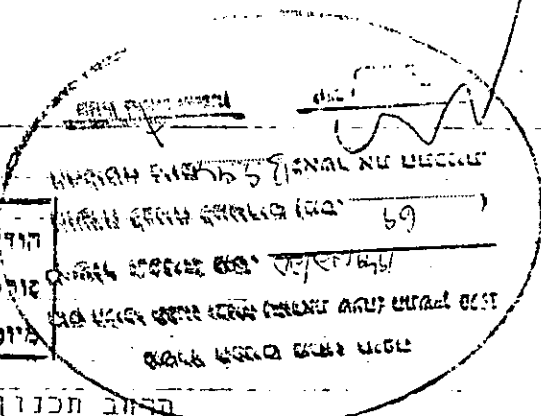


התכנית אינה טעונה  
אישור השר

הודעה על אישור תכנית מס' 11794  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 36694  
יום 11.7.94



הרחבת תכנון מקומי, חיפה  
החנודה לבניה למגורים, שינוי תכנית-מיתאר מקומית 99/במ/1949  
בניה למגורים בשכונת בת-גלים, רח' העליה השניה

הדגשה ע"י עיריית חיפה דמינהל-סקרקע ישראל ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) תשי"ג 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

הודעה על הפקדת תכנית מס' 11794  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 36694  
יום 11.7.94

תכנית דוכ תקרא "שינוי לתכנית מיתאר מקומית תכנית מס' 99/במ/1949 בניה למגורים בשכונת בת-גלים, רח' העליה השניה" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו המסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המיתאר של חיפה וכל התיקונים והשינויים שהלו בה מוסן לזמן וכן התקנות המפורטות מטה.
- ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה.

| מס' תכנית   | שם התכנית  | מס' ע"ד | מס' תאריך פרסום להפקדה | תאריך פרסום לתחילת תוקף |
|-------------|--|---------|------------------------|-------------------------|
| ת"מ 551/90  | אדמת הממשלה ומסילת הברזל בת - גלים                                       | 1597    | 24.7.47                |                         |
| ת"מ 1400/90 | תכנית מיתאר מקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה העיר חיפה | 2462    | 3.7.80                 |                         |
| ת"מ 229/90  | שינוי תכנית מתאר מקומית הוראות בניה באתרים לבניני ציבור                  | 3143    | 31.12.84               |                         |

ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת מהתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. ת-מ-ק-ו-ם

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשכונת בת-גלים בין רח' העליה השניה בצפון, לבין רח' החייל בדרום; ובין שכונת-מגורים-במזרח-הכוללת אתרים לבניני ציבור לבין אתר לבניני ציבור במערב.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 23,135 מ"ר בקירוב, מדוד גרפית. חלוקת השטחים (מגורים, מסחר, שטח ציבורי פתוח, אתר לבניני ציבור, דרכים וכו') תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למודאה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 10817 (מוסדר) חלקות 46, 31, 30, 29 וחלק מחלקה 52.

7. יוזמי-התכנית

עיריית חיפה

8. עורכי התכנית

משרד מהנדס העיר - המח' לתכנון העיר - עיריית חיפה.

9. בעלי הקרקע

מינהל-מקרקעב. נשאל

10. מטרת התכנית

א. קביעת שטחים למגורים ולמרכז שכונתי מסחרי, כולל אתר למבני ציבור ושטח ירוק פתוח.

ב. קביעת תנאים והוראות בניני.

11. באור טיפוני התשריט

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| גבול התכנית                          | קו-כחול-עבה                                 |
| אזור מגורים ב                        | שטח צבוע כחול                               |
| אזור מגורים ג' מיוחד                 | שטח צבוע צהוב ומותחם בקו צהוב כהה           |
| אתר לבנין ציבורי                     | שטח צבוע חום ומותחם בקו-חום                 |
| שטח ציבורי פתוח                      | שטח צבוע ירוק                               |
| מרכז שכונתי (ע-2)                    | שטח צבוע בפסים כתום וחום לסירוגין           |
| (מגורים ומסחר)                       |   |
| דרך קיימת או מאושרת                  | שטח צבוע חום בהיר                           |
| דרך מוצעת או הרחבת דרך               | שטח צבוע אדום                               |
| שביל להולכי רגל                      | שטח צבוע באדום מטויט ירוק                   |
| סטוי                                 | שטח צבוע באדום ובצבע האזור לסרוגין          |
| מספר הדרך                            | ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול            |
| מרווח קידמי מינימלי                  | ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול         |
| רוחב הדרך                            | ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול            |
| קו רחוב                              | קו אדום                                     |
| קו בנין במרכז שכונתי                 | קו אדום מרוסק בריסוק גדול                   |
| קו בנין 2-3 קומות + ע+ח              | קו אדום מרוסק בריסוק קטן                    |
| קו בנין 2-4 קומות + ע+ח              | קו אדום מרוסק עם-קו אלכסוני לסירוגין        |
| קו בנין 2-5 קומות + ע+ח              | קו אדום מרוסק עם 2 קווים אלכסוניים לסירוגין |
| מספר קומות                           | ספרה הנמנית                                 |
| קומת עמודים                          | ע   |
| קומת חניה תת קרקעית                  | ח   |
| קומת קרקע מסחרית                     | מ   |
| חזית חנויות מסחרית בקומת קרקע מסחרית | קו סגול                                     |
| גבול חלקה קיימת                      | קו ירוק רציף                                |
| מספר חלקה קיימת                      | ספרה ירוקה בתוך-עיגול                       |
| גבול חלקה מוצעת                      | קו שחור                                     |
| מספר חלקה מוצעת                      | ספרה שחורה                                  |
| גבול חלקה לביטול                     | קו ירוק מרוסק                               |
| מספר חלקה לביטול                     | מספר ירוק                                   |
| גבול תוכניות ת"ע מאושרת              | קו כחול עבה מרוסק                           |
| סבנים להריסה                         | קו צהוב מטביב למבנה קיים                    |
| קו חשמל                              | קו אדום מרוסק ומנוקד                        |
| מיקום מיגון אקוסטי                   | שני קווים שחורים מקבילים                    |
| שטח בו תרשם זכות מעבר                | שטח צבוע בצבע האזור מטויט בצבע התשריט       |
| לצבור לצמיתות                        |   |

12. שימוש בקרקע

לא ניתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורשת ברשימת התכליות לגבי האזנה שבו נמצאת הקרקע.

13. רשימת התכליות

אזור מגורים ג' מיוחד מיועד להקמת בניני מגורים ודירור מוגן ע"פ הוראות הבניה בסעיף 16.3 בתכנית זו.

מרכזי שכונתית (ע-2)

מיועד למגורים, למסחר קמעונאי, למסחר ומלאכה צרכנית, למסחר ועסקים כפי שמוגדר בקבוצות השימושים 2, 8, 9, ו-10 בתכנית המיתאר המופקדת ח/9/1400.

אתרים לבנייני ציבור (אחר המסומן במס' 2020 מיועד לתוספת כתות גן, מעון ילדים ו/או הרחבת התחנה לבריאות המשפחה באישור הועדה המקומית).

יותר שימושים אחרים לבנייני ציבור לפי קבוצת השימושים 3-כמוגדר בתכנית המיתאר המופקדת ח/9/1400.

שטח ציבורי פתוח

מיועד לשטחים פתוחים שכונתיים על פי קבוצת השימושים 6 כמוגדר בתכנית המיתאר המופקדת ח/9/1400. כמוגדר בתכנית המיתאר המופקדת ח/9/1400.

דרכים ושבילים להולכי רגל

14. הפקעה חלוקה ורישום

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

ב. השטחים יחולקו לצורך יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוגג אחיד המנתחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

ג. חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.

ד. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, אתר לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח יופקעו בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

ה. השטחים המיועדים לאתר לבנייני ציבור, דרכים ושטח ציבורי פתוח יועברו ע"י בעל הקרקע על שם עיריית חיפה וירשמו על שמה בלשכת רשם המקרקעין.

ב. על מבקשי היתר הבניה לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

ו. בשטח המסווג בהתאם לתשרוט כסטוויג, תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין.

ח. על השטח המסווג על גבי התשרוט כשטח בו יש זכות מעבר לציבור לצמיתות, המטויט בצבע העתקה, תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין כבעת הישום כמפת החלוקה.

ט. באתר לבניני ציבור 2020- תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין. זכות מעבר זו תשמש גישה לאתר לבניני ציבור הגובל במסגרת תכנית איחוד החלוקה.

15. שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל

15. מבקשי היתרי הבניה חייבים לפתח את השטח הציבורי הפתוח הכלול בתכנית כולל מגרש משחקים לילדים, תאורה וכו' הכל בהתאם לתכניות פיתוח שתוכנה על ידם ותאושרנה ע"י מהנדס העיר. הפיתוח יכלול שתילה, שבילים, ספסלים, פינות משחק ונוי על ציודם, תאורה, קינסק, וכו' (ראה סעיף 25 ב').

15. היתר הקמת חניה תת קרקעית מתחת לשטח הציבורי הפתוח ינתן בתנאים שאפשרו כניעת עצים גדולים מעל החניון ובתנאים שיקבעו ע"י מועצת העיר.

15. עבודות הפיתוח של השטח הציבורי הפתוח ושל השבילים להולכי רגל תבוצענה במקביל להקמת מבני המגורים. כל סתן היתר בניה בשטח התכנית יותנה בפיתוח של השטח הציבורי הפתוח ובסלילת השבילים להולכי הרגל המקשרים את רחוב העליה השניה לרח' החייל עפ"י החלטת מהנדס העיר.

16. הוראות בניה

16. התנית היתרי בניה

מתן היתרי בניה למבנים בשטח התכנית מותנה בעמידה בהוראות המפורטות בסעיף זה ובנוסף במילוי כל ההוראות המפורטות בסעיף 28" מיגון אקוסטי".

16.2 שטח הבניה ומספר יחידות דיור כללי

סה"כ שטח הבניה העיקרי המותר למגורים ולמסחר לא יעלה על 140% משטח המגרשים נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור ובכל מקרה מספר יחידות הדיור לא יפחת מ- 200. חלוקת השטחים תהיה כמפורט בהמשך.

16- אזור מגורים-ג' סיווח

16 תכנית בינוי

מתן היתר-בניה בשטח המיועד למגורים ג' סיווח מותנית תחילה בהכנת תכנית בינוי ואישורה ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול את הבניה והפיתוח של כל המתחם כולל אגרות יכלית אחת. תכנית הבינוי תפרט העמדת מיבנים והמרחקים ביניהם, חזיתות, חתכים ונגות כולל החניון התת-קרקעי. תכנית הבינוי תציג גישות להולכי רגל ולרכב ואופן החתקשרות לאזור המרכז השכונתי; לאתרים לבנייני ציבור הסמוכים ולרח' ההי"ל. תכנית הבינוי תציג את הפיתוח השטח ופתוח לג החניון התת-קרקעי כולל ניקיון, קידרות תרמכים מדרגות ארמפות, גדרות ומעקות, ריצופים, שתילה ונגינות; פינויות משחק לילדים; לתאובת גן יודיהוט גן ועוד. תכנית הבינוי תפרט חמרי גמר של הבינוי ושל הפיתוח.

16.3 שטח הבניה

16-3-2 שטח הבניה העיקרי המותר לא יעלה על 9,100 מ"ר. שטח הדירות העיקרי הממוצע יהיה 80 מ"ר לדירות רגילות ו-45 מ"ר לדירות בדיור מוגן לקשישים.

16.3.2 מתן היתר בניה לדיוור המוגן לקשישים מותנה בהגשת פרוגרמה מפורטת לאישור מהנדס העיר. במסגרת פרוגרמה זו, בשטח קומת העמודים, יוקמו שירותים ציבוריים לקשישים כגון: חלל כניסה, משרד ניהול, מועדון חברתי, חדר רב תכליתי, חדר פעילות וכו'. השטח העקרי הכולל של השירותים הציבוריים לא יעלה על שטח קומת העמודים שמתחת לקונטר-בניין המגורים מעל.

16.3.2 שיעור שטחי השירות ואופן אישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 על שנינויה. סיקום שטח השירות יוכל להיות מעל או מתחת לפני הקרקע בכפוף להוראות תכנית זו ותכנית חפ/229 על שנינויה.

16.3.3 מטפר מבנים

מטפר המבנים לא יעלה על 4, שלשה מבנים לדירות רגילות ומבנה אחד לדיוור המוגן לקשישים. המרווח בין הבניינים לא יפחת מ-15 מ'. ניתן יהיה באישור מיוחד של מהנדס העיר להקטין את המרווח עד 8 מ'.

16.3.4 מטפר קומות

מטפר הקומות יהיה כמוראה בתשריט.

16.3.5 מרכיבים

כמוראה בתשריט

16.3.6 חניה

ראה טע"ף 26

16.3.7 גגות

לא יותרו גגות רעפים. גגות הבניינים יהיו שטוחים ויתוחזקו ע"י בעלי הבניין בצורה נקייה ולא תהיה בהם אחסנת הפצצים וחומרים, תלית לכביסה וכדומה. יתור שימוש בגגות כמבפסות פתוחות לדירות עליונות בתנאים הבאים:

1. יש להותיר שטחי גג משותפים מספיקים לצורך התקנת מתקנים כמו אנטנה מרכזית, דגמי שמש וכדומה. הגישה למתקנים אלו תהיה מחדר המדרגות המשותף של הבניין.
2. לא תותר בניה כלשהי על שטח מרפסת הגג להוציא מבנה יציאה למדרגות העולות לגג מתוך הדירה העליונה.

16.4 אזור המרכז השכונתי (ע-2)

הבניה בשטחי המרכז השכונתי (ע-2) מותנית בהכנת תכנית בינוי ופיתוח אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול את הבניה והפיתוח של כל שטח המרכז השכונתי כפי שתידר אדריכלית אחת, על שני מתחמים, כולל חזית אחידה לקומת הקרקע המסחרית ולקומות המגורים. מתן היתר בניה לפיתוח חלק מהמרכז השכונתי (ע-2) יותנה באישור תכנית הבינוי והפיתוח הכוללת של כל שטח המרכז ע"י הועדה המקומית. כמו כן תכנית הבינוי תציג את השתלבות שטחי המרכז השכונתי עם שטחי הסטווין, המרונתים הפתוחים והשטחים הציבוריים הגובלים (שצ"פ, שבילים להולכי רגל ודרכים) - ראה טע"ף 22.

