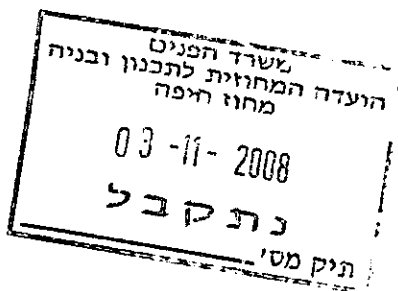


22.10.08.

3005926

1

24



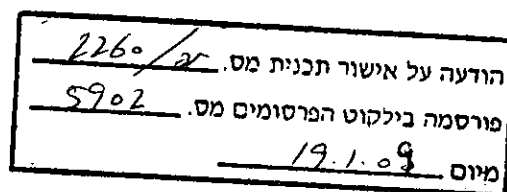
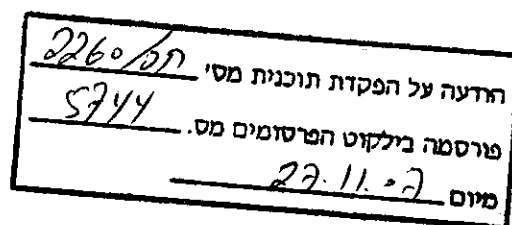
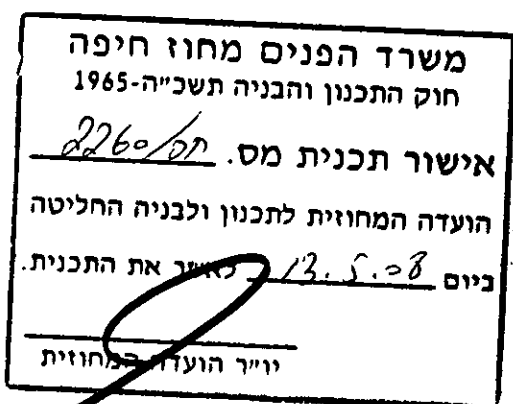
מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס': חפ/2260

"מתחם מבוא חיים - קרית חיים"



1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/2260 "מתחם מבוא חיים – קרית חיים" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח התחום בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט). התשריט הוא בקני"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

הוראות התכנית – מסמך מחייב - 14 עמודים
תשריט - מסמך מחייב - בקני"מ 1:500
נספח בינוי (מנחה) 1 - תכניות בקני"מ 1:250
נספח בינוי (מנחה) 2 - חתכים בקני"מ 1:250
נספח תנועה וחניה (מנחה) - בקני"מ 1:250
נספח נופי (מנחה) - בקני"מ 1:250
נספח מים וביוב (מנחה) - בקני"מ 1:250
דו"ח הצללה (מנחה) – 11 עמודים

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו, נמצאת בקרית חיים בצומת "הצרף" בין רחובות אח"י אילת, שד' ההסתדרות ורח' שבטי ישראל.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ - 6.333 דונם מדוד גראפית.
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

גוש 11586	חלקות:	105, 94
	חלקי חלקות:	106, 102, 101, 99
גוש 11539	חלקי חלקות:	78

7. יחס ומגיש התכנית

עיריית חיפה
ת.ד. 4811, חיפה 31047 טל: 8356988 – 04, פקס: 8356128 – 04

8. עורך התכנית

שוורץ בסנוסוף אדריכלים ובינוי ערים בע"מ
דרך הים 84, חיפה 34746 טל: 8371844 – 04, פקס: 8378813 – 04

9. בעלי הקרקע

מדינת ישראל, בניהול מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה המחוזית, בניין א', רח' פלי"ם 15 ת.ד. 548 חיפה מיקוד: 33095

10. יחס לתכניות אחרות

א. 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.

ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' תכ'	שם תכנית	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף	מס' ע.ר.	מס' י.פ.
חפ/577	אזור בתים משותפים		26.10.1939	958	
חפ/1855 נב'	קביעת שטח הבניה המותר		18.12.1986		3409
חפ/1612 ד'	הרחבת שד' אח"י אילת	27.7.1997			4548
חפ/1400	תכנית מתאר חיפה	3.7.80			2642

ג. התכנית תואמת את התכניות הבאות ביחס הקרקע הכלול בה:

חפ/336	כביש חיפה-עכו		1.12.38		884
חפ/1979	אתר להקמת ביי"ס בק. חיים		21.4.96		4407

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

11. מטרת התכנית

א. שינוי ייעוד הקרקע הכלולה בתכנית משטח לבתים משותפים לאזור מגורים מיוחד מעורב עם עסקים/משרדים/מכללה במטרה לאפשר התחדשות עירונית ושיקום אזור צומת ה"צריף" ברח' אח"י אילת פינה שד' ההסתדרות.

