

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0597591

התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי בחיפה ברחוב זלמן שניאור 31,33,35,37

חיפה

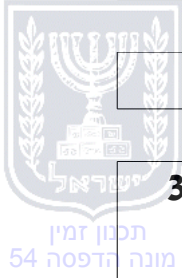
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה בהליך של התחדשות עירונית "פינוי בינוי" הריסה של 2 מבני מגורים הכוללים 28 יח"ד ובמקומם הקמת מבן מגורים המורכב מ-3 מבנים מחוברים ביניהם, סה"כ 98 יח"ד. התכנית מקצה שטח ציבורי לטובת מועדון כחלק מהמבן כולל חניות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי בחיפה ברחוב זלמן שניאור 37,35,33,31

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0597591

שטח התכנית 1.2 4.619 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א 2) (1)

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	200850
קואורדינאטה Y	742525

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' זלמן שניאור 37,35,33,31 חיפה

### 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	שניאור זלמן	33	
חיפה	שניאור זלמן	37	
חיפה	שניאור זלמן	35	
חיפה	שניאור זלמן	31	

שכונה כרמל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11194	מוסדר	חלק		144-147, 275

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

חיפה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/12/1996	988	4467	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1002/ ב ממשיכות לחול.	החלפה	חפ/ 1002/ ב
26/08/1973	2236	1040	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1073/ ד ממשיכות לחול.	כפיפות	חפ/ 1073/ ד
01/05/1986	1956	3327	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1002/ נב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1002/ נב
29/10/1959	158	711	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1002 ממשיכות לחול.	החלפה	חפ/ 1002
01/02/1944		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 658 ממשיכות לחול.	החלפה	חפ/ 658
11/09/1986	3062	3378	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1073/ נב ממשיכות לחול.	החלפה	חפ/ 1073/ נב
20/07/1967	1899	1378	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1149 ממשיכות לחול.	כפיפות	חפ/ 1149
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/2000	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/2000 ממשיכות לחול	8137	8404	05/03/2019
חפ/1400/יב	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/יב. הוראות תכנית חפ/1400/יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831	21/04/1996
חפ/מק/1400/יב/1	שינוי	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/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/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

הערה לטבלה:

תכנית מס' 2/05/6 נקראת חפ/1073 ש"צ והיחס לתכנית זו החלפה.

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיל אברהם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיל אברהם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה ואיזון	11: 06 17/10/2021	דותן דרעי	17/10/2021	1		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח חברתי	11: 04 04/11/2020	אילן פינק	04/11/2020	70		מנחה	נספח חברתי
לא	נספח מים וביוב	09: 19 28/02/2021	חיים דב כץ	28/02/2021	1	1: 250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח בינוי	14: 44 20/01/2021	אמיל אברהם	20/01/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח עקרונות לטבלת איחוד וחלוקה	11: 04 17/10/2021	דותן דרעי	17/10/2021	19	1: 1	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר עצים	14: 44 06/10/2021	שאול כהן	06/10/2021	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח פיתוח	10: 29 31/01/2021	אמיר בלום	31/01/2021	1	1: 200	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	10: 53 24/05/2021	אלי אסיף	24/05/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תכנית מצב מאושר	09: 40 25/08/2021	אמיל אברהם	25/08/2021	1	1: 500	מחייב	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
ועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	חיפה	ביאליק	3	04-8256906		
חברה	פרטי			סאמטוניק שותפות מוגבלת	טירת כרמל	קרן היסוד	22	050-9666260		moran@gl- re.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חברה		סאמטוניק שותפות מוגבלת	טירת כרמל	קרן היסוד	22	050-9666260		moran@gl-re.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	קק"ל - הלשכה הראשית	קרן קימת לישראל		קרן קימת לישראל	ירושלים	(1)		02-6583425		info@kkl.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 7283.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אמיל אברהם		גולן אדריכלים	חיפה	מרקוני גוליאלמו	10	04-8224511		natalia@golanarc.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972	מתוו"פ מהנדסים תכנון	טירת כרמל	יוזמה	2	077-9215555	077-9215559	eli@matop.co.il
מתכנן פיתוח נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	amb@miller-blum.co.il
הנדסה ומדידות	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ.ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-8523602	04-8529411	bermanb@netvision.net.il
כלכלן	יועץ כלכלי	דותן דרעי	759	דותן דרעי- אורן נס כלכלה ושמאות מקרקעין	חיפה	שד המגינים	25	04-8622223	04-8668865	dn99@017.net.il
אגרונום	אגרונום	שאול כהן	ל"ר	Best Gan	חיפה	קומוי נתן	8	052-2532741	077-5532741	bestgan@gmail.com
יועץ אנסטלציה	יועץ תשתיות	חיים דב כץ	517	ש.עגנון ושותי בע"מ	עכו	הלוטוס	14	04-8341617	04-8253903	office@sagnon.com
יועץ חברתי	יועץ	אילן פינק			חיפה	דרך אלנבי (1)	209			ilanfink@gmail.com

(1) כתובת: דרך אלנבי 209, חיפה.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

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

קביעת הוראות שיאפשרו התחדשות עירונית במסלול פינוי-בינוי תוך קביעת הוראות בניה למתחם..

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

פינוי והריסת בנייני מגורים קיימים במטרה לאפשר הקמת מתחם מגורים חדש במסגרת התחדשות עירונית תוך קביעת הוראות בניה הקשורות למתחם פינוי בינוי לפי סעי' 62א(א)(2)(1):

- א. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.
- ב. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א' לצרכי שיכון לאזור מגורים ד' (בהתאם למבא"ת).
- ג. קביעת זכאות והוראות בניה למתחם.
- ד. הקצאת שטח לצרכי ציבור.
- ה. הרחבת רח' זלמן שניאור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
שטח ציבורי פתוח	301
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	202
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	202
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	301
מבנה להריסה	דרך מאושרת	201
מבנה להריסה	דרך מוצעת	202
מבנה להריסה	מגורים ד'	101
קו בנין תחתי	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	301

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א מיוחד לצרכי שיכון	2,598	56.25
דרכים	550	11.91
ש.צ.פ.	1,471	31.85
<b>סה"כ</b>	<b>4,619</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	549.98	11.91
דרך מוצעת	215.88	4.67
מגורים ד'	2,598.16	56.26
שטח ציבורי פתוח	1,254.49	27.16
<b>סה"כ</b>	<b>4,618.51</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים. בקומות קרקע וראשונה בבניין מזרחי יותרו שימושים של מועדון נוער או כל מטרה ציבורית/קהילתית אחרת למעט אולם כנסים/ארועים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>המרחק המינימלי בין האגפים הקדמיים של הבניינים לא יפחת מ-8 מ'.</li> <li>גובה קומות מגורים בבניין לא יעלה על 3.20 מ' ברוטו לקומה.</li> <li>גובה קומת כניסה (שהיא גם קומת החניון העליון) לא תעלה על נטו 4 מ' על מנת לאפשר התקנת מכפילים בחניות.</li> <li>קיר צפוני של החניון התחתון יכול להיות בקו 0.</li> <li>תותר בליטת גוזזטרות למרווח קדמי עד 40% מהמרווח.</li> <li>בגבולות המגרש עם השצ"פ יוקם קיר בגובה 1.10 מ' בחיפוי אבן טבעית מסותתת עפ"י ההנחיות של המחלקה לתכנון נוף.</li> <li>שטח ציבורי:</li> </ol> <p>א. הבניין המזרחי יכלול שטח בנוי לשימוש ציבורי/קהילתי. הגישה אליו תהיה ממפלס הרחוב מותאמת לבעלי מוגבלויות.</p> <p>ב. לשטח הציבורי יוצמדו מקומות חניה, עפ"י התקן, לשביעות רצון העירייה.</p> <p>ג. לשטח הציבורי תהיה כניסה נפרדת.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח הציבורי הפתוח הכלול בתכנית זו יותרו שטחים מגוונים, נטיעות עצים, פינות ישיבה, מצללות, שבילים וכד'. יותר מעבר תשתיות עירוניות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>סביבה ונוף</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>תיאסר כל בניה בשטחים הפתוחים, תוך שמירה מרבית על צמחיה וערכי טבע, יעשה מאמץ להנגיש את השטחים הפתוחים לתחזוקה ולמעבר.</li> <li>יותר להעביר תשתיות כדוגמת מים וביוב בתיאום עם מחלקת גנים ונוף.</li> </ol>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל, יותר מעבר תשתיות עירוניות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</li> <li>ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים ובעירייה.</li> </ol>

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
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.	
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל, תכנון זמין מונה הדפסה 54	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>דרכים</b></p> <p>א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים ובעירייה.</p> <p>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.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5) 1176	(4)	(4)	(4)	(4)	1	10	(3) 34.5	98	(2) 60	2250		4410	(1) 8720	2594	101	מגורים	מגורים ד'

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:

א. אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהיה לפי חפ/229/5.

ב. אופן חישוב שטחי השירות למועדון קהילתי יהיה לפי חפ/1400/ש1 על כל שינויה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח זה כולל מועדון קהילתי - 250 מ"ר.

(2) התכסית מתייחסת לשטח על קרקעי.

(3) הגובה יימדד מנקודת הייחוס A המסומנת בנספח בינוי של התכנית. מעל גובה זה יותרו מתקנים טכניים..

(4) קווי הבניין לפי המוראה בתשריט (קו בנין עילי החל מקומת החניה העליונה)..

(5) השטח המותר למרפסות זיזיות יהיה עד 12 מ"ר ליח"ד במוצע. ניתן לאפשר 14 מ"ר בתנאי שסה"כ השטח לא יעלה על 1,176 מ"ר..

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י המחלקה לתכנון עיר והמחלקה לתכנון נוף.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה מכוח התכנית יהיה רישום הערת אזהרה לנושא השטח הציבורי אשר יירשם על שם עיריית חיפה אצל רשם המקרקעין.</p> <p>ג. הבקשה להיתר בניה תועבר לאישור איגוד ערים חיפה להגנת הסביבה. הנחיות האיגוד יוטמעו בבקשה להיתר.</p> <p>ד. תכנית הבינוי והפיתוח תוגש ותותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה שאינן סותרות תכנית זו.</p>	<p><b>6.1</b></p>										
<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי למתן היתר איכלוס למבנה המזרחי יהיה השלמת בנית השטח הציבורי בהתאם למפרט המוסכם ולשביעות רצונו של מה"ע.</p>	<p><b>6.2</b></p>										
<p><b>6.3 אדריכלות</b></p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין.</p> <p>על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות לבנייה למגורים התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה ואינן סותרות תכנית זו.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תוגש ותותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה שאינן סותרות תכנית זו.</p>	<p><b>6.3</b></p>										
<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>פתרון החניה יהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>										
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" data-bbox="462 1904 1260 2128"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> </table>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד 2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'		<p><b>6.5</b></p>
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו										
קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 3.0 מ'											
קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד 2.0 מ'											
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'											
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'											

6.5	חשמל
	<p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>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 חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.6	תשתיות
	<p>א. תשתיות, מים, ביוב וניקוז:</p> <p>- 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>- הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>- מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>- בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יחזור לקדמותו.</p> <p>1. אספקת מים:</p> <p>(א) מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>(ב) לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.</p> <p>(ג) כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות על ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>(ד) קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע לפי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>(ה) על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על ידי</p>



תשתיות	6.6
<p>תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>2. ביוב:</p> <p>(א) מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>(ב) לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>3. ניקוז ותיעול:</p> <p>(א) מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטארי, על ידי מחלקת ניקוז באגף שפי"ע.</p> <p>(ב) לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פתרון ניקוז.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.7
<p>א. מניעת מטרדים בעת הבניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פסולת בניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה שימוקמו במקומות שיקבעו בתכנית ההתארגנות ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</li> <li>2. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק.</li> <li>3. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש, במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות סביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו. מיקום המכונות יסומן בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.</li> <li>4. הבנין הקיים יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה תוך הבטחת המשך תקודו כמרכז תחבורתי.</li> <li>5. אחסון חומרי גלם בתפוזרת יעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר. האחסון יתבצע תוך כיסויים או גידורם של החומרים ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</li> <li>6. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</li> <li>7. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית ונקיטת כל אמצעי הבטיחות.</li> <li>8. שעות העבודה באתר יהיו בהתאמה לחוקי העזר העירוניים.</li> </ol> <p>ב. מניעת מטרדים בעת החציבה/החפירה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יש לגדר את שטח המגרש המיועד לחציבה בגדר אטומה.</li> <li>2. בכל עת שהשטח החצוב יישאר חשוף יש להרטיבו במידת הצורך, בהתאם למצב מזג האוויר והרוח, וכן לטאטא את שטחי הכניסות לאתרי החציבה.</li> <li>3. עודפי עפר יוצאו לאתר למיחזור או לאתר מורשה, במשאיות מכוסות.</li> </ol>	
חומרי חפירה ומילוי	6.8
<p>א. חובת מחזור של פסולת בניין:</p> <p>היתר הבניה למבנה גדול יכול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ב. חציבה ומילוי:</p> <p>היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון:</p>	

<p><b>6.8 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או למאגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או ממאגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות חומר ממוחזר.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובר איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. על בעלי היתר הבנייה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרש כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו', הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>ב. במרווחי העבודה הגובלים בגבול התכנית תוצב גדר זמנית עד גמר ביצוע עבודות החפירה. עם השלמת העבודה וכתנאי לאכלוס מבני המגורים יוחזר המצב לקדמותו ותישתל צמחיית חורש טבעי באזור, בתאום עם מחלקת גנים ונוף.</p> <p>ג. במקומות בהם יבוצע פיתוח על גבי גגות, תישתל הצמחייה על גבי תערובת שתילה מיוחדת ומערכת השקייה תואמת.</p> <p>ד. גמר כל קירות הפיתוח באבן טבעית מסותתת.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים בתחום השטח הציבורי הפתוח הגובל בעורף המגרש בתא שטח 301 יישמרו בהתאם לסקר העצים.</p> <p>2. תנאי לעקירת/ העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנייה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p> <p>3. על העצים המסומנים לשימור ע"י סקר העצים 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 הבנייה והפיתוח.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 פיקוד העורף</b></p> <p>לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12</b></p> <p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>2. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד ע"י רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>3. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם להכין תשריט לצרכי רישום ולאשרו במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר בנייה.</p> <p>4. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את התשריט בלשכת רשם המקרקעין</p>	<p><b>6.13</b></p>

<b>6.13</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	בהתאם לחוק. 5. השטח הציבורי בהיקף 250 מ"ר והחניות הנדרשות לשטח הציבורי עפ"י התקן ירשמו על שם עיריית חיפה בעת רישום הבית המשותף. כתנאי להיתר בניה ראשון בתכנית, תירשם הערת אזהרה לנושא הקמת השטח הציבורי והחניות בלשכת רשם המקרקעין.

<b>6.14</b>	<b>היטל השבחה</b>
	א. כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים ולשטחי ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד. ב. השטח הבנוי לצרכי ציבור ירשם ע"ש עיריית חיפה.

<b>6.15</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף והמחלקה לתכנון עיר בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בניה. תכנית הבינוי והפיתוח תוגש ותותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה שאינן סותרות תכנית זו. התכנית הנ"ל תציג את: העמדת המבנה והממשק שלו עם הרחוב ועם השטח הציבורי הפתוח בעורף המגרש, הגישות למבנה, כולל השטח הציבורי והגישה אליו, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה גינון, נטיעת עצים, מתקני תשתית וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה.

<b>6.16</b>	<b>תקשורת</b>
	קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

<b>6.17</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	ניקוז משמר נגר בתחום אזור רגישות א'1 עפ"י תמ"א 1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

## **7. ביצוע התכנית**

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

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