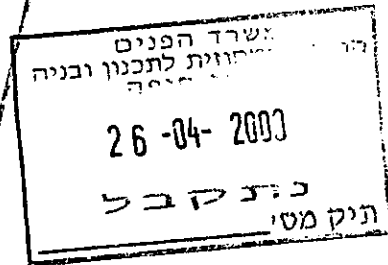
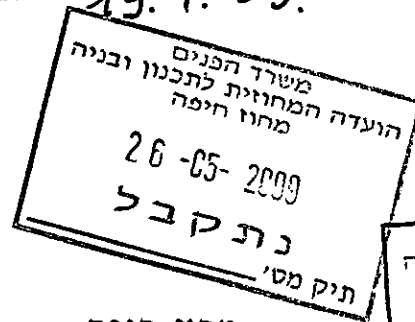


19.4.09.

21.10.06  
 18.12.06 - עדכון תכנון עיר -  
 7.02.06 - החלטה להפקדה -  
 18.06.07 הפקדה  
 30.3.09 מתן תוקף



מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי - חיפה

### שינוי תוכנית מתאר מקומית

תוכנית מס' חפ' /2232 - שינוי בגוש 10809 חלקות 45, 46

#### 1. שם וחלות

תוכנית זו תקרא: שינוי תוכנית מתאר מקומית, תוכנית מס' חפ' /2232 - שינוי בגוש 10809 חלקות 45, 46 (להלן "תוכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול-בתשריט המצורף לתוכנית זו (להלן: "התשריט").  
 התשריט בקני"מ 1:250 - ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

#### 2. מסמכי התוכנית

- התוכנית כוללת את המסמכים הבאים:
- תשריט בקני"מ 1:250 (חלופה א').
  - הוראות התוכנית שה"כ 17 עמודים (לחלופות א' ו-ב').
  - נספח מס' 1 - נספח בינוי בקני"מ 1:250 - מנחה, מחייב לנושא קווי הבנין. הנספח כולל 2 גליונות - פירוט חלופות א' + ב'.
  - נספח מס' 2 - נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:250 - מחייב בכניסות והיציאות מהחניה, עבור חלופה ב'.
  - נספח מס' 3 - נספח תשתיות - מים וביוב - מנחה.
  - נספח מס' 4 - נספח תשתיות - ניקוז - מנחה.

#### 3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במרכז הכרמל, ברח' אלחנן 6-8.

#### 4. שטח התכנית

- שטח התכנית הוא 3688 מ"ר (מדוד גרפית במחשב).
- חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלא ע"ג התשריט.

#### 5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הינם בהתאם למוראה בקו כחול עבה ע"ג התשריט.

#### 6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 10809 - חלקה 45, 46, חלק חלקה 495.

7. יחס לתכניות אחרות

א. על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.

ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שנוי לתכניות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום	
				להפקדה	למתן תוקף
חפ/1400	תכנית מתאר של העיר חיפה 1967		2642	03.07.80	
חפ/423	תכנית תכנון עיר מורכבת של העיר חיפה		629		17.09.36
חפ/229	תכנית מתאר של העיר חיפה		442		15.02.34
חפ/229ה'	קביעת אחוזי בניה באזורים מאושרים למגורים		3021		02.02.84
חפ/229 י" וכל שינויה	אופן חישוב שטח בניה למגורים		3484		17.09.87
חפ/1400/יב'	בניה במרווחים		4402		21.04.96
חפ/1400/יב' 1	בניה במרווחים		4626		08.03.98
חפ/1400/גב	גובה בנינים באזורי מגורים		4996		26.06.00
חפ/1400/תט	תחנות טרנספורמציה		4536		26.6.97

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

8. יזמי התכנית

שמואל קדושים, רח' נורית 51, חיפה. טל': 050-5296777 פקס: 04-8243388.  
 יגאל חלי, רח' הרופא 9, חיפה. טל': 04-8261213 פקס:  
 עו"ד ישראל ענבר, רח' אלחנן 6, חיפה. טל': 04-8103838 פקס: 04-8103842  
 עו"ד לביא אודי, רח' פל-ים 5, ת.ד. 11, חיפה. טל': 04-8622558, פקס: 04-8622955.

9. בעלי הקרקע

שמואל קדושים, רח' נורית 51, חיפה. טל': 050-5296777, פקס: 04-8243388.  
 יגאל חלי, רח' הרופא 9, חיפה. טל': 04-8261213 פקס:  
 עו"ד ישראל ענבר, רח' אלחנן 6, חיפה. טל': 04-8103838, פקס: 04-8103842  
 עו"ד לביא אודי, רח' פל-ים 5, ת.ד. 11, חיפה. טל': 04-8622558, פקס: 04-8622955.  
 ושאר הבעלים של הדירות בחלקות 45 ו-46.  
 עיריית חיפה

עורכי התוכנית

.10

אדרי' אריה מאייר, ת.ד 6410, חיפה 31063. טל': 04-8381736 פקס: 04-8388084

דינה אמר (10441) - אברהם קוריאל (38571) אדריכלים, דרך הים 67, חיפה.  
טל': 04-8371190 פקס: 04-8371269

מתכנן תנועה וחניה:

מהנדס צבי נוה - "יותם יעוץ ותכנון מערכות תשתית בהנדסה אזרחית".  
שד' ההסתדרות 177, בית "כור נכסים", מפרץ חיפה 32960.  
טל': 04-8725001 פקס: 04-8725002.

מטרות התכנית

.11

- א. מטרת התוכנית לאשר תוכנית מפורטת נקודתית עבור מתחם שהוגדר לתגבור במסמך מדיניות כרמל מאושר. למימוש התוכנית נקבעו שתי חלופות. התוכנית תקיפה עבור שתי החלופות המפורטות.
- ב. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים א' לאזור מגורים "ב" מיוחד לצורך הקמת בניני מגורים חדשים ו/או ביצוע תוספת לקיים.
- ג. שינוי בהוראות הבניה: הגדלת זכויות הבניה, הגדלת מספר הקומות המותר, שינוי בקווי בנין, עבור שתי חלופות:  
חלופה א' - מגרשים 45 ו-46 כ"א בנפרד.  
חלופה ב' - איחוד מגרשים 45 ו-46 למגרש בניה אחד.
- ד. הרחבת רחוב אלחנן.
- ה. קביעת הוראות לכניסת רכב ולחניה..
- ו. הקצאת שטח בניה לצרכי ציבור ושטחים למעבר לציבור לצמיתות בחלופה ב' בלבד.
- ז. קביעת שטחים שלא יכללו במנין השטחים העקריים לבניה.

באור סימני התשריט

.12

קו כחול עבה	גבול התכנית מוצעת
מספר תכנית בכחול	מספר תוכנית מאושרת
5 ספרות במלבן	מספר גוש
ספרה ועיגול בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה
ספרה ועיגול מקוטע בצבע ירוק	מספר חלקה לביטול
קו בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה
קו מקוטע בצבע ירוק	גבול חלקה לביטול
ספרה ועיגול בצבע שחור	מספר מגרש
קו בצבע אדום	קו רחוב
קו נקודה לסירוגין בצבע אדום	קו חשמל
מרובע עם רקע מנוקד	בנין קיים
קו בצבע צהוב	בנין /גדר להריסה

מספר דרך	ספרה שחורה ברביע עליון של עיגול
מרווח קדמי מדרך	ספרה אדומה ברביע צידי של עיגול
רוחב דרך	ספרה אדומה ברביע תחתון של עיגול
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
אזור מגורים ב' - מיוחד	שטח צבוע כחול מותחם כחול
אתר מוסד	שטח צבוע כתום מותחם חום כהה
דרך קיימת/מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת/הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
נקודת התייחסות לגובה מבנה	עיגול שחור מחולק לרבעים ולידו אות A
	וגובה במ' מעל לפני הים

### 13. שמוש 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 תכליות

- א. אזור מגורים "ב" מיוחד  
ישמש להקמת שני מבני מגורים וחניון בהתאם להוראות התוכנית. בחלופה ב' ישולב שטח בנוי לצרכי ציבור..
- ב. דרך  
תשמש למעבר כלי רכב וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות למעט מסילות ברזל.

### 15. הפקעה ורישום

א. כל השטחים בבעלות פרטית המיועדים בהתאם לתכנית לדרכים, ונועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 - לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ירשמו על שם עיריית חיפה, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

### 16. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל יעוד אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי התוכנית ו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- ד. על יוזמי התוכנית ו/או הבאים במקומם, לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
- ה. מימוש חלופה ב' ע"פ הוראות תוכנית זו מותנית באיחוד שני מגרשי הבניה למגרש אחד.

הוראות בניה 17.מספר יחידת דיור 17.1

חלופה א' - זכויות בניה לכל מגרש בנפרד.

א. חלקה 45/1 (אלחנן 6) - יהרס המבנה הקיים וייבנה מבנה חדש תחתיו.

מספר יחידות דיור מותרות - 26.

ב. חלקה 46/1 (אלחנן 8) - ישמר הבנין הקיים - תותר תוספת קומות .

סה"כ יחידות דיור מותרות קיים + חדש - 24.

חלופה ב' - איחוד שתי החלקות למגרש בניה אחד.

סה"כ יחידות דיור מותרות – 71. בבנין אחד יהיו 35 או 36 יח"ד .

מספר יחידות הדיור יהווה הוראה ארכיטקטונית אשר סטיה ממנה תחשב

לסטייה ניכרת כהגדרתה בתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית)

ע"פ סעיפים 2(10) ו-2(19).

חניה 17.2

פתרון החניה יהיה בתחום המגרשים.

חלופה א'

מגרש 45/1 (אלחנן 6) - מספר מקומות החניה יהיה 2 מקומות חניה ליחידת דיור.

החניה תהיה בגבולות המגרש בחניון חד או דו-קומתי.

מגרש 46/1 (אלחנן 8) - מספר מקומות החניה יהיה מקום חניה אחד ליחידת דיור.

יותר מכפילי חניה בגבול המגרש הדרום מערבי.

במסגרת תנאי היתר הבניה יקבעו תנאים לתחזוקה ותפעול שוטף של מכפילי החניה

וינתנו ערבויות מתאימות לכך.

חלופה ב'

כניסה ויציאה מהחניון יהיו כל אחד מהם בתחום המרווחים הצידיים ע"פ נספח התנועה והחניה.

שיעור החניה יהיה בשיעור שני מקומות חניה ליחידת דיור.

החניון יהיה רב מפלסי בהתאם לדרישות החניה שנקבעו. במבנה החניה ניתן יהיה לשלב

מתקנים טכניים כחדר משאבות, מיכל מים, גנרטור, טרנספורמטור וכד'.

מספר מקומות החניה ופתרון החניה לשטח הציבורי בתוך חניון פרטי יאושר ע"י

מחלקת הדרכים, לפני מתן היתר בניה.

## 17.3 שטחי בניה

## 17.3.1 שטחי בניה עיקריים

חלופה א'

שטח עיקרי לכל אחד מהמגרשים 160% משטח המגרש המיועד למגורים.

חלופה ב'

1. שטח עיקרי למגורים במגרש המאוחד - 220% משטח המגרש המיועד למגורים, בכפוף להריסת שני המבנים הקיימים והקמת שני מבנים חדשים.
  2. שטח עיקרי של 150 מ"ר עבור צרכי ציבור.
  3. שטח עיקרי למרפסות מקורות 560 מ"ר. במרפסות מקורות נדרש כי לפחות 2 מחזיתות המרפסת יהיו פתוחות שטח מקסימלי למרפסת מקורה 10 מ"ר. שטח זה לא ניתן יהיה לנייד לשימוש אחר.
- הוראה זו הינה הוראה ארכיטקטונית אשר סטייה ממנה תחשב לסטייה ניכרת, כהגדרתה בתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) ע"פ סעיפים (10)2 ו- (19)2.

## 17.3.2 שטחי שירות (חלופה א' וחלופה ב')

## 17.3.2.1 בבניינים המיועדים למגורים יותר להוסיף לשטח העיקרי שטחי שירות

המפורטים בסעיפים כמפורט להלן.

א. גרעין מדרגות ומעליות

- א.1 גרעין מדרגות ומעלית המשותף לשתי דירות או יותר, חדר מדרגות חרום והמעברים הנדרשים בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים, עד 41 מ"ר לכל קומת מגורים.
- א.2 מדרגות עליה לגג אשר אושרו על ידי רשויות התכנון. בשטח יכלל פודסט בעומק של 2 מ' שיימדד בקצה המדרגות.
- א.3 גרעין מדרגות ומעלית המהווה גישה לבנין.

ב. מרחב מוגן

- ב.1 מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) ו/או שיפור מיגון, כולל השטח שמתחת לקירות המקיפים אותו, עד 7.5 מ"ר לדירה.
- ב.2 מרחב מוגן משותף (כחלופה לממ"ד).

ג. קומות עמודים

קומה אשר כולה, או לפחות מחצית ממנה פנויה, להוציא חדר מדרגות או אכסדרה. בחלק שאינו פנוי יכול שיהיו מחסנים, חנייה, שירותי הבנין. השטח הפנוי של קומת עמודים יחושב כשטח שירות במקרים ובתנאים הבאים:

- ג.1 היא נמצאת במפלס הכניסה הראשית לבנין או לאגף.
- ג.2 בשטח הפנוי אין כל שימוש נוסף.
- ג.3 היא שייכת לכל הדירות בבנין ותרשם כך בלשכת רשם המקרקעין.
- ג.4 לכל דיירי הבנין או האגף יש גישה לכל שטחה.

- 5.ג לפחות במחצית שטחה היא פתוחה ומפולשת משלושה עברים.
- 6.ג קומת העמודים היא בחלל רציף אחד בכל בנין או אגף.  
הגובה מרצפתה עד לתחתית תקרתה לא יעלה על 4.0 מ'. עובי תקרתה לא יעלה על 50 ס"מ.
- 7.ג קומת העמודים לא תחרוג מקונטור הקומה שמעליה.

ד. אכסדרה (לובי)

- שטח אכסדרה (לובי) - מבואת כניסה ראשית לבנין או לחלק ממנו בתנאים הבאים:
- 1.ד היא נמצאת במפלס הכניסה הראשית לבנין או לאגף.
  - 2.ד היא שייכת לכל הדירות בבנין ותרשם כך בלשכת רשם המקרקעין.
  - 3.ד לכל דיירי הבנין או האגף יש גישה לכל שטחה.
  - 4.ד שטח הלובי יהיה עד 3.5 מ"ר לכל דירה ובכל מקרה לא יעלה על 100 מ"ר.
  - 5.ד גובה עד 4 מ' מרצפה לתקרה ובמקרה זה יחושב גובה הבנין המותר כמכפלת גובה מלא ממוצע של קומת מגורים, במספר קומות המגורים, ואליו יתווסף גובה האכסדרה. ניתן יהיה להגביה את גובה האכסדרה מעבר לגובה הנ"ל ובתנאי שגובה הבנין הכולל יהיה תואם את מידות הגובה המותרות על פי תוכנית.
  - 6.ד האכסדרה - מבואת הכניסה לבנין לא תחרוג מקונטור הקומה שמעליה.

ה. חנייה מקורה

- 1.ה שטח חנייה מקורה הנדרש למספר מקומות חנייה, כפי שייקבע בהיתר כולל שטח תימרון לכניסה ויציאה.
- 2.ה גובה קומת חנייה לא יעלה על 2.4 מ' נטו. במקרה שתקרת החנייה כוללת אלמנטים יימדד הגובה עד לתחתית האלמנטים ובתנאי שיוגש מפרט טכני שיסביר את גובה האלמנטים כפי שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
- 3.ה במקרה שתאושר חניית נכים מוגבהת, יהיה מהנדס העיר רשאי לאשר גובה שונה. במקרה וגובה הקומה עולה על 3 מ', יחושב גובה הבנין המותר (לפי חפ/1400/גב) כמכפלת גובה מלא ממוצע של קומת מגורים במספר קומות המגורים, ואליו יתווסף גובה קומת החנייה.

ו. מחסנים דירתיים

- מחסן אחד לדירה, בתנאים הבאים:
- 1.ו שטחו לא יעלה על 7.5 מ"ר.
  - 2.ו גובהו לא יעלה על 2.4 מ'.
  - 3.ו המחסן ישוייך לכל אחת מהדירות מבחינת רישום בלשכת רשם המקרקעין.
  - 4.ו המחסן נמצא בקומת קרקע או קומת עמודים או בקומה תת-קרקעית ולא יהיה לו קיר משותף עם דירה.

ז. מחסן משותף

שטחי אחסנה משותפים בבנינים גבוהים ורבי קומות, ובתנאי שיהיו בקומות תת-קרקעיות, או בקומת הכניסה בשיעור:  
בבנין בן 24-35 יח"ד - 24 מ"ר.  
בבנין בן 36 יח"ד ומעלה - 30 מ"ר.

ח. שטחים טכניים

שטחים טכניים משותפים כפי שיפורטו בהיתר בניה והמיועדים לתפעול הבנין:  
למכונות מעלית, חשמל ותקשורת, מדי מים, גז, אשפה. הכל לפי דרישות טכניות של היועצים המקצועיים, בלוויית תוכניות טכניות מאושרות על ידם, ושטחים טכניים משותפים נוספים, הכל בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה.  
שטחים טכניים שאינם חייבים להיות מעל פני הקרקע, יהיו תת-קרקעיים.

ט. גגונים

שטח מקורה בגגון בכניסה לבנין או אגף, בכפוף להוראות תוכניות מאושרות לעיצוב גגונים בשיעורים הבאים:  
בכניסה המשרתת מעל 2 דירות עד 10.00 מ"ר.

י. בליטות וגומחות

י.1. בליטות החורגות מהקיר החיצוני של המבנה

השטח המקרה בבליטות אופקיות (כולל בליטות משופעות) הבולטות עד 60 ס"מ מן הקיר החיצוני, ושאינן מהוות המשך לחלל הפנימי של הבנין, יחולק כך:  
50 ס"מ יהיו פטורים לגמרי משטח הבניה (לפי תקנות ארציות) ואילו 10 ס"מ הנוספים יחושבו כשטחי שירות.

שטחים שאינם כלולים בשטח הבניה הכולל

השטחים המנויים להלן בסעיפים י"א עד י"ח לא יכללו בחישוב שטח הבניה הכולל:

יא. גומחות (נישה)

- שטחה של גומחה הבולטת מהקיר החיצוני עד 50 ס"מ בתנאים הבאים:
1. גובה הפנימי לא עולה על 1.2 מ'.
  2. תחתית הגומחה בגובה 80 ס"מ לפחות מרצפת החדר אליו היא צמודה.
  3. הגומחה משתרעת לרוחב חלון חיצוני בלבד.

יב. גוזזטראות

שטח גוזזטרה, בכפוף להוראות תוכנית חפ/מק/229/2.

יג. שטח גג או מרפסת על גג

שטח מרפסת גג בלתי מקורה הצמוד לדירת הגג.



יד. פירים, ארובות ופתחים ברצפה

שטחי פירי מעליות, ארובות ופירים אחרים וכן פתחים ברצפה. ע"פ חוק התכנון והבניה.

טו. שטחי חוץ מקורים

שטח קרקע המקורה ע"י גזוזטרה או ע"י חלקי בנין הנמצאים בגובה קומה לפחות מעל פני הקרקע שמתחתם, המרוצף בריצוף גנני או מגונן.

טז. אופן חישוב מדרגות פנימיות

במדרגות פנימיות בדירה תכלול בשטח העיקרי השלכתן בשתי הקומות, והשטח המחושב יזוכה ב-10 מ"ר עבור הפתח.

17.3.2.2 שטח שירות למבנה ציבור (חלופה ב' בלבד) יחושב ע"פ חפ/1400/שש.

17.4 גובה בניינים/מספר קומות

גובה הבניינים ומספר קומות הם הוראה ארכיטקטונית אשר סטיה מהם תחשב לסטיה ניכרת בהגדרתה בתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) ע"פ סעיפים 2(10) ו-2(19).

חלופה א'

1. במגרש 45/1 (אלחנן 6) מספר קומות יהיה 9 קומות מעל רח' אלחנן. כולל קומות עמודים. מתחת לקומת הקרקע יותרו קומות חניה ושטחים טכניים. מפלס פני תקרת מגורים עליונה לא כולל חדרים טכניים מדוד מנקודה A ברחוב אל חנן, והמסומנת בתשריט, לא יעלה על 29.5 מ' מנקודה זו.
2. במגרש 46/1 (אלחנן 8) – הבניה מעל וליד מבנה קיים. עד ל-9 קומות מעל רחוב אלחנן. מפלס פני תקרת מגורים עליונה לא כולל חדרים טכניים, מדוד מנקודה A ברחוב אלחנן והמסומנת בתשריט, לא יעלה על 30.5 מ' מנקודה זו.

חלופה ב'

1. מספר הקומות יהיה 9 קומות מעל רח' אל-חנן כולל קומת עמודים.
2. מפלס פני תקרת מגורים עליונה לא כולל חדרים טכניים, מדוד מנקודה A ברחוב אלחנן, לא יעלה על 29.5 מ' מנקודה זו.
3. גובה המבנה הציבורי יהיה כגובה האכסדרה (לובי) של מבני המגורים כלומר 4.0 מ' מרצפה לתקרה.

כללי (חלופה א' ו- ב')

1. גובה קומת מגורים ממוצע יהיה בהתאם להוראות תוכנית חפ/1400/גב.
2. מעל קומת המגורים האחרונה יותרו מתקני יציאה לגג, חדרי מכונות למעלית, מעקה גג ומתקנים טכניים - גובה מתקני הגג לא יעלה על 3.5 מ' מעל פני הגג ושטחם לא יעלה על 50% משטחי הגג.

17.5 מרווחים (קווי בנין)חלופה א'

1. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי המחייב לנושא קווי בנין בגליון 1.
2. בחלקה 46/1 (אלחנן 8), - לא תותר מרפסת זיזית מעבר לקו הבנין בחזית הקדמית והאחורית של הבנין. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) ע"פ סעיפים 2(10) ו-2(19).

חלופה ב'

1. ע"פ המסומן בנספח הבינוי בגליון 2. יותרו מרפסות זיזיות מעבר לקו הבנין בחזית הקדמית של המבנים במרחק של עד 2 מ' מקו הבנין הקדמי, וכך שיוותר מרווח של 5 מ' עד גבול מגרש.
2. נסיגת קומות 7-9 תהיה הוראה ארכיטקטונית, אשר סטיה ממנה תחשב לסטיה ניכרת כהגדרתה בתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) ע"פ סעיפים 2(10) ו-2(19).
3. המרחק בין אגפי המגורים של המבנים החדשים לא יפחת מ-8 מ'.
4. מבנה ציבור - בהתאם למסומן בנספח הבינוי, המבנה ימוקם כפרק מחבר בין שני מבני המגורים.

17.6 שטחי יחידות דיור

שטח דירה לא יפחת מ-80 מ"ר. השטח העיקרי הממוצע ליחידת דיור - 90 מ"ר ומעלה.

17.7 בינוי בקומת קרקעחלופה ב' בלבד

1. לא תותר הקמת דירות חדשות בקומות קרקע.
2. לא תותר הצמדת חלק מהמגרש הפנוי מבינוי לדירות מגורים.

17.8 תכסית

1. השטח הפנוי מבינוי על ותת קרקעי יהיה בין 20% ל-30% בהתאם לחלופות.
2. בתכנון המבנה והחניון התת קרקעי ידרש לשמור רצועת קרקע טבעית בהיקף המתחם.
3. בתחום הדרך העירונית ישמרו העצים הקיימים.

17.9 הוראות כלליות לחלופה א' בלבד

בעיבוי הבנין הקיים בחלקה 46 יילקח בחשבון בתכנון הדירות, ככל שניתן, נושא אוורור וחסימת האור.

17.10

הוראות כלליות לחלופה ב' בלבד17.10.1 הוראות לשטח הבנוי לצרכי ציבור

- א. מבנה לצרכי ציבור יוקם על ידי ועל חשבון יזם התוכנית ו/או מבקש היתר בניה לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- ב. המבנה הציבורי ימוקם כפרק מחבר בין שני מבני המגורים.
- ג. המבנה הציבורי ימוקם בקומת הקרקע ובנסיגה מקו חזית מבני המגורים.
- ד. הגישה לשטח המיועד לצרכי ציבור תהיה נפרדת מהגישה למגורים. דרך הגישה תתואם לתנועת אנשים עם מוגבלויות.
- ה. בחזית המבנה לצרכי ציבור תתוכנן רחבה מגוננת וכן גישה למבנה. על שטח הרחבה תרשם זיקת הנאה לציבור.
- ו. אופי הפעילות בשטח לצרכי ציבור יהיה בעל אופי משרדי שאינו קולט קהל. צורתו הגיאומטרית וגובהו של השטח הבנוי יהיה באופן שניתן לשימוש מיטבי.
- ז. רמת הגימור הפנימית והחיצונית תהיה בהתאם למפרט שאושר ע"י מהנדס העיר.
- ח. פתרון החניה לשטח לצרכי ציבור יהיה במשולב עם החניון למבני המגורים, ויבנה ע"י וע"ח היזם ו/או מבקש היתר הבניה.

17.10.2 תנאים להיתר בניה

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הגשת תוכנית בינוי ופיתוח עם סימון המבנה וסימון זיקות הנאה לציבור לצמיתות לאישור מהנדס העיר.
- ב. תנאי למתן היתר בניה, במגרש הגשת מפרט רמת הגימור של השטח לצרכי ציבור לאישור מהנדס העיר.
- ג. תנאי למתן היתר בניה, רישום הערת אזהרה בטאבו על השטח לצרכי ציבור ועל זכות המעבר לציבור לצמיתות.

17.10.3 תנאים לאיכלוס

- א. הקמת השטח המיועד לצרכי ציבור ע"י מבקש היתר הבניה בהתאם למפרט שאושר, יהווה תנאי למתן היתר איכלוס לדירות המגורים.
- ב. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה רישום בטאבו של השטח לצרכי ציבור לצמיתות ע"י העירייה ורישום זכות המעבר לציבור, בהתאם לתוכנית הבינוי שאושרה ע"י הועדה המקומית.

18. תוכנית בינוי ופיתוח

מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בהגשת תוכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית. תוכנית הבינוי והפיתוח תוכן ע"י אדריכל ו/או אדריכל נוף רשוי ע"ג תוכנית מדידה עדכנית בק.מ. 1:100.

תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול את גושי הבנין, מפלסי וגבהי הבנינים, המרחקים ביניהם, חומרי גמר הבנינים וטיפול בגגות כחזית חמישית, חומרי גמר הפיתוח, דרכים, שטחי החניה, מדרכות, קירות תומכים, תאורה, ריהוט רחוב, נטיעות, גדרות, מעקות והפרדות בין שטח פרטי לשטח ציבורי, כניסה לחניה ויציאה ממנה.

דגש מיוחד ינתן על פיתוח רצועת הגינון בחזית רח' אלחנן.  
 התכנון והביצוע ישמרו על אחידות בחומרי הגמר והפיתוח בשני הבניינים.  
 בתוכנית יוראה מיקום, והגדרת השטח המיועד לצרכי ציבור כולל הגישה אליו.

חלופה א' - תוכנית הבינוי והפיתוח תהיה לכל מגרש בנפרד.  
חלופה ב' - תנאי להיתר בניה לבנין הראשון יהיה אישור תוכנית בינוי לכלל המגרש, תוך שמירה על התאמה עיצובית בין שני המבנים.

### 19. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על קירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק, אם יידרשו, יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.
- ח. ינתן פתרון אחיד להתקנת מזגנים בדירות.
- ט. חזיתות הבניינים יצופו בחומר קשיח ועמיד לשביעות מהנדס העיר.

### 20. פתוח המגרש

- 20.1 במסגרת הבקשה להיתר בניה וכתנאי למתן היתר, תוגש תוכנית פיתוח על רקע מפת מדידה עדכנית הכוללת את סימון העצים הקיימים.  
 תוכנית הפיתוח תערך בתיאום עם היחידה לתכנון נוף בעיריה ותכלול הנחיות להגנה על העצים הקיימים במגרש וע"ג המדרכה בחזית המגרש בתקופת הבניה, לעקירה/העתקה של עצים במידת הצורך וכן לנטיעה של עצים חדשים - הכל ע"פ הנחיה ואישור היחידה לתכנון נוף בעיריה.
- 20.2 על מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים ניקוז, שתילה וכו' בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 20.3 השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון מדרכות ושבילים ירוצפו בריצוף אחיד על פי תוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ועל פי פרטים נוספים שיצוינו בתוכנית פיתוח מפורטת שתוגש עם הבקשה להיתר בניה אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.

- 20.4 השטח הפתוח במגרש יפותח ע"י מבקשי היתר הבניה. גג החניה התת קרקעית יטופל כחלק מהפיתוח ויגונן בצמחיה הנטועה על גבי מצע מנותק. הגינון יתוחזק ע"י דיירי הבתים והדבר יצויין בתקנון הבנין המשותף.
- 20.5 גדרות ומעקות וסבכות בתחום השטח הכלול בתכנית ימוקמו רק עפ"י תכנית מיוחדת לענין זה שתאושר ע"י מהנדס העיר.

### 21. גינון על גבי גגות

- א. הבקשה להיתר הכוללת גינון ע"י גגות, תוגש לאישור היחידה לתכנון נוף כתנאי למתן היתר.
- ב. גינון על גבי גגות יבוצע בתוך מצעי שתילה שימולאו בחומר מילוי כדוגמת פרלייט או טוף. סידורי השקיה יכללו בקרת השקיה ממוחשבת ומערכת ניקוז להרחקת המים ממיכלי השתילה.
- גובה מצע שתילה לעצים לפחות 80 ס"מ.
- גובה מצע שתילה לשיחים לפחות 50 ס"מ.

### 22. סלילת הדרכים

- א. על מבקשי היתרי הבניה להשתתף במימון הרחבת וסלילת הדרכים הכלולות בתכנית, או לשלם היטל כבישים כחוק, בין שהוקם בנין על המגרש ובין שלא הוקם. בסלילה נכללות: מסעות, מדרכות והחניה לאורך הדרך הכלולה בתכנית, קירות תומכים, מעקות, התקנת תיעול מי גשם, שתילה, התקנת תאורה, העתקת עמודי חשמל כפי שידרש.
- ב. השלמת ביצוע העבודות הכלולות בהיתר הסלילה יהווה תנאי למתן אישור איכלוס למבנים.
- ג. בשטחי הדרכים ישולבו עצים קיימים ו/או חדשים מיקומם ייקבע בתיאום ואישור היחידה לגנים בעירייה. שמירת העצים, אופן שתילתם מינם וכד' יתואם ויאושר ע"י היחידה לגנים.

### 23. מניעת מטרדים בעת הבניה

- א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תוכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
- ב. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- ג. כל קבלן בשטח התוכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- ד. מכוונות 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.
- ה. לצרכי עבודות הבניה, יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

**24. סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה**

- א. כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה, יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תוכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת הבניה, הובלת חומרי בנייה וכד'.
- ב. **תנאים למתן היתר בניה:** "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:
- לפני הוצאת היתר הבניה – קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.
  - בהיתר הבניה – הצבת דרישה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנה מעבר).
- ג. **בגמר הבניה** – 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".
- ד. במידה והבנינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.
- ו. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

**25. עבודות עפר, חציבה ומילוי**

- תנאים לקבלת היתר בניה:
- א. **חובת איזון** בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: יצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.
- ב. **חובת מחזור פסולת בנין** 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. איכות הסביבה**

הבקשה להיתר תכלול חניון תת קרקעי לחלופה א' - מגרש 45/1 או לחלופה ב'. התכנון ילווה ביעוץ של יועצי אוורור ואקוסטיקה ויועצי קרקע ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. מתן היתר לאכלוס ותפעול החניון מותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים.

**27. חשמל**

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית וכהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות תשי"ל 1970 בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

**תחנות טרנספורמציה** .28

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

**מרחבים מוגנים** .29

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התוכנית אלא אם נבנו אמצעי המיגון בהתאם לת"י ולהוראות הג"א לתוספת בניה ובניה חדשה בלבד.

**תאורה** .30

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

**שרותים** .31**31.1 אספקת מים**

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. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התוכנית, 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 תוכנית זו. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

**31.2 ביוב**

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

לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז, שתוכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשיעור רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

### 31.3 ניקוז - תיעול

לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז הניקוז יהיה ניקוז משמר נגר.  
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 שתוכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.  
בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

### 31.4 כיבוי אש

מפה מצבית שתוכן עפ"י הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיים ובהתאם לחוק.

### 31.5 קוי טלפון, כבלים ותקשורת

מערכת קוי הטלפון והכבלים לשדורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנה.

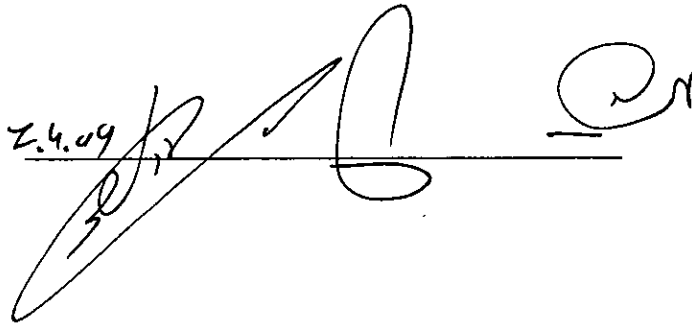
### 31.6 אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת תכנית פיתוח המגרש במסגרת הבקשה להיתר בנייה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

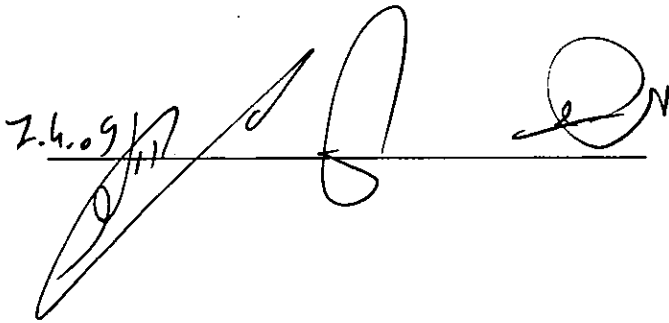
### 32. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

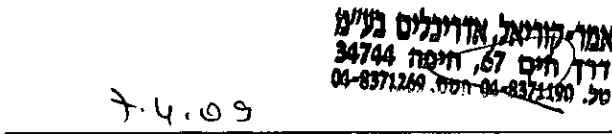


2.4.09  


בעלי הקרקע

2.4.09  


יוזמי התכנית

7.4.09  


עורכי התכנית

אמ"ק קוראנו, אדריכלים בע"מ  
 דרך חיים 57, חיפה 34744  
 טל. 04-8371190 - 04-8371269

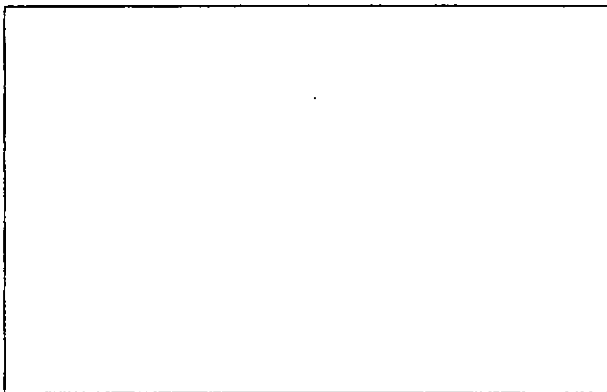
יוני 2005

789

מרץ 2009 – מתן תוקף

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי תוכנית מתאר מקומית  
תוכנית מס' חפ/2232 - שינוי בגוש 10809 חלקות 45, 46



הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/ 2232

**הומלץ להפקדה**

בישיבה ה - 59 ב - 30.1.06

(-) יונה יהב (-) אריאל וטרמון

יושב ראש הועדה מהנדס העיר

היכ. א.ל.

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 2232/02

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 11.08 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2232/02

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5972

מיום 11.9.07

הודעה על אישור תכנית מס. 2232/02

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5973

מיום 6.2.09