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה ופיתוח בשטחים הכלולים התכנית.

12. ביאור סימני התשריט

גבול תכנית זו	קו כחול עבה ורצוף
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
מספר תכנית מאושרת	מספר כחול
גבול גוש	קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים
גבול חלקה קיימת או רשומה	קו ירוק
מספר חלקה קיימת או רשומה	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
גבול חלקה קיימת/רשומה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה קיימת/רשומה לביטול	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק
גבול מגרש מוצע	קו שחור

מספר מגרש מוצע	מספר שחור בתוך עיגול שחור
גבול האכרזה	קו שחור עבה מרוסק
קו רחוב	קו אדום עבה ורצוף
קו בניין מאושר	קו אדום מקוטע
קו בניין לעסקים/משרדים/מכללה	קו אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין
קו בניין עילי למגורים	קו אדום מרוסק ומנוקד פעמיים לסירוגין
קו בניין תת קרקעי לחניון	קו אדום מרוסק פעמיים ומנוקד לסירוגין
מבנה להריסה	קו צהוב עבה
מבנה מוצע	קו אפור
מבנה קיים	שטח מנוקד בשחור ותחום בקו בשחור
עץ קיים לשימור	סמל של עץ צבוע אדום
מספר הדרך	מספר שחור ברבע העליון של עיגול הדרך
קו בניין קדמי	מספר שחור ברבעים הצדדים של עיגול הדרך
רוחב הדרך	מספר שחור ברבע התחתון של עיגול הדרך
אזור מגורים מיוחד מעורב עם עסקים/משרדים/מכללה	שטח צבוע פסים אלכסוניים צהוב ואפור לסירוגין
אזור בתים משותפים	שטח צבוע צהוב
אזור מגורים ב'	שטח צבוע כחול בהיר
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שביל להולכי רגל	שטח צבוע פסים אלכסוניים חום בהיר וירוק לסירוגין
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
הרחבת דרך	שטח צבוע ורוד
מדרכה מגוננת	שטח משובץ ירוק תחום בקו ירוק על רקע חום בהיר
זכות מעבר לציבור	שטח מטוייט שחור על רקע בהתאם ליעוד

13. שימוש בקרקע

לא יינתן 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

אזור מגורים מיוחד מעורב עם עסקים/משרדים/מכללה - ישמש להקמת מבנה מגורים בן 12 קומות מעל מבנה בן שלוש קומות של משרדים/מכללה משולב עם מסחר הפונות לרחובות המקיפים את המתחם וארבע קומות תת קרקעיות המשמשות לחניות.

חניון ציבורי – החניה בתת הקרקע תשמש למטרות ציבוריות בכפוף לסעיף ה'2-חניון ציבורי.

שטח זכות מעבר – שטח בו תותר זכות מעבר לציבור לצמיתות.

דרך - א. תשמש למעבר כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל ובתוספת מתקני תשתיות (למעט חומרים מסוכנים), ניקוז מי גשם, ריהוט רחוב ופיתוח גנני.

ב. המדרכה הנטועה לכוון רח' אח"י אילת מהווה חלק מהדרך ותשמש למעבר הולכי רגל בלבד. המדרכה לא תפחת מרוחב 5 מ' ותכלול שטח מגון, פינות ישיבה ועצי צל.

15. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 180 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

16. חלוקה חדשה ורישום

- א.** גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו- בטלים.
- ב.** השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סווג אחד, התחום ע"י קווי רחובות וגבולות המגרש המוצע כמתואר בתשריט תכנית זו.
- ג.** הזכויות במגרש 2001 המוצע יינתנו לכל בעלי הזכויות כדין בחלקות 94 ו-105 בגוש 11586.
- ד.** על מבקשי היתר הבניה חלה החובה להכין תשריט איחוד וחלוקה על כל שטח התכנית ולאשרה במוסדות התכנון לפני הוצאת היתרי בניה ועליהם לרשום את תכנית האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.
- ה.** שטח רחבת הכניסה המוגדר כ"שטח זכות מעבר" יירשם במשרדי המקרקעין כזכות מעבר לציבור לצמיתות. המיקום המדויק יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.
- ו.** תרשם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע במרווח הקדמי של המגרש כלפי שד' ההסתדרות.

