



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים הועדה המחוזית לתכנון ובניה
תוכנית מס' חפ/1991	30-04-2000
שם תוכנית: "בית המילואים רח' יפה נוף"	כרמל תיק מס'

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: חיפה
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה</p> <p>תכנית ת.ע. מס' חפ/1991</p> <p>הומלץ להפקדה</p> <p>בישיבה ה- 75 - ב - 30/10/06</p> <p>(-) י"הב (-) א. וטרמן יושב ראש הועדה מהנדס העיר</p> <p style="text-align: right;">f.i.o.e</p> </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס. חפ/1991</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה כיום 4.1.08 מאשר את התכנית.</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i> יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' חפ/1991</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5735</p> <p>מיום 8.11.07</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס. חפ/1991</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5831</p> <p>מיום 10.7.08</p> </div>

מחוז חיפה תכנית מס' חפ/1991

1. זיהוי וסיווג התכנית

		1.1 שם התכנית
בית המלואים רח' יפה נוף		
		1.2 שטח התכנית
3,159 מ"ר		
	שלב	1.3 מהדורות
מתן תוקף		
	מספר מהדורה	
4		
	תאריך עדכון	
8.3.08		
	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
תוכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים	אופי התכנית	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

198 - 625	קואורדינטה מערב
198 - 700	מזרח - Y
746 - 450	קואורדינטה דרום
746 - 700	צפון - X

שטח התוכנית ממוקם על רכס הכרמל בין רחוב יפה נוף ושרות הנשיא

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות חיפה חלק מתחום הרשות חיפה

חיפה	ישוב
מרכז הכרמל	שכונה
יפה נוף, שדרות הנשיא	רחוב
45	43 מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11686	מוסדר	חלק מהגוש	34	33, 31
11683	מוסדר	חלק מהגוש	-	30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	11686
מספר גוש ישן	10813 -

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

התוכנית כפופה לכל התוכניות המתאריות של העיר חיפה, למעט תוכניות אשר יפורטו להלן.

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/125 רח' פנורמה בצפון הר כרמל	שינוי	שינוי יעוד הקרקע והוראות בניה.	ע.ר. 525	18.07.35
חפ-669 רח' פנורמה	שינוי	שינוי יעוד הקרקע והוראות בניה.	ע.ר. 1391	15.02.45
חפ/853 א' המורדות הצפוניי של הר הכרמל	כפיפות	התאמה לרחב דרך מאושרת	613	24.07.58
הוראות לפיקוח על בניה באזור מגורים א' חפ/718 א'	שינוי	שינוי בהוראות הבניה וקביעת הוראות חדשות.	1554	25.9.69
חפ/229- תוכנית המתאר של העיר חיפה	שינוי	שינוי יעוד הקרקע ממגורים א' למגורים ד' ושינוי הוראות בניה.	ע.ר. 422	15.02.34
חפ/229-ה' קביעת אחוזי בניה באזורי מגורים	שינוי	קביעת אחוזי בניה שלא בהתאם לתוכנית	3021	02.02.84
חפ/229-י' שטחי שירות למגורים	ביטול	התוכנית קובעת שטחי שירות שלא בהתאם לתוכנית חפ/229/י'	3484	17.09.87
חפ/229/י' 1	ביטול	התוכנית קובעת שטחי שירות שלא בהתאם לתוכנית חפ/229/י'1	4201	14.03.94
חפ/1400-י"ב מבנים במרווחים	שינוי	קביעת קו בנין תת-קרקעי לשטחי שירות	4402	21.04.96
חפ/1400-יב/1			4626	8.3.90
חפ/מק/1400/ג"ב גובה בנינים באזורי מגורים	שינוי	שינוי גובה אכסדרה וקומת מגורים	4896	26.06.00
תמ"א 38 רעידות אדמה	כפיפות	התאמה קונסטרוקצית הבנין לדרישת תקן רעידות אדמה	14.4.03	

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דינה אמר	28.7.06	-	20	-	מחייב	הוראות התוכנית.
9.3.08	דינה אמר	הדס זמורה	28.7.06	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
9.3.08	דינה אמר	הדס זמורה	28.7.06	1	-	1:250	מנחה-מחייב בקווי בנין מנחה באופי הבינוי	נספח בינוי
		יהודה אשד	30.7.07	1	-	1:250	מנחה - מחייב בניסוח ויציאות לחניה	נספח תנועה וחניה
		דינה אמר	16.1.07	-	1	-	מחייב	נספח תוכניות סטטוטוריות