אזור המרכז השכונתי מתחלק למסחר ולמגורים כדלקמן:

16.4.1 מסחר

א. שטח הבניה

שטח הבניה העיקרי המותר לצרכי מסחר לא יעלה על 2200 מ"ר. כל שטחי השירות למסחר למעט הסטווין יהיו תת קרקעיים ובלתי מוגבלים בכפוף לתנאים המפורטים בהמשך. שטחי השירות המותרים יהיו כדלקמן:

בסחון ובטיחות - השטחים המועדפים הנדרשים ע"י הג"א והתקנות הארציות.

נדל-בטחון-או-חדר-סדרנות-מילוט-השטחים המזעריים הנדרשים ע"י הג"א מכבי אש.

בניה-מקורה--השטחים-לחניה-לא-יפתחו-מסך-השטחים הנדרשים עפ"י קן-החניה--שיהיה-בתוקף-בעת-הנצאת-היתר-הבניה-לרבות-דרכי-גישה-וכבשים-רמפונים).

ערכות-טכניות-ומתקני-שירות-השטח המזערי הנדרש לחדר מכוונות או מיתקנים טכניים למתן שירותים לבניין-כגון: הסקה וקירור, גנרטור, שנאים, מכוונות על-ית, אצירת-אשפה, צנרת-ובדומים.

ל-מי-יש-הבקשה-לעגן-גודל-השטח-עפ"י-מפרט-טכני-או-אישור-מתכנן-התשתית-באישור-מה"ע-גובה-החללים-למטרות-הנזיל-לא-יגלה-על-2-מ"מ-היצפה-לתקרה.  
סטוויו - שטחי סטוויון בחזית הבנין הפונה לרחוב כמוראה בתשריט.

הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את גובה הקומות לחניה ולמערכות טכניות אם שזכונה כי מסיבות טכניות דרוש שינוי הגובה הנקבע בתכנית. בסמכות הועדה המקומית לקבוע את בנית שטחי השירות בשלבים.

מספר-המבנים

מספר מבני המסחר יהיה 2 עפ"י מתחמי המסחר כמוראה בתשריט.

מספר קומות וגובה קומה

הבניה לצרכי מסחר תותב בקומת-הקרקע בלבד וגובה קומה מירבית יהיה 4.50 מטר.

מבנוחים

כמוראה בתשריט

חזית חנויות

כמוראה בתשריט

כניסה למגורים

כניסה למבני המגורים תהיה בקומת הקרקע ותופרד מהכניסה לשטח המסחרי.

חניה ושירותים למסחר

חניה, הבאת אספקה לחנויות, אחסון ופינוי אשפה יבוצעו בקומת החניון התת קרקעי, אשר תשרת גם את המסחר וגם את המגורים מעל ראה סעיף 26.



א. תנמר הבאת אספקה לחנויות, אחסון ופנוי אשפה בשטח קומת הקרקע המסחרית בשטחים הציבוריים המקיפים - אותה.

שטחי נג פתוחים

ראה סעיף 16.4.2 ז' -

16.4. סגורים מעל לקומה המסחרית

א. שטח הבניה

שטח הבניה העיקרי המותר לא יעלה על 4800 מ"ר. שטח הדירות העיקרי הממוצע יהיה 80 מ"ר. שיעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י' על שינוייה. מיקום שטחי השירות יוכל להיות מעל או מתחת לפני הקרקע בכפוף להוראות תכנית זו ותכנית חפ/229 י' על שינוייה.

ב. מספר המבנים

מספר גופי הבניה למגורים לא יפחת מ-2, אחד בכל מתחם של המרכז-השכונתי-המרווח-המינימאלי בין גופי הבניה בכל אחד מן המתחמים לא יפחת מ-8 מטר.

ג. מספר קומות

מבני המגורים יבנו עד לגובה של 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת מעל לקומה מסחרית ומעל לקומת חניה תת קרקעית. קומת העמודים המפולשת תהיה בגובה מירבני של 2.20 מ' ותהווה חלק מהרכוש המשותף של יחידות הדירה.

ד. מרווחים

כמוראה בתשריט-

ה. זרנו חזית המגורים

חזית מבני המגורים הפונה לרחי העלייה השניה תבנה בצורה מדורגת תוך נטיגה מקו הבניה הקדמי, כך שחזית קומת העמודים המפולשת תסוג 4 מטר לעומת קו-הבניה הקדמי וחזית קומת המגורים הראשונה תסוג 4 מטר לעומת חזית קומת העמודים.

ד. מרפסות

בתוית המגורים הפונה לרחי העליה השניה תבנייה מרפסות כך שהמעקה הבנוי של המרפסות יהווה חציצה בין הרעש הבא מהרחוב לחללים הפנימיים של הדירה. (ראה סעיף 28).

ו. שטחי גג-פתוחים של הקומה המסחרית

שטחי גג פתוחים של הקומה המסחרית, אשר עליהם לא יבנו מגורים ותקן סביבם מעקה בטיחות, ירוצפו ויפותחו כגינות ויועמדו לשימוש משותף של הדירים במגורים מעל לקומה מסחרית.

ה. חניה

ראה סעיף 26.

16. אתרים לבניני ציבור

א. שטח הבניה

שטח הבניה העיקרי המותר בחלקה המיועדת לאתר לבניה ציבורית לא יעלה על 150% משטח המגרש.

שטחי שירות

שטחי השירות העל קרקעיים המותרים לא יעלו בסך הכל על 30% משטח העיקרי המבוקש בהיתר.

שטחי השירות והשירות התת קרקעיים, המוקפים קרקע מארבע עבריים, יהיו בלתי מוגבלים, כפוף לתנאים שלהלן, ובלבד שתקרתם אינה בולטת מעל 1 מטר מפני קרקע טבעית ומפני קרקע סופית בנקודה הנמוכה ביותר ונדובה הקומה-מדצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ'.

שטחי השירות המותרים יהיו כדלקמן:

בסחון וכביחות - השטחים המזעריים הנדרשים ע"י הג"א והתקנות הארציות.

חניה - השטחים לחניה לא יפחתו מסך השטחים הנדרשים עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר לרבות דרכי גישה וכבשים (רמפות).

מערכות טכניות ומתקני שירות - השטח המזערי הנדרש לחדר מכונות או מתקנים טכניים למתן שירותים לבניין כגון: הסקה וקירור, גנרטור, שנאים, מכונות מעלית, אצירת אשפה, צנרת וכיו"ב. על מגיש הבקשה לעגן גודל השטח עפ"י מפרט טכני או אישור מתכנן התשתית ובאישור מהנדס העיר. גובה החללים המיועדים למטרות הנ"ל לא יעלה על 2 מ' מדצפה לתקרה.

**אחסנה** - שטח המחסנים לא יעלה על 6% מסך השטחים העיקריים.  
הגובה מניצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ'.

הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את גובה הקומות, לחניה ולמערכות השכנייות אם שוכנעה כי מסיבות טכניות ודרוש שינוי הגובה הנקבע בתכנית. בסמכות הועדה המקומית לקבוע את בליית שטחי השירות בשלבים.

**ב. עטף הקומות**

המבנים יבנו עד לגובה מירבי של 4 קומות מעל פני הקרקע.

**ג. מרונחים**

א. כמוראה בתשריט

ב. בגבול האתר לבניני ציבור עם אתר לבנין ציבורי סמוך, יותר קו בנין 0, בתנאי שתכניות הבינוי, הפתוח והתכניות האדריכליות תתואמה עם המבנים ובעלי הנכסים במגרש הגובל לשביעות רצון מהנדס העיר.

ד. זכות מעבר לציבור

חשמר זכות מעבר חופשי לצמיחות להולכי רגל דרך האתר לבניני ציבור בתכנית ז"א האתר לבניני ציבור הגובל בה. (ראה סעיף 14 ט')

**17. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים**

17.1. לא יותקנו כל צנורות על-הקיר-החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות, והחלונות, פנלים המרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות הפנלים ואבובות אוויר.

17.2. לא יורשה חיבור חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים ותשתיות תקשורת אחרות לבנינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי. מערכות החשמל, הבזק, הטלוויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעיות והחיבור לבנינים יעשה באמצעות מערכת כבלים פנימית שתתוכנן ותבוצע כחלק מהמבנה.

לא יותקנו חוטי טלפון או-כבלים אחרים על הקירות החיצוניים של הבנינים.

17.3. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחויתות הבנינים, מיכלי דלק יותרו רק במקומות שיודרשו ע"י מהנדס העיר.

17.4. התקנת פרסומת, שילוט וחלונות ראוה תהיה בהתאם לתכנית שתכלל בבקשה להיתר בניה ותהיה שעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.

17.5. הבקשה להיתר של המבנים השונים תכלול פתרון לסיקוס מוגני אגבר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה במראה חזיתות המבנים. התקנת המוגנים תעשה אך ורק על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר.

17.6. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על חזיתות הבניינים אלא במקומות שיקבעו בתכנית הבניה שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

17.7. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה על פל דירה ודירה אלא אנטנה טרזית שאליה תחברנה כל הדירות. בכל בנין תבוצענה הכנות פנימיות לקליטת תשתית הטלוויזיה בכללים ולא תותר התקנה חיצונית לדירות.

17.8. דודי-שמש דאה-סעיף-19.

17.9. מתקנים למידת צריכת מים, חשמל, גז וכו' ישולבו במסגרת המבנים שיוקמו בתכנית ולא תותר התקנתם על גדרות.

### 18. חומרי בניה

החומרים והציפונים של חזיתות הבניינים וחומרי בניה ופיתוח אחרים יוכן לצופי גגות ומעקות יבחרו בהתאם לתנאי הבניה המיוחדים בקירבת חוף הים ויהיו טעונים אישור מיוחד של מהנדס העיר. החזיתות תצופנה באבן או בחומר קשיח עמיד אחר לשביעות בצון מהנדס העיר.

### 19. גגות הבניינים

- א. לא יותרו גגות רעפים בשטח התכנית.
- ב. גגות הבניינים יקבלו פתרון אנטיכלי באישור מהנדס העיר שיקנט מפגע חוזת השטח העליון של גגות הבניינים יותקע ע"י בעלי הבניין בצורה נקיה ולא תורשה בהן אחסנת חפצים וחומרים (ראה סעיפים 16.4.2, 16.3.7 ו-26.2.3).
- ג. לא תותר התקנת דודי שמש וחימום על גגות הבניינים בשטח תכנית זו, וזולת אלה שיוקמו לפי תכנית מפורטת שתצורף לבקשה להיתר בניה ובאישור מהנדס העיר.

### 20. סטווין

השטחים המסומנים בסטווין יישמשו להולכי רגל. זכות מעבר חופשי לצמיתות לקהל תרשם בספרי האחוזה. בעלי הקרקע הגובלים בסטווין יהיו אחראים להחזקת שטחים אילו במצב תקין ונקי וחופשי מכל מכשול.

21. שיפור עצי קיימים ונסיעות חדשות

א. בעלי היתר הבניה ינקטו צעדים הנדרשים ע"י מהנדס העיר על מנת לשמר עצי קיימים בשטח התוכנית. תכניות הבקשה להיתר בניה תשלבנה בתוכן את העצים הקיימים.

ב. נטיעות חדשות תבוצענה בשטח הציבורי הפתוח ולאורך המעברים להולכי רגל תכנן שטחה על פתיחת של מבטים וקישור שטחים פתוחים. הנטיעות החדשות תכלולנה צומח המאפין את השכונה, כמובעצי דקל, נהג ירוק יבוצע בהתייעצות ובאישור המחלקה לתכנון גנים. (ראה סעיף 15.9).

ג. בשטחי חניה על הקרקעיים ולאורך המדרכות ינטעו עצי דקל בכמות של עץ אחד לכל 7-8 מטר אורך חניה.

ד. עצי שדרת הפיקוס לאורך רחוב העליה השנייה יועתקו בתוך תחום התכנית או לאתה אחר ע"י הנחיות המחלקה לתכנון גנים.

22. פתוח המגרשים

א. בעלי היתר הבניה באזור המרכז השכונתי יתכננו את שטחי הסטויין והמדווחים הפתוחים של המרכז השכונתי בשילוב עם התכנון של השטחים הגובלים (שטח ציבורי פתוח, שבילים להולכי רגל ודרכים) במטרה להשיג אחידות בתכנון, בחומרי בניה וכן תכנית הפיתוח תערך ע"י אדריכל נוסף בתאום ובאישור מהנדס העיר.

ב. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם, כאמור לעיל, כולל קנינות תומכים, גדרות, ניקו, שתילת וכדו'.

23. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבניינים.

24. גדרות

א. לאורך גבול האתר לבנינו ציבורי תבנינה גדרות בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר ובהתאם לסעיף 28 בתקנות אילו.

ב. בין שטח הבניה למגורים ג' מיוחד לבין השבילים להולכי רגל והמדרכה תבנה גדר שקופה ממוטות ברזל בגובה עד 90 ס"מ.

ג. לא תבנה גדר כלשהי בין השטח המיועד למרכז השכונתי לבין שטח המדרכה ולבין השבילים להולכי רגל. לא תבנה גדר כלשהי בין שטח המרכז השכונתי לבין השטח הציבורי הפתוח ובין השטח הציבורי הפתוח לבין המדרכה, להוציא גדר דקורטיבית בטיחותית לפינות משחקים.

ד. לא תותר התקנת מתקנים על גדרות (ראה סעיף 17.9).

25. בניינים ונגזרות להריסה

א. כל המבנים והגדרות המסומנים בתשריט כנועדים להריסה יפוננו ויהרסו ע"י מבקשי היתר הבניה לפני תחילת הבניה בשטח.  
ב. מבנה הקניוסק-בחלקה-52-הרס. במקומו יוצב קניוסק בשטח זהה לקיים בתחום השטח הציבורי הפתוח ע"י העירייה ומיקומו ותכנונו המדויק יקבעו בתכנית הפיתוח המפורטת של השטח הציבורי הפתוח-שתאושר-ע"י-מהנדס העיר (ראה סעיף 15).

26. חניה

מבקשי היתר הבניה יספקו את החניות הדרושות בתחום מגרשיהם בהתאם לתקן התקף ביום מתן היתר הבניה.

26.1 בשטח המרכז השכונתי (ע-2)

בשטח המיועד למרכז שכונתי יוקם חניון תת קרקעי ע"י מבקשי היתר הבניה אשר ישרת את המסחר, את המגורים מעל לקומה המסחרית וצרכי ציבור אחרים כפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר.  
שטח החניון יתוכנן כך שתהיה הפרדה מלאה בין שטח החניה המיועד למגורים לבין שטח החניה לשאר השימושים.

26.1.2 שטח החניון התת-קרקעי

א. שטח החניון התת-קרקעי ישתרע ברציפות מתחת ל-2 אזורי המרכז השכונתי ומתחת לשביל הולכי הרגל החוצץ ביניהם, עפ"י הסדר מיוחד עם אנף הנכנסים בעירייה, שיוסדר טרם הוצאת היתר בניה בשטח המרכז השכונתי.  
ב. הועדה המקומית רשאית לאשר במידת הצורך הרחבת שטח החניון התת-קרקעי אל מתחת לשטחים ציבוריים גובלים בתנאי שהדבר יתואם עם משרד מהנדס העיר (ראה סעיף 15.2).

26.1.3 גובה החניון התת-קרקעי

א. החניון יבנה בקומה אחת וגובהו מרצפה עד תקרה לא יעלה על 2.30 מ'.  
ב. לצורך כניסה ופריקה של משאיות בלבד תותר הגבהת גובה של חלק מהחניון עד 4.50 מטר באישור מהנדס העיר.  
ג. באישור מיוחד של מהנדס העיר ניתן יהיה להגדיל את מספר הקומות התת-קרקעיות.

26.1.4. כניסה לחניון

הכניסה לחניון התת-קרקעי בגהיצואה ממנו תהיינה בקצה הכביש הפנימי החודר מרח' העליה השנייה בגבול המזרחי של התכנית.

26.1.5. מתן שירותים בחניון

החניון ישמש לחניית רכב, הבאת-אספקה לחנויות, אחסון ופינוי אשפה. לא יורה מתן שירותים למכוניות להוציא נחיצה.

26.2. חניה באזור טגורים ג' מילוח

26.2.1. כל החניה באזור מגורים ג' מוגנה תמוקם בקומת-חניה תת-קרקעית. תותר הגבהת תקרת קומת החניה התת-קרקעית עד ל-1 מ' לכל היותר מעל פני קרקע טבעית באישור מהנדס העיר ובתנאי שמפלט גג החניון המקורה יחובר למפלט רח' החי"ל ולמפלט השבילים להולכי רגל המקיפים אותו ברמפות ומדרגות עפ"י תכנית הבינוי אשר תאושר ע"י הועדה המקומית כאמור בסעיף 16.3.1 ובתנאי שהמבנים יעמדו בדרישות מיגון-אקוסטי כמתואר בסעיף 28. באישור מיוחד של מהנדס העיר ניתן יהיה להגדיל את מספר הקומות התת-קרקעיות ובתנאי שגובה התקרה העליונה לא יעלה מעל האמור לעיל.

26.2.2. הנישה לרכב לשטח החניון התת-קרקעי תהיה מרח' החי"ל בלבד. מספר הכניסות והיציאות ומיקומן יהיה עפ"י תכנית הבינוי כאמור בסעיף 16.3.1 ובאישור האגף-לדרכים ותנועה.

26.2.3. גג החניון התת-קרקעי ירוצף ויגונן, ינתקן סביבו מעקה בטיחות במידת הצורך ישמש לפינוי מרחק לילדים, הכל בהתאם לתכנית הבינוי כאמור בסעיף 16.3.1 ובאישור המחלקה לתכנון גנים.

27. דרכים

מבקשי היתר הבניה בתחום תכנית זו חייבים להוציא לפועל סלילת והרחבת הדרכים המעבריים להולכי רגל או לשלם היטל כחוק, הכל כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקון למי גשם, שתילה, התקנת והעתקת עמודי חשמל ותאורה, ספסלים וקירות תומכים, בין שהוקמו בניינים על מגדשיהם ובין שלא הוקמו.

28. מיגון אקוסטי

28.1. בעלי היתר הבניה יהיו חייבים להקים על חשבונם מיגון אקוסטי.

28.2. לא ניתן היתר לאכלוס בניינים טרם השלמת כל עבודות הקמת המיגון האקוסטי לשביעות רצון איגוד ערים לאיכות הסביבה - חיפה.

28.3. מיקום המיגון האקוסטי יהיה על פי התוראי המוצע בתשריט במרחק 22 מ' ממרכז המטילה ובגובה 3.5 מ' מפני המטילה הקיימת כמוראה בתשריט בחתך עקרוני א-א.

28.4. הקמת המיגון האקוסטי תהיה ע"פ תכנית שתוכן ע"י בעלי היתר הבניה ושתואם ותאושר ע"י הנהלת רכבת ישראל, היחידה לאיכות הסביבה ומנהל העיר. התכנית תלווה חוות דעת של יועץ אקוסטי שתהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. התכנון של המיגון האקוסטי יועבר לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

28.5. הועדה המקומית באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה תהיה רשאית לשנות את מיקומו וגובהו של המיגון האקוסטי בתנאים הבאים:

1. גבול המיגון האקוסטי המוצע בחתך עקרוני א-א בתשריט לא יפחת.
2. מספר הקומות המותר למבנים לא ישונה וישאר כמוראה בתשריט.
3. הוראות הבינוי תהיינה ע"פ האמוד בתכנית זו.

