

9.9.98

3-3397

הודעה על אישור תכנית מס' 1157/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1157/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 1157/א  
 מיום 1.2.96

14

**מחוז חיפה - מרחב תכנון - חיפה**

הועדה לבניה למגורים  
 לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990

שינוי לתכנית מתאר מקומית - תכנית מס' חפ.ב.מ. / 1157 כי  
 שכונת יזרעאליה מרכז

התכנית הוגשה לאישור ע"י חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ  
 לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה - התשי"ן 1990)  
 והוראות חוק זה חלות עליה

**התכנית אינה טעונה  
 אישור השר**

הודעה על אישור תוכנית מס' 1157/א

פורסמה בעיתון העבודה ביום 18.10.98

בעיתון הארץ ביום 7.10.98

ובעיתון מקומי הארץ ביום 9.10.98

ש. פובזנר - מ. אמריו - אדריכלים  
 רח' בן עזרא 5 תל-אביב

חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

הימנותא בע"מ ועיריית חיפה

עורכי התכנית:  
 תל-אביב :

יוזם התכנית:

בעלי הקרקע:

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תוש"ן 1990  
 הפקדת תכנית מס' 1157/א  
 20 באפריל 1998  
 הועדה לבניה למגורים (מס' 1157/א)  
 החליטה ביום 20.10.98 להפקיד את התכנית.  
 יו"ר הועדה לבניה  
 לפנאים

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תוש"ן 1990  
 אישור תכנית מס' 1157/א  
 הועדה לבניה למגורים (מס' 1157/א)  
 החליטה ביום 23.98 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה לבניה  
 לפנאים

1. שם התכנית וחלות:

תכנית זו תיקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' ח.פ.ב.מ. / 1157 כי "שכונת יזרעאליה מרכז" (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה רצוף בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו המסומן בשם הנייל (להלן: "התשריט").

התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתשריט מצורפים הנספחים הבאים:

נספח מס' 1 - נספח בינוי עקרוני. נספח הבינוי הוא מנחה בלבד. שינויים בתכנית הבינוי יותרו באישור מהנדס העיר והוועדה המקומית.

נספח מס' 2 - נספח תנועה וחניה, המחייב רק בנושא כניסות ויציאות מהחניונים, ומנחה בנושא סידורי החניה.

2. יחס לתכניות אחרות:

2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות ב"תכנית זו".

2.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מספר ע"ר	מספר י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/1157 י"	מרכז אזרחי ומסחרי ביזרעאליה		2474		14.05.75
חפ/1157 ח'	יזרעאליה		1900		08.03.73
חפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.02.34
חפ/1400	תכנית המתאר של חיפה	2642	2642	03.07.80	

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנייל יקבע האמור בתכנית זו.

2.3 על תכנית זו תחולנה כל ההוראות של תכנית תכנון עיר חפ/1157 מ למעט ההוראות המפורטות מטה.

3. המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשכונת יזרעאליה בנוה-שאן, בין הרחובות: חניתה, מצפון ואבא הלל סילבר, מדרום.

4. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא כ- 16.75 דונם מדוד גרפית.

חלוקת השטחים ליעודים השונים תהיה בהתאם למצויין בטבלת השטחים המסומנים בתשריט.

5. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו:

גוש 10922, חלקות 9, 26.

גוש 11215, חלקה 73.

7. יוזמי התכנית:

יוזמת התכנית היא חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ.

8. בעלי הקרקע:

הימנותא בע"מ ועיריית חיפה.

9. מטרות התכנית:

א. ריכוז היעודים המסחריים של התכנית במגרש מס' 2001 המוצע ליד הגן הציבורי שמדרום מזרח לתכנית.

ב. שינוי במיקום יעודי הקרקע של מגורים, שטחים פתוחים, שטחים למבנה ציבור, דרכים ומעברים להולכי רגל, תוך התאמה לתפישות תכנוניות מעודכנות.

ג. שינוי ייעוד של חלקה 73 בגוש 11215 מאזור מגורים א' לשטח ציבורי פתוח והעברת זכויות הבניה ממנו למגרשים 2001, 2002, 2003 בתכנית המוצעת.

