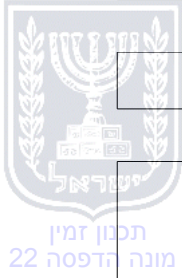


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0741371

חפ/2591 - מגורים, מסחר ומשרדים ברח' המרוניטים



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

26/10/2022

להפקיד את התכנית

11/05/2023

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

המגרש הנדון נמצא בעיר התחתית בסמטת המרוניטים 11-9 מול כנסיית המרוניטים בגוש 10839 חלקות 198 ו-197.

המגרש כלול במתחם "המגהץ" המוגדר כמתחם לשימור עפ"י רשימות השימור שפורסמו ע"י עיריית חיפה. המבנה הקיים במגרש מורכב מכמה מבנים צמודים זה לזה שנבנו במהלך השנים ובסגנונות שונים, כאשר חלקו המרכזי הנמצא על רחוב המרוניטים נבנה בשלב הראשון (עד 1917) כמבנה קמרונות ולאחר מכן במהלך מספר שנים נבנו שאר חלקיו, בצמידות וקירות משותפים. המבנה שימש לחנויות ותעשייה קלה - מאפייה ובית חרושת לאיטריות.

ע"פ התכנית המאושרת חפ/428 יעוד הקרקע המאושר במגרש הוא איזור מסחר ועסקים. אחוזי הבניה המאושרים: נקבעים לפי חפ/229 והם: 50% למסחר או 40% למגורים בקומה. החישוב נעשה משטח המגרש בתוספת רצועות הקרקע של מחצית הדרכים הגובלות במגרש. שטח המגרש מקורי: 371 מ"ר.

שטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה כולל שטח מחצית שטחי הדרכים הגובלות: 477.6 מ"ר. גובה הבניה המותר: גובה הבניה מחושב לפי פעם רוחב הדרך המאושר. רוחב הדרך המאושר לפי חפ/428 הוא 9 מ'. פעם רבע הם 11.25 מ'.

גובה זה נכנסות 3 קומות בגובה 3.75 מ' לקומה. אחוזי הבניה המותרים לכל קומה למסחר/תעסוקה לפי חפ/229: 50% : 3*50%=150% : סה"כ אחוזי הבניה המותרים הכוללים : 716.4 מ"ר = 150%*477.6

מתוך שטח זה שטח עיקרי המשמש לעסקים הוא 425.6 מ"ר ושטח עיקרי המשמש למסחר הוא 203 מ"ר. החישוב הינו מוערך משום שהתכנית המאושרת חפ/229 קבעה שטחי בניה כוללים ולא עשתה הפרדה בין השימושים השונים ובין שטחים עיקריים ושטחי שירות.

לפי תכנית מתאר המאושרת חפ/2000 המגרש נמצא באיזור המיועד למע"ר (מרכז עסקים ראשי). זכויות הבניה יהיו עד 300% וגובה הבניה יהיה עד 10 קומות.

לפי מדיניות הגובה של עיריית חיפה (שטרם אושרה): המגרש נמצא באיזור לבניה נמוכה. לפי נספח השימור של תכנית המתאר המגרש נמצא במתחם לשימור ד', בהתאם לקביעת תכנית המתאר נערך סקר שימור אזורי למתחם שהגדיר את המתחם כולו כמתחם לשימור ואת המבנים לאורך רחוב המרוניטים כמבנים לשימור בדרגה ב'.

בתכנית זו מוצע לשמר את 4 הקמרונות של המבנה הקיים וחלק ניכר מחזית האבן של המבנה ע"פ ההמלצות בתיק התיעוד שהוכן לתכנית. שאר חלקי המבנה יבחנו בשלב היתר הבניה. המבנה המוצע בן 2 קומות מלאות מעל קומת קרקע גבוהה הכוללת את הקמרונות המיועדים לשימור וקומה נוספת בנסיגה משמעותית מחזית המבנה. קומת הקרקע תשמש למסחר ותעסוקה ושלוש קומות נוספות ישמשו למגורים עם אפשרות לנייד חלק מהזכויות לשימוש משרדים.

סה"כ שטח בניה עיקרי המוצע במגרש: 1115 מ"ר שמהווים 250% משטח המגרש הסופי לאחר ביטול קטע דרך קיימת (446 מ"ר). ביטול רצועת הדרך מוצע בתחום בו המבנה לשימור קיים בתחום הדרך ובשל כך התב"ע הינה בסמכות ועדה מחוזית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/2591 - מגורים, מסחר ומשרדים ברח' המרוניטים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

304-0741371

מספר התכנית

0.447 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	200251
קואורדינאטה Y	746929

1.5.2 תיאור מקום

סמטת המרוניטים, מול כנסיית המרוניטים.

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	המרוניטים	11	
חיפה	המרוניטים	9	

שכונה עיר תחתית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10839	לא מוסדר	חלק	197-198	232

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12. הוראות תכנית תמא/ 12. 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
18/05/2005		2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
05/03/2019		8404	8137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/2000. הוראות תכנית חפ/2000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 2000
			0	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/428 בתחומה.	החלפה	חפ/ 428
26/06/2000		4052	4896	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית חפ/1400 גב בתחומה.	החלפה	חפ/ מק/ 1400 גב
26/06/1997		4037	4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 תט
21/04/1996		2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 יב. הוראות תכנית חפ/ 1400 יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400 יב
07/03/2012		2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 י/ 5. הוראות תכנית חפ/ 229 י/ 5.	כפיפות	חפ/ 229 י/ 5



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		י/ 5 תחולנה על תכנית זו.				
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1). הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484		10/02/2019
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 / 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 / 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:

תוכנית נוספת: חפ/988 אינה נמצאת במאגר



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 מנחה	14: 05 26/03/2023	פנינה רוזנברג	26/03/2023		1: 200	מנחה	בינוי
לא	תיק תיעוד מפורט	12: 07 16/02/2023	תמר דה לה זרדה	08/06/2020		1: 1	מנחה	תיעוד ושימור
לא	תשריט מצב מאושר	16: 33 27/11/2022	פנינה רוזנברג	27/11/2022	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	אלי גביש			חיפה	יקינתון	15			eli@gavish-ins.co.il

1.8.2 יזם

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
אדריכלית שימור	יועץ	תמר דה לה זרדה	41689		חיפה	אידר	א 45	04-8341212	04-8341212	tzerda@gmail.com
מודד	מהנדס	אפריים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@leven-berg.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 המיועד למגורים מסחר ותעסוקה תוך כדי שימור חלק מהמבנה המקורי בקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד הקרקע מיעוד איזור מסחר ועסקים ליעוד עירוני מעורב.

ב. תוספת קומה מעל 3 קומות המותרות.

ד. קביעת זכויות, מספר יח"ד, הוראות הבניה וקווי הבניין לתא שטח 201 ביעוד עירוני מעורב.

ה. קביעת חזית מסחרית לכיוון רח' המרוניטים

ה. ביטול קטע דרך מאושרת ושינוי יעוד מדרך ליעוד עירוני מעורב.

ו. קביעת חלק מהמבנה הקיים לשימור והנחיות שימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	201
דרך / מסילה לביטול	עירוני מעורב	201
חזית מסחרית	עירוני מעורב	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מסחר ועסקים	371	83.03
דרך מאושרת	75.84	16.97
סה"כ	446.84	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	446.84	100
סה"כ	446.84	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש למגורים, מסחר, תעסוקה ותיירות. במפלס הכניסה מרחוב המרוניטים יותרו חנויות למסחר קמעונאי ושירותים אישיים, כולל שירותי אוכל לסוגיו כמו מסעדות, בתי קפה, וכל בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים. מגורים יותרו בקומות 1-3 משרדים ושירותים אישיים, מרפאות וחדרי רופאים יותרו בקומה 1 או בקומה 3. יותר שימוש לארוח ו/או מלונאות בחלק או בכל קומות המבנה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תהיה כניסה אחת מהרחוב למשרדים ולמגורים אך יהיה להם לוביים וחדרי מדרגות נפרדים. ב. תותר פתיחת פתחים בקומות העליונות בקירות המבנה שבנויים בקו בניין 0 כל עוד המבנים הסמוכים אינם בנויים בגובהם הסופי. בעת בניית המבנים הסמוכים לגובהם המלא תדרש אטימת חלונות אלה. תרשם על כך הערת אזהרה. ראה גם סעיף 6.5. ג. גובה הבניה לא יעבור את גובה בסיס הכיפה של הכניסה. ד. קומה רביעית תהיה בנסיגה של 9 מ' מחזית הבניין. יתר הקומות מעל קומת המסחר תהיינה ללא נסיגה מכיוון הרחוב באופן שתיווצר חזית בקו בנין אפס ובה ייקבעו מרפסות זיזיות שאינן המשכיות, בהתאמה לטיפולוגיה האופיינית לסביבה ולמבנים ברחוב. ה. מגורים:</p> <p>1. התכנון יכלול מתן פתרונות אקוסטיים למגורים ומניעת מטרדי ריח לסביבה מעסקי ושרותי מזון (מסעדות, בתי קפה, מטבח וכו') הפתרונות יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר. 2. תותר הבלטת מרפסת זיזית עד 2 מ' מעבר לקו בניין במרווח האחורי/חצר אחורית של המבנה. תותר הבלטת מרפסת זיזית עד 1.2 מ' מעבר לקו רחוב. ו. עסקים:</p> <p>1. שטחים בקומת הקרקע, באיזורים הפונים לרח' המרוניטים, עפ"י חזית החנויות המסומנת בתשריט ישמשו למסחר. בעורף הבניין יותרו גם שטחי משרדים. 2. השימושים המסחריים יותרו בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים. ז. שימור: ראה גם סעיף 6.4.</p> <p>1. לא תותר הריסת ארבעת הקמרונות וחלקי חזית אבן המיועדים לשימור. שאר חלקי המבנה הקיימים יבחנו כחלק מהתיעוד המלא והתכנון המפורט בשלב הוצאת היתר הבניה. 2. המיקום המדויק של החיבור בין חלקי המבנה המיועדים לשימור לבין הבניה החדשה, סוג החיבור וחומרי הגמר יהיו בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית חיפה ובהתאם להנחיותיה. ח. מלונאות:</p> <p>1. ככל שהבנין או חלק ממנו ישמש כבית מלון, הוא ייבנה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ותמ"א 12/1 על שינוייה. 2. לא יותר פיצול של היחידות המלונאיות. כל היחידות המלונאיות תהיינה בבעלות אחת. 3. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. 4. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
48			13			1040	230	810	201	מגורים	עירוני מעורב
						300	75	225	201	מסחר	עירוני מעורב
						110	30	80	201	תעסוקה	עירוני מעורב
48	(2) 4	(1) 15.4	13	100	325	1450	335	1115	446.8	<סך הכל>	עירוני מעורב

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 בתשריט

הערה ב: תותר הבלטות מרפסת זיזית עד 2 מ' מעבר לקו בניין במרווח האחורי/חצר אחורית של המבנה.

תותר הבלטות מרפסת זיזית עד 11.2 מ' מעבר לקו רחוב.

הערה ג: מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס הכניסה מרח' המרוניטים.

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

הערה ה: אופן חישוב שטחי השירות למסחר, משרדים, אירוח ו/או מלונאות יהיה לפי חפ' 1400/שש/1 על כל שינוייה.

הערה ו: ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין השימושים מסחר ותעסוקה.

הערה ז: ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות ממגורים לתעסוקה בשיעור שלא יעלה על 25% מסה"כ השטחים הכוללים המותרים למגורים.

הערה ח: ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות ממסחר, תעסוקה ומגורים לארוח ו/או מלונאות.

הערה ט: לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות הכלולות בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה לא תותר כל בניה או הסתרה של הכיפה בכניסה הסמוכה. חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת. קומת המסחר תהיה קומה כפולה בגובה של עד 6 מ'. גובה שאר הקומות יהיה עד 3.4 מ'.

(2) 3 קומות מעל קומת קרקע גבוה.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<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 ותעסוקה התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו וע"י היחידה לפיתוח נוף בעיריית חיפה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את: 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. 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 ג. הסדרת כל התשתיות לרבות המערכות הנלוות (מערכות סכניות במבנה, תברואה, ניקוז, חיבורי מים, מערכות השקיה, צובר גז, פילרים, פתחי אוורור) תהיה עפ"י ההנחיות המרחביות.</p>	
6.3	חניה
<p>עבור מסחר תעסוקה ומלונאות יתן פטור מחניה. עבור מגורים תקן החניה יהיה ביחס של 0.5 חניה לכל יח"ד.</p>	
6.4	שימור
<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מנהל התכנון מרץ 2008 ועדכוניהן מעת לעת ובהתאם להנחיית מחלקת השימור של עיריית חיפה. ב. תיק התיעוד המלא יאושר ע"י מחלקת השימור של עיריית חיפה ויצורף לבקשה להיתר בניה. ג. הבקשה להיתר הבניה תובא לדיון בוועדת השימור המקומית לאחר קבלת המלצות מחלקת השימור העירונית ובטרם תידון בוועדה המקומית. ד. לעת הגשת בקשה להיתר הבניה ולאור ממצאי התיעוד המלא והתכנון המפורט המוצע ייקבעו חלקי המבנה הראויים לשימור ואופן השתלבותם בבניה החדשה. ה. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי או שאינם בעלי ערך לשימור בהתאם לממצאי תיק התיעוד המלא בכפוף להחלטת ועדת השימור. ו. תתאפשר התאמתו של המבנה לשימושים המוצעים, בתנאי שאין בכך כדי לפגוע בחזותו של המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. ז. נספח הבינוי הינו נספח מנחה המציג בינוי עקרוני. לעת מתן היתר הבניה ייבחן התכנון המפורט לאור ממצאי תיק התיעוד המלא ולאור המלצות מחלקת השימור. ח. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול, בנוסף על המפורט בסעיף 6.2 בהוראות התכנית, את פירוט החזיתות המוצעות בהתאמה למרקם העירוני הקיים ולמאפייניו האדריכליים וההיסטוריים. התכנית תובא גם לאישור מחלקת השימור העירונית. ט. יותרו חיזוקים ותמיכות קונסטרוקטיביות פנימיות בלבד באופן שלא יפגעו בערכי המבנה המיועד לשימור.</p>	

6.4	שימור
	<p>י. התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. לא תותר התקנת מתקנים ותשתיות בחזיתות המבנה לשימור.</p> <p>יא. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>יב. בקשה להיתר הבניה במבנה לשימור תכלול בין היתר את פירוט עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד המלא, הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות, לשימוש בחומרי בנייה, שימור ושיחזור פתחים קיימים, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר וכל דבר הקשור הן ביחס לאתר לשימור והן ביחס לסביבתו הקרובה.</p>



6.5	חלוקה ו/ או רישום
	<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 סוגג 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, ולאשרה בועדה המקומית</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה לעניין אטימת פתחים בקומות העליונות של קירות המבנה שבנויים בקו בניין 0 בעת בניית המבנים הסמוכים לגובהם המלא.</p>



6.6	חשמל
	<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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>על אף האמור בסעיף 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 מגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ותיל חשוף או מצופה..... 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אורירי מבודד (כא"מ) .. 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20 מ' (מציר הקו)</p>



6.6	חשמל
	<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 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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>



6.7	ניהול מי נגר
	<p>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. יש להבטיח במסגרת התכנון שמי הנגר של המגרש לא יגיעו לשטחי המגרשים השכנים.</p>



6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>

6.9	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<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 הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת 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 הבניין באמצעות שרוללים, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.9

עירוני לשפיכת פסולת בנין.
ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים 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 הבנייה 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.
ט. מניעת רעש בעת עבודות הבנייה
1. מאפייני הרעש של הכלים, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט - 1979. לעת תחילת העבודות ימציא הקבלן המבצע מסמכים המעידים כי כלי העבודה בהם הוא עתיד לעשות שימוש עומדים בדרישות התקנות הנ"ל.
2. הפעלת המכונות, המצוינות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט 1979, באזורי המגורים תיעשה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992.



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 ישלמו דמי הקמה למערכות מים וביוב והיטלי תיעול כחוק.
ד. אספקת מים
1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל
2. מקור אספקת מיים יקבע ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם תאגיד מי כרמל. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות.
3. 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.
4. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.
5. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.
6. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.
ה. ביוב
1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל



תשתיות	6.10
<p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ו. ניקוז ותיעול</p> <p>1. במסגרת בקשה לקבלת היתר בנייה יוגש נספח ניקוז מפורט לאישור מחלקת הניקוז באגף שפ"ע המתבסס על כל העקרונות לעיל.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי כל בניה ו/או הרחבה תחייב פתרון ניקוז מקומי ע"ח בעלי</p> <p>3. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ז. מערכות כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ח. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>2. מתקני האשפה יאותרו בתחום המגרש ויוסדרו בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. תשטיפי חדר אשפה, יופנו למע' הביוב.</p> <p>ט. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p> <p>י. אספקת גז ודלק.</p> <p>לא יותרו הצבתם של בלוני גז גלויים וצנרת גז על קירות הבניינים.</p> <p>צוברים מרכזיים לגז ודלקים למיניהם (למערכות חימום וכיו"ב) יהיו תת קרקעיים וכן גם החיבורים מהם למבנה.</p>	



מקלטים	6.11
<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>	

עתיקות	6.12
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 6358/0 " חיפה, נקודת טריאנגולציה L-523 (מערב) " י"פ: 4918: עמ" 4725 מיום: 11/09/2000 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח חיתוכי בדיקה חפירת בדיקה חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	



6.12	עתיקות
<p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

6.13	תנאים בהליך הרישוי
<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה תהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות סביבה לבקשה. ב. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים