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			8241992 8522777	גבעת דאונס 29 חיפה 34345				אלון גלובל בע"מ	-

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			8241992 8522777	גבעת דאונס 29 חיפה 34345				אלון גלובל בע"מ	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			8241992 8522777	גבעת דאונס 29 חיפה 34345				אלון גלובל בע"מ	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
curiel@inter.net.il	04-8371269	-	04-8371190	דרך היס 67 חיפה	-	10441	4210510-6	דינה אמר	אדריכל
meteeb@levenberg.co.il	04-8512706		04-8536607	שדי בן גוריון 32 חיפה		503		אפרים לוונג	מו"ד
eshedy@netvision.net.il	04-8341607		04-8251149	רח' הולנד 28 חיפה 34987		8379	12573853	יהודה אשד	מתכנן תנועה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

קביעת מבנה קיים לשימור והוראות לשימורו וכן הקמת מבנה בן 9 קומות (כולל קומת עמודים), ע"פ הנחיות מדיניות פיתוח אזור מרכז הכרמל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות בניה: תוספת זכויות בניה, שינוי בקווי בנין, תוספת קומות.
2. קביעת מספר יחידות דיור מקסימלי.
3. קביעת הוראות לגישה ולחניה.
4. קביעת הוראות והנחיות לעיצוב אדריכלי עבור מבנה לשימור.
5. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת חשמל, גז וכ"י.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר (*)	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		3.159	שטח התכנית – דונם
	24	39	מגורים – מס' יח"ד
	4078	5540	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

(*) בתוכנית המאושרת אין הגבלה למספר יח"ד. מספר זה מחושב ע"פ 66% משטח העיקרי למגורים בחלוקה ל-100 מ"ר ליח"ד.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		3	מגורים ד'
		2,1	דרכים
		4	דרך משולבת בגינון

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד' שימושים 4.1.1

מיועד לבניה למגורים בהתאם להוראות תוכנית זו.

4.1.2 הוראות

א. עיצוב אדריכלי

1. יותרו במגרש שני מבנים : מבנה קיים לשימור בתוספת שתי קומות עליונות חדשות, ע"פ הנחיות ועדת השימור. מבנה שני, מבנה חדש בן תשע קומות כולל קומת עמודים.
 2. לא תותר התקנת מזגנים אלא על פי פתרון כולל לכל הבנין שיהיה חלק מבקשת היתר הבניה..
 3. לא תותר התקנת ארובות לתנורים ולמיכלי דלק אלא אם כן יוצע פתרון כולל כחלק מבקשת היתר הבניה.
 4. לא תותר התקנת דודי שמש על גגות הבניינים.
 5. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבנין. במקרה שלא ניתן בשום פנים למלא הוראה זו, יש להקפיד על הסתרת הצנורות או הכבלים בעזרת פרופיל מתאים.
 6. פתרון למסתורי הכביסה יהווה חלק מהבקשה להיתר לתוספת הבניה. המסתורים יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין.
 7. עיצוב הבנין החדש יותאם למבנה הקיים, כך שיהווה רקע הולם אשר יבליט את העושר הארכיטקטוני היחודי של המבנה לשימור. החזיתות יהיו בעלות אופי פשוט, מישורים ישרים עם גוונים אחידים.
- עקרונות עיצוב של מבנה המגורים החדש :
- א. חזיתות הבנין יחופו באבן מסותתת בשילוב זכוכית ומתכת. הפתחים המזוגגים יהיו פתחים גדולים.
 - ב. מעקות המרפסות יהיו שקופים בשילוב זכוכית ומתכת ויהיו חלק עיצובי של פתחי הבנין.
 - ג. גווני הבנין החדש יאוחדו עם הגוונים שיקבעו לבנין לשימור.
 - ד. מבואת הכניסה תעוצב כחלל גבוה לכיוון שדי' יפה נוף.
- הכל בתיאום עם משרד מהנדס העיר חיפה.