17. גבולות אכרזה

כל ההוראות של התחדשות עירונית יחולו בתחום גבול ההכרזה בלבד.

18. הוראות בניה

א. תכנית בינוי ופיתוח

1. מתן כל היתר בניה למבנים בשטח התכנית מותנה בהגשה של תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב כוללת לכל שטח התכנית ואישורה ע"י הועדה המקומית. שינויים בתכנית הבינוי יהיו טעונים אישור ועדה מקומית.
2. תכנית הבינוי והפיתוח תהייה בהתאם לנספח המנחה לבינוי, לנספח הנופי ולנספח התנועה והחניה ותוכן עי אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה עדכנית של מודד מוסמך.
3. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בקני"מ 1:250 ותכלול את הבניה והפיתוח של מגרש הבניה 2001 כיחידה אדריכלית אחת כולל חיבור המתחם לסביבה.
4. תכנית הבינוי תכלול את גושי הבניין מפלסי וגבהי הבניין, פירוט דרכים, חניה, תנועת כלי רכב, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שטחים ציבוריים, קירות תומכים, תאורה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקנים לאצירת אשפה, גדרות ומעקות, חומרי גמר, פתרונות שילוט, פרסומות וחלונות ראוה.
5. התכנית תכלול בין היתר את האיתור הסופי של הבנין המוצע, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, פתרון מתקני הגג, ציון השימושים המסחריים המוצעים, תכנית החניון התת קרקעי כולל פתרון הגישות והיציאות, סידור החניה ופתרון החניה התפעולית, פירוט פיתוח השטחים הפתוחים במגרש ושטחי המדרכות. התכנון והביצוע ישמור על אחידות בחומרי הגמר והפיתוח ובאופי הבינוי בכל תחום התכנית.
6. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול תכנית לפיתוח גג קומת המשרדים כשטח משותף לשימוש דיירי בנין המגורים. התוכנית תענה על עקרונות הפיתוח:
 - א. השטח יכלול משטחים מגוננים ומרוצפים לטובת הדיירים.
 - ב. שטחים אלו לא יוצמדו לדירות ולא תותר יציאה ישירה מהדירות למשטח הגג.
 - ג. הצמחייה תתוכנן על גבי מצע מנותק.
 - ד. התכנית תכלול מיקום למתקנים טכניים של הבנין כולל ארובות כך שלא ימוקמו על גג הקומה המסחרית.
7. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את כל השטחים עליהם תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין: במרווח הקדמי כלפי רח' ההסתדרות בקומת הקרקע וכן ברחבת הכניסה לבנין בחזית רח' אח"י אילת
8. במסגרת תכנית הבינוי ייקבע שטחו המינימלי, מיקומו המדויק וצורתו הגאומטרית של שטח רחבת הכניסה לבנין בחזית רח' אח"י אילת.

ב. שטח בניה

סה"כ שטח הבניה המותר לשימוש עיקרי לא יעלה על 13,250 מ"ר. כששטח הבניה העיקרי למגורים לא יעלה על 8,540 מ"ר ב-71 יח"ד, שטח הבניה העיקרי למסחר לא יעלה על 1,460 מ"ר, שטח הבניה העיקרי למשרדים/מכללה לא יעלה על 3,250 מ"ר ושטח הבניה העיקרי לחניון ציבורי תת קרקעי לא יעלה על 3,200 מ"ר.

טבלת שטחי בניה

קווי בנין (מטר)										מספר קומות ⁽⁴⁾					מספר יח"ד ⁽⁶⁾				שטחי בניה (מ"ר) ⁽⁷⁾				גודל מגרש נטו (דונם)	מס' מגרש	יעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
צמון מערבי	דרום מערבי	צמון מזרחי	דרום מזרחי	מספר קומות ⁽⁴⁾		מספר קומות ⁽⁴⁾		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד ⁽⁶⁾	סה"כ שטחי בניה	מיתות הקובעות		מיתות הקובעות		שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי				שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי

- (1) שטחי שירות למגורים יחושבו עפ"י תכנית מאושרת חפ/229 י"ע תיקוניה.
- (2) שטחי שירות למסחר יחושבו עפ"י תכנית מאושרת חפ/1400 ש"ש.
- (3) יותר ניד שטחי בניה בין שטח המגורים ובין שטח למסחר בשטח עד 10% מהשימוש המקבל ללא שינוי בסה"כ שטחים וביתר הוראות בניה.
- (4) גודל דירה ממוצע יהיה עד 120 מ"ר/דירה.
- (5) תותר בניית מועדון גמלאי בגודל 100 מ"ר שטח בניה עיקרי מתוך שטחי הבניה לעסקים / משרדים / מכללה שבתחום התכנית.
- (6) כל תוספת במספר הקומות /או במספר יחידות הדור תהווה סטייה ניכרת מהגדרתה בסעיף 151 לחוק התכנון והבניה.
- (7) תותר תוספת קומות חניה תת קרקעית. ניתן יהיה להגדיל את שטחי החניה למטרות ציבוריות.

ג. קווי בנין

קווי הבנין יהיו כמוראה בתשריט ובטבלת שטחי הבניה.
תותר בנית קומות חניה תת קרקעיות עד לגבולות המגרש.

ד. גובה הבנין

1. גובה קומת מסחרית
גובה קומת מסחרית יהיה עד 4.5 מ'.
גובה השטח הפנוי באזור רחבת הכניסה למסחר יהיה לפחות 7 מ'.

2. גובה מקסימלי של הבניה
על השטח חלה הגבלת גובה של רשות שדות התעופה עקב קרבת המקום לשדה התעופה – חיפה.
גובה הבניה המקסימלי כולל כל מתקני הגג לא יעלה על 53 מ' מעל פני הים.
מתן היתר בניה טעון אישור מנהל התעופה האזרחי.

ה. חניה ותנועה

1. חנייה למגורים:
החניה למגורים תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983). מספר מקומות החנייה יהיה ביחס של 1.3 חניות לכל יח"ד ותוספת של 0.2 חניות אורחים לכל יח"ד, או בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר (המחמיר מבין השניים).
תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

2. חניון ציבורי:
העסקים המשרדים והמכללה, יהיו פטורים מלספק מקומות חנייה. החנייה הציבורית תתן מענה לחניות הנדרשות לתכליות הציבוריות המוגדרות בתכנית.
מסי החניות למטרות ציבוריות לא יפחת מ-100 מקומות חנייה.
לא תותר מכירה של מקומות חנייה ציבוריים או הצמדה קבועה שלהם לשימוש מסוים.
שטחי החניון הציבורי ייחשבו כשטח עיקרי (כפי שמתבטא בטבלת שטחי הבניה).

- החניה התת הקרקעית לא תבלוט ממפלס המדרכה הסמוכה. הסדרי הכניסה והיציאה מהחניה יהיו בהתאם למוראה בנספח התנועה והחניה.
- החנייה תהיה בחניון תת קרקעי אשר ייתן מענה לחנייה הדרושה לכל התכליות המוגדרות לפרויקט. ניתן יהיה להגדיל את שטחי החנייה למטרות ציבוריות. תותר תוספת קומת חנייה תת קרקעית.
- תכנית החניון תכלול הפרדה בין חניות הדיירים לחניון הציבורי.
- הבקשה להיתר שתכלול 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.
- מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית חניה מפורטת ע"י האגף לתכנון דרכים תנועה וגנים והמחלקה לתכנון העיר בעיריית חיפה.

ו. פיתוח השטח

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

- כתנאי להיתר בניה יפותחו השטחים הציבוריים הכלולים בנספח הפיתוח.
- בשטחי המדרכות יבוצעו נטיעות של עצים בוגרים בהתאם לנספח הנופי ובאישור משרד מהנדס העיר. במדרכה הפונה לרח' ההסתדרות ישולבו עצים קיימים שאינם לעקירה וייעקרו עצים המיועדים לכך. הכל לפי נספח הפיתוח ובאישור משרד מהנדס העיר.
- גג קומת עסקים/משרדים/מכללה יפותח בפיתוח גנני.
- רחבת הכניסה לבנין ברחוב אח"י אילת תתוכנן ותבוצע ע"י בעלי היתר הבניה.

ז. חומרי גמר

חומרי הגמר והציפוי של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח, יהיו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח כפי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ח. גג קומות עסקים ומשרדים/מכללה

- שטח גג הבניין לעסקים/ משרדים / מכללה ישמש כשטח משותף, וגודלו לא יפחת מ-625 מ"ר. השטח יגונן ויפותח כשטח משותף לדיירי מבנה המגורים ויסומן על גבי תכנית הבינוי והפיתוח. שטח זה לא יוצמד לדירות ולא תותר יציאה ישירות מהדירות הפרטיות לגג המשותף.
- עקרונות פיתוח גג המבנה המסחרי:
 1. הגג יפותח כשטח מגונן ומרוצף לטובת הדיירים
 2. בשטחי הגינון יותקן הגינון על גבי מצע גנני מנותק, כדוגמת טוף או פרלייט ויכלול עצים שיחים ומדשאות, לפי תכנית אדריכל הנוף. הצמחייה תחובר למערכת השקיה מדושנת וממוחשבת ותתחזק לצמיתות על ידי הדיירים.
 3. תכנית גינון גג המבנה המסחרי תתואם עם היחידה לתכנון נופי במשרד מהנדס העיר.
- לא ימוקמו על גג המבנה המסחרי המתקנים הטכניים של הבניין כולל ארובות. המתקנים הטכניים ומיקומם יוצגו כחלק מהיתר הבניה.

ט. גדרות ומעקות

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו, יבנו עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח.

19. הריסת מבנים

כל המבנים המיועדים להריסה בהתאם לתכנית זו, יפוננו וייהרסו ע"י מבקשי היתר הבניה לאחר שינקטו פעולות הפקעת הדרכים כחוק במועד שיקבע ע"י משרד מהנדס העיר.

20. סלילת דרכים

- א. 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 יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס העיר.
- בסלילה ושיקום הדרכים נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים והעתקת עמודי חשמל.
- העתקה ו/או הנחה של תשתיות ציבוריות תהייה ע"ח מבקשי היתר הבניה ו/או הבאים במקומם ובהתאם לנספח התשתיות המצורף לתכנית זו ולהנחיות ואישור מנהל אגף המים והביוב.

- כל פגיעה בתשתיות ציבוריות בגין התקנת החניון 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.
- ב. כתנאי למתן היתר הפירה תוגש תכנית התארגנות ותכנית הסדרי תנועה זמניים לתקופת בניית הפרויקט לאישור מנהל האגף לדרכים, תנועה וגנים בעירייה. ההסדרים יבטיחו מעבר להולכי רגל וזרימת תנועה לא מופרעת במהלך בניית הפרויקט.
- ג. בסיום העבודה וכתנאי למתן היתר לאיכלוס, יוחזר המצב לקדמותו (למעט שינויים הכלולים בתכנית) באחריות ועל חשבון מבקשי היתר הבניה.

21. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

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

כל התשתיות תהיינה תקינות 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.

לא תותר התקנת מזגנים ואו 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.

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

התקנת פרסומות, שילוט, לוחות מודעות וחלונות ראוה תהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

מתקנים למדידת צריכת מים חשמל, גז וכו' ישולבו במסגרת המבנים שיקומו בתכנית ולא תורשה התקנתם על גדרות וקירות תומכים.

תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ולתקשורת או צלחת לוויין אחת בלבד.

לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומרים ובצורה אחידה.

לא יותרו מרפסות זיזיות בשטח התכנית.

המתקנים הטכניים של הבנין כולל ארובות לא ימוקמו על גג המבנה המסחרי. המתקנים הטכניים ומיקומם יוצגו כחלק מהיתר הבנייה.

22. אחזקה

כתנאי לקבלת אישור לאיכלוס המבנה בשטח התכנית על היזמים לחתום על הסכם עם חברת אחזקה לחמש שנים לפחות. תחזוקת השטחים בהם תותר זכות מעבר לציבור תהיה באחריות השמושים המסחריים והמשרדיים בתחום התכנית.

23. דו"ח מיקרו אקלימי

טרם מתן היתר בניה יוצג דו"ח מיקרו אקלימי לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה.

