

28.9.05.

3005365

### מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס': חפ/2173

משרד הפנים  
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
11-10-2005  
נתקבל  
תיק מס'

"פינוי בינוי במתחם עין דור מאי"

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. זכ/2173  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 31.3.05 לאשר את התכנית.  
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' זכ/2173  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5330  
מיום 23.9.04

הודעה על אישור תכנית מס. זכ/2173  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5480  
מיום 12.1.06

עורך התכנית : אדר' יצחק ליפובצקי - ליר

ת"א יפו העתיקה, רח' המגדלור 13 טל: 03-6817601

פקס: 03-6817926

אוגוסט 2005

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/2173 "פינוי בינוי במתחם עין דור מא"י (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנייל (להלן התשריט). התשריט הוא בקני"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

- 2.1 תקנון בן 15-עמודים
- 2.2 תשריט מצב מאושר ומצב מוצע בקני"מ 1:500
- 2.3 נספח מס' 1 - נספח בינוי מנחה בלבד למעט המרחק מאי המשאבות המסומן בנספח והינו בהתאם לתמ"א 18 - מרחק זה מחייב.
- 2.4 נספח מס' 2 - נספח תנועה מנחה אשר מחייב בנושא כניסות ויציאות לפרויקט וממנו.
- 2.5 נספח מס' 3 - נספח מנחה לתשתיות מים וביוב.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו, נמצאת בקצה הדרומי מערבי של המושבה הגרמנית בפנינת הרחובות עין דור, מא"י.

4. שטח התכנית

- 4.1 שטח התכנית הוא כ- 5.35 דונם מדוד גרפית.
- 4.2 חלוקת השטחים בין השימושים השונים, תהייה בהתאם לטבלאות השטחים הכלולות בתשריט.

5. גבולות התכנית

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

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגוש 10832 חלקות 70,58,57,39 חלקי-חלקות 92-90-36-35

**7. יוזמי התכנית**

עיריית חיפה

**8. עורך התכנית**

עורך תכנית זו הוא אדריכל יצחק ליר, רח' המגדלור 13 יפו העתיקה, תל-אביב.

**9. בעלי הקרקע**

גוש 10832 חלקות 39,58, 57,70 - מנהל מקרקעי ישראל  
חלקי חלקות 92 90 36 35 - ..עיריית חיפה

**10. יחס לתכניות אחרות**

10.1 על השטח הכלול בתכנית זו, תחולנה כל התקנות וההוראות של תכנית המתאר של חיפה על תיקוניה והשלמותיה וכן התכנית תהייה תואמת לכל התכניות המתאריות הנושאות למעט השינויים וההוראות המפורטות מטה.

10.2 התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

| מס' התכנית      | שם התכנית  | מס' ע"ר | מס' י"פ | תאריך פרסום להפקדה | תאריך פרסום למתן תוקף |
|-----------------|--|---------|---------|--------------------|-----------------------|
| חפ/981          | המושבה הגרמנית צפונית                            |         | 1256    |                    | 20.1.66               |
| חפ/1400         | תכנית המתאר של העיר חיפה                         |         | 2642    | 3.7.80             |                       |
| חפ/2229         | רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב            |         | 2262    |                    | 14.10.76              |
| חפ/מק/1400 יב/1 | מבנים במרווחים השלמה                             |         | 4626    |                    | 8.3.98                |
| חפ/מק/1400 גב   | גובה בנינים באזורי מגורים                        |         | 4795    | 16.8.99            |                       |
| חפ/2229 ה'      | קביעת אחוזי הבנייה המותרים באזורים למגורים בחיפה |         | 3021    |                    | 2.2.84                |

10.3 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

10.4 על השטח הכלול בתכנית זו, תחולנה כל התקנות וההוראות של תמ"א 18.

#### 11. מטרות התכנית

11.1 שינוי יעודי הקרקע הכלולים בתכנית מאזור מגורים ב', שטח ציבורי פתוח, אתר לבנין ציבורי וחלק משטח דרך לאזור מגורים מעורב עם עסקים במטרה לאפשר התחדשות עירונית ושיקום אזור עין דור מאי במושבה הגרמנית בחיפה הכולל פינוי שימושים קיימים והקמת מבני מגורים ומשרדים בשילוב עם מסחר ובשילוב שטח לבניני ציבור.