ב. הוראות פיתוח

1. ידרש לשמר עצים קיימים. העצים הראויים לשימור מסומנים בתשריט.
2. תוכנית הפיתוח והגינן תאושר ע"י מחלקת הגנים של עיריית חיפה, כתנאי להיתר בניה. השלמת הפיתוח הגנני והנטיעות, תעשה בתיאום עם מחלקת הגנים של עיריית חיפה ותאושר על ידה, כתנאי למתן היתר לאיכלוס.
3. בתחום תא שטח 3 ינטעו 40 עצים בוגרים בנוסף לעצים המיועדים לשימור.
4. גדרות - על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים, תחול חובת בניית גדר אבן, בדומה לאבן הבנין בשילוב סורג מתכת בגובה וע"פ פרט שיקבע ע"י מהנדס העיר בתוכנית הבינוי.
5. חזית הגדר לאורך רחוב יפה נוף תתוכנן כחזית רציפה. כמו כן תונמך הגדר על מנת לחשוף בפני העוברים בטיילת את חזית המבנה לשימור. הכניסה לחדר האשפה תהיה באמצעות שער מעוצב שיהיה חלק מהגדר.
6. על מבקש היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש ובשטחים הציבוריים, על חשבונו ובהם המדרכות המורחבות, כולל ניקוז, שתילה וכו' בהתאם לתוכנית הפיתוח המהווה חלק מהבקשה להיתר. השלמת הפיתוח תהווה תנאי למתן היתר איכלוס לבנין.
7. בנספח הבינוי יוצג חדר אשפה נוסף לבנין החדש, שימוקם בחזית הפונה לשרות הנשיא, בסמוך לציאה מהחניה.

4.2	דרכים
------------	--------------

4.2.1	שימושים
-------	----------------

ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.

4.2.2	א. הוראות פיתוח
-------	------------------------

1. הסדרי התנועה לחיבור החניון למערכת הדרכים יבוצע ע"פ אישור מחלקת הדרכים של העירייה ביצוע עבודות החיבור יבוצע ע"י מבקש היתר הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר.
2. מגיש היתר הבניה יתחייב לשמור את הדרכים במצב הקיים. במידה ובמהלך הבניה תפגע הדרך, יהיה חייב להחזיר את המצב לקדמותו.

4.3	דרך משולבת בגינון
------------	--------------------------

4.3.1	שימושים
-------	----------------

ישמש למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות עירוניות, גינון ופיתוח.

4.3.2	הוראות פיתוח
-------	---------------------

1. תוכנית לפיתוח השטח תוגש לאישור מהנדס העיר ומחלקת הגינון כתנאי להוצאת היתר בניה.
2. תכנון השטח יעשה כחלק מרצועת השטח המיועדת לאזור זה לאורך שדרות הנשיא.
3. קיר גדר, ספסלים וכו' יבוצעו מאבן בניה, שיקבע ע"י מהנדס העיר.
1. על מבקש היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש על חשבונו, ובהם המדרכות המורחבות, כולל ניקוז שתילה וכו' בהתאם לתוכנית הפיתוח המהווה חלק מהבקשה להיתר. השלמת הפיתוח תהווה תנאי למתן היתר איכלוס לבנין.

5. טבלת זכויות והולאות בנייה

קווי בניין (מטר) (4)	מספר קומות (3)	גובה מבנה (מטר)		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד (1)	תלסיית משטח תא (השטח %)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה % (5)			גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
		מבנה	מבנה					סה"כ שטחי בנייה	מתחת לפניסה הקובעות (6)	עיקרי				עיקרי (6)
ע"פ המסומן בנספח הבניין	מותרת לכניסה לקובעות	מבנה חדש	מבנה חדש	17.6	39	75%	495	495%	165%	80%	250%	2216	3	מגורים ד'
		מבנה חדש 4	מבנה חדש 9											

הערות:

