

9.6.2010.

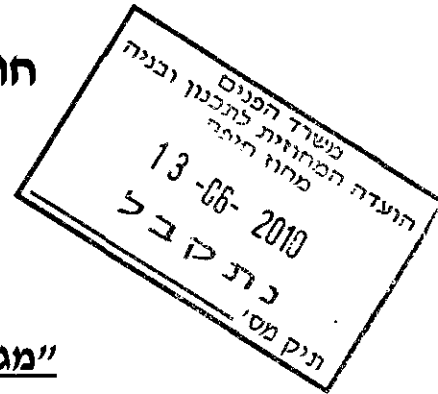
12

# חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 מחוז חיפה

## מרחב תכנון מקומי חיפה שינוי לתכנית מתאר מקומית

תכנית מס' חפ/ 2152 א' הנקראת

### "מגורים מיוחד משולב מסחר ברח' חורב 12,14"



03 - 6349990	טל.	מ. חורב השקעות בע"מ	יוזם התכנית
03 - 6349910	פקס	עתירי עתיד בע"מ	ובעלי הקרקע:
		נאות אמא בע"מ	
		ב.א חורב נכסים בע"מ	
		אצל עו"ד גילי וייל, רחוב מכבים 18, שוהם 73142	
04 - 8580077	טל.	עוזי גורדון - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	עורך התכנית:
04 - 8580066	פקס	קרן היסוד 15, טירת כרמל	
04 - 8553655	טל.	לוי שטרק מהנדסים יועצים בע"מ	תכנון תנועה וחניה:
04 - 8553654	פקס	רח' יפו 145 א', חיפה	
04 - 8372252	טל.	טיבי אדריכלות ונוף,	תכנון נופי:
04 - 8380534	פקס	דרך הים 45, חיפה	
04 - 8229940	טל.	י. וינברג מהנדסים יועצים בע"מ	תכנון מים, ביוב
04 - 8233077	פקס	רח' קליבנוב 10, חיפה	וניקוז:

	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה</p> <p>תכנית ת.ע. מס' חפ/ 2152 א'</p> <p><b>הומלץ להפקדה</b></p> <p>בישיבה ה - 45 ב - 20.6.05</p> <p>בישיבה ה - 17 ב - 2.8.05</p> <p>(-) חתום אלמוני מחנך העיר</p> <p>(-) חתום אלמוני ראש הועדה</p> <p style="text-align: right;">f.f. S.6</p>
--	---

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. חפ/ 2152 א'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 3.11.09 לאשר את התכנית.  
*[Signature]*  
נ"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' חפ/ 2152 א'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5971  
מיום 29.6.09

הודעה על אישור תכנית מס. \_\_\_\_\_  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**מחוז חיפה**  
**מרחב תכנון מקומי חיפה**  
 שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/ 2152 א'  
 "מגורים מיוחד משולב מסחר ברח' חורב 12,14"

**1. שם וחלות**

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 2152 א' "מגורים מיוחד משולב מסחר בחורב 12-14" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"): התשריט בקנה מידה 1: 250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

**2. מסמכי התכנית**

- 2.1 הוראות
- 2.2 תשריט בקנ"מ 1: 250
- 2.3 נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1: 250.
- 2.4 נספח תנועה וחניה מנחה. מחייב לגבי מיקום כניסות ויציאות.
- 2.5 נספח נופי מנחה.
- 2.6 נספח מים ביוב וניקוז מנחה.
- 2.7 נספח הדמיות מנחה

**3. יחס לתכניות אחרות**

3.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה.

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/ד1'	תיקון תכנית אחוזת שמואל		1154		18.12.41
חפ/229ה'	קביעת אחוזי בניה למגורים במרחב העיר חיפה		3031		2.2.84
חפ/718א'	פקוח על פיתוח הבניה באזור מגורים א'		2697		12.3.81
חפ/1400	תכנית מתאר חיפה		2642	3.7.80	
חפ/1400 י"ב	בניה במרווחים		4402		21.4.1996
חפ/1400 יב/1	מבנים במרווחים השלמה		4626		8.3.1998
חפ/676	אזור החנויות של הר הכרמל	1538			28.11.1946

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

**4. המקום**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברחוב חורב 12,14 שכונת אחוזה, חיפה.

**5. שטח התכנית**

סה"כ שטח התכנית הוא 2.579 דונם מדוד גרפית.

**6. גבולות התכנית**

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

**7. הקרקע הכלולה בתכנית זו**

גוש	חלקות
10786	4,5

**8. עורך התכנית**

עורך התכנית – עוזי גורדון, אדריכל ומתכנן ערים בע"מ.

**9. בעלי הקרקע**

מ. חורב השקעות בע"מ

עתירי עתיד בע"מ

נאות אמא הע"מ

ב.א. "חורב" נכסים בע"מ

אצל עו"ד גילי וייל, רחוב מכבים 18, שוהם 73142

**10. מטרת התכנית**

10.1 שינוי סיווג שטח ממגורים א' למגורים מיוחד משולב מסחר ותגבור זכויות בניה.

10.2 קביעת הוראות וזכויות בניה בשטח התכנית, וקביעת הנחיות לבינוי ולפיתוח.

10.3 הרחבת רחוב חורב.

11. באור סימני התשריט

11.1	קו כחול עבה ורצוף	גבול תכנית
11.2	קו שחור רציף	גבול מגרש
11.3	קו משונן בכוונים הפוכים בצבע שחור	גבול גוש
11.4	מספר שחור בן 5 ספרות	מספר גוש
11.5	קו ירוק רציף	גבול חלקה קיימת/רשומה
11.6	קו ירוק מרוסק	גבול חלקה לביטול
11.7	מספר בצבע ירוק בתוך עיגול ירוק	מספר חלקה קיימת/רשומה
11.8	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק	מספר חלקה לביטול
11.9	שטח צבוע כתום	מגורים א'
11.10	שטח צבוע בפסים בצבע כתום ובצבע אפור לסירוגין, מתוחם בקו עבה בצבע כתום כהה.	שטח משולב מגורים מיוחד ומסחר
11.11	שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
11.12	שטח צבוע ורוד	הרחבת דרך
11.13	שטח צבוע ביעוד מוצע מטויט בקווים שחורים אלכסוניים.	שטח ובו זכות מעבר לציבור לצמיתות
11.14	קו אדום רציף	קו רחוב
11.15	קו אדום מקווקו	קו בניין לקומות מגורים ולקומת עמודים
11.16	קו אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין	קו בנין לחניונים מתחת לרחוב חורב ומעל לקרקע טבעית.
11.17	קו אדום מרוסק ומנוקד בשתי נקודות לסירוגין	קו בניין לחניונים מתחת לפני קרקע טבעית
11.18	קו אדום מרוסק בקו ארוך ובקו קצר לסירוגין	קו בניין לקומת מסחר בקומת קרקע
11.19	קו אדום מרוסק בקו ארוך ושני קווים קצרים לסירוגין	קו בניין לארקדה
11.20	קו אדום מקווקו בשני קווים ומנוקד לסירוגין	קו בניין בתכנית מאושרת
11.21	מספר שחור ברביע עליון של עיגול בדרך	מספר הדרך
11.22	מספר שחור ברבעים הצדדיים של העיגול בדרך	מרווח קדמי מינימאלי
11.23	מספר שחור ברביע התחתון של עיגול בדרך	רוחב הדרך

12. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא – לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

13. רשימת התכליות13.1 אזור מגורים מיוחד משולב מסחר

ישמש להקמת בניין מגורים בשילוב עם שטחי מסחר ושטח בנוי לצורכי ציבור. בשטח המסחרי יותר מגוון שימושים עסקיים ושירותים אישיים משרתי קהל עם עדיפות לבתי אוכל, למעט בתי מסחר קמעונאים כגון סופרמרקטים או מינימרקטים בכפוף לסעיף 17.7 להלן.

**13.2 דרכים**

תשמש למעבר כלי רגל והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.

**14. הפקעה ורישום**

- 14.1 כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.
- 14.2 תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בשטח כפי שמסומן בתשריט, בחזית לרחוב חורב.
- 14.3 כתנאי למתן היתר בנייה תירשם הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בשטח כפי שמסומן בתשריט. תנאי למתן היתר איכלוס לבניין יהיה רישום זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין.

**15. חלוקה חדשה**

- 15.1 גבולות החלקות, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- 15.2 השטחים יאוחדו, עד כדי יצירת מגרש מוצע הכולל שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרש המוצע כמותאר בתשריט.
- 15.3 מתן היתר בניה בתחום התכנית מותנה באישור מפת חלוקה ע"י רשויות התכנון.
- 15.4 על מבקשי היתר הבניה לרשום את תכנית איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.

**16. שטח בנוי לצרכי ציבור**

- 16.1 סה"כ השטח הבנוי שיוקצה ויבנה על ידי היזם לצרכי ציבור יעמוד על 250 מ"ר.
- 16.2 בשטח המיועד לצרכי ציבור יותרו שימושיים משרדיים, קהילתיים או עירוניים שישתלבו עם השימוש למגורים כך שתמנע הפרעה לדיירים.
- 16.3 השטח הציבורי ימוקם בתחום קומת העמודים בכפוף לאמור בסעיף 17.4 ב'.  
16.4 תתאפשר המרה של השטח האמור בסעיף 16.1 לעיל, לטובת חניות ציבוריות.
- 16.5 שטח זה ירשם על שם עיריית חיפה ויימסר לה ללא תמורה כהפרשה לצרכי ציבור. כתנאי למתן היתר בניה תירשם הערת אזהרה על כך אצל רשם המקרקעין.
- 16.6 השטח יועבר לידי עיריית חיפה לשביעות רצונה כתנאי להיתר לאיכלוס המבנה.
- 16.7 גג המבנה הציבורי האמור בסעיף 16.1 לעיל, במידה ויבוצע, יגונן לטובת שיפור המראה החזותי מהקומות העליונות.

## 17. הוראות בניה

### 17.1 תכנית בינוי ופיתוח

- מתן היתר בניה במגרש מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י הועדה המקומית. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול בין היתר:
- א. קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים בשטח והגישות אליהם.
  - ב. מיקום החניונים ומערך דרכי הגישה והכניסה אליהם.
  - ג. קביעת המיקום והגישה אל שטחי הבניה ו/או שטחי החניה שיועברו לעיריית חיפה כהפרשה לצרכי ציבור.
  - ד. חתכים אופייניים, פריסת חזיתות כללית ופירוט חומרי גמר.
  - ה. קביעת מיקום השטחים הפתוחים, אופיים, פרטיהם, חתכים אופייניים, מפלסי פיתוח, תנועת הולכי רגל וכד'.
  - ו. הבטחת גישה נוחה ובטיחותית לדיירים.

### 17.2 שטחי בניה, מספר יח"ד ומספר בנינים.

- 17.2.1 סה"כ שטח הבניה העיקרי במגרש לא יעלה על 180% מחושב משטח המגרש המיועד למגורים מיוחד ולמסחר.
- 17.2.2 מתוך השטח הקבוע בסעיף 17.2.1 לעיל השטח המסחרי המרבי יהיה 60%.
- 17.2.3 בנוסף לשטחים הנ"ל תותר בניית מרפסות מקורות בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד בכפוף לאמור בסעיף 17.4 להלן.
- 17.2.4 יחידות הדיור יבנו בשני מבנים נפרדים.
- 17.2.5 במגרש יבנו עד 28 יח"ד. הוראה זו היא הוראה מחייבת על פי סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002).
- 17.2.6 אופן חישוב השטחים למגורים יהיה עפ"י תכנית חפ/229 י" על כל השינויים וההשלמות שנעשו בה מזמן לזמן.
- 17.2.7 אופן חישוב השטחים למסחר יהיה עפ"י תכנית חפ/1400 ש"ש.

### 17.3 גובה הבנינים

- א. מספר הקומות לא יעלה על 7 קומות כולל קומת עמודים בכל חתך וחתך. בנוסף, יותרו קומות חניה.
- ב. הקומה השביעית בשני המבנים תהיה בנסיגה מהחזית הקדמית ומהחזית האחורית של הבניין. עומק הנסיגה לא יפחת מ-3.5 מ'. מדידת הנסיגה תהיה מחזיתות הבניין האמורות החיצוניות ביותר.
- ג. מעל קומת המגורים העליונה יותרו מתקנים טכניים על הגג כגון: מעקות, חדרי מדרגות, חדרי מכונות מעלית, מתקני מיזוג אוויר וכד'.
- ד. גובה הבנינים יהיה עד 23 מ' ויימדד במרכזו של כל אחד ממבני המגורים, בחזית רחוב חורב, ממפלס הכניסה ועד פני קומת גג מגורים עליונה. הוראה זו

היא הוראה מחיבת על פי סעיף 19)2( בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכניות התשס"ב 2002).

- ה. תותר בניית קומות חניון בגובה נקודתי של עד 9.0 מ' במקום בו הפתרון ההנדסי מחייב זאת.
- ו. גובה קיר החניון הבולט מעל פני הקרקע יותאם לשיפועים הנגדיים של רמפת החניון מדרום לצפון לעומת השיפוע הטופוגרפי במגרש בכיוון צפון - דרום.

#### קווי בניין, מרווחים ותכסית.

17.4

- א. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. שטחי הציבור/מסחר שבקומת העמודים ימוקמו בתחום קומת העמודים, ובנוסף, תותר בנייתם מעבר לקומת העמודים במרווח הקדמי, עד לקו הבניין של קומת המסחר.
- ג. תותר בניית חניה תפעולית במפלס הרחוב במרווח הצידי עד גבול המגרש.
- ד. בקומות המגורים תותר בליטת מרפסות למרווח הקדמי במידה של עד 2 מ'. בחזית האחורית של המבנים לכיוון מערב לא תותרנה מרפסות מעבר לקו הבניין למגורים.
- ה. תכסית הבניה המכסימלית במגרש תהיה 80%.
- ו. המרחק המינימאלי בין שני אגפי מבני המגורים לא יפחת מ-8 מ'. הוראה זו היא הוראה מחיבת על פי סעיף 19)2( בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב 2002).
- ז. במרווח הצפוני יותר להקים גשר כניסה להולכי רגל למבנה המגורים במרחק שלא יפחת מ-2 מ' מגבול המגרש.
- ח. המרווח האחורי בין קו הבניין לחניון לבין גבול המגרש יגונן וינטע בעצים.

#### חומרי גמר וחזית הבניינים

17.5

חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.

#### גגות

17.6

- גג המבנה יטופל כחזית חמישית בכפוף לאמור בסעיף 19.6 להלן.
- גג המבנה הציבורי במידה ויבוצע, יגונן בכפוף לאמור בסעיף 16.7 לעיל.

#### הוראות בניה לשטחים המסחריים ולחניון.

17.7

- א. שטחי בתי העסק המסחריים לא יעלה על 250 מ"ר לכל בית עסק.
- ב. בתי העסק יפנו חזית צרה כלפי הארקדה, כך שהחזית הפונה לרחוב תחולק למספר רב של עסקים גדול ככל שניתן.

- ג. החזית המערבית של הקומה המסחרית תהיה אטומה למעט חלונות עליונים על מנת שתמנע תצפית לכיוון בתי המגורים שממערב לפרויקט. לא תותר יציאה מחזית זו, מעבר הולכי רגל, פעילויות חוץ, הצבת ריהוט רחוב או מתקנים טכניים למעט לצרכי חירום.
- ד. שטחי המסחר יבנו בקומת הקרקע. יותרו שטחי מסחר בקומה שנייה כחלק מבתי העסק ולא תהיה אליהם גישה נפרדת.
- ה. קיר החניון הבולט מעל פני הקרקע יהיה אטום בכל חזיתותיו למעט בחזית הצד לכיוון רמפת הכניסה לחניון.

#### 17.8 קומת עמודים

קומת העמודים תגונן ותרשם כחלק מהרכוש המשותף לרווחת הדיירים.

#### 17.9 שלבי ביצוע

המבנה יבנה בשלמות ללא חלוקה לשלבי בניה.

#### 18. פיתוח המגרש

- 18.1 על בעלי היתר הבניה, לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ואו גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.
- 18.2 בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
- 18.3 רוחב רצועת המעבר להולכי רגל לא יפחת מ-6 מ', 3 מ' בתחום הארקדה ו-3 מ' מדרכה בתחום הדרך.
- 18.4 הגינון במגרש יעשה בהתייעצות עם היחידה לתכנון נופי בעיריית חיפה ועל פי העקרונות המפורטים להלן:

##### חזית המגרש

במדרכה יינטעו עצי שדרה. סוג העץ ייקבע בתיאום עם מחלקת גנים ונוף בעיריית חיפה. המרווחים בין כל עץ יהיו כ-7 מ'. ישמרו מרווחי רוחב של לפחות 1.30 לתנועת הולכי רגל.

##### מרווח אחורי

רצועה ברוחב מינימאלי של 2 מ' תגונן בעצים, שיחים ומטפסים כאמור בסעיף 17.4 ח'. המרווחים בין העצים יהיו כ-6 מ'. סוגי הצמחייה ייקבעו בתיאום עם מחלקת גנים ונוף בעיריית חיפה.



**19. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים**

- 19.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סיווד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר הבנייה.
- כל התשתיות כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד' תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות.
- 19.2 לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה ומסתורי כביסה על מרפסות וחלונות הבניין, אלא במקומות שיקבעו בבקשה להיתר בנייה. במידה ומסתורי הכביסה יפנו למרווחים צדדיים ואחוריים, חובה שמסתורי הכביסה ישתלבו בחזיתות ובחומרי הגמר של החזיתות. בכל מקרה לא יופנו מסתורי כביסה לרחוב חורב.
- 19.3 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבניין, אלא במקומות שיקבעו בבקשה להיתר בנייה. בכל מקרה לא יותקנו מעבים בחזית לרחוב חורב.
- 19.4 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות חיצוניים של בניין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- 19.5 מכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. ניתן יהיה להתקין אותם בתחום גבולות המגרש ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.
- 19.6 קולטי שמש על גגות הבתים יותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשות להיתרי בניה. דודי המים של המערכת הסולרית יהיו בתוך הבניינים. למבנה תותר התקנת 2 אנטנות מרכזיות, אחת לתקשורת ואחת לטלוויזיה כולל צלחת לוויין.
- 19.7 התקנת סורגים תהיה רק עפ"י פרט אחיד מצורף לבקשה להיתר בנייה שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
- 19.8 לא תותר התקנת מזגנים בחזיתות המבנה. מיקום המזגנים והמעבים יביא בחשבון את החזית האחורית הפונה למגורים.

**20. דרכים**

- 20.1 יזם התכנית/מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המדרכות ייעשה על פי תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
- 20.2 בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת ניקוזי מי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

20.3 רוחב המדרכה ברחוב תורב בצד הסמוך למגרש לא יפחת מ-3 מ', בכפוף לאמור בסעיף 18.3 לעיל.

## **21. תנועה וחניה**

- 21.1 פתרון הגישה והחניה יהיה על פי נספח התנועה והחניה, המצורף לתכנית זו.
- 21.2 תחום הקרוי המוצע במרווח הכניסה לחניון יבחן במסגרת היתר הבניה כך שמחד יהווה אלמנט אקוסטי כלפי הדיירים ומאיך לא יהווה מפגע אסטטי כלפי הרחוב. הקרוי יתוכנן תוך התייעצות עם היחידה לתכנון נוף בעיריית חיפה.
- 21.3 הבקשה להיתר תלווה ע"י יועצי אוורור, אקוסטיקה וקרקע לחניון המוצע ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כאמור בסעיף 24 להלן.
- 21.4 תפעול החניון יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- 21.5 הבקשה להיתר תלווה בתכנית התארגנות אשר בה יוראו האמצעים שינקטו למעבר בטוח של הולכי רגל ולזרימת תנועה בלתי מופרעת לאורך רחוב חורב במהלך בניית החניון.
- 21.6 על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החנייה הדרושה בתחום מגרשם. מספר מקומות חניה למגורים יהיה 2 מקומות חניה לית"ד, ולמסחר יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- 21.7 תבוצע בחניון הפרדה פיזית בין החניות למגורים, למסחר ולחניה הציבורית.
- 21.8 קירוי חלקו האחורי של החניון יונמד ככל הניתן למניעת הפרעות לדיירי הבניין הגובל ממערב.

## **22. גדרות ומעקות**

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה והן יתבססו על עקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.

## **23. תאורה**

יזם התכנית ו/או הבאים במקומו או מטעמו או בשמו חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחוב כולל עמודים ופנסים.

## **24. איכות הסביבה**

- המבנה יטופל באמצעי מיגון נגד רעש תוך שימוש בחומרים אקוסטיים ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 24.1 כתנאי למתן היתר בניה יוגש תכנון מפורט לפתרון טכני של כל המפגעים הסביבתיים הצפויים מהחניון, מבתי עסק ומבתי אוכל כך שלא תהיה פגיעה בדיירי המגרשים הגובלים. הפתרונות הטכניים יתוכננו בשיתוף עם איגוד ערים לאיכות הסביבה ויאושרו על ידם.
- 24.2 מתן היתר אכלוס מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה כגון: מטרדי רעש, מניעת מטרדי ריח מבתי האוכל, הפרדת זבל בין השימושים השונים וכד'.

- 24.3 **מניעת מטרדים בעת הבניה**
- א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית 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 על ידי הרטבה.
- ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- ד. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטריד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

- 24.4 **סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה**
- א. כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתר הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'.
- תנאים להיתר בניה**
- לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה, בהתאם לתקנון התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:

- לפני הוצאת היתר בניה - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילת מבעל ההיתר.
- בהיתר הבניה – הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמותזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- בגמר הבניה – לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות – בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.
- ב. פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בניין.

## 25. **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 חשמל ובאישורם.

**26. תחנות טרנספורמציה**

לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.  
 הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובכפוף לתכנית חפ/1400 ת"ט.

**27. מקלטים ומרחבים מוגנים**

לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

**28. תשתיות מים, ביוב וניקוז**

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקשי היתר הבניה לפנות לאגף המים הביוב והניקוז (אגף מב"ת) לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.  
 הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר על ידי אגף המים הביוב והניקוז. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

**28.1 אספקת מים**

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י אגף המים, הביוב והניקוז. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים, הביוב והניקוז לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.  
 כל שינוי בתוואי קווי המים קיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י אגף המים, הביוב והניקוז, על חשבון מבקשי היתר בניה ו/או בעלי הקרקע.

קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות אגף המים, הביוב והניקוז ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים בהתאם להוראות תכנית זו.

**28.2 ביוב**

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על ידי אגף המים, הביוב והניקוז. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

**28.3 ניקוז ותיעול**

- א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.
- ב. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור אגף המים, הביוב והניקוז.

- 28.4 ניקוז משמר מים  
 השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן:
- א. במגרש המיועד למגורים מיוחד ומסחר, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  - ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
  - ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  - ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
  - ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.
- 28.5 מערכות כיבוי אש
- א. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
  - ב. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.
- 28.6 קווי תקשורת טלפון וטלוויזיה בכבלים
- קווי טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים.
- 28.7 אצירת והרחקת אשפה
- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ובהתאם לסעיף הנחיות לעיצוב מתקנים לאשפה שבנספח הנופי המנחה המצורף לתכנית זו. המתקנים יאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.
29. חברת אחזקה.
- כתנאי למתן היתר איכלוס למבנה בשטח התכנית על מבקשי היתר הבניה לחתום הסכם עם חברת אחזקה.

30. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

31. חתימות

יוזמי התכנית ובעלי הקרקע:

מ. חורב השקעות בע"מ  
עתירי עתיד בע"מ  
נאות אמא בע"מ  
ב.א חורב נכסים בע"מ  
אצל עו"ד גילי וייל,

עורך התכנית:

עוזי גורדון – אדריכלים

**ב.א. "חורב" נכסים בע"מ**  
**מ. חורב השקעות בע"מ**  
**עתירי עתיד בע"מ**  
**נאות אמא בע"מ**

חתימה

**עוזי גורדון בע"מ**  
קוד היסוד 15  
טירת הכרמל 39026  
טל 04-8580077 פקס 04-8580066

חתימה

מחזור	מהות	תפוצה	תאריך
2.0	התאמה למדיניות ציר מוריה אושר להפקדה בתנאים	מחלקת תכנון עיר לשכת תכנון מחוזית	22.07.07
3.0	מילוי תנאים להפקדה נבדק על ידי רוני פלמוני 3.8.08	תכנון עיר/לשכת תכנון	11.2.08
3.1	התאמה לדרישות משרד התחבורה - פיצול הרמפות - לא אושר		
5.0	התאמה להחלטת ועדה 19.11.08	תכנון עיר	15.12.08
5.1	תיקונים על פי מכתבה של רותי רפפורט מיום 4 ינואר 2009	תכנון עיר	
5.2	תיקונים על פי מכתבה של רותי רפפורט מיום 11 ינואר 2009	תכנון עיר	
5.3	תיקון על פי מכתבה של רוני. <b>הפקה להפקדה</b>	חתימות, עיריה, לשכת תכנון	23.4.09
	תיקון עמי 2 מסמכי התכנית - הוסף נספח הדמיות מנחה ותיקון סעיף 24, הרדת מטרדי אבק מתנאים לאיכלוס		27.5.09
6.0	תיקון מסי 1 לתוקף	עירית חיפה	14.2.2010
6.1	תיקון מסי 2 לתוקף בהתאם להערות אלה סולודניק	עירית חיפה/לשכת כתכנון	3.03.2010