24. מיגון אקוסטי

- מיגון אקוסטי למבנה כנדרש להלן, יהיה באחריות מבקשי היתר הבניה ויבוצע על חשבונם.
- המעטפת תיבנה מבטון מיקשי בעובי 15 ס"מ, או בלוקי בטון חלולים בעובי 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים, או מבלוקי איטונג בעובי 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים.
 - החלונות והדלתות במשרדים ובמכללה, יהיו חלונות ציר או קיפ אטומים עם שמשות ביטחון 4+5 מ"מ שיורכבו בפרופילי גומי רך.
 - החלונות והדלתות בחדרי מגורים וחדרי שינה בבתי המגורים, יהיו חלונות ודלתות ציר או הזזה אטומים עם שמשות ביטחון 4+5 מ"מ שיורכבו בפרופיל גומי רך.
 - ארגוני התריס יהיו אקוסטיים ויכללו מרכיבים אקוסטיים שיאושרו ע"י יועץ אקוסטי.
 - בשל הצורך בסגירת החלונות, יש להבטיח מיזוג אוויר בכל המשרדים, במכללה ובדירות המגורים בהתאם למפרט האקוסטי הנתון: מפלס הרעש המירבי עד 60 דציבל במרחק של 1.00 מטר מהמעבים.
 - המפרט של המדחס של מערכות מיזוג דירתיות: מפלס הרעש המירבי במרחק של 1.00 מטר מהמעבים לא יעלה על הערך של: $Leq \max = 60 \text{ d B(A)}$
 - תכנון המיקום למעבים של מערכות המיזוג הדירתיות, הבחירה והמיקום של מערכות המיזוג של המכללה – יתוכננו תחילה על ידי יועץ אקוסטי של הפרויקט ויאושרו על ידי משרד/איגוד ערים לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה.

25. מניעת מטרדים בעת הבניה

- 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'.
- בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- 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.

סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה

- כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יפוננו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה.
- התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשארת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'.
- תנאים למתן היתר בנייה: לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
- לפני – הוצאת היתר הבניה – קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.
 - בהיתר הבנייה – הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - בגמר הבנייה – לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות – בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.

- א. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות סביבה.
- ב. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים.
- ג. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

עבודות עפר חציבה ומילוי:

תנאים לקבלת היתר בניה:

- א. **חובת איזון** בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.
- ב. **חובת מחזור** פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
- ג. **חובת סילוק** פסולת הבנין לאתר מוסדר.

מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

26. תנאים מיוחדים

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז שתאושר על ידי אגף מים ביוב וניקוז בעיריית חיפה.
2. מתן היתר אכלוס לשטח המסחר מותנה במתן טופס אכלוס למבנה המגורים שמעליו.
3. בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, יציגו האמצעים בהם יש לנקוט במידה ויתגלו מי תהום במהלך הבניה.

27. תאורה

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

28. חשמל:

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

29. תחנות טרנספורמציה

לא יותרו תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.

הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי תכנית זו, תהייה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל בקומת הקרקע או בקומת המרתף ובכפוף לתנאי תכנית חפ/1400 ת"ט.

30. תשתיות

במידה ויידרש להחליף /או לתגבר את התשתיות הקיימות באזור עקב השפעת הפרויקט על סביבתו, יעשה הדבר על חשבון מבקשי היתר הבניה.

א. אספקת המים

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ואו 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.

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 ואו בעלי הקרקע.

על מתכנן הבניין 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.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

ב. ביוב

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

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

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

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

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

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

ג. ניקוז - תיעול

מערכת ניקוז החלקה הפרטית, תחובר למערכת הניקוז הראשית העירונית ברח' אח"י אילת.

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

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

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

ד. מערכות כיבוי אש

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.

תנאי לקבלת היתר בנייה תתקבל חוות דעת איגוד ערים לכיבוי אש לצרכים שהפרויקט יוצר וייקבע כיצד יינתן מענה לצרכים אלו.

ה. אצירה והרחקת אשפה

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

ו. קווי טלפון

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

31. 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 הגי"א.

32. מימוש התכנית

א. לצורך מימוש התכנית, ככל שיידרש ובמידת הצורך, תהא הועדה המקומית רשאית להכין תוכנית איחוד וחלוקה שתכלול טבלאות הקצאה.

ב. תנאי למימוש התכנית יהיה פינוי כל המתחם מהמבנים והשימושים הקיימים בו שלא בהתאם לתכנית והוצאת היתר בניה למבנה המוצע בתכנית.

ג. תוקף התכנית יקבע עד 10 שנים מיום אישורה בכפוף לתחילת מימוש. התכנית תבוטל באם לא תמומש תוך הזמן הקבוע לעיל. הועדה המחוזית רשאית לתת ארכה בהתאם להתקדמות התכנית.

33. חתימות

שורץ בסניסוף
אדריכלים וצוותי ערים בע"מ

הועדה חסוקסית לתכנון ובניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מס' 2260/99	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה - 54	ב - 21.11.05
(-) יו"ר	(-) א.ט.מ.
יושב ראש הועדה	מהנדס העיר

1.1.05