1. מספר יחידות דיור - סטייה מההוראה זו תחשב כסטייה ניכרת ע"פ סעיפים 2(191) – 2(101) בתקנות סטייה ניכרת. מספר חוזירות הינו מקסימלי, ניתן להקטין מספרן.
 - א. הוראה בדבר גובה הבנין (תקרת קומת המגורים העליונה) תהווה הוראה שסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת ע"פ סעיף 2(191) ו-2(101) בתקנות סטייה ניכרת.
 - ב. גובה תקרת חניון לא יעלה על גובה הדרכים הגובלות למעט התקרה המהווה את רצפת המבנה בהתאם לנספח הבניין.
2. גובה הבנין
 - א. מעל מספר הקומות יותר להוסיף חדר מכוונת מעלית, יציאה לגג של חדר המדרגות, בגובה המינימלי הנדרש.
 3. מספר קומות
 - א. ההוראה בדבר קווי הבנין תהווה הוראה, אשר סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת, ע"פ סעיף 2(191) בתקנות סטייה ניכרת, בחוק התכנון והבניה תשס"ב.
 - ב. המרווח בין שני המבנים בתא שטח 3 לא יפחת מ-10 מ', ע"פ המסומן בתשריט הבניין.
 - ג. הנסיגה מחזית המבנה החדש בחזית בהזית לשדרות הנשיא, תחל מקומה 7 ולא תפחת מ-2.0 מ'.
 - ד. הנסיגה מחזית המבנה החדש בחזית המבנה לשימור, תחל מקומה 8 ולא תפחת מ-2.0 מ'.
 - ה. תותר חריגה נקודתית של המבנה החדש כלפי המדרות הצדיי הפונה לחלקה 19, בשיעור 10% מהמרווח המותר.
 4. קווי הבנין

הערות: (המשך)

5. **שטחי בניה** - יותר להעביר שטח עקרי ו/או שטח שירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת - למעט שטחי חניה - באישור הועדה המקומית.

6. **שטחי שירות** - יחושבו בהתאם להנחיות הבאות:

א. גרעין מדרגות ומעליות:

כל גרעין מדרגות ו/או מעלית המשותף לשתי דירות או יותר, חדר מדרגות חרום והמעברים הנדרשים בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים, יחושבו כשטחי שירות בשיעור של עד 41 מ"ר לכל קומת מגורים.

ב. מדרגות פנימיות:

בדירה בת שתי קומות או יותר, יכללו מדרגות פנימיות בשטח העיקרי. השלכתן האופקית תחושב בכל קומה, והשטח העיקרי יזוכה ב- 10 מ"ר לדירה.

ג. מרחב מוגן:

1. מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) כולל כל השטח שמתחת לקירות המקיפים אותו, יחושב כשטח שירות עד 12 מ"ר לדירה.
2. שטח המרחב המוגן הקומתי (ממ"ק) הנדרש על פי תקנות התגוננות אזרחית יחושב כשטח שירות בתנאי שאינו מיועד לשימוש למטרה עיקרית. קיר חיצוני שעוביו מעל 25 ס"מ, יחושב השטח שמתחת לחלק הקיר העולה על 25 ס"מ כשטח שירות.

ד. קומת עמודים:

- קומה שכולה או שלפחות מחצית משטחה פנוי. השטח הפנוי של קומת העמודים יחושב כשטח שירות, בתנאי שקומת העמודים נמצאת במפלס הכניסה הראשית לבנין – או שהיא נמצאת בקומת קרקע שאינה קומת כניסה ובכפוף לתנאים הבאים:
1. בשטח הפנוי יכול שיהיו גרעין מדרגות ומעליות ו/או אכסדרה. בקומת עמודים חלקית בשטח שאינו פנוי, יכול שיהיו מחסנים, שירותי הבנין או שטחים עקריים למגורים ושאינם למגורים.
 2. בשטח הפנוי אין כל שימוש נוסף.
 3. לכל דיירי הבנין או האגף יש גישה לכל שטחה.
 4. לפחות במחצית שטחה היא פתוחה משלושה עברים.
 5. קומת העמודים היא בחלל רציף אחד בכל בנין או אגף. תותר קומת עמודים בת יותר ממפלס אחד ובתנאי שהפרש הגובה בין המפלסים לא יעלה על 1.5 מ'.
 6. קומת עמודים לא תחרוג מקונטור הקומה שמעליה.
 7. גובה קומת העמודים יהיה עד 4.0 מ'. מדוד מפני רצפה לתחתית תקרה, ואליו יתוסף עובי תקרה עד לעובי מקסימלי של 0.60 מ'.
 8. רישום קומת עמודים – מתן היתר הבניה מותנה ברישום הערת אזהרה על כי בעת רישום הבית המשותף, קומת העמודים תרשם על שם כל בעלי הדירות בבנין בספרי המקרקעין.