28.6. בקשה להיתר בתחומי תכנית זו למגורים או לבנין ציבורי תהיה מלווה יעוץ אקוסטי ותכלול את פירוט כל האמצעים שיש לנקוט על מנת שרמת הרעש בשטחי המגורים בדמ-שהחלונות-פתוחים-לא-תחרוג מעל 50DB(A) ביום ו-40DB(A) בלילה, כאמור בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.

28.7. מתן היתר בניה בתחומי התכנית מותנה באישור תחילה של התכנית ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית חיפה, בנושא מטרדי רעש מהרכבת ורח' העליה השנייה.

28.8. חונת הועמ של היועץ האקוסטי תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר ותכלול את הנושאים הבאים:

- א. העמות המבנים ביחס למקורות הרעש וביחס הדדי ביניהם ופריסת מערך שימושים הפנים דירתיים בהתייחס לרעש הבא מהרכיבים וממטילות הרכבת.
- ב. תכנון מרפסות ופתחים מבחינת גודלם, צורתם, חומרי הבליעה שיש להשתמש בהם וכן מבחינת כיווני הפניות. תכנון חתך של מרפסות בשטחי המגורים מעל לקומה המסחרית הפונים לרח' העליה השניה או מרפסות של מבנים שתזיתותיהם פונות למטילת הרכבת, במידה שתבוינה, כך שהמעקה הבנוי של המרפסות יהווה חציצה בין מקור הרעש לחללים הפנימיים של הדירה.
- ג. טיפול בקירות חיצוניים וסוגם על מנת שאינדקס הבידוד המינימאלי יהיה לפחות 40 DB (A).



7. טיפול בצנרת ובמכונות בבנין כולל מיוון אוויר.  
ה. קירות סיכוך, חזיתות ענודות, חומרי בליעה או כל פתרון אחר המביא לעמידה בדרישות מיגון אקוסטי.

כל ההנחיות לעיל תחולנה גם על תכנון מבני ציבור.

29. תחילת ביצוע התכנית

כתחילת ביצוע של התכנית יחשב ביצוע של 20% מעבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית.

30. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחלק.

31. תאורה

בעלי הקרקע ו/או חוכריה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, הכרות, שביקים, ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

32. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק מפנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוגד אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק

סוג קו החשמל

|        |  |
|--------|--|
| 2 מ'   | ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים                  |
| 1.5 מ' | ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים |
| 5 מ'   | בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                         |
| 11 מ'  | בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)  |
| 21 מ'  | בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עד שדות עד 500 מטר)  |

הערה:

במידה ובאיוור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים הקותרים.

2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטרים מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ- 5.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. עמודים שימצאו בתחום הכביש יועתקו על חשבון יוזמי התכנית, ו/או מבקשי היתר הבניה.

**33. תחנות טרנספורמציה**

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות להיתר הבניה לכלול בתוכניתיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות למבנים בהתאם לדרישת חברת החשמל לישראל.

**34. מרחב סוגן**

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או חדרי בטחון בהתאם לת"י 407 ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

**35. שירותים**

**א. ניקון מי גשם**

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקון השטח בהתאם לתכניות מאושרות. ע"י מנהל אגף הדרכים והתנועה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

**ב. אספקת המים**

1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו; תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפי הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשת היתר הבניה להתקשר עם אגף המים והביוב לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יבדרש הדבר.

**ג. ביוב**

1. יש לחבר את הבניינים המוצעים לביוב הציבורי הקיים ולפני החיבור לתא הבקורת הציבורי להתקשר עם מהנדס הביוב.
2. לא תנתן תעודה לשימוש בבניין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל ההנדסה כי תכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.
3. כל השינויים או התיקונים בקוים יהיו על חשבון בעלי היתר הבניה ויבוצעו ע"י מחלקת הביוב של עיריית חיפה.
4. לא יחוברו לביוב הציבורי הקיים מפלסי הבניין הנמוכים מרופ מכסה תא הבקרת אליו מתחברים.
5. על בעל בקשת הבניה לשלם היטל ביוב כחוק.

בטיחות אש

על בעלי הקרקע להגיש תכניות בניה למכבי אש לצורך קבלת סידורי בטיחות אש.

כינון מה"ע

שם המסמך בת גלים

תאריך: 24/5/94

היות התכנון הטוטלית, בגנאי שזו תהיה מתואמת עם

התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקנות כל אכות ליוזם התוכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התשתית כל עוד לא חקקה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באח בשקים השכסות כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוססכת, לפי כל תוצה ועפ"י כל דין.

סעני חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה ונעשה על ידינו ו/או על ידינו בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרח או חובצה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל אכות אחרת. שנסמדת לנו סכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מאקודת סבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה

3.11.94

עמרם מצנע

3-11-1994

ד"ר יעקב רוז  
מנהל מחוז חיפה