11.2 קביעת זכויות בניה והוראות בניה ופיתוח בשטחים הכלולים התכנית.

11.3 קביעת רוחב רחוב עין דור, רח' סליזיאן ואישור סטטוטורי של רח' מאי הקיים.

#### 12. ביאור סימני התשריט

גבול התכנית

קו כחול עבה ורצוף

גבול גוש

קו שחור עם משולשים שחורים

|   |  |
|---|--|
| גבול חלקה קיימת או רשומה                | קו ירוק  |
| מספר חלקה קיימת או רשומה                | מספר ירוק בתוך עיגול ירוק                              |
| גבול חלקה קיימת או רשומה לביטול         | קו ירוק מרוסק  |
| גבול מגרש מוצע ומספרו                   | קו שחור ומספר בן 4 ספרות בצבע שחור                     |
| מספר חלקה קיימת או רשומה לביטול         | מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק                        |
| אזור מגורים ב'                          | שטח צבוע תכלת  |
| שטח ציבורי פתוח                         | שטח צבוע ירוק  |
| שטח פרטי פתוח                           | שטח צבוע ירוק בהיר במסגרת ירוק כהה                     |
| אתר לבניני ציבור                        | שטח צבוע חום במסגרת חום כהה                            |
| אזור מגורים מעורב עם עסקים              | שטח צבוע פסים אלכסוניים לסירוגין צהובים ואפורים        |
| דרך מאושרת                              | שטח צבוע חום בהיר                                      |
| הרחבת דרך                               | שטח צבוע ורוד  |
| סטווין לפי מצב מאושר                    | פסים אלכסוניים רחבים בצבע תכלת/חום בהיר על רקע הזרד    |
| סטווין במצב מוצע                        | שתי וערב של פסים שחורים                                |
| שטח בו תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות    | שטח צבוע בצבע האיזור מטוייט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק |
| דרך לביטול                              | שטח מטוייט בקווים מקבילים אדומים                       |
| סטווין לביטול                           | שטח מטוייט ב-3 קווים מקבילים אדומים                    |
| קו רחוב                                 | קו אדום רציף   |
| קו בנין לקומות תת קרקעיות               | קו אדום מרוסק ומנוקד בשתי נקודות                       |
| קו בנין למבנה בגובה עד 19.5 מ' מפני הים | קו אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין                          |
| קו בנין למבנה בגובה עד 27.5 מ' מפני הים | קו אדום מרוסק גדול וקטן לסירוגין                       |
| קו בנין למבנה בגובה עד 44 מ' מפני הים   | קו אדום מרוסק קטן                                      |

|  |   |
|--|---|
| קו אדום מרוסק גדול                     | קו בנין למבנה בגובה עד 82.5 מ' מפני הים |
| מספר שחור ברביע העליון של עיגול הדרך   | מספר הדרך                               |
| מספר אדום ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך | מרווח קדמי מינימלי                      |
| מספר אדום ברביע התחתון של עיגול הדרך   | רוחב הדרך                               |
| קו בצבע צהוב                           | מבנה להריסה                             |

**13. שימוש בקרקע**

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**14. רשימת התכליות**

**איזור מגורים מעורב עם עסקים** - ישמש להקמת שני מבני מגורים ומבנה משרדים משולבים עם שטחי מסחר. במבן 2 יותר לשלב שימוש ציבורי של רווחה, חינוך, קהילה ובריאות כולל כל השירותים הנלווים וזאת מעל לחניה תת קרקעית.

**דרכים** - תשמש למעבר כלי רכב וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל

**שטח ציבורי פתוח** - ישמש לגינון מתקני רחוב שבילים ופרגולות.

**15. הפקעה ורישום**

15.1 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב' בחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית על פי נהלי מקרקעי ישראל

15.2 על שטח הסטוויינים בחזיתות המסומנות כחזית מסחרית שמיקומם וגדלם הסופי יקבעו בתכנית הבינוי בהתאם לסעיף 17.1 תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות להולכי רגל בלשכת רשם המקרקעין בעת רישום מפת החלוקה. תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לענין זכות המעבר לציבור לצמיתות בשטח זה כתנאי להוצאת היתר בניה.

- 15.3 לאורך מרווח צפוני שימש כניסה לחניה ומעבר מחבר בין רחובות עין דור וסליזיאן תהיה זכות מעבר לציבור לצמיתות ברכב וברגל. גדלו ורחבו של המעבר המדויק יקבע בתכנית בינוי בהתאם לסעיף 17.1 תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין בעת רישום מפת החלוקה. תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לענין זכות המעבר לציבור לצמיתות בשטח זה כתנאי להוצאת היתר בניה.
- 15.4 שטח הכיכר המתוכננת בחזית הבנינים בפנית הרחובות עין דור מאי והשטח בחזית רח' עין דור יהיה פתוח למעבר הציבור לצמיתות מיקומם וגדלם של שטחים אלו יקבע בתכנית בינוי בהתאם לסעיף 17.1. תרשם לגבי שטחים אלו זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין. הערת אזהרה על כך תרשם בלשכת רשם המקרקעין.
- 15.5 תרשם זיקת הנאה לטובת דיירי כל המבנים על הגישה לחניות ועל שטחי המעברים לחניה.

## 16. חלוקה חדשה

- 16.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- 16.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרש המוצע כמתואר בתשריט תכנית זו.
- 16.3 על מבקשי היתר הבניה חלה החובה להכין תכנית איחוד וחלוקה על כל שטח התכנית ולאשרה במוסדות התכנון לפני הוצאת היתרי בניה ועליהם לרשום את תכנית האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.
- 16.4 חלוקת משנה של מגרשים לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין, תותר על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור הועדה המקומית ובתנאי שהחלוקה המבוקשת תתאים לתכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

## 17. הוראות בניה

### 17.1 תכנית בינוי ופיתוח

מתן כל היתר בניה למבנים בשטח התכנית מותנה בהגשה של תכנית בינוי פיתוח ועיצוב כוללת לכל שטח התכנית ואישורה ע"י הועדה המקומית. שנויים בתכנית הבינוי יהיו טעונים אישור ועדה מקומית.

תכנית הבינוי והפיתוח תהייה בהתאם לנספח המנחה לבינוי ונספח התנועה והחניה ותוכן עי אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה עדכנית של מודד מוסמך.

תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בקני"מ 1:250 ותכלול את הבניה והפיתוח של מגרש הבניה 2001 כיחידה אדריכלית אחת כולל חיבור המתחם לסביבה.

תכנית הבינוי תכלול את גושי הבנין מפלסי וגבהי הבנינים, המרחקים ביניהם

כולל פירוט דרכים, חניה, תנועת כלי רכב, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילי מדרגות, שטחים בין הבניינים מבנה החניה ומיקומו ביחס לקרקע הטבעית והקרקע המתוכננת, קירות תומכים, תאורה, גיבון ונטיעות, תחנת טרנספורמציה, דיהוט רחוב, מתקנים לאצירת אשפה, גדרות ומעקות, חומרי גמר, פתרונות שילוט, פרסומות וחלונות ראוה.

התכנית תכלול בין היתר את האיתור הסופי של הבניינים, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, עיצוב גגות הבניינים כחזית חמישית כולל פתרון מתקני הגג, ציון השימושים המסחריים המוצעים, קביעת מיקום השטח לצרכי ציבור וסימון הגישה אליו בכניסה נפרדת מרחי סליזיאן, תכנית החניון התת קרקעי כולל פתרון הגישות והיצאות, סידור החניה ופתרון החניה התפעולית, פירוט פיתוח השטחים הפתוחים במגרש ושטחי המדרכות כולל כן יפורטו בתכנית הפיתוח המעברים על כל מאפייניהם עליהם תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת דשם המקרקעין ותפרט הככר הציבורית שמתוכננת בפנית הרחובות עין דור מאי כולל גישות.

התכנון והביצוע ישמרו על אחידות בחומרי הגמר והפיתוח ובאופי הבינוי בכל תחום התכנית. תכנית הפיתוח לכל המתחם תוכן ע"י אדריכל נוף ותהיה חלק מתכנית הבינוי. מתן היתר בניה לחלק מתוך שטח התכנית לצורך בניה בשלבים יותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח כולל לכל הפרוייקט, ממנה תיגזר תכנית בינוי ופיתוח לשלב אי אשר יהווה שלב ביניים בו ייבנה המבנה הראשון במתחם - כך ששלב זה יעמוד בפני עצמו.

ניתן לאשר בניה בשלבים רק בתנאי שכל שלב יתפקד בצורה עצמאית מבחינת כניסות יציאות חניות ותשתיות ויכלול את השטחים בין המבנים והרחבה שיפתחו במקביל לכל מבנה כולל הגישות אליו.

**הוראות בניה:**

17.2

17.2.1 שטח הבניה המותר בסה"כ לשימוש עיקרי לא יעלה על 13,450 מ"ר. כששטח הבניה למגורים לא יעלה על 9600 מ"ר ב-118 יחיד, שטח הבניה העיקרי למסחר לא יעלה על 1200 מ"ר, שטח הבניה העיקרי למשרדים לא יעלה על 2400 מ"ר ושטח בניה עיקרי של 250 מ"ר ישמש לצרכי ציבור.

**17.2.2 עקרונות בינוי**

- א. הבינוי במבטן 1 יכלול 2 גושי בנין גבוהים המחוברים ביניהם בגוש נמוך כך שהמרווח ביניהם לא יקטן מ-10 מ'.
- ב. יוקצה שטח לכיכר בפנית הרחובות עין דור מאי שטח הככר לא יפחת מ-250 מ"ר ורחובה יהיה לערך כאורכה.
- ג. יוקצה שטח בין הבניינים שימש את הדיירים. תכנית שטח זה לא תפחת מתכנית השטח כפי שהיא מופיעה בנספת הבינוי.
- ד. יוקצה מעבר לאורך מרווח צפוני המקשר בין הרחובות עין דור וסליזיאן והמשמש כניסה לחניה ובלבד שרחבו לא יקטן מ-8 מ'.
- ה. יוקצה מעבר לאורך חזית רחוב עין דור המקשר בין הרחבה למעבר לאורך המרווח הצפוני ובלבד שרחבו לא יקטן מ-5 מ'.



17.2.3 הוראות בניה לכל מבנ

א. - במבנ 1:

- שטח הבניה העיקרי למגורים לא יעלה על 7600 מ"ר. שטחי השירות יחושבו ע"פ תכנית חפ/229 על שינוייה, תיקוניה והשלמותיה.
- מסי יחידות ד"ר - 100
- מספר קומות מירבי - בחלק הבנן הנמצא בחזית רח' עין דור 23 קומות כולל שתי קומות מסחר.
- שטח הבניה העיקרי למסחר לא יעלה על 1200 מ"ר. שטחי השירות יחושבו ע"פ חפ/1400 ש"ש "שטחי שירות ופטורים".
- שטח הבניה העיקרי למשרדים לא יעלה על 2400 מ"ר. שטחי השירות יחושבו ע"פ חפ/1400 ש"ש "שטחי שירות ופטורים".
- מספר קומות מירבי - בחלק הבנן המוצע בפנית רח' עין דור זרחי מאי - 9 כולל שתי קומות מסחר.

ב. - במבנ 2:

- שטח הבניה העיקרי למגורים לא יעלה על 2000 מ"ר. שטחי השירות יחושבו ע"פ תכנית חפ/229 על שינוייה, תיקוניה והשלמותיה.
- מסי יחידות ד"ר - 18
- מספר קומות מירבי - 6 קומות.
- יוקצה שטח בניה עיקרי של 250 מ"ר אשר ישמש לצרכי ציבור ויהיה בנוסף לשטח הבניה העיקרי למגורים, הכניסה לשטח זה תהיה בכניסה נפרדת מרח' סליזיאן.

17.2.4 תותר העברה של שטחי בניה בין השימושים ובין המבנים בתנאי ששטח הבניה לכל שימוש ובכל מבנ לא יגדל ביותר מ-10%.

17.2.5 שטח הקומות הקונסטרוקטיביות בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' יחושב כשטח שירות. קומה קונסטרוקטיבית בגובה העולה על 2.20 מ' תחשב כשטח שירות בתנאי ששוכנע מהנדס העיר כי מסיבות טכניות דרוש שינוי הגובה המינימלי. יומצא לאישור מהנדס העיר מפרט טכני אשר יוגש ע"י מהנדס קונסטרוקציות ויפרט את הצורך וההצדקה לתוספת הגובה. בכל מקרה ההגבה הנדרשת תעשה כלפי מטה, דהיינו תת קרקעית.

17.2.6 לא תותר התקנת מתקנים כלשהם מעבר לגבהים המסומנים בתשריט מלבד מעקה גג ומתקני גג שיותקנו ע"פ נספח טכני המפרט את אופי המתקנים וגובהם הנדרש ובהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח אשר תאושר ע"י הועדה המקומית כאמור בסעיף 17.1.

17.2.7 מתחת לפני הקרקע יותרו קומות חניה תת קרקעיות.

17.2.8 גודל דירה ממוצע לא יפחת מ-80 מ"ר/דירה.

17.2.9 מספר הקומות ומספר יחידות הד"ר לא יעלו על הקבוע בהוראות התכנית. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף (19)2 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

17.3 קווי בנין

17.3.1 קווי הבנין יהיו כמוראה בתשריט.

17.4 עיצוב המבנים

גושי הבנין יהיו ברוח ובפרופורציות של נספח הבינוי ועיצוב המבנה על כל מרכיביו והשתלבותו במתחם המושבה הגרמנית כפי שיפורט בתכנית הבינוי, יהיה באישור היחידה לשימור אתרים.

17.5 גגות

17.5.1 גגות המבנים יהיו שטוחים. לא יותרו גגות רעפים.

17.5.2 לא תותר התקלת מתקנים כלשהם על גגות הבינוים לבד ממתקנים שיותקנו ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 17.1.

17.5.3 הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי כאמור בסעיף 17.1

17.6 חניה ותנועה

17.6.1 על מבקשי היתר הבנייה להתקין את החניה הדרושה בתחום מגרשם. מספר מקומות החניה יהיה עלפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

17.6.2 החניה תהייה תת קרקעית ותכלול את החניה הדרושה לפרוייקט כפוף לסעיף 17.6.1. מקומות חניה נוספים מעבר לנדרש בסעיף 17.6.1 יותקנו באישור מהנדס העיר לחניון ציבורי כמשמעותו בחוק התכנון והבניה. הסדרי הכניסה והיציאה מהחנייה יהיו בהתאם למוראה בנספח התנועה והחנייה.

17.6.3 תותר חריגה בגובה החניון של עד מטר מעל קרקע טבעית.

17.6.4 תכנית החניון תכלול הפרדה בין חניות הדיירים לחניות אשר ישמשו את שטח המסחר והמשרדים ולחניון הציבורי.

17.6.5 הבקשה להיתר הכוללת את החניון התת קרקעי תלווה ביעוץ של יועצי אוורור אקוסטיקה ויועצי קרקע ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. מתן היתר לתפעול החניון מותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים.

17.6.6 לפני מתן היתר בניה יערך נתוח תחבורתי לשני הצמתים ברחי יפו (צומת סליזיאן וצומת עין דור) למצב הקיים ולשלב סופי, לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר קבלת הניתוח הנ"ל וביצוע המסקנות המתבקשות.

17.6.7 מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית חניה מפורטת ע"י האגף לתכנון דרכים תנועה וגנים והמחלקה לתכנון העיר בעיריית חיפה.

#### 17.7 פינוי השטח

על בעלי הקרקע או הבאים במקומם לפנות את המגרשים הכלולים בתכנית לפני מתן היתר בניה בשטח התכנית.

#### 17.8 תכנית התארגנות

יש להגיש תכנית התארגנות לתקופת הביצוע ולשלבי בניית הפרויקט אשר תוגש לפני מתן היתר. ההסדרים יבטיחו גישה לכל הבנינים מעבר בטוח להולכי רגל וזרימת תנועה בלתי מופרעת במהלך ביצוע העבודות.

#### 17.9 בניה בשלבים

בתחום התכנית תותר בניה בשלבים בתנאי שעם השלמת בניית מבנה ראשון בשטח התכנית יבוצעו חלק מהעבודות הנדרשות על מנת ליצור שלמות תכנונית ונופית בהתאם לתכנית הבינוי ועם בניית שאר המבנים יושלם ביצוע כל העבודות הנלוות.

מתן היתר איכלוס ראשון למבנה בשטח התכנית, מותנה: בביצוע פתרון החניה ופיתוח השטח בתחום המגרש בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח לשלב א' כפי שאושרה ע"י הועדה המקומית. מתן היתר איכלוס למבנה המשרדים מותנה בפיתוח השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית.

#### 17.10 פיתוח השטח

17.10.1 על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות וגינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. פיתוח השטח יבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 17.1.

17.10.2 בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

17.10.3 אחזקת השטחים הגובלים בחזיתות המסחריות כולל הכר הציבורית תהיה באחריות בעלי השטחים העסקיים - (מסחר ומשרדים) ואחזקת השטחים הנותרים הכלולים בתכנית תהיה באחריות הדיירים.

17.10.4 בשטחי המדרכות יבוצעו נטיעות של עצים בוגרים בהתאם להנחיות ואישור משרד מהנדס העיר.

### 17.11 חומרי גמר

החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח, יהיו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 17.1 ובתאום עם היחידה לשימור אתרים.

### 17.12 מניעת נזקים ומטרדים

על מבקשי היתר הבניה ו/או הבאים במקומם לדאוג למניעת נזקים לבנינים גובלים, הבטחת גישה לבנינים גובלים והבטחת הולכי הרגל בזמן ביצוע העבודות בשטח.

### 17.13 גדרות ומעקות

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו, יבנו עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כאמור בסעיף 17.1.

### 18. סלילת דרכים

18.1 מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ושיקום הדרכים הכלולות בה כנדרש על פי התכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס העיר.

18.2 בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים והעתקת עמודי חשמל.

18.3 העתקה ו/או הנחה של תשתיות ציבוריות תהייה ע"י מבקשי היתר הבניה ו/או הבאים במקומם ובהתאם לנספח התשתיות המצורף לתכנית זו ולהנחיות ואישור מנהל אגף המים והביוב.

18.4 כל פגיעה בתשתיות ציבוריות בגין התקנת התניון או כל שינוי, תיקון, או כל עבודה הנדרשת לשמירה על תשתיות קיימות, תיעשה על חשבון מבקשי היתר הבניה או הבאים במקומם בתיאום ובאישור הגורם האחראי על התשתית.

### 19. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

19.1 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 בניה.

19.2 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 למעט קירות הפירים וארובות אוורור.

19.3 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

19.4 לא יותקנו ארובות בחזית הבנינים. מיכלי דלק וגז יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

19.5 התקנת פרסומות, שילוט, לוחות מודעות וחלונות ראוה תהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כאמור בסעיף 17.1

19.6 מתקנים למדידת צריכת מים חשמל, גז וכ"י ישולבו במסגרת המבנים שיקומו בתכנית ולא תורשה התקנתם על גדרות וקירות תומכים.

19.7 במבנים תותר התקנת אנטנות מרכזיות לטלוויזיה ולתקשורת בהתאם לתכנית הבינוי כאמור בסעיף 17.1.

19.8 לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומרים ובצורה אחידה על פי תכנית הבינוי כאמור בסעיף 17.1.

## 20. אחזקה

כתנאי לקבלת אישור לאיכלוס המבנים בשטח התכנית על היזמים לחתום על הסכם עם חברת אחזקה לחמש שנים לפחות. תחזוקת הככר הציבורית ותחום זכות המעבר המשמש כדרך תהיה באחריות השמושים המסחריים והמשרדיים בתחום התכנית.

## 21. איכות סביבה

21.1 בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תתואם עם איגוד ערים לאיכות סביבה בכל הנושאים הקשורים לאיורור החניון וקביעת תנאים למהלך העבודה ולמניעת מטרדים במהלך הבניה ואחריה ותאושר ע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה.

21.2 מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור אגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

21.3 הבקשה להיתר, תלווה בלוח זמנים לתחילת וסיום החפירה, שתאושר על ידי מהנדס העיר במטרה למנוע מפגעים סביבתיים.

21.4 הבקשה להיתר תלווה, במסמך תנועתי של המשאיות שיעסקו בעבודת פינוי החומר שיאושר ע"י מהנדס העיר. משאיות פינוי החומר יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.

- 21.5 הבקשה להיתר תכלול את האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 21.6 הבקשה להיתר תלווה בתכנית וחוות דעת למיקום אמצעי החפירה והטיפול בהם בתיאום עם יועץ אקוסטי.
- 21.7 פסולת בנין מהקומות העליונות של המבנה תוצא באמצעות שרוולים ותרוכז במיכלי אשפה מתאימים בתחום המגרש ותפונה לאתר שפיכת פסולת עירוני.
- 21.8 בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש, בהתאם למזג האויר ובהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

## 22. תנאים מיוחדים

- 22.1 מתן היתר איכלוס לשטח המסחר מותנה במתן טופס איכלוס למבנה המגורים שמעליו.
- 22.2 טרם מתן היתר בניה יוצג דו"ח מיקרו אקלים לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה.
- 22.3 תנאי למתן היתר בניה הוא אישור הגורמים המוסמכים במידה ומתגלים מי תהום.
- 22.4 לפני מתן היתר הבניה יוגש סקר מקדים לאיתור קרקעות החשודות בזיהום בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. הסקר יאושר ע"י המשרד האמור ובמידת הצורך תוגש תכנית לביצוע סקר לאיתור קרקעות מזוהמות.

## 23. תאורה

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

## 24. חשמל:

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה) - בקשה להיתר תנאיו ואגרות תש"ל 1970 בהתיעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

## 25. תחנות טרנספורמציה:

- 25.1 לא יותרו תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
- 25.2 הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי תכנית זו, תהייה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתנאי תכנית חפ/1400 ת"ט.

26.1 אספקת המים

26.1.1 לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

26.1.2 כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

26.1.3 על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו.  
מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.

26.1.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

26.2 ביוב

26.2.1 לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.

26.2.2 מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

26.2.3 לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.

26.2.4 תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.

26.2.5 לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

26.2.6 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

26.3 ניקוז - תיעול

26.3.1 לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.

26.3.2 מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

26.3.3 לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

26.3.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

26.4 מערכות כיבוי אש

26.4.1 מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.

26.4.2 אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

26.5 אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

26.6 קווי טלפון

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

27. מרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או מרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

28. מימוש התכנית

28.1 מימוש התכנית יהיה פינני כל המתחם מהמבנים והשימושים הקיימים בו שלא בהתאם לתכנית והוצאת היתר בניה לאחד המבנים המוצעים בתכנית.

28.2 תוקף התכנית יקבע עד 6 שנים מיום אישורה בכפוף לתחילת מימוש. התכנית תבוטל באם לא תמומש בהתאם לתנאים בסעיף 28.1 תוך הזמן הקבוע לעיל. הועדה רשאית לתת ארכה בהתאם להתקדמות התכנית.



אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה שום התחייבות כל זכות ליזום התכנית או לכל כעל עניו אחר בייטח הדין. לא היקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, או לא, ו/או כל שטח אחר. לפי כן הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל שטח אחר. לפי כן חוזה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה לנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הפרתו של כל בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו כולל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.



מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז חיפה

תאריך: 22.9.05

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה |               |
| תכנית ת.ע. מסי חפ/ 2173            |               |
| הומלץ לחפסדה                       |               |
| בישיבה ח"י 68 ב-7.1.02             |               |
| (-) י. י. יהב                      | (-) 53 י. יהב |
| יושב ראש הועדה                     | מחנודס העיר   |

פ.י.

X יסמ הגנינה!

*[Handwritten signature]*  
 יצחק לינו בצקני - ליר  
 י. דריכל  
 המגדל 13 יפו העתיקה  
 טל. 6817661 פקס. 6817926

אבוניס הגנינה!

