

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0296095

חפ/מק/2467 - דרך בר יהודה - דאון טאון סנטר

חיפה

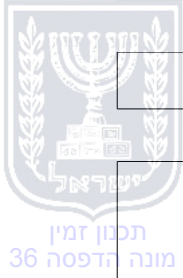
מחוז

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

בשטח התכנית קיים מבנה פעיל שמשמש לסופרמרקט שאושר ביתר בניה בשנת 2018 תוך אישור שימוש חורג. מטרת תכנית זו היא הסדרת השימוש המסחרי במבנה הקיים ובנוסף לכך גם שינוי ייעוד למסחר ותעסוקה על מנת לאפשר במבנה שימושים של מסחר, משרדים, מרפאות וחדרי טיפולים. התכנית ממוקמת בסמוך לציר מסילת הרכבת וכפופה לתמ"א 23 ובהתאם להוראות התמ"א הוועדה המחוזית אישרה הקלה בקווי בניין מציר המסילה. לעניין דרישות רכבת ישראל בעניין מיגון אקוסטי, טיפול בפני רעידות מהרכבת ולעניין טיפול במפגע מקרינה של חשמול הרכבת ככל שידרשו יהיו באחריות היזם בשלב היתר הבנייה ולא יהוו עילה לתביעה כנגד רכבת ישראל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/מק/2467 - דרך בר יהודה - דאון טאון סנטר
מספר התכנית	מספר התכנית	304-0296095
שטח התכנית	שטח התכנית	23.177 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	201455
קואורדינאטה Y	745361

### 1.5.2 תיאור מקום

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

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10873	מוסדר	חלק		29-30, 62, 64-69

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 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	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
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 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
24/11/1977		443	2389	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1180 ג ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1180 ג
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
10/02/2019		7484	8106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/ 1400/ שש/ 1). הוראות תכנית 304-0447052 (חפ/ 1400/ שש/ 1) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0447052
05/07/1981		2142	2725	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1654 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1654

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
חפ/ 229 /ה/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 /ה/ 1. הוראות תכנית חפ/ 229 /ה/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5384	2170		29/03/2005
חפ/ 1400 / יב	כפיפות	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 / 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 / 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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פנינה רוזנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	18/07/2022	אלכס פריאון	16: 07 10/08/2022		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	25/07/2022	תדם הנדסה אזרחית בע"מ	16: 08 10/08/2022		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	18/07/2022	חנן מלכה	16: 08 10/08/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		05/07/2022	חנן מלכה	16: 11 10/08/2022		לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	10/07/2022	ימינאל אלישע	16: 13 10/08/2022		לא
דו"ח סביבה	מנחה		91	19/09/2022	פנינה רוזנברג	17: 56 19/09/2022	הדו"ח הסביבתי הוכן ע"י EOS שירותי התייעלות סביבתית. דו"ח הקרקע הוכן ע"י ישראל קלר	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	18/07/2022	פנינה רוזנברג	16: 06 10/08/2022		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			טרה אמפריום איץ' בע"מ	חיפה	הגליל	41	04-8221440	04-8224001	avi@avirah amim.co.il

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

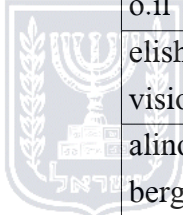
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינת ישראל בעלים בקרקע

**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	אלכס פריאון	8791	פריאון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	הרצליה	בן גוריון	33	09-7792800	03-5493657	office@prion -arc.com
	יועץ נופי	חנן מלכה	30933520	נוף בנוף	חיפה	שער פלמר	1			hanan.landsc ape@gmail.c om



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	תדם הנדסה אזרחית בע"מ		תדם הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577655	04-8577567	t3a@tedem.co.il
	יועץ תשתיות	ימינאל אלישע	4523		חיפה	אורן	23	04-8244914	04-8244913	elishafr@netvision.net.il
	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinator@levenberg.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

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 לשימושי מסחר, משרדים, אחסנה ותעסוקה תוך שינוי גובה הבנייה וללא שינוי בזכויות הבניה תוך התאמה לתכנית חפ/2000.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מלאכה ואחסנה ליעוד של מסחר ותעסוקה תוך הגדרת שימושים מעורבים ל: מסחר, משרדים, מרפאות וחדרי טיפולים.
- ב. שינוי מסי הקומות מ - 4 קומות ל - 11 קומות ושינוי בגובה המבנה לפי סעיף 62א (א) (א4) לחוק התכנון והבניה.
- ג. הרחבת הרחובות ציזל ודרך בר יהודה להסדרת הגישות מצפון ומדרום למתחם לפי סעיף 62א (א) (2) לחוק התכנון והבניה.
- ד. שינוי הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- ה. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- ו. קביעת עצים לשימור ולעקירה לפי סעיף 83ג לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	4002 ,4001
דרך מאושרת	1002 ,1001
דרך מוצעת	3003 - 3001
מסחר ותעסוקה	2001
תעשייה ואחסנה	5001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	2001
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	4002 ,4001
זיקת הנאה	תעשייה ואחסנה	5001
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	2001

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,496	15.08
מלאכה ואחסנה	16,194	69.87
שטח ציבורי פתוח	3,487	15.05
<b>סה"כ</b>	<b>23,177</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,496.16	15.08
דרך מוצעת	782.78	3.38
מסחר ותעסוקה	14,510.68	62.61
שטח ציבורי פתוח	2,703.48	11.66
תעשייה ואחסנה	1,683.97	7.27
<b>סה"כ</b>	<b>23,177.07</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מסחר בקומות הקרקע (חנויות ומרכול) ומעליה משרדי הייטק ומשרדים, מרפאות וחדרי טיפולים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	קומת המסחר תהיה קומה גבוהה ומעליה 2 אגפי מבנה מחוברים בהם תותר הקמת 10 קומות. מבנה החניה יתוכנן כך שיתאים לשאר הבינוי המתוכנן באופן שצדדיו יהיו סגורים בצורה אסטטית. חומרי גמר: 1. גימור החוץ של המבנים יהיה לשביעות רצון מה"ע. חומרי בניה אחרים, חיפוי גגות, מעקות וכדי יהיו מחומרים קשיחים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר. 2. כל חומרי הגמר לרבות התכן, חומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים, שיטות היישום יהיו בכפוף לתקנים הישראלים המתאימים. גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה. גובה מתקני הגג יהיה הגובה המינימלי הנדרש בכפוף לדרישות הטכניות. גג החניון ונסיונות בקומות המבנים יפותחו בצורה שתאפשר רצועות גינון וישאו מעליהם שכבת מצעים מנותקים לשתילה ותאי קרקע לעצים שיצויינו בחתכי היתר בניה.
<b>ב</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	תנאי להיתר בניה למסחר יהיה הגשת הבקשה, בליווי יועץ אקוסטי ויועץ איוורור למניעת מטרדי רעש וריח. הבקשה להיתר תועבר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
<b>4.2</b>	<b>תעשייה ואחסנה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש לדרך פרטית בתחום יעוד הקרקע לתעשייה ואחסנה עם גישה משותפת למתחמים הגובלים עם זיקת הנאה לציבור לצמיתות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין על זכות המעבר לציבור לצמיתות.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח לגינון ונטיעות ולמעבר הולכי רגל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</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>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	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 שתאושר ע"י הועדה המקומית. 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.
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</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>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	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 שתאושר ע"י הועדה המקומית. 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.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
					סה"כ שטחי בניה	100		26700	29022 (1)	14511		<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
								2700	5400	14511		מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
								10000	23622	14511	משרדים, היי טק ומרפאות	משרדים	מסחר ותעסוקה
								14000		14511	חניון	חניון	מסחר ותעסוקה

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

ב. שטחי השרות בתכנית יקבעו בהתאם לחפ/1400 ש/1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל 3,500 מ"ר למרכול, 1900 מ"ר לחנויות, 13622 מ"ר משרדים והיי טק, 10000 מ"ר מרפאות.

(2) הגובה מתייחס לגובה הנמדד בכל חתך בבניין בין מפלס קומת הכניסה הקובעת (ה 0.00 +) של הבניין לבין מפלס תקרת הקומה העליונה של הבניין, לא כולל חדרי מדרגות, פירי מעליות, חדרים טכניים, מעקות, מסתור וכו' הבולטים ממפלס תקרת הקומה העליונה. גובה המבנה אינו כולל חדרי מדרגות, פירי מעליות, חדרים טכניים למיניהם על הגג או מעקות והסתרת מערכות על הגג.

(3) מספר הקומות הוא סה"כ 11 קומות - 10 קומות מעל קומת קרקע גבוהה למסחר וללוביי כניסות למבנים..

**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, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות לתוספות בנייה למסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בינוי ו/או פיתוח - לבניה חדשה                  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.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה בתחום המגרש תהיה על פי התקן ביום מתן היתר הבניה ובהתאם לנספח התנועה והחניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.                  ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל 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 במוסדות התכנון .                  ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.                  ה. בשטח המסומן לזיקת הנאה תקבע זכות מעבר לציבור לצמיתות ותירשם הערת אזהרה לזכות זו אצל רשם המקרקעין.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></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.                  ב. תחנת טרנספורמציה :                  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.                  ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל                  לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן                  מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו                  א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף.....3 מ'                  ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ'                  תיל מבודד צמוד למבנה .....0.3 מ'</p>	<p><b>6.5</b></p>




תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36






תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

	חשמל	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ותיל חשוף או מצופה.....5 מ' מ'                  ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.. מ'                  ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.....20 מ' ( מציר הקו)                  ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו.....35 מ' ( מציר הקו)                  ז. כבלי חשמל מתח נמוך .....0.5 מ'                  ח. כבלי חשמל מתח גבוה .....3 מ'                  ט. כבלי חשמל מתח עליון .....בתאום עם חברת החשמל                  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. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>ד. תאורה מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	

	ניהול מי נגר	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>מי נגר עילי :</p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :</p> <p>1. במגרשי הבניה לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן :</p> <p>א. התכנית תכלול הנחיות לבניה משמרת מים ולשימור וניצול מיטבי של מי הנגר העילי, כמפורט בתמ"א 1, פרק מים, סעיף 7.1.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה/איגום/ השהייה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>ו. שמירה, השהייה וחלחול מי נגר</p> <p>- כל מפלסי הגינון יתוכננו לפחות 10 ס"מ מתחת למפלסי המדרכות והרחבות.</p> <p>- באזורי הגינון יעשה שימוש באדמה גננית באיכות טובה לעומק של 50 ס"מ לפחות.</p> <p>- ייעשה מאמץ לכוון את ניקוזי המשטחים המרוצפים לכיוון שטחי הגינון.</p> <p>ז. 1. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p> <p>סופגי מים וחדירים. 2. במידה ויתוכננו משטחי חנייה עיליים, מעל קרקע טבעית, יש לבחון ביצוע המיסעות בריצוף מחלחל. תפיסת מי הנגר באזורים המרוצפים תעשה באמצעות שיפועים מתאימים או באמצעות תעלת ניקוז המובילה את עודפי המים לבור החדרה או אזור השהיה. ח. במידה והפתרון לניהול הנגר כולל בורות חילחול, הבורות יבוצעו על פי פרט סטנדרטי. ט. יש להבטיח במסגרת התכנון הפרדה בין מי הנגר הנוצרים במגרש לבין הנוצרים בשטח הציבורי בהיבט של שפיכה חופשית, כלומר יש למנוע הצפת מגרש נמוך ממפלס הרחוב ממי גשם הנוצרים בשטח הציבורי ומאידך מניעת מעבר מים בשפיכה חופשית של מי נגר הנוצרים במגרש בשפיכה חופשית למדרכה או לשטח הציבורי הצמוד. י. יש להבטיח במסגרת התכנון שמי הנגר של המגרש לא יגיעו לשטחי המגרשים השכנים. יא. במסגרת בקשה לקבלת היתר בנייה יוגש נספח ניקוז מפורט לאישור מחלקת הניקוז באגף שפ"ע המתבסס על כל העקרונות לעיל. יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי כל בניה ו/או הרחבה תחייב פתרון ניקוז מקומי ע"ח בעלי הנכס. יג. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת הניקוז. יד. תשטיפי חדר אשפה, מכפילי חנייה ופנים חניונים יופנו למע' הביוב.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור. ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. סביב עץ 41 המסומן לשימור בסקר העצים (עץ מס' 3 לפי החלטת ועדה מקומית להפקדה) יתכן שידרש פתרון אגרונומי מתאים בטרם נסללת המדרכה הגובלת בו.</p>	<p><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p><b>6.8 פיתוח סביבתי</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. ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	<p><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p><b>6.9 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p>	<p><b>6.9</b></p>

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.9**

ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.  
 ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.  
 ז. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה : גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'  
 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.



**תשתיות**

**6.10**

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 היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.  
 ד. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או ייגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.  
 ה. אספקת מים  
 1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל  
 2. 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.  
 3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.  
 4. 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.  
 5. 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.  
 ו. ביוב  
 1. " לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור ביוב עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.  
 2. כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאיי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל וע"ח מבקש היתר".  
 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.  
 4. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות."  
 5. מבקש ההיתר ישלם דמי הקמה כחוק.  
 ז. ניקוז ותיעול  
 1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי,



<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.                  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.                  ח. 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.                  ט. אצירה והרחקת אשפה.                  מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.                  י. 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.</p>	
<p><b>מקלטים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<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>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ושטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189, 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>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור מורשה נגישות מתו"ס וגישות השרות לכל רכיבי הפרויקט.                  ב. יש למלא אחר הוראות הנגישות המחייבות בתקנות שיויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי חדש), תשע"ב - 2011, ות"י 1918 על חלקיו השונים התקפים לבנין ולאזורי הפעילות הנלווים לפעילות בו, וכן הנחיות להתאמות נוספות בבנין המיועד לאנשים עם מוגבלות</p>	
<p><b>בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>על המבנה לעמוד בתקן בניה ירוקה (ת"י 5281) בהתאם למדיניות העירייה התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>בטיחות טיסה:                  1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל הוא 60 מ' ומעלה מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.                  2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל הוא 50 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>מערכות כיבוי אש:                  מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p>	



**שרותי כבאות**

**6.16**

אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.  
יש לקבל את אישור הרשות לכבאות והצלה כתנאי למתן היתר בניה.

**ביצוע התכנית**

**.7**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפרויקט ייבנה בשלבים	

**7.2 מימוש התכנית**

**7.2**

מימוש התכנית יהיה תוך 15 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36