ד. ביטול דרכים מאושרות וחסדרת התנועה והחנייה בתחומי התכנית.

ה. הגדרת מערכת שבילים ציבוריים להולכי רגל הקושרת את שטח התכנית לרחובות והמתחמים הגובלים בה.

ו. קביעת תנאים והוראות לבניה בשטח התכנית.

ז. ביטול חובת עיצוב ארכיטקטוני. (עפ"י ת.ב.ע. חפ/1157 י').

#### 10. באור סימני התשריט

##### מקרא תכנית מוצעת

גבול התכנית בנין ערים	קו כחול עבה רצוף.
גבול תכנית בנין ערים מאושרת	קו כחול עבה מרוסק.
איזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום ומותחם כתום כהה.
איזור מגורים א'	צבוע כתום.
איזור מסחרי	צבוע אפור ומותחם באפור כהה.
שטחים למבני ציבור	צבוע בחום ומותחם בחום כהה, ומסומן באות עברית
שטח ציבורי פתוח מיוחד	צבוע ירוק, מטוייט בירוק ומסומן באות עברית.
שטח ציבורי פתוח	צבוע ירוק-זמסומן באות עברית.
שטח פרטי פתוח	צבוע ירוק ומותחם בירוק כהה.
שטח אתר לקיוסק	שטח אפור ומותחם באדום.
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך	צבוע אדום.
דרך קיימת או מאושרת	צבוע חום.
דרך קיימת או מאושרת וביטול	בקוים חוצים אלכסוניים אדומים.
קו מגרש	קו שחור רצוף עם סימון מספר מגרש.
קו בנין	קו אדום רצוף עם סימון מרווח מינימאלי.
קו בניה תת קרקעי	קו - נקודה לסרוגין באדום.
איזור או שביל מעבר לציבור	טיוט קוים ירוקים באלכסון על רקע היעוד.
מספר הדרך	מספר שחור ברבע העליון.
מרווח קדמי מינמלי	מספר אדום ברבעים הצדדיים.
רוחב הדרך	מספר אדום ברבע התחתון של העיגול.
מבנה להריסה	טיוט קוים אדומים באלכסון.
חלקה וגבול לביטול	קו מקוטע ומספר המוקף בעיגול של קו ירוק מקוטע.

מקרא תכנית מאושרת

להלן תאור סימני התשריט של מצב מאושר, שאינם זהים עם הסימנים במצב המוצע או שאינם מופיעים בו.

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| קו סגול רצוף.                              | חזית חנויות                     |
| חום אדמדם מותחם בקו חום כהה.               | בנין ציבורי בעל אופי מסחרי      |
| משבצות ירוקות על רקע היעוד.                | בנין ציבורי בעל אופי מסחרי      |
| טיוט ירוק באלכסון על רקע היעוד.            | מתחת ושטח פרטי פתוח             |
| קו מרוסק עם סימון מספר ירוק.               | חצרות אספקה של איזור מסחרי      |
| קו רצוף עם סימון מספר.                     | חלקה רשומה ומספרה               |
| טיוט אדום-חום אלכסוני לסרוגין.             | מגרש מוצא ומספרו                |
| טיוט כתום-אדום אלכסוני לסרוגין.            | מעבר הולכי רגל מתחת בנין ציבורי |
| טיוט אפור-אדום אלכסוני לסרוגין             | בעל אופי מסחרי                  |
| טיוט כחול באלכסון על רקע היעוד.            | מעבר הולכי רגל מתחת לבית מגורים |
| טיוט קויים דקים באלכסון על רקע היעוד.      | מעבר הולכי רגל מתחת לבנין מסחרי |
| סימון חנויות בקו דק על רקע היעוד.          | סתוין על רקע המיועד             |
| ספרה רומית בצבע שחור מעל הקו המחלק בעיגול. | חניון תת קרקעי במפלס C'         |
| מספרים רומיים אחד מעל השני.                | חניה על פני הקרקע               |
| סימון אות לועזית גדולה.                    | מספר הקומות מעל הקרקע           |
| משבצות מרובעות צפופות באלכסון בתוך         | מספר קומות מעל ומתחת לקרקע      |
| משבצת המבנה.                               | סימון מפלס ראשי                 |
| קו אדום רצוף.                              | סימון תחנת טרנספורמציה          |
|  | סימון קו מתח גבוה קיים          |

11. שימוש בקרקע ובבנינים:

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנינים, ובכפוף להוראות מפורשות לתכנית זו.