ה. אכסדרה:

- לובי בנין/מבואה המהווה כניסה ראשית לבנין או לאגף. שטח אכסדרה לבנין או לחלק ממנו יחושב כשטח שירות בכפוף לתנאים הבאים:
1. היא נמנית במספר הקומות המותר ומהווה חלק מקומת העמודים.
 2. היא נמצאת במפלס הכניסה הראשית לבנין או לאגף.
 3. היא משמשת כניסה לשלש דירות לפחות ואין בה כל שימוש נוסף.
 4. היא שייכת לכל הדירות בבנין ותרשם כך בלשכת רשם המקרקעין.
 5. לכל דיירי הבנין או האגף יש גישה לכל שטחה.
 6. האכסדרה לא תחרוג מקונטור הקומה שמעליה.
 7. שטחי האכסדרה יהיה עד 3.5 מ"ר לכל דירה ובכל מקרה לא יעלה על 100 מ"ר.
 8. גובה האכסדרה יהיה עד 4.0 מ' מדוד מרצפה לתחתית תקרה ואליו יוסיף עובי תקרה עד לעובי מקסימלי של 0.6 מ'.

ו. חניה מקורה:

1. השטח המקורה המינמלי הנדרש למספר מקומות חניה, כפי שיקבע בהיתר, כולל שטחי תמרון כניסה ויציאה, יחושב כשטח שירות ובתנאי שלכל יחידת דיוור שאושרה במסגרת היתר הבניה תוצמד חניה אחת לפחות.

2. גובה קומת חניה לא יעלה על 2.4 מ' מדוד מרצפה עד לתחתית תקרה. במקרה שתקרת החניה כוללת אלמנטים קונסטרוקטיביים או טכניים, ימדד הגובה עד לתחתית האלמנטים ובתנאי שיוגש מפרט טכני שיסביר את גובה האלמנטים והמפרט יאושר ע"י מהנדס העיר.
3. במקרה שתאושר חניה מכנית או חנית נכים מוגבהת, יהיה מהנדס העיר רשאי לאשר גובה קומה שונה בכפוף למפרטים טכניים.
4. מתן היתר הבניה מותנה במתן התחיבות לרישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר רישום קומת החניה כשטח שירות.

ז. מחסנים דירתיים:

1. מחסן אחד לדירה יחושב כשטח שירות בתנאים הבאים:
 1. שיטחו לא יעלה על 7.5 מ"ר.
 2. גובהו לא יעלה על 2.4 מ' מדוד מפני רצפה ועד לתחתית תקרה.
3. המחסן נמצא בקומת קרקע או קומת עמודים או בקומה בה נמצאת האכסדרה או מסד או בקומה תת-קרקעית ולא יהיה לו קיר משותף עם דירה אלא בכפוף לאמור בסעיף שלהלן.
4. במידה וקיים קיר משותף בין דירה למחסן, והקיר יהיה מבטון מזוין בעובי של לפחות 20 ס"מ, רצפת המחסן תהיה לפחות 50 ס"מ מעל רצפת הדירה.
5. מתן היתר בניה מותנה ברישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר הצמדת המחסן לדירה.

ח. מחסן משותף:

1. שטחי אחסנה בבתים משותפים, יחושבו כשטח שירות בתנאי שיהיו בקומות תת-קרקעיות, בקומת קרקע או בקומת עמודים או בקומה בה נמצאת האכסדרה או המסד ובתנאי שיהיו פתוחים ונגישים לכל דיירי הבנין וירשמו כרכוש משותף ובשיעור שלא יעלה על:
 - 7 מ"ר בבנין בן 4-14 יח"ד.
 - 18 מ"ר בבנין בן 15-23 יח"ד.
 - 24 מ"ר בבנין בן 24-35 יח"ד.
2. במידה וקיים קיר משותף בין דירה למחסן המשותף, הקיר יהיה מבטון מזוין בעובי של לפחות 20 ס"מ, רצפת המחסן תהיה לפחות 50 ס"מ מעל מפלס הדירה.
3. מתן היתר בניה מותנה ברישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כי בעת רישום הבית המשותף בטאבו, ירשם המחסן כשטח שירות משותף.

ט. שטחים טכניים:

- שטחים טכניים משותפים כפי שיפורטו בהיתר בניה והמיועדים לתפעול הבנין: למכונות מעלית, חשמל ותקשורת, מדי מים, גז, אשפחה וכ"י יהיו שטח שירות בכפוף לדרישות טכניות שיפורטו ע"י היועצים המקצועיים, בלווית תוכניות ומפרטים מאושרים על ידם, ושטחים טכניים משותפים נוספים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- שטחים טכניים שאינם חייבים להיות מעל פני הקרקע, יהיו תת-קרקעיים בכל נפחם.

י. גגונים:

- שטח מקורה בגגון הכניסה לבנין או לאגף, בכפוף לתוכניות מאושרות חפ/מק/1400/יב/4 "עיצוב גגונים" יחושב כשטח שירות ובשיעור שלא יעלה על:
- 10.0 מ"ר בכניסה משרתת מעל 2 דירות.
 - 15.0 מ"ר בכניסה לבנין שגובהו מעל 5 קומות בחתך (כולל קומת עמודים).

יא. מבואה מקורה:

- מבואה מקורה בכניסה לדירה המהווה שטח כלוא בין קירות, תחושב כשטח שירות בשיעור של עד 2.0 מ"ר לדירה יתרת השטח הכלוא יחושב כשטח עקרי.

יב. שטחי חוץ מקורים:

1. שטח קרקע המרוצף בריצוף גנני או מהווה גינה והכלוא בין קירות ומקורה ע"י חלקי בנין הנמצאים בגובה הנמוך מ- 2 קומות (עד 5.2 מ') מעל פני הקרקע או הריצוף, יחושב כשטח שירות עד עומק 0.6 מ' מדוד בניצב לקיר האמצעי. יתרת השטח הכלוא יחושב כשטח עקרי.
2. שטח הקרקע המרוצף בריצוף גנני או מהווה גינה המקורה ע"י חלקי בנין הנמצאים בגובה העולה על 2 קומות (5.2 מ' ומעלה) מעל פני הקרקע או הריצוף, יהיה שטח פטור.

3. שטחים פטורים :

א. מדרגות חוץ :

מדרגות בלתי מקורות בבית מדורג, כולל מבואה בלתי מקורה בכניסה לדירה.

ב. גזוזטראות :

שטח גזוזטרה בכפוף להוראות תוכנית חפ/מק/229-2/י.

ג. שטח מרפסות לא מקורות :

1. שטח מרפסת הצמוד לדירה או מעל דירה ובתנאי שהמרפסת נמצאת על גג של שטח עקרי או שטח שירות.

2. מרפסת כלואה בין קירות – שטח מרפסת לא מקורה הכלואה מ-3 צדדים – יהיה פטור עד עומק של 60 ס"מ מדוד בניצב לקיר האמצעי. יתרת השטח הכלוא יחושב כשטח עיקרי.

ד. פירים ארובות ופתחים ברצפה שמיועדים לאלמנטי שירות :

שטחי פירי מעליות, ארובות ופירים אחרים וכן פתחים ברצפה אשר שטחם עולה על 0.5 מ"ר.

ה. פרגולה :

שטח פרגולה בכפוף לתוכנית חפ/מק/91400/מ.

ו. גומחות (נישה) :

עומק גומחה לא יעלה על 0.6 מ' (כולל עובי הקיר) ושטחה יחושב בהתאם לתקנות ארציות.

ז. בליטות (גבלית) :

עומק בליטה מקיר חיצוני שאינו מהווה המשך לחלל הפנימי של המבנה לא יעלה על 0.6 מ'. השטח המקורה בבליטות אופקיות או משופעות הבולטות מן הקיר החיצוני יחושב בהתאם לתקנות הארציות.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים להיתר בניה/היתר אכלוס**

- א. מתן היתר בניה לבנין החדש מותנה בהגשת תוכניות בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית. תוכנית הבינוי והפיתוח תהיה בהתאם לנספח הבינוי והתנועה המצורפים לתוכנית זו. התוכנית תכלול העמדת המבנה, גובהו, עיצוב תזיזות וחומרי גמר, תוכנית החניון התת-קרקעי כולל גישות ומתווה המעבר התת-קרקעי המחבר בין 2 המבנים. פירוט השתלבות פיתוח המגרש במדרכה המוגנת הנמצאת בחזית הבנין בשד' הנשיא, גינון ונטיעות, אצירת אשפה, קירות תומכים כולל פרטי גמר, גדרות ומעקות, חומרי גמר וכו'.
- ב. כתנאי להיתר בניה, תוכנית הפיתוח והגינון תאושר ע"י מחלקת הגנים של עיריית חיפה. תנאי למתן היתר לאכלוס יהיה השלמת הפיתוח הגנני והנטיעות, שיעשה בתיאום עם מחלקת הגנים של עיריית חיפה ותאושר על ידה.
- ג. תנאי להיתר בניה אישור איגוד ערים למיקום פתחי האוורור של התניונים שיבוצעו תוך התחשבות במגרשי הבניה הגובלים.
- ד. השלמת דרישות השימור במלואן בהתאם לקבוע בתוכנית, תהווה תנאי למתן היתר אכלוס לבנין החדש.

6.2 דרכים וחניות

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה לחיבור הגישה למבנה החניה לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח התנועה והחנייה ע"י מחלקת דרכים בעיריית חיפה, אשר יוגש בהתאם להנחיות לתכנון חניונים של משרד התחבורה.
- ד. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ה. יחס החניות יעמוד על 2 חניות ליחיד עבור המבנה החדש ו-1.5 חניות ליחיד עבור המבנה לשימור.
- ו. היזם יתחייב לשווק לפחות מקום חניה אחד ליחידת דיור.

6.3 הוראות לשימור

- הבנין המסומן בתשריט בסימון לשימור יחולו עליו ההוראות הבאות:
- א. לא תותר הריסת בנין לשימור.
- ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
- ג. השינויים והתוספות לבנין יאושרו על ידי הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.

- ד. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר צורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, הכל באישור מהנדס העיר.
- ה. בחזית הפונה לרחוב יפה נוף ישולב שילוט או תצוגה אשר יסבירו את ההסטוריה של המבנה. מיקום ואופי השילוט יבוצע ע"פ הנחיות היחידה לשימור במשרד מהנדס העיר.

6.4 איכות הסביבה

- א. הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מתקני מיזוג אוויר ותלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי לנושא מיסוך הולם. מתן היתר בניה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ב. תעודת אישור איכלוס מותנית באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שאכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים מהמתקנים הטכניים.
- ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

6.5 מניעת מטרדים בעת הבניה

כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכוז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ב. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- ג. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו. מיקום המכוונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.
- ד. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
- ה. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך של יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הסמוכים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
- ח. אזור החפירה יגודר בכל היקפו בגדר אטומה לגובה 2.0 מ' לפחות.
- ט. כניסת המשאיות תבוצע בנקודה הרחוקה מחלקה 19.

6.6 הוראות בנושא חשמל

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

6.7 תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הוראות תכנית חפ/מק/1400 ת"ט. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.

6.8 פיקוד העורף

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

6.9 תאורה

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, שבילים, ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

6.10 תשתיות**א. אספקת מים**

לפני התחלת תכנון המבנה 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.
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.
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 המדמים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.
בעלי הבקשה להיתר ישלמו היטל מים כחוק.

ב. ביוב

לפני התחלת תכנון המבנה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה 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 מתחברים.
תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
לא יינתן 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.
בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

ג. ניקוז - תיעול

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

ה. אצירה והרחקת אשפה
מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

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

6.11 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

6.12 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

6.13 חלוקה ורישום

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

ב. השטחים יאוחדו עד כדי מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי הרחובות וגבולות כמתואר בתשריט.

ג. על יוזמי התוכנית ו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	השלמת מבנה לשימור	1
	הקמת חניון תת-קרקעי	2
	הקמת המבנה החדש	3

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	אלון גלובל בע"מ ח.פ. 513713297			אלון גלובל בע"מ	מגיש התכנית
	אלון גלובל בע"מ ח.פ. 513713297			אלון גלובל בע"מ	זים בפועל (אם רלבנטי)
	אלון גלובל בע"מ ח.פ. 513713297				בעלי עניין בקרקע
9.8.08		מס' חברה 513246025	04210510/6 05573337/2	דינה אמר - אברהם קוריאל, אדריכלים	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400	מופקדת	2642	03.07.80
תמ"מ 6	מופקדת		7.1.03

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	תכנון האישור
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.	היחידה לשימור מבנים במשרד מהנדס העיר חיפה	31.5.06 26.4.06

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית