

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0658120

חפ/2571 - מתחם מגורים ברח' חסן שוקרי 1 פינת מדרגות הנביאים 23, חיפה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

05/01/2022

להפקיד את התכנית

19/01/2023

תאריך 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

מקום התכנית הוא בפינת הרחובות חסן שוקרי ומדרגות הנביאים, בשכונת הדר.

לפי תכנית מאושרת חפ/1064 החלה בשטח התכנית יעוד השטח הוא אתר לבנין ציבורי, ישמש להקמת מבני ציבור אשר ישמשו כמשרדי ממשלה. היקף הבניה המאושר לא נקבע והוא כפוף להכנת תכנית מפורטת באישור ועדה מחוזית.

לפי תכנית מתאר חיפה חפ/2000 המגרשים הכלולים בתב"ע נמצאים בתת מתחם 4 הדר הכרמל. אחוזי הבניה הם 210%.

בחפ/2000 זה אזור לבניה מרקמית עד 7 קומות.

בהתאם לתכנית של מדיניות הגובה שהוכנה ע"י עיריית חיפה אך טרם אושרה הגובה המותר באזור הוא 10 מונה הדפסה 23 תכנון זמין

התכנית מציעה מבנה היקפי סביב המבנה לשימור כאשר באגף לכיוון רח מדרגות הנביאים מספר הקומות בו הוא 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית גבוהה והחלק המרכזי והאגף המזרחי יהיו בני 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית גבוהה. מעל הבנין לשימור מוצעות 2 קומות נוספות.

כמו כן התכנית מציעה ביטול הדרך המאושרת היוצרת ככר בצומת של חסן שוקרי ומדרגות הנביאים.

שטח המגרש נטו הוא 1736 מ"ר.

לפי 210% השטח העיקרי הוא 3645.6 מ"ר כולל 200 מ"ר שטחי מסחר שיהיו במבנה ההיקפי שבמפלס רח' חסן שוקרי.

השטח הציבורי המבונה של 250 מ"ר וכן השטח של הבנין לשימור של 200 מ"ר יהיו בנוסף לשטחי הבניה עפ"י חפ/2000.

השטח העיקרי הכולל בתכנית הוא 4100 מ"ר מספר יחידות הדיור המוצע במתחם הוא - 78 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית חפ/2571 - מתחם מגורים ברח' חסן שוקרי 1 פינת מדרגות הנביאים 23, חיפה

**מספר התכנית** 304-0658120

**1.2 שטח התכנית** 1.736 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מחוזית

**לפי סעיף בחוק** ל"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	200106
קואורדינאטה Y	746685

### 1.5.2 תיאור מקום

פינת רחוב חסן שוקרי 1 ומדרגות הנביאים 23 בהדר.

### 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	חסן שוקרי	1	

שכונה הדר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12223	מוסדר	חלק	8	9-10

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	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
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
חפ/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404		05/03/2019
חפ/ 988 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 988 / 2 ממשיכות לחול.	763	1440		19/05/1960
חפ/ 730 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 730 / א ממשיכות לחול.	1438	1097		21/03/1968
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 ( שטחי שירות שש/ 1 ) . הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484		10/02/2019
חפ/ 1400 / שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / שש. הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש תחולנה על תכנית זו	4508	2833		30/03/1997
חפ/ 229 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / 5	6388	2981		07/03/2012

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תחולנה על תכנית זו.				
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 / יב/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400 / יב/1. הוראות תכנית חפ/1400 / יב/1 תחולנה על תכנית זו.	4626			08/03/1998
חפ/229 / ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 / ה הוראות תכנית חפ/229 / ה תחולנה על תכנית זו.	1437	3021		02/02/1984
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/363	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/363 ממשיכות לחול.	0			03/05/1938
חפ/428	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/428 ממשיכות לחול.	0			
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:  
חסרה תכנית 1064

## 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	נספח בינוי - מחייב בנושא קווי הבניין בקומות השונות	14: 28 19/12/2022	גבי שוורץ	19/12/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח נופי	10: 31 04/12/2022	חנן מלכה	04/12/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח חניה	10: 33 04/12/2022	בוריס סרין	04/12/2022	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	נספח עצים	17: 35 30/11/2022	חנן מלכה	30/11/2022	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיעוד מקדים	21: 16 23/01/2021	אמיר פרוינדליך	01/11/2018	64	1: 1	מחייב	תיעוד ושימור
לא	תשריט מצב מאושר	13: 43 30/06/2022	פנינה רוזנברג	30/06/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			סינקו השקעות ויזמות בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	7	03-5175714		DEAN@cinco-il.com
	פרטי			קבוצת גמליאל התחדשות אורבנית בע"מ	פתח תקוה	אסירי ציון	33			ofir@tama38-grp.co.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סינקו השקעות ויזמות בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	7	03-5175714		DEAN@cinco-il.com

## 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-ro@smile.net.il
	אדריכל	גבי שוורץ	37259		חיפה	דרך יפו	145	04-8371844	04-8378813	office.111@013net.net
אדריכל נוף ויועץ חניה	יועץ	חנן מלכה	30933520		חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landscap@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	בוריס סרין	78043		קרית ביאליק	יהונתן	1	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.c om
עורך תיק תיעוד מקדים	יועץ	אמיר פרוינדליך	114058		עמיקם	(1)				amfreundlich @gmail.com
	מודד	רמזי קאווער	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		ramzi883@ne tvision.net.il

(1) כתובת : עמיקם 37830.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 מתחם מגורים עם חזית מסחרית תוך שימור מבנה קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאתר לבנין ציבורי ליעוד של מגורים ד' עם חזית מסחרית.
- ב. תוספת קומות וגובה של עד 8 קומות מעל הכניסה.
- ג. הוספת שימושים של מגורים להקמת 80 יח"ד ושימושים של מסחר ושטח לצורכי ציבור.
- ד. קביעת זכויות והוראות בניה .
- ה. ביטול דרך מאושרת .
- ו. קביעת המבנה הקיים לשימור.
- ז. קביעת עצים לשימור.
- ח. קביעת מבנים קיימים להריסה בפינת רח' חסן שוקרי ומדרגות הנביאים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		201
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מגורים ד'	201
בלוק מבנה לשימור	מגורים ד'	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	201
חזית מסחרית	מגורים ד'	201

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר לבניני ציבור	1,313	75.63
דרך מאושרת	423	24.37
סה"כ	1,736	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,736.21	100
סה"כ	1,736.21	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעל קומת הקרקע יותר שימוש של מגורים.</p> <p>בקומת הקרקע שבמפלס רח' חסן שוקרי, במבנה ההיקפי המוצע סביב הבנין לשימור, יותרו חנויות למסחר קמעונאי ושירותים אישיים, מרפאות וחדרי רופאים, שרותי אשנב ומרכולים, כולל שירותי אוכל לסוגיו כמו מסעדות, בתי קפה, וכל בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים.</p> <p>במבנה לשימור הקיים בקומת הקרקע יותרו חנויות למסחר קמעונאי ושירותים אישיים, מרפאות וחדרי רופאים, שרותי אשנב ומרכולים, כולל שירותי אוכל לסוגיו כמו מסעדות, בתי קפה, וכל בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים.</p> <p>ב - 2 הקומות הנוספות החדשות מעל המבנה לשימור הקיים יותרו מגורים, משרדים, מרפאות, חדרי רופאים וכד'.</p> <p>בשטח המבונה שיוקצה לעירייה לצורכי ציבור יותרו שימושים של חינוך, תרבות, פנאי, קהילה ומשרדי עירייה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א. הוראות בינוי</b></p> <p>א. תאור הבינוי:</p> <p>מבנה היקפי סביב הבנין לשימור בגובה של עד 7 קומות מעל קומת קרקע גבוהה ומעל 2 קומות חניון תת קרקעי.</p> <p>הבניה החדשה באגף המרכזי והמזרחי תהיה בגובה של קרקע + 7 קומות.</p> <p>הבניה החדשה לכיוון רחוב מדרגות הנביאים תהיה בגובה של קרקע + 4 קומות. מעל גובה זה תהיה נסיגה של כ- 5 מ' מחזית קומת הקרקע ( 10 מ' מגבול המגרש ).</p> <p>בבנין יהיו נסיגות כדלקמן:</p> <p>באגף המזרחי לכיוון רח' חסן שוקרי תהיה נסיגה החל מהקומה ה - 6 ( כולל קומת הקרקע ) של 13.5 מ'.</p> <p>המבנה באגף החדש יהיה בכל מקום במרחק מהמבנה לשימור שלא יפחת מ - 5 מ'.</p> <p>תותר הבלטה של 1.2 מ' למרפסות מעבר לקו הבנין הקדמי לכיוון רח' חסן שוקרי ומדרגות הנביאים.</p> <p>לא יותרו מרפסות לכיוון המגרש הגובל ברחוב מדרגות הנביאים.</p> <p>תותר תוספת בנייה של שתי קומות על גבי המבנה לשימור. הקומה הטכנית תשולב בקומה העליונה. גובה הקומות לא יעלה על 3.5 מ'. התוספת לא תחרוג מקונטור המבנה הקיים לשימור, למעט לצרכי הנגשה.</p> <p>ב שטחי המסחר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השימושים המסחריים יותרו בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים.</li> <li>2. תתקיים הפרדה פיזית בין המגורים והעסקים כולל הפרדת כניסות.</li> <li>3. התכנון יכלול מתן פתרונות אקוסטיים למגורים ומניעת מטרדי ריח לסביבה מעסקי ושרותי המזון ( מסעדות, בתי קפה וכו' ). הפתרונות יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.</li> <li>4. גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 5 מ' (ברוטו) מרחוב מדרגות הנביאים.</li> <li>5. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ'</li> <li>6. השילוט בחזיתות המסחריות יהיה מעבר למישור הזכוכית בחלק הפנימי של החנות ובאותיות</li> </ol>

4.1	מגורים ד'
	<p>מוארות.</p> <p>ג. הוראות פיתוח:</p> <p>1. במרווח הצידי לכיוון המגרש הגובל במדרגות הנביאים בו מוצע החניון שהוא לא מקורה, ובהמשכו של החניון המקורה / תת קרקעי מתחת לבנין, יותר פיתוח גבוה. יותר קירוי החניון גובה של עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית.</p> <p>2. גינון על גג - גינון על גג חניונים יבוצע עם מינימום עומק של 60 ס"מ לצמחיה נמוכה. במקומות בהם ישתלו עצים עומק הקרקע לא יקטן מ-1.3 מ'. המצעים על גבי גגות יהיו מסוג קרקע מנותקת כדוגמת טוף/ פרלייט וכדומה.</p> <p>ד. זיקת הנאה:</p> <p>על הרחבה הפתוחה בפינת הרחובות חסן שוקרי והנביאים ועל כל רחבה פתוחה בקומת הקרקע שבין המבנה לשימור לבין הבינוי החדש תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה להולכי רגל. הגאומטריה המדויקת של תחום זיקת הנאה תיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי לקליטת בקשה להיתר למבנים בתחום התכנית. יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>הרחבה הציבורית בפינת הרחובות חסן שוקרי והנביאים תתוכנן בהתאמה למפלס הרחובות הקיים.</p> <p>ישמרו מפלסי הקרקע הקיימים בסמוך למבנה המיועד לשימור.</p> <p>ה. יחידות הדיור יהיו בתמהיל דיור מגוון כולל דירות קטנות.</p> <p>ו. שטח ציבורי:</p> <p>1. המיקום הסופי של השטח המבונה לצורכי הציבור ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי לקליטת בקשה להיתר.</p> <p>2. לשטח המבונה לצורכי ציבור תהיה כניסה נפרדת ומונגשת מרחוב חסן שוקרי.</p> <p>3. השטח הציבורי יכלול הצמדה של חצר מקומות חניה לפי התקן וירשם על שם עיריית חיפה.</p> <p>4. ניתן לפרוס ולחלק את השטח הציבורי על 2 קומות, כאשר קיימת נגישות מלאה בין שתי הקומות.</p> <p>ז. ישמר מרחק של 5 מ' בין המבנה לשימור ותוספת הקומות מעליו לבין המבנה החדש על כל אגפיו. במרווח זה לא תותר כל בנייה לרבות חיבור של גשר לבנייה החדשה מעל המבנה לשימור.</p> <p>ח. גג מגוון לשימוש הדיירים: יותר שימוש בגגות בכל האגפים לטובת הדיירים כשטח משותף.</p>
ב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. יש להתרחק ככל הניתן 4 מ' מהעצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. עצים המסומנים להעתקה - יועתקו בתחום התכנית וישארו במתחם בתאום עם צוות מהייע ופקיד היערות.</p>
ג	<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>בניית המבנה החדש תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	שטחי בניה		מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות			מ"ר קו בנין (מטר)	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)		
				מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מזרח			מערב	צפון
				עיקרי	שרות			עיקרי	שרות					
1100 (3)	5100 (2)	4100 (1)	1736	201	מגורים ד'	80	26.3 (4)	1 (6)	8 (5)	קדמי	צפון-מערב	צפון-מזרח		

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

### הוראות טבלה 5:

הערה א: קווי הבנין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.

הערה ב: גובה מפלס הכניסה הקובעת יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח בשלב הוצאת היתר הבניה.

הערה ג: אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהי לפי חפ/5/229.

הערה ד: אופן חישוב שטחי השירות למסחר, משרדים ולמוסדות ומבני ציבור יהיה לפי תכנית 304-0447052, חפ/1400שש/1 על כל שינויה.

הערה ה: גובה המבנים נקבע עד מפלס התקרה העליונה. מעל מפלס זה יותרו מתקנים טכניים, אלמנטים עיצוביים, חדרי מדרגות יציאה לגג, פירי מעליות וכד'.

הערה ו: התכנית מחושבת ללא שטחי החניונים.

הערה ז: לא יהיה ניתן לנייד שטחי בנייה ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת. ניתן יהיה להעביר שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחתיה בכפוף לאישור מה"ע.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל 200 מ"ר מסחר ו- 250 מ"ר שטח מבונה ציבורי וכן 200 מ"ר בבנין לשימור. לא כולל שטח המרתף שבבנין לשימור שיהיה בנוסף..

(2) מתוכם 300 מ"ר למסחר.

(3) לחניון תת קרקעי וכן למתקנים טכניים, מחסנים וכד'// באישור הועדה המקומית תותר תוספת של 100% שטחי שירות תת קרקעיים מחושבים משטח המגרש.

(4) גובה של 26.3 מ' הוא גובה אבסולוטי של 84.5 מ' מעפ"י, לא כולל מבנה מדרגות ומעלית יציאה לגג, מתקנים טכניים, מעקות וכד'. הבנייה מעל המבנה לשימור תתאפשר עד גובה אבסולוטי של 73.05 מ' מעפ"י.

(5) הבניה משתנה בין 4 קומות מעל קומת קרקע לבין 7 קומות מעל קומת קרקע. גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 5 מ' מרחוב מדרגות הנביאים.

(6) באישור הועדה מקומית ניתן יהיה להוסיף קומות חניון תת קרקעי.

## 6. הוראות נוספות

6.1	<p><b>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 למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p>
6.2	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>
	<p>כתנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.                  התכנית תציג את הפיתוח ביחס למבנה לשימור תוך קבלת התייחסות המח' לשימור לתכנית, בתכנית יוצג השטח המוצע בזיקת הנאה, השטח המיועד לשימוש הציבורי, גינון מעל חניון, חומרי גמר, התייחסות למפלס הכיכר ביחס לרחוב; כל זה על רקע העצים לשימור.                  כמו כן תכנית הבינוי והפיתוח תציג את :                  א. המבנה כולו כולל הגישה אליו, חומרי גמר, 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.                  ב. במבנה לשימור היחס בין המבנה לשימור לתוספת הקומות המוצעת עליו לרבות בחינת מיקום המדרגות והמעלית לקומות הנוספות ( לרבות פתרונות מחוץ למבנה ) באופן שלא ייפגעו החללים הפנימיים ההיסטוריים במבנה, אופי התוספת המוצעת, ומידת השוני בינה לבין המבנה לשימור, חומרי גמר וכיו"ב.                  ג. מיקום מתקני האשפה והגז ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. התכנית תאפשר הסדרת הפיתוח על פי גבולות המגרשים התקפים, לרבות התאמת שבילים, מתקני אשפה ותשתית. גינון על גג חניון, חומרי גמר, התייחסות למפלס הכיכר ביחס לרחוב ועל רקע העצים לשימור.                  ד. הסדרת כל התשתיות לרבות המערכות הנילוות ( מערכות טכניות במבנה, תברואה, ניקוז, חיבורי מים, מערכות השקיה, צובר גז, פילרים, פתחי איוורור ) תהיה עפ"י ההנחיות המרחביות.                  ה. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את הגאומטריה המדוייקת של תחום זיקת ההנאה.                  ו. מיקום מדויק של השטח המיועד לצרכי ציבור ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p>
6.3	<p><b>שימור</b></p>
	<p>א. הוראות שימור יגברו על הוראות אחרות של התכנית.                  ב. לא תותר הריסת מבנה לשימור המסומן בתשריט. יש לשמור על כל חלקי המבנה לשימור, לרבות מרפסת הכניסה והמדרגות ההיסטוריות המובילות אליה.                  ג. כל פעולה במבנה לשימור הטעונה היתר על פי דין תותנה בהגשת תיק תיעוד מלא לעת הגשת בקשה להיתר בנייה.                  ד. תיק התיעוד יוכן בהתאם להנחיות מנהל התכנון ועדכוניהן מעת לעת, ובהתאם להנחיות מחלקת השימור העירונית.                  ה. התיעוד יאושר על ידי וועדת השימור העירונית ויהווה חלק מהבקשה להיתר.                  ו. הועדה המקומית, בכפוף לקבלת המלצת מחלקת השימור וועדת השימור המקומית ובהתאם למסקנות תיק התיעוד, רשאית להתיר במבנה לשימור את הפעולות הבאות :                  (1) שיקום המבנה.                  (2) הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי.</p>

6.3	שימור
	<p>(3) תוספות בנייה ו/או שינויים, לאחר ששוכנעה כי אין בכך משום פגיעה במטרות השימור וכי תוספת הבנייה תתחשב באופי הבניין, מיקומו ואפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו.</p> <p>(4) שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.</p> <p>ז. היתר בניה במגרש הכולל את המבנה לשימור תוכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.</p> <p>(1) תוכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.</p> <p>(2) חו"ד מחלקת השימור העירונית אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התייעוד.</p> <p>(3) הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.</p> <p>(4) הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.</p> <p>(5) הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על המבנה, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.</p> <p>ח. המבנה שהוגדר לשימור יחזק, במידת הצורך, בהתאם לסקר הנדסי שיבוצע ע"י מהנדס מוסמך ויצורף לתיק התייעוד המלא שיערך בהתאם להנחיות מנהל התכנון המעודכנות, בתאום עם היחידה לשימור מבנים ואתרי ויאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנייה חדשה בלבד, בטרם יאושר היתר למבנה לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן למבנה לשימור. שיקום המבנה ושימורו יבוצע בד בבד עם הבניה החדשה ולשם כך יוגדרו תנאים בהיתר הבניה.</p> <p>ט. התקנת תשתיות ומתקנים טכניים במבנה לשימור לרבות פיתוח השטח בסביבתו תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור, תוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ובתיאום עם מחלקת השימור העירונית.</p> <p>י. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>יא. תתאפשר תוספת בנייה של 2 קומות על גבי המבנה המיועד לשימור, כשהקומה הטכנית תשולב בקומה העליונה. גובה הקומות יהיה בהתאמה למבנה הקיים. התוספת לא תחרוג מקונטור המבנה לשימור, למעט לצורכי הנגשה.</p>
6.4	<p><b>חניה</b></p> <p>תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p> <p>תותר התקנת מיתקני חניה מכניים או אוטומטיים.</p> <p>לא תותר חניה עילית בתחום התכנית.</p> <p>לא תותר חפירת חניה תת קרקעית מתחת למבנה המיועד לשימור.</p>
6.5	<p><b>חלוקה ו/או רישום</b></p> <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 סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרו בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם</p>





חלוקה ו/ או רישום	6.5
<p>המקרקעין בהתאם לחוק. ה.תנאי לקליטת היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין. כמו כן בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין. ראה סעיף 6.2 ו. תנאי לקליטת 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>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.תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. ד.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, מלבד מרחקים מחדר טרנס' קיים במבנה לשימור. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ..... מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ותיל חשוף או מצופה..... 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"וכבל אורי 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' יא. שנאי על עמוד..... 3 מ' 3.המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. 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. 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</p>	



חשמל	6.6
<p>מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן 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. 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 ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית. ה. תאורה מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	



ניהול מי נגר	6.7
<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן: 1. במגרש המיועד למגורים, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. 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. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. ב. שמירה, השהייה וחלחול מי נגר: 1. כל מפלסי הגינון יתוכננו לפחות 10 ס"מ מתחת למפלסי המדרכות והרחבות. 2. באזורי הגינון יעשה שימוש באדמה גננית באיכות טובה לעומק של 50 ס"מ לפחות. 3. ייעשה מאמץ לכוון את ניקוזי המשטחים המרוצפים לכיוון שטחי הגינון.</p>	



חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.8
<p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ב. התכנית לא מוגשת כתכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38 וכי לא ינתנו זכויות נוספות מכח תמ"א 38.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.9
<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 לתחנת מעבר או לאתר מחזור. רק היתרה שאינה ניתנת למיחזור תועבר לאתר הטמנה מוסדר. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	

**תשתיות**

**6.10**

א. לפני התחלת תכנון המבנה 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. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל

2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

3. 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.

4. כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאבי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל וע"ח מבקש היתר.

ז. ניקוז ותיעול

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, 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.

ח. מערכות כיבוי אש

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מהמבנה ומגבולות 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. פתרונות למיקום האשפה יוצגו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית כחלק אינטגרלי מהבניין.



<b>6.10</b>	<b>תשתיות</b>
	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.
<b>6.11</b>	<b>מקלטים</b>
	לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס פיקוד העורף.
<b>6.12</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	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.
<b>6.13</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	1. שטחים המסומנים בזיקת הנאה בנספח הבינוי יפותחו כחלק ממרחב הציבורי במפלס הרחוב, לא תותר כל בנייה בשטח זה, יותרו עבודות פיתוח וגינון בלבד. 2. תנאי למתן היתר למבנים בתחום התכנית, יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין וכן כי בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.
<b>6.14</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את הריסת המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך כ - 15 שנה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23