12. רשימת התכליות:

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| אזור מגורים אי מיוחד    | כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה לגבי אזור מגורים אי. |
| אזור מסחרי              | כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.                     |
| שטח למבנה ציבור         | ישמש להקמת בנייני ציבור, לחינוך, תרבות ודת.          |
| שטח פרטי פתוח           | כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה                      |
| שטח ציבורי פתוח (ב')    | וכמתואר בת.ב.ע.. חפ/1157 " לגבי שילוב קיוסק בתחומו.  |
| (במגרש 2004)            | ישמש לגנון ונטיעות..                                 |
| שטח ציבורי פתוח         | במפלס העילי - מיועד לגן ציבורי                       |
| מיוחד (א') (במגרש 2002) | במפלס התחתון - מיועד לחניון פרטי.                    |

הערה: בבנין הקיים במגרש 2001 יותר שימוש למגורים והשימושים הנילווים למגורים בלבד

13. הפקעה:

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח ב' יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ, וחפשיים מכל חוב או שעבוד.

14. חלוקה חדשה ורישום:

- 14.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו - יבוטלו.
- 14.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת, שטח רצוף, המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.
- 14.3 על מגישי בקשות היתרי הבניה להגיש תכנית חלוקה לאישור רשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה, ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
- 14.4 בשבילים ובמעברים להולכי רגל שיקבעו בתכנית הבנוי ויהיו ברוחב של 5.0 מטר לפחות, תירשם זיקת הנאה לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין.
- 14.5 מתן היתר בניה ב-א.ב.צ. יותנה באפשרות המעבר עד לרח' אבא הלל סילבר.
- 14.6 ירשם בלשכת רשם המקרקעין זכות מעבר לציבור לצמיתות, למעבר בין רח' חניתה לרח' אבא הלל סילבר. מיקומו יקבע בתכנית הבנוי כאמור בסעיף 19.1 להלן. הערת אזהרה על כך תירשם בלשכת רשם המקרקעין.
- 14.7 ברחבה שבחזית המבנה המסחרי, בחניה המיועדת למבנה המסחרי, בחניון התת-קרקעי המיועד לשרת את בנין המשרדים ובשטחים הנוספים המיועדים למעבר במבנה המסחרי כמסומן בתשריט תירשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלישכת רשם המקרקעין.
- 14.8 החניה התת קרקעית מתחת למבנה המסחרי:  
המפלס העליון של החניון התת קרקעי במגרש 2001 נועד לשרת את בנין המגורים הצמוד למבנה המסחרי, והחניות בו תוצמדנה לדירות בעת הרישום בלשכת רשם המקרקעין.  
המפלס התחתון של החניון התת קרקעי נועד לשרת את בנין המשרדים ובמידת הצורך יהווה השלמה לחניון המסחרי.

14.9 מקומות חניה לשימוש הציבור:

14.9.1 50% מסך כל מקומות החניה המסופקים עפ"י הוראות תכנית זו (כאמור בסעיף 17.2 שלהלן), המיועדים לבנין משרדים והמבנה המסחרי, יוגדרו כחניון לציבור בתשלום, שישאר בבעלות יוזמי התכנית או מי שיבוא במקום, יופעל על ידם, וישמש את כלל הציבור. את יתר מקומות החניה אפשר להצמיד למשרדים או למסחר.

14.9.2 שטח החניה העל קרקעי, המיועד לשרת את המבנה המסחרי יהיה כולו חניון ציבורי כמוסבר לעיל ולא תהיינה בו הצמדות של מקומות חניה. מקומות חניה אלה כלולים במכסת 50% ממקומות החניה הציבוריים 14.9.1 שלעיל.

14.9.3 כל מקומות החניה מעבר לתקן הנדרש ביום הוצאת היתר הבניה כאמור בסעיף 17.2 להלן, יהוו מקומות חניה ציבורית כמשמעותן בחוק התכנון והבניה.

14.10 חניון למבנה מגורים במגרש 2002:

מתחת לש.צ.פ. מיוחד א' יהיה חניון תת קרקעי המיועד לשרת את בנין המגורים, ומקומות החניה בו יוצמדו לדירות המגורים בבנין האמור.

14.10.1 שטח החניון שמתחת למבנה המגורים ושטח החניון מתחת לשטח ש.צ.פ. מיוחד א', יאוחדו לצורכי בניה.

14.10.2 תירשם זיקת הטא למעבר בלבד של רכב בין החניונים במגרשים 2001 2002 ו- ש.צ.פ. מיוחד א' בלשכת רשם המקרקעין.

14.11 השטח הציבורי הפתוח המיוחד א' שמעל החניון התת קרקעי יוחזר לעיריית חיפה לתקופה של 999 שנה בתמורה סמלית של שקל אחד, ודינו יהיה כשטח ציבורי פתוח לכל ענין דבר.  
העירייה תהיה אחראית לתחזוקה טאווה של הש.צ.פ. למניעת נזקי רטיבות וכד' מהחניון.

14.12 תקנון הבית המשותף לגבי כל המבנים שבכל אחד משלושת המגרשים, לרבות חוזי המכר של כל הנכסים בפרוייקט יכללו סעיפים מתאימים להסדרת אחזקה תקינה של כל השטחים המשותפים, לרבות השטחים שבהם תירשם זיקת הטא בצורת זכות מעבר לציבור לצמיתות, ולרבות הקמת חברת ניהול לאחזקת השטחים הבנויים במגרש 2001, למעט המגורים.

14.13 החניה התת קרקעית מתחת למגרש 2003 תוצמד ליחידות המגורים במגרש זה ותירשם בלשכת רשם המקרקעין כחוק.

14.14 במגרש 2003 תותר בניה חלקית של מגורים מעל המעברים לציבור כמתואר בתוכנית הבני המצורפת.

15. ביטול דרכים מאושרות:

שטח הדרך המבוטלת יסווג בהתאם למסומן בתשריט, יצורף למגרשים בהתאם למסומן בתשריט, והבעלות בו תחזור לבעלים של חלקה 9, גוש 10922 ללא תמורה.

16. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל:

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ואו חוכריה ואו יוזמי התכנית ואו בעלי היתר הבניה חייבים לשלם היטל כבישים כחוק.

17. חניה:

17.1 הסדרי החניה יהיו בהתאם לנספח התנועה והחניה המהווה חלק בילתי נפרד מהתכנית.

17.2 על יוזמי התכנית ואו בעלי הקרקע ואו חוכרי הקרקע ואו בעלי היתר הבניה בתוכנית זו לפתור את בעיית החניה בתחומי מגרשיהם כולל חניה תפעולית. מספר מקומות החניה בכל מגרש יהיה בהתאם לתקן החניה התקף ביום קבלת היתר הבניה, אך לא פחות מ- 1.2 מדרישת התקן התקף ביום הגשת תוכנית זו.

17.3 החניה במגרש 2001:

במגרש 2001 יוקם, בנוסף לחניה העילית המיועדת לשרת את המבנה המסחרי גם חניון תת קרקעי. הכניסה לחניון - בהתאם לנספח התנועה. הקומה העליונה תוצמד לבנין המגורים הצמוד לבנין המסחרי. יתר קומות החניה ישרתו את המסחר והמשרדים.

17.4 החניה במגרש 2002:

החניה במגרש 2002 תהיה כולה תת קרקעית ותשרת את מגדל המגורים המתוכנן על המגרש. החניון יתפרש גם מתחת לשטח המוגדר כ- "ש.צ.פ. מיוחד א". הכניסה לחניון - בהתאם למצויין בנספח התנועה.

17.5 החניה במגרש 2003:

מתחת למגרש 2003 יותקן חניון תת קרקעי עבור בניי המגורים המתוכננים על המגרש. הגישה לחניון - כמסומן בנספח התנועה.

17.6 מתן היתר בניה למבני החניונים בכל מגרש ומגרש יותנה בתכנון מפורט של החניון כולל כניסות, יציאות ונתיבי המתנה. עיבוד חזיתות יבוצע עפ"י תכנית מפורטת שתאושר על ידי מהנדס העיר במסגרת תכנית הבינוי, שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.



17.7 יותר מעבר רכב בין החניונים של מגרשים 2001 ו-2002 וש.צ.פ. מיוחד א'.

17.8 הגישות למבני החניה תהיינה כמתואר בנספח תועה וחניה.

17.9 הגישות לחניה לשטח המבנה הציבורי שתותקן בתחום המגרש תהיה מרחי אבא הלל סילבר.

18 שטח ציבורי פתוח וש.צ.פ. מיוחד א' :

18.1 על יוזמי התכנית לשאת בהוצאות הפיתוח של כל השטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התכנית בהתאם לתכניות פיתוח וגינן מפורטות שיוכנו ע"י אדריכל נוף תוך תאום עם המחלקה לתכנון גנים בעיריית חיפה ובאישור מהנדס העיר ושתבוצענה לשביעות רצון מהנדס העיר.

18.2 תכניות הפיתוח יכללו שבילים, ספסלים, פינות משחק לילדים ומבוגרים, פנסי תאורה, צמחיה וכל דבר אחר, לפי דרישת מהנדס העיר.

18.3 לפני תחילת עבודות פיתוח של שטחים ציבוריים פתוחים יש לנקוט באמצעים למניעת גלישת עודפי חיצוב על המדרונות.

18.4 שלב ביצוע של השצ"פים :

18.4.1 ש.צ.פ. מיוחד א' הצמוד למגרש 2002 יפותח בו זמנית עם ביצוע הבניה במגרש 2002 ולא יאוחר מ- 6 חודשים לאחר איכלוס הבנין.

18.4.2 שטח ציבורי פתוח ב', הגובל ברח' קליבנוב, יפותח ויושלם לא יאוחר מהשלמת הבניה במגרש 2003, לפני איכלוס הבנינים.

18.5 על הגג מעל שטח החניה התת קרקעית ב- ש.צ.פ. מיוחד א' תהיה שכבת אדמה בגובה 40 ס"מ לפחות, שתינטע ותגונן בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

19. הוראות בניה :

19.1 תכנית בינוי :

מתן היתרי בניה במגרשים 2002 ו- 2003 מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל מגרש לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי של כל מגרש תכלול העמדת הבנינים, חתכים אפייניים, סימון מפלסי הפיתוח, הגישות, החניה וקומות הכניסה, גידור, גינן, פירוט חומרי גמר, קירות תומכים ופיתוח כולל של השטח וכי. ישמר העיקרון של החיבור האורכי שבין רחי חניה לרחי אבא הלל סילבר והחיבור הרחבי שבין דרום-מזרח לבין צפון-מערב התכנית, ובהתאם לסעיף 14.4 בהוראות התכנית. כמו כן תכלול התכנית פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים כולל ריצוף, ריהוט רחוב, קירות תומכים, נטיעות ותאורה, וכמו כן - מיקום תחנות טרנספורמציה תוך השתלבותן בפיתוח המגרש או בבנינים המוצעים. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף בהנחיית המחלקה לתכנון גנים במינהל ההנדסה ותאושר על ידי מהנדס העיר. התוכנית תוגש בק.מ. 1: 500.

מתן היתר בניה לאתר לבנין ציבורי מותנה בהגשת תכנית בנוי לאתר כולו, אשר תראה את המעבר הציבורי המקשר בין רח' אבא הלל סילבר לשטח בו נירשמת זכות מעבר לציבור לצמיתות במגרש 2003.

19.1.1 תותר הקמת חניון רצוף מתחת לבנין המגורים במגרש 2001 ו-2002 ומתחת לשטח הציבורי הפתוח המיוחד א' הצמוד אליו ללא הגבלת מספר קומות החניון.

תכנון החניון, הקונסטרוקציה והגימור שלו ייקבעו לפי דרישות התכנון של הגן שמעליו.

גימור גג החניון יתן פתרון איטום לטווח ארוך מאוד, כפי שיוגדר במפרט שיוגש עם הבקשה להיתר הבניה.

המפרט יוכן לפי הנחיות מהנדס העיר ויאושר על ידו. זאת לצורך הבטחת ביצוע שטח מגוון על גג החניון בשטח הש.צ.פ.

19.1.2 נספח הבנוי המנחה מציג את מירב אפשרויות הבניה לפי הוראות התכנית, לא תהיה בכך עילה להגדלת זכויות הבניה מעבר לקבוע בתכנית.

19.2 שטח הבניה המותר:

19.2.1 מגורים:

א. שטח עיקרי

שטח הבניה המירבי לשימושים עיקריים למגורים לא יעלה על 24.400 מ"ר

ב. שטחי שירות

שיעור שטחי השירות באזורי המגורים ואופן חישובם יהיו כפי שנקבע בתכנית בנין עיר חפ/229 י' על שינוייה, תיקוניה והשלמותיה.

מיקום שטחי השירות יוכל להיות מעל לפני הקרקע או מתחת לפני הקרקע, כפוף להוראות תכנית זו ותכנית חפ/229 י' על שינוייה, תיקוניה והשלמותיה

ג. שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור באזור המגורים יחולקו בין המגרשים כמפורט בטבלה שלהלן.

ניתן לנייד שטחי בניה ויח"ד ממגרש למגרש בשיעור שלא יעלה על 15% משטח הבניה ומספר יחידות הדיור של המגרש המקבל, ובתנאים הבאים:

1. סה"כ של כל שטח הבניה העיקרי למגורים בשטח התכנית לא יעלה על

24.400 מ"ר.

2. סך כל יחידות המגורים בשטח התכנית לא יעלה על 234 יח"ד.

3. לא תהיה תוספת קומות מעבר למספר המירבי הנקבע בתכנית.

19.2.2 מסחר:

א. שטח עיקרי

שטח הבניה המירבי לשימושים עיקריים במסחר לא יעלה על 1.500 מ"ר וירוכז במבנה אחד, כמתואר בנספח הבינוי - נספח מס' 1.

ב. שטחי שירות

שטחי השירות באזור המסחרי ואופן חישובם ביום מתן היתר הבניה יהיו לפי האמור בתכנית תכנון עיר ח.פ/1400 ש.ש - "שטחי שירות ופטורים" על כל תיקוניה והשלמותיה.

19.2.3 משרדים:

א. שטח עיקרי

שטח הבניה המירבי לשימושים עיקריים למשרדים לא יעלה על 900 מ"ר וירוכז במבנה אחד, כמתואר בנספח הבינוי - נספח מס' 1.

ב. שטחי שירות

שטחי השירות באזור המשרדים ואופן חישובם ביום מתן היתר הבניה יהיו לפי האמור בתכנית תכנון עיר ח.פ/1400 ש.ש - "שטחי שירות ופטורים" על כל תיקוניה והשלמותיה.

19.2.4 מבנה ציבורי

א. שטח עיקרי

שטחי הבניה המרבי לשימוש עיקרי לבנייני הציבור לא יעלה על 1000 מ"ר וירוכז במבנה כמתואר בנספח הבינוי.

ב. שטחי שירות

שטחי השירות בשטח מבני הציבור ואופן חישובם ביום מתן היתר הבניה יהיו לפי האמור בתכנית תכנון עיר ח.פ/1400 ש.ש - "שטחי שירות ופטורים" על כל תיקוניה והשלמותיה.

19.3 גובה הבניינים, היקף הבניה המותר ותאור הבניינים :

מס' מוצא	תאור האזור	מס יחיד'	שטח עיקרי	מס' קומות מירבי מותר	הערות
2001	אזור מגורים מיוחד	64	7,000 מ"ר	15+ ק.ע. כפולה + מרתף + 2 קומות תת קרקעיות	מגרש משולב המכיל מגורים, מסחר ומשרדים
	אזור מסחרי		1,500 מ"ר	1 + 2 ק' חניה תת קרקעיות	כולל חניון תת קרקעי וחניון על קרקעי.
	אזור למשרדים		900 מ"ר	2+ ק' מפולשת כפולה + 2 ק' חניה תת קרקעיות	
2002	אזור מגורים מיוחד	80	8,400 מ"ר	20 קומות מעל קומת עמודים כפולה + חניון תת קרקעי	1. מגרש המכיל אזור מגורים, שצ"פ מיוחד אי חניון תת קרקעי מתחתם. 2. תותר בניית יחיד בקומת העמודים.
2003	אזור מגורים מיוחד	90	9,000 מ"ר	מבנה צפוני- עד 12 קומות מעל קומת כניסה. מבנה דרומי- עד 9 קומות מעל קומת כניסה.	תותר בניית עד שתי קומות מתחת למפלס הכניסה + חניון תת קרקעי.
	אזור למבנה ציבור		1,000 מ"ר	2 קומות + קומת עמודים או חניה	

19.3.1 קומות העמודים תהיינה בהתאם למתואר בנספח הבטי.

19.3.2 המסד לא יעלה על 1.75 מ' מפני קרקע סופיים בכל חתך וחתך. ניתן יהיה לשנות מצב זה באישור מהנדס העיר.

19.3.3 לא יותרו מבנים בולטים מעל לכרכוב העליון של בנייני המגורים והמשרדים, פרט למתקנים לאנרגיה סולרית למיזוג אויר לצינורות אוורור, לאנטנות שתותקנה לפי דוגמא אחידה לכל הבניינים וחדרי מכוונות למעליות משולבים בחדר מדרגות ומיכלי מים הדרושים על פי תקן.

19.3.4 על גג המבנה המסחרי יותר להתקין מתקנים למיזוג אויר, צינורות אוורור, אנטנות שתותקנה לפי דוגמא אחידה לכל הבניינים וחדרי מכוונות למעליות משולבים בחדר מדרגות ומיכלי מים הדרושים על פי תקן, הכל עפ"י תכנית שתכלול פתרונות למניעת מטרדים חזותיים, אקוסטיים וכד' והכל בהתאם לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

19.4 גגות הבניינים :

גגות הבניינים יהיו שטוחים.  
במגרש 2003 יהיו גגות הבניינים מדורגים. תדירוג יהיה בגושי בנין, כאשר אגפי הבניינים הצפוניים גבוהים מהאגפים הדרומיים, הפונים למדרון.

19.5 קוי בנין :

19.5.1 קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

19.5.2 במגרש 2003 לא יפחת מרווח הבניה המינימלי בין שני בניינים מ- 8 מ'.

19.5.3 בזוגות הבניינים המחוברים בגשר יותר מרווח של 6.0 מ' ביניהם בתנאי שהחזיתות הפונות זו לזו תהיינה אטומות ללא חלונות.

19.5.4 הדרישה בנושא המרווחים היא הוראה של עיצוב ארכיטקטוני כמשמעותו בחוק התכנון והבניה.

19.6 העמדת הבניינים :

העמדת הבניינים בנספח הבינוי היא סכמטית ומנחה בלבד, ושינוי מאיתור זה לא יהווה סטייה מהתכנית, אם ישמור על העקרונות המוגדרים בתכנית זו.

20. חמרי גמר :

חמרי הציפוי של חזיתות הבניינים וחמרי בניה אחרים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות, יהיו מחומרים עמידים וקשיחים, לשביעות רצון מהנדס העיר.

21. בניה במרווחים :

לא תותר הקמת מבני עזר במרווחי הבניינים.

22. עיצוב ארכיטקטוני :

תכנית זו מבטלת את הוראות סעיף 18 על כל תת-סעיפיו בת.ת.ע. חפ/1157 י" - מרכז אזרחי ומסחרי ביזרעאליה - המגדירות חובת עיצוב ארכיטקטוני.

23. פיתוח המגרשים :

23.1 על יוזמי התכנית ואו בעלי הקרקע ואו חוכריה ואו מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז שתילה וכו', בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת תכנית הבינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.

23.2 טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חמרי חציבה ומילוי למדרונות ע"י בניית קירות תומכים ואו גידור מתאים בגבולות החלקה, לפני התחלת הכשרת השטח לבניה. בכל מקום שבו יש לבנות קירות תומכים, יש להתייעץ ולקבל אישור מוקדם של מהנדס העיר חיפה באשר למיקומם, עיצובם ומימדיהם.

23.3 קבלת היתר הבניה תותנה בהגשת תכניות פיתוח מפורטות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. תכניות הפיתוח תכלולנה את פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים. ריצוף השטחים המשמשים למעברים להלכי רגל, כגון מדרכות, שבילים או גשרי כניסה יהיה אחיד ועל פי תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. גדרות, מעקות וסבכות בכל החלקות ובכל השימושים יוקמו רק על פי תכנית מיוחדת לענין זה שתאושר ע"י מהנדס העיר. גדרות ומעקות בכל שטח התכנית יהיו בדוגמא אחידה ומחומרי גמר עמידים המשתלבים בחומר הגמר של המבנים עפ"י אישור מהנדס העיר. גמר גדרות בניית וקירות תומכים יהיה אבן.

24. מניעת מטרדים בעת הבניה:

כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו יוזמי התכנית למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

24.1 בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע הינם סלע או שטח חשוף ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף על ידי הרטבה.

24.2 כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חמרי גלם למניעת פיזורם ברוח.

24.3 מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו.

25 שמירה על הצורה החיצונית של המבנים:

25.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר הבניה.

25.2 כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות פירים וארובות איזורור.

25.3 לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה ומסתורי כביסה על מרפסות וחלונות הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. במידה ומסתורי הכביסה יפנו לרחובות או למירווחים צדדיים ואחוריים, חובה שמסתורי הכביסה ישתלבו בחזיתות ובחומרי הגמר של החזיתות.

25.4 לא תותר התקנת מזגנים ואו מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

25.5 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות חיצוניים של בנין אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

25.6 מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מיכלי גז ודלק ניתן יהיה להתקין מחוץ לקוי הבנין ובתנאי שיהיו תת קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.

25.7 קולטי שמש על גגות הבתים יותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשות להיתרי בניה. דודי המים של המערכת הסולרית יהיו בתוך הבנינים.

25.7 קולטי שמש על גגות הבתים יותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשות להיתרי בניה. דודי המים של המערכת הסולרית יהיו בתוך הבנינים.

25.8 לכל מבנה תותר התקנת 2 אנטנות מרכזיות, אחת לתקשורת ואחת לטלוויזיה.

25.9 לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומר ובצורה אחידה עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

26. תאורה:

בעלי הקרקע ואו חוכרי הקרקע ואו בעלי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, הככרות, שבילים להולכי רגל, כולל עמודים ופנסים. התקנת התאורה ובחירת סוג הפנסים יבוצעו עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח המאושרים כאמור בסעיף 18.1

27. חשמל:

27.1 אספקת החשמל, כולל החיבורים לבתים בתחומי תכנית זו, תהיה באמצעות כבלים תת קרקעיים של חברת החשמל.

27.2 איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם:

בקרת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוגי קו החשמל</u>
2.0 מטר	ברשת מתח נמוך
5.0 מטר	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.5 מטר	בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו

27.2.1 אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2.0 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

27.2.2 גובה סופי של כביש מהתיל התחתון של מתח גבוה לא יקטן מ- 6.0 מטר.

28. תחנות טרנספורמציה

לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו, אלא בתוך מבנים בלבד בתחום קוי הבנין, או בשילוב עם הפיתוח בתחום המגרשים, או בשטח דרכים, כאשר הועדה המקומית תשוכנע בכורח הדבר, ובתנאי שמיקום התחנה יהיה

32. הרחקת אשפה:

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאושרו במסגרת תכנית הבנוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

33. קוי טלפון וטלוויזיה בכבלים:

קוי טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים לבניינים יהיו תת קרקעיים ואו בתוך המבנים.

34. מקלטים / מרחבים מוגנים:

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או מרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי.

לא תוצא תעודת שימוש בנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

35. שלבי ביצוע:

תחילת ביצוע התכנית ייחשב השלמת כל התשתיות ויסודות ל- 20% מכלל יחידות הדיור תוך 3.5 שנים מיום אישור התכנית.

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ  
הג"א

31.8.98

תאריך:

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ  
ג"א קרקע

מרכז יזמנות, חיפה  
ש. פובלס ד.ש. אמריו  
אזורי ה  
בן עמי 5 חיפה 3100  
טל. 7389

חתימות: