

6.2.2013.

תכנית מס' חפ/1604/ו'1

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
13.02.2013

הוראות התוכנית	נתקבל
תוכנית מס' חפ/1604/ו'1	

שם תוכנית: מרכז מסחרי ברח' אוסקר שינדלר, סביוני דניה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
06.02.2013
נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>זכ/1604/ו'1</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6416</u> ביום <u>16.5.12</u></p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה</p> <p>תכנית ת.ע. מס' חפ/1604/ו'1 הומלץ להפקדה בישיבה ה- <u>62</u> ב- <u>1.9.2011</u></p> <p>(-) חדוה אלמוג (-) אריאל וטרמן יושב ראש הועדה מהנדס העיר</p>
---	---

<p>שרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>זכ/1604/ו'1</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>31.7.12</u> לאשר את התכנית. <u>90%</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ביום</p>
---	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בשכונת סביוני דניה קיים צורך בשטחים מסחריים לשירות תושבי השכונה.
לפי תכנית מאושרת חפ/ במ/1604 ה' משנת 1994 קיים מגרש המיועד למסחר עבור השכונה.
שטחי המסחר המאושרים קטנים ועל כן מקשים בהקמת מרכז מסחרי שיהיה כלכלי.
התכנית מציעה לתגבר את זכויות הבניה המאושרות למגרש, בהתחשב באילוצים המיוחדים של
המגרש, תוך יצירת תנאים ארכיטקטוניים חדשים שיהפכו את הבניה במגרש לפרוייקט מסחרי בר
ביצוע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מרכז מסחרי ברח' אוסקר שינדלר, סביוני דניה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
חפ/1604/ו'1	מספר התוכנית		
1.74 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
5	מספר מהדורה בשלב		
ינואר 2013	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה
- 201530 - 201575 קואורדינטה X
741355 - 741402 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום בשכונת סביוני דניה, מגרש בין רח' אוסקר שינדלר ורח' חיים הזז.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חיפה
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרישית נפה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב חיפה
שכונה סביוני דניה
רחוב חיים הזז
מספר בית 7
- יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11203	מוסדר	חלק	29	46, 45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.11.2007	5744	ביטול קטע דרך	שינוי	חפ/1156 י'
8.11.2007	5735	ביטול קטע דרך		חפ/1156 ט'
30.6.1994	4227	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/במ/1604 ה' ממשיכות לחול		חפ/במ/1604 ה'
21.4.1996	4402	ביטול חובת רצועת גינון בחזית רח' חיים הזז		חפ/1400 יב
8.3.1998	4626			חפ/1400 יב/1
30.3.1997	4508	שטחי שירות ופטורים	כפיפות	חפ/1400 שש
26.6.1997	4536	תחנות טרנספורמציה (השנאה)		חפ/מק/1400/תט
28.2.2006	5501	פרגולות משולב		חפ/מק/1400/פמ
26.4.2007	5655	המועצה הארצית החליטה ב – 31.1.12 לאשר את קווי הבניין בתכנית ביחס לדרך אזורית מס' 705	אישור עפ"י תמ"א	תמ"א 3 תיקון 78

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עודד רוזנברג פנינה	ינואר 2013		23		מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי רוזנברג פנינה	ינואר 2013	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		רוז אדרכלים	ינואר 2013	1		1:250	מחייב חלקית הערה 1	נספח בינוי התוכנית
		לוי שטרק	ינואר 2013	1		1:250	מחייב חלקית הערה 2	נספח תנועה וחניה
		פלורי שחם	ינואר 2013	1		1:250	מנחה	נספח נופי
		יוסי וינברג	ינואר 2013	1		1:250	מנחה	נספח ניקוז מי גשם

הערה 1: נספח הבינוי מחייב בענין קווי הבנין
הערה 2: נספח התנועה והחניה מחייב בנושא מיקום הכניסה והיציאה לחניון, מיקום החניה התפעולית ומספר החניות בתחום הדרכים הצבוריות.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת (דוא"ל	פקס	סלולי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Jacob.n.feingold@gmail.com	04-8340235	054-6006007		רח' יהודה גור 21, חיפה					פינולבר נכסים בע"מ	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולי	פקס	דוא"ל
	פינולבר נכסים בע"מ			עיריית חיפה		רח' חסן שוקרי 14, חיפה	04-8356356		04-8568128	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולי	פקס	דוא"ל
	פינולבר נכסים בע"מ			עיריית חיפה (דרכים)		רח' יהודה גור 21, חיפה		054-6006007	04-8340235	Jacob.n.feingold@gmail.com
						רח' חסן שוקרי 14, חיפה	04-8356356		04-8568128	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

עורך ראשי	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולי	פקס	דוא"ל
	אדריכלית	רוזנברג פינה	054060587	33168			רח' ביאליק 7, חיפה	04-8666950		04-8643132	Pnina-ro@smile.net.il
	אדריכל הפרויקט	רוזנברג פינה - סמדר רוטק	052001989	30208			רח' דוד פינסקי 13, חיפה	04-8100578		04-8380493	office@raz-arch.co.il
	יועץ תנועה וחניה	מחנדים יועצים בע"מ					יפו 145 א, חיפה	04-8553655		04-8553654	office@levyhtark.co.il
	יועץ נוף	אדריכל פלורי שחם					לאון בלום 36, חיפה	04-8361805		04-8383741	flory@netvision.net.il
	יועץ ניקוו	מחנדים יוסף וינברג					רח' קליבוב 10, חיפה	04-8229940		04-8233077	weinbg@netvision.net.il
	מודד	טכנומד - ר. בלן					שד' מוריה 52, חיפה	04-8372290		04-8107004	techmad@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר	ל.ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי זכויות והוראות בניה על מנת להקים מרכז מסחרי לשכונת סביוני דניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת זכויות הבניה במגרש תוך קביעת הוראות בינוי.
- ב. שינוי בקווי בנין.
- ג. קביעת הנחיות לבניית חניון תת-קרקעי תוך הגדרת קו בנין תת קרקעי לחניון תוך מתן אפשרות לחניון מתחת לשטח דרך מאושרת כמסומן ע"ג התשריט.
- ד. שינוי גבולות המגרש המסחרי מבלי לשנות את שטחו המאושר, תוך ביטול קטע דרך ברדיוס הסיבוב בין שני חלקי רח' חיים הזז ובמקומו הרחבת קטע דרך לאורך קטע של רח' חיים הזז והגדלת שטח ציבורי פתוח כמסומן ע"ג התשריט.
- ה. סימון רצועת הנחיות מיוחדות שמטרתן היא סטוין מקורה וגם שטח עם הנחיות מיוחדות בקו בנין פנימי של הקומות העליונות לכיוון רח' שינדלר.
- ו. תוספת 2 קומות למבנה מעבר ל- 2 הקומות המותרות.
- ז. מתן אפשרות למיקום שטחי שירות בכל אחת מקומות המבנה.
- ח. ביטול חובת רצועת גינון ברוחב 1.0 מ' בחזית רח' חיים הזז.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.74 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1260		+960	300	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
חניה תת קרקעית	זיקת הנאה	הנחיות מיוחדות	תאי שטח	יעוד
2001	2001	2001	2001	מסחר
3001			3001	דרך מוצעת
			4001	שטח ציבורי פתוח
			1001	דרך מאושרת
			1002	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
44.83	780	44.83	780
2.30	40	1.73	30
52.30	910	53.44	930
0.57	10		
100	1740	100	1740

4 יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
חנויות, מרכול, בתי קפה, מסעדות, בנק, משרדים, מרפאות, מכוון כושר, שירותים אישיים, ושירותים שכונתיים. לא תותר רחיצת מכוניות בחניון	א.
הוראות	4.1.2
חומרי גמר	א.
גימור המבנה יהיה מחומרים קשיחים ועמידים כפי שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר.	
גובה המבנה	ב.
גובהו המירבי של המבנה לא יעלה על 16 מ' מעל רח' הזו. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.	
גגות	ג.
גג הבנין יטופל כ"חזית חמישית" מבחינת חומרי החיפוי והסתרת המתקנים אשר יותרו על הגגות במסגרת תכנית הבינוי.	
תחום הנחיות מיוחדות	ד.
שני מתחמים מסומנים ע"ג התשריט כ"הנחיות מיוחדות". בתחוםם תותר גישה חופשית לציבור ומהם תהיינה 2 הכניסות הראשיות למבנה. המתחם הפונה לכיוון רח' חיים הזו ייבנה כסטוויין בקומת הקרקע בעומק של 4.00 מ' מגבול המגרש. במתחם הפונה לכיוון רח' אוסקר שינדלר יותר קרוי מלא ואו חלקי של תחום זה. ראה גם הוראה בסעיף 6.3 ה'	
פרגולות	ה.
תותר בניית פרגולה במרפסות בקומות השלישית והרביעית בשטחים הפונים לכיוון מערב בכפוף לתכנית חפ/מק/1400 פמ.	
הוראות נוספות	ו
1. לא יותרו פתחים בחזית המזרחית. יותרו קירות שקופים קבועים, ללא אפשרות של פתיחה. חומרי הבנין בחזית זו יהוו חסם אקוסטי לשכנים. 2. גגות מבנה הפונים לכיוון חלקת המגורים הגובלת ממזרח לא ישמשו כמרפסות שניתן להשתמש בהם לצרכים מסחריים. תותר הצבת מתקנים בלבד שלא יגרמו למטרדי רעש, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. 3. בחזית הצפונית של הקומות מעל קומת המסחר תותר חזית שקופה ואטומה. לא יותרו פתחי יציאה. כמו כן לא תותרנה בחזית זו מרפסות שניתן יהיה להשתמש בהן לצרכים מסחריים. 4. אזור / רחבה פעילה לשיבה בחוץ תותר רק בחזית הפונה כלפי רח' אוסקר שינדלר.	

4.2	דרך
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	הוראות
א.	מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק.
ב.	ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשו ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה
ג.	בסלילה /שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי 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.
ד.	בתחום המסומן כ"חניה" בתשריט, תותר הקמת חניון תת קרקעי אשר לא יבלוט מעל מפלס רחוב חיים הזז ובתנאים המפורטים בתכנית זו.

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	ישמש כגרם מדרגות – שביל הולכי רגל המקשר בין רח' חיים הזז לבין רח' אוסקר שינדלר. בשטח יהיה גינון ונטיעות. כמו כן תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים מיוחדים להיתר**

- א. מתן היתר בניה / רשיון עסק יותנה בהגבלת שעות הפעילות עפ"י חוק עזר לחיפה (פתיחת עסקים וסגירתם) התשי"ט 1949 . כמו כן לא תותר הקמת רעש מעבר לעוצמות ולשעות הקבועות בחוק עזר לחיפה (מניעת רעש) התשמ"ד 1984 .
- ב. בהיתר הבניה / רשיון העסק ייקבעו תנאים בעניין שעות הפריקה והטעינה של משאיות התפעול . בתנאים יילקח בחשבון מזעור הפגיעה בתושבים בנושא זה .
- ג. תנאי לקבלת היתר איכלוס יהיה החזרת המצב לקדמותו בגמר ביצוע החניון התת קרקעי מתחת לשטח הדרך המאושרת, וכן בגמר ביצוע עבודות פיתוח בשצ"פ לצורך התאמתו לבניה של המרכז המסחרי, בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולשביעות רצונו .
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא מניעת המטרדים הסביבתיים מהשימושים במבנה המסחרי .
- ה. מתן היתר בניה לחניון יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה .
- ו. מתן היתר איכלוס יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי כל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים אכן ננקטו .
- ז. בשלב היתר הבניה ייקבע תנאי המבטיח מעבר רציף ובטוח להולכי הרגל המשתמשים בגרם המדרגות שבתחום השצ"פ .
- ח. בשלב היתר הבניה תתקבל התייחסות רשות הטבע והגנים לאופן העתקת הגיאופיזיים הקיימים בשטח התכנית ולמיקום אליו יועתקו .

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ושטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 , 189 ו - 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד .

6.3 חלוקה ורישום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי תכנית זו / או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרו במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- ד. על יוזמי תכנית זו / או הבאים במקומם, לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
- ה. על השטחים המסומנים ע"ג התשריט כשטחים עם זיקת הנאה, תרשם בלשכת רשם המקרקעין זכות מעבר לציבור לצמיתות למעבר רגלי.
- ו. השטח המיועד לדרך ולשטח ציבורי פתוח יירשם ע"ש עיריית חיפה. על השטח המסומן ע"ג התשריט כחניה והוא שטח של חניון תת קרקעי מתחת לדרך, תרשם בלשכת רשם המקרקעין כחירה לטובת המגרש המסחרי (מגרש 2001) הסמוך לצרכי חניה בתת הקרקע, הכל בהתאם להוראות החוק בעניין זה.
- ז. בשטח המסומן כחניה תותר חלוקת משנה של הדרך למגרשים נפרדים, לצורך רישום החניון התת קרקעי בלשכת רשם המקרקעין.

6.4 פיתוח

- א. כל עבודות הפיתוח בתחום התכנית כולל קירות תומכים, מדרגות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו' יבוצעו ע"י בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר במסגרת התנאים בהיתר בניה.
- ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
- ג. הבקשה להיתר הבניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח כוללת לכל שטח התכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר. התכנית תכלול גם את השטח הציבורי הפתוח ואת המדרכות הגובלות, כולל נטיעות, השקיה, ריצופים תאורה וכד'. התכנית תכלול את עבודות פיתוח השצ"פ שיידרשו לצורך התאמתו לתכנון המרכז המסחרי ותכנית התארגנות עם הסדרי מעבר הולכי רגל בגרם המדרגות הקיים בשצ"פ בזמן עבודות הבניה.

ד. תשמר רצועת גינון ונטיעות במרווח הקדמי לרח' אוסקר שינדלר בו יינטעו עצים בוגרים.

ה. העצים הבוגרים הקיימים על המדרכה בתחום הדרך לאורך חזית רח' שינדלר יועתקו בשלב היתר הבניה בתיאום עם פקיד היערות.

ו. יינטעו עצים בוגרים במדרכה ליד החניות הציבוריות ברח' חיים הזז.

ז. יינטעו עצים בוגרים על המדרכה בתחום הדרך לאורך חזית רח' אוסקר שינדלר עפ"י הנחיות תכנון נוף, ועומק הקרקע, מעל החניון התת קרקעי, יותאם לצורך כך.

6.5 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

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

ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנין המוצע.

6.6 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.

תחנות טרנספורמציה:

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

6.7 מקלטים

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, או שינתן על ידו פטור.

6.8 מניעת מטרדים בעת הבניה

- מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- א. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
 - ב. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
 - ג. במהלך הבניה פסולת הבנין תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
 - ד. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.9 עבודות עפר – חציבה ומילוי

- א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:
1. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל היתר לפני הוצאת היתר.
 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי עודפי עפר ופסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
 - ב. חובת גריסה – היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 - ג. חציבה ומילוי:
 - היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 - בהעדר איזון-
 - יועברו עודפי חציבה ומילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.

6.10 חניה

1. נספח התנועה והחניה המהווה חלק ממסמכי התכנית יהיה מסמך מחייב חלקית המחייב בנושא מיקום הכניסה והיציאה לחניון, מיקום החניה התפעולית ומספר החניות בתחום הדרכים הציבוריות (למעט החניות מתחת לדרכים) . תותרנה סטיות מינוריות לעניין המיקומים באישור הועדה המקומית.
2. פתרון החניה יינתן בתחום החניון המוצע בהתאם לתקן החניה התקף בהתאם לשימושים שיוצעו ללא חפיפת שימושים. בנוסף יוקצו חניות ציבוריות בתחום רח' חיים הזז בהתאם לנספח התנועה והחניה.
3. בשטח המסומן ע"ג התשריט כחניה, יותר חניון תת קרקעי מתחת לדרך בהמשך לחניון של המגרש המסחרי הסמוך.
4. שתי חניות ציבוריות בקטע רחוב חיים הזז הגובל מצפון לתכנית תיועדנה לרכב נכה.
5. בצד הצפוני של רח' חיים הזז תתוכנן מדרכה ברוחב של 3 מ'.
6. הוצאת היתר הבניה לחניון התת קרקעי מתחת ליעוד דרך מאושרת יהיה בתנאים הבאים:

א. יש להגיש תכניות הסדרי תנועה זמניים בעת ביצוע החניון התת קרקעי לאישור העירייה והמשטרה. יוגשו תכניות מפורטות של הסדרי התנועה והחניה לפרויקט, כולל תכנית חנייה מפורטת לאישור מחלקת התנועה בהתאם לתכנית. תכנון חניה מקבילה בצד הצפוני הגובל למגרש ייעשה תוך שמירה על הנגישות לחניון בהתאם למיקום המוצע לכניסה / יציאה בנספח התנועה והחניה של התב"ע. יוגשו תכניות מפורטות לביצוע הרחבת רח' הזז, השביל המחבר בין הרחובות בשצ"פ לאישור מחלקת דרכים והיחידה לתכנון נוף.

ב. יותרו חניות בתת הקרקע בתחום השטח המסווג לדרך מאושרת בתנאי :

1. בדיקת מעבר תשתיות קיימות ועתידיות ואישור ע"י משרד מהנדס העיר.
2. מבקש היתר הבניה או בעל הזכויות שיבוא במקומו, בחניון התת קרקעי מתחת ליעוד דרך מאושרת, יישאו באחריות ובכל הוצאות תיקון הנזקים שייגרמו לתשתיות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה, ובכל הוצאות התחזוקה התקינה של החניון. בין היתר בכל הוצאות תיקון נזקים בגין נזילות ונזקים אחרים בגג החניון הכל בהתאם להוראות כל דין.
3. נושא החניה מתחת לדרך הציבורית יאושר ע"י השירות המשפטי ואגף נכסים בעיריית חיפה, אישור מועצת העיר ושר הפנים והכל בהתאם להוראות החוק בענין זה. ייחתם הסכם בין היזם / מבקש ההיתר או בעל הזכויות שיבוא

במקומו לבין העירייה לעניין הקמת החניון התת קרקעי מתחת לדרך, על חשבונו ולעניין אחריות בעלי החניון על תחזוקת החניון שמתחת למפלס הדרך.

4. תוגש התחייבות מבקש ההיתר או בעל הזכויות שיבוא במקומו לעניין מערכת הניקוז ברח' אוסקר שינדלר כך שכל פגיעה או פירוק של קווי ניקוז קיימים במהלך העבודות לחפירת חניה תת קרקעית תוחזר / תתוקן על חשבון מבקש ההיתר לשביעות רצון מחלקת ניקוז באגף שפע בעיריית חיפה.

6.11 תשתיות

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים – מי כרמל ולמחלקת ניקוז אגף שפי"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד המים – מי כרמל ומחלקת ניקוז אגף שפי"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

א. אספקת מים

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים – מי כרמל לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים – מי כרמל 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 תכניות מאושרות ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.

קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים – מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי 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 לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים – מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ב. ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים – מי כרמל ומחלקת ניקוז אגף שפי"ע. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ג. ניקוז - תיעול

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז אגף שפ"ע.
2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז אגף שפ"ע.

מי נגר עילי :

3. תכנית המרזבים ומערכת הניקוז למרתף החנייה התת קרקעית תחובר למערכת העירונית בתאום עם מחלקת ניקוז אגף שפ"ע, טרם קבלת היתר הבניה.
4. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.

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 יוצבו במקום שלא יהווה מטרד לגובלים, יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי משרד מהנדס העיר ומחלקת 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.

6.12 עתיקות

- א. בתחום התכנית כלול אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- ב. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקוי הבנין, העולה על 10%.

6.13 נגישות נכים

קבלת היתרי בניה מותנה בהבטחת סידורי נגישות לנכים עפ"י תקנות התכנון והבניה ולשביעות רצון מהנדס העיר.

6.14 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	כל הבניה תתבצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: פינזילבר נכסים בע"מ	חתימה: פינזילבר נכסים בע"מ	תאריך: 30/1/13
	תאגיד/שם רשות מקומית:	ח.פ. 514531250	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: פינזילבר נכסים בע"מ	חתימה: פינזילבר נכסים בע"מ	תאריך: 30/1/13
	תאגיד:	ח.פ. 514531250	מספר תאגיד:
	שם:	חתימה: אריאל וטרמן	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	עיריית חיפה/הנדס העיר חיפה	
עורך התוכנית	שם: אדר' רונברג פנינה	חתימה: אדר' רונברג פנינה	תאריך: 28.1.2013
	תאגיד:	אדריכלות ובנוי ערים	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: פינזילבר נכסים בע"מ	חתימה: פינזילבר נכסים בע"מ	תאריך: 30/1/13
	תאגיד:	ח.פ. 514531250	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: עיריית חיפה (דרכים)	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400	מופקדת	2642	3.7.80
תמ"מ 6	מופקדת		7.1.2003

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
לא טעונה אישור	31.5.2012	אישור התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.