורים.
- הוספת שימושים, תוספת זכויות בנייה, שינוי גובה ומס' קומות, שינוי הוראות בנייה בכפוף לתכנית המתאר חפ/2000.
- שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)(4).



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד   | תאי שטח |
|--------|---------|
| מגורים | 2001    |
| שביל   | 1001    |

| סימון בתשריט        | יעוד   | תאי שטח כפופים |
|---------------------|--------|----------------|
| בלוק מבנה לשימור    | מגורים | 2001           |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים | 2001           |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים | 2001           |
| קו בנין עילי        | מגורים | 2001           |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר                         |       |        |
|-----------------------------------|-------|--------|
| יעוד                              | מ"ר   | אחוזים |
| מגורים ועסקים מיוחד לשימור ושיפוץ | 1,130 | 91.72  |
| שביל                              | 102   | 8.28   |
| סה"כ                              | 1,232 | 100    |

| מצב מוצע |           |              |
|----------|-----------|--------------|
| יעוד     | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים   | 1,142.59  | 91.70        |
| שביל     | 103.42    | 8.30         |
| סה"כ     | 1,246.01  | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



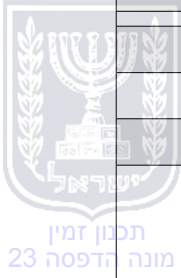
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | ישמש למגורים. יותר שטח למסחר בקומת הקרקע.  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <p><b>הוראות בינוי</b><br/> הוראות בינוי:<br/> א. הבנין יהיה עם גג שטוח.<br/> ב. חזית הגגות ("חזית חמישית") תעוצב כך שכל מערכות הבנין יהיו מוסתרות.<br/> ג. עיצוב החזיתות החיצוניות, פרטי הפתחים וחומרי גמר יהיו בתאם עם היחידה לשימור בעיריית חיפה.</p> <p>שטחי בניה:<br/> שטח יח"ד, כולל ממ"ד, לא יפחת מ-54 מ"ר.<br/> מסחר:<br/> המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד.</p>  |
| <b>ב</b>     | <p style="text-align: center;"><b>שימור</b></p> <p>א. חומרי הגמר של תוספת הבניה על גבי הבניין לשימור והאגף החדש יהיו בטיח. סוג הטיח, גמר וגוון יתואמו עם המחלקה לשימור במסגרת הבקשה להיתר בניה.<br/> ב. פרטי המרפסות יתואמו עם המחלקה לשימור, מעקות יהיו מברזל לפי פרט שיתואם עם מחלקת שימור כתנאי להיתר בניה.<br/> ג. גמר פתחים, סוג פרופילים, חלוקתם וצבעם יתואמו עם המחלקה לשימור אתרים כתנאי להיתר בניה.</p> |
| <b>4.2</b>   | <b>שביל</b>  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | ישמש למעבר הולכי רגל.<br>תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.   |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"ר שטח 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 |         |                 |          |       |          | גודל מגרש כללי |
|                           |            |                                    |           |                   |                       | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי   |                 |          |       |          |                |
| 420                       | 5          |                                    | 34        |                   |                       | סה"כ שטחי בניה     |       |                   | (2) 930 | (1) 1575        |          | 2001  | מגורים   |                |
|                           | 1          |                                    |           |                   |                       | 195                |       |                   | (2) 100 | 95              |          | 2001  | מסחר     |                |
| 420                       | 5          | 18.27 (4)                          | 34        | 60                | 239                   | 2700               |       |                   | 1030    | 1670            | (3) 1130 | 2001  | <סך הכל> |                |

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:

קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן יהיה לנייד שטחים לקומת הקרקע בלבד, ממגורים למסחר.

(2) אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהיה לפי חפ/229/ו/5 ולמסחר יהיה לפי תכנית חפ/1400/שש/1.

(3) שטח מגרש מגורים לפי מפת חלוקה 42/98.

(4) לא כולל מעקות, פיר חדר מדרגות, פיר מעלית, מתקנים טכניים וכד'. מבני גג, מדרגות חירום וכד' מעל הגגות החדשים יותרו עפ"י דרישת כיבוי אש ודרישות החוק, בגובה מינימלי הנדרש עפ"י החוק.

## 6. הוראות נוספות

|                   |  |
|-------------------|--|
| <p><b>6.1</b></p> | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>  |
| <p>6.1</p>        | <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין:<br/>                 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><b>6.2</b></p> | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>   |
| <p>6.2</p>        | <p>כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש שתהווה חלק מהבקשה להיתר, אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף והמחלקה לתכנון עיר בעיריית חיפה. התכנית תתייחס לכל הפיתוח במגרש כולל לרצועות הגינון, שתילה, ריצוף, גדרות וקירות פיתוח.<br/>                 כמו כן תכנית הבינוי והפיתוח תציג את:<br/>                 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.<br/>                 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<br/>                 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.</p>   |
| <p><b>6.3</b></p> | <p><b>חניה</b></p>   |
| <p>6.3</p>        | <p>א. החניה תהיה לפי התקן התקף.<br/>                 ב. 13 מקומות חניה יוקצו במגרש 244 לפי תכנית מאושרת חפ/1826.</p>   |
| <p><b>6.4</b></p> | <p><b>חשמל</b></p>   |
| <p>6.4</p>        | <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.<br/>                 ב. תחנת טרנספורמציה:<br/>                 לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.<br/>                 ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל<br/>                 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן<br/>                 .....מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו<br/>                 א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף.....3 מ'<br/>                 ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ'<br/>                 תיל מבודד צמוד למבנה .....0.3 מ'<br/>                 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק" ותיל חשוף או מצופה.....5 מ'<br/>                 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אוירי מבודד (כא"מ) ..2 מ'</p> |

| 6.4 | חשמל   |
|-----|--|
|     | <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>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 ינתן 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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>ד. תאורה</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p> |

| 6.5 | שימור   |
|-----|---|
|     | <p>א. הוראות שימור יגברו על הוראות אחרות של התכנית.</p> <p>ב. המבנה הקיים מיועד לשימור.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תיק תיעוד מלא שיקבע את המיקום המדויק של החיבור בין המבנים, סוג החיבור וחומרי הגמר בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית חיפה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>ד. היתר בניה במגרש הכולל את המבנה לשימור יכלול את פרוט העבודות הנדרשות לשם שיפוץ ושיקום המבנה הקיים, כולל חיזוק קונסטרוקטיבי, שיפוץ חזיתות, גדרות, גגות או אלמנטים אחרים הראויים לשיקום ושימור, הסרת מבנים או חלקי מבנה הנוגדים את אופיו של המבנה, פיתוח השטח וכיו"ב, הכל עפ"י תיק תיעוד מלא של המבנה.</p> <p>ה. שיפוץ ותוספת בניה במבנה הקיים יעשו כך שישמרו מאפייניו האדריכליים של המבנה הראויים לשימור.</p> <p>ו. היתר הבניה לשיפוץ המבנה הקיים ו/או תוספת בניה למבנה הקיים, יוכן ע"י אדריכל בעל נסיון בשימור בהנחיית מחלקת השימור בעיריית חיפה.</p> <p>ז. בעת הוצאת היתר בניה יש להתייחס לחלוקת הפנים של המבנה הקיים ולהתאים את התכנון המוצע לחלוקה המקורית ככל שניתן ובתיאום עם מחלקת השימור של העיריה.</p> <p>ח. המבנה שהוגדר לשימור יחזק, במידת הצורך, בהתאם לסקר הנדסי שיבוצע ע"י מהנדס מוסמך ויצורף לתיק התיעוד המלא שיערך בהתאם להנחיות מנהל התכנון המעודכנות, הנחיות מחלקת השימור בעיריית חיפה ויאושר ע"י מהנדס העיר.</p> |

| 6.6 | ניהול מי נגר   |
|-----|--|
|     | <p>לפי תמ"א 1האיזור הוא בעל חשיבות גבוהה מאד להחדרה והעשרה של מי תהום.</p> |

|  |                    |
|--|--------------------|
| <p><b>ניהול מי נגר</b></p>   | <p><b>6.6</b></p>  |
| <p>1. שטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. יוותרו לפחות 15% משטח מגרש כשטחים לא בנויים מעל ובתת הקרקע להחדרת מי נגר.</p> <p>1.2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב..</p> <p>1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים</p> |                    |
| <p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>   | <p><b>6.7</b></p>  |
| <p>לא יותרו זכויות נוספות מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות הבניה שנקבעו בתכנית זו.</p>  |                    |
| <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>   | <p><b>6.8</b></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.</p> <p>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח</p>  |                    |
| <p><b>פיתוח סביבתי</b></p>   | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>  |                    |
| <p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>  | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p>   |                    |





|  |                    |
|--|--------------------|
| <p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>  | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>ה.העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.<br/>ו. בכל עת הבנייה, תתאפשר כניסה לכלי רכב לשם ביצוע העבודות רק מהצד המערבי של הבניין.</p>  |                    |
| <p><b>תשתיות</b></p>   | <p><b>6.11</b></p> |
| <p>א. מים וביוב</p> <p>1. 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>2. כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאי הביוב שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל וע"ח מבקש ההיתר</p> <p>3. מקור אספקת מים ייקבע 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>4. מבקש ההיתר ישלם דמי הקמה כחוק</p> <p>ב. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז.</p> <p>ג. 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>ד. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ה. 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><b>מקלטים</b></p>   | <p><b>6.12</b></p> |
| <p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס פיקוד העורף.</p>  |                    |
| <p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>   | <p><b>6.13</b></p> |
| <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>  |                    |
| <p><b>היטל השבחה</b></p>   | <p><b>6.14</b></p> |
| <p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>  |                    |

|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.15</b> | <b>איכות הסביבה</b>  |
|             | <p>א. סוגי העסקים שיפעלו במקום לא יהוו הפרעה או מטרד לבתי המגורים.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר הבניה לכלול אזורים ייעודיים למנועי העסקים במטרה שלא יהוו הפרעה עתידית לבתי המגורים.</p> <p>ג. הבקשה להיתר תועבר לקבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.16</b> | <b>דרכים</b>  |
|             | <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל תכנון זמין מונה הדפסה 23</p> <p>אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ו/או 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> |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך כ - 10 שנים

