

26.8.14

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/2158

שם תוכנית: מגורים ומסחר בכיכר ספר

משרד הפנים

השירות הממונה לתכנון ולבניה

מחוז חיפה

28-08-2014

נתקבל

תיק מס'

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 2158/חפ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6584
 ביום 30.7.13

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
 תכנית ת.ט. מס' 196 חפ/ 2158
הומלץ להפקדה
 בישיבה ה- 37 ב- 26/7/2010
 (-) חדווה אלמוג (-) אריאל וטרמן
 ס"ם יושב ראש הועדה מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המחוזית החליטה ביום:
2.11.13
לאשר את התכנית
 יוסף משלב
 יו"ר הועדה המחוזית
4.9.14
 תאריך

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 ביום _____

דברי הסבר לתוכנית

התכנית המוצעת מאחדת שלושה מגרשים הנמצאים בתחום מוקד כיכר ספר על פי מדיניות לפיתוח אזור ציר הרכס – מוריה/חורב לתא שטח אחד על מנת לאפשר בתחומו בינוי למגורים, מסחר ותעסוקה. שלושת המבנים הנמצאים בשטח מגרשים אלו מיועדים להריסה ופינוי, ובמקומם ייבנה מגדל מגורים שיכלול עד 55 יחידות דיור, קומת מסחר וחניון תת קרקעי. הגישה לחניון תתבצע מרח' קריית ספר ושטחו מבוסס על שימוש בחלק מזכות הדרך של רחוב איילון ורח' קריית ספר. שתי קומות החניון העליונות תהינה ציבוריות לשימוש הציבור ולשימושי המסחר, ויתר קומות החניון ישמשו את דיירי המגורים. הכניסה לרחוב קריית ספר מוצעת להסבה לרחוב דו סיטרי בקטע הדרך שלאורך המגרש בלבד. מפלס הקרקע כולל פתיחת רחבה ציבורית בכיוון כיכר ספר, לשימוש הציבור במפלס הכיכר. הכניסה הפרטית ללובי הדיירים תתבצע מרח' איילון אל מפלס גינת המגורים, שמעל למסחר, וממנה לקומות המגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מגורים ומסחר
בכיכר ספר

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

מספר התוכנית חפ/2158

3443 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב תוקף

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 5

תאריך עדכון המהדורה 28 יולי 2014

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

כן ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

199100 קואורדינטה X
743900 קואורדינטה Y

התכנית ממוקמת על שדרות מוריה בפינה הדרום מזרחית של כיכר קרית ספר (דוד הכהן). בין רח' קריית ספר ורח' איילון.

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית חיפה

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות ל"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה רחוב מספר בית אחוזה מוריה 107 קרית ספר 4 איילון 3

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10780	מוסדר	חלק מהגוש	75,74,73	76
10774		חלק מהגוש		128

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15.02.34		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית חפ/229 נשארות בתוקפן.	שינוי	חפ/229
29.3.2005	5384	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית חפ/229/ה/1 נשארות בתוקפן.	שינוי	חפ/229/ה/1
23.02.39	--	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית חפ/424 נשארות בתוקפן.	שינוי	חפ/424
7.10.41	51	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית חפ/1/ד' נשארות בתוקפן.	שינוי	חפ/1/ד'
12.07.79	2550	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית חפ/1590 נשארות בתוקפן.	שינוי	חפ/1590
26.06.00	4896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית חפ/מק/1400/גב נשארות בתוקפן.	שינוי	חפ/מק/1400/גב
30.03.97	4608	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400 ש"ש.	כפיפות	חפ/1400 ש"ש
24.04.12	6404	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ה/5.	כפיפות	חפ/229/ה/5
29.09.55	---	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית חפ/840 נשארות בתוקפן.	שינוי	חפ/840
26.06.97	4536	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט נשארות בתוקפן.	שינוי	חפ/מק/1400/תט
25.9.69	1554	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית חפ/718 א' נשארות בתוקפן.	שינוי	חפ/718 א'

29.4.2004	5293	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4 נשארות בתוקפן.	שינוי	חפ/מק/1400/יב/4
28.2.2006	5501	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ	כפיפות	חפ/מק/1400/פמ
14.10.76	2262	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית חפ/229/ד נשארות בתוקפן.	שינוי	חפ/229/ד
21.4.96	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית חפ/1400/יב נשארות בתוקפן.	שינוי	חפ/1400/יב
8.3.98	6426	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4 נשארות בתוקפן.	שינוי	חפ/מק/1400/יב/4
28.11.46	רשומות 1538	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית חפ/676 נשארות בתוקפן.	שינוי	חפ/676
08.03.98	4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1 נשארות בתוקפן.	שינוי	חפ/מק/1400/יב/1
26.11.87	3503	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית חפ/1840 נשארות בתוקפן.	שינוי	חפ/1840
02.02.84	3021	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4 נשארות בתוקפן.	שינוי	חפ-/229/ה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	משה צור אדרכלים	17.07.2014	--	24	--	מחייב	הוראות התוכנית
	משה צור אדרכלים	30.03.2014	1	--	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	משה צור אדרכלים	18.06.2014	1	--	1:250 1:500	מחייב חלקית רק לקווי בניונות בניה מקורה- בתרשים קווי בנין.	נספח בניון
	ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	27.03.2013	7	--	1:250	מחייב חלקית לנושא בניונות ויציאות בלבד.	נספח תחבורה
	ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	2014 מאי	--	49	---	מסמך רקע	בדיקת היתכנות תחבורתית
	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	2014 מאי	--	46	---	מסמך רקע	דו"ח סביבתי
	אדרי' פלורי שחם	2012 מרץ	--	61	---	מסמך רקע	סקר עצים
	אדרי' פלורי שחם	2012 מרץ	1	--	1:250	מסמך רקע	חוברת סקר עצים --
	אדרי' פלורי שחם	2012 מרץ	--	2	---	מסמך רקע	תשריט סקר עצים טבלת מספרי עצים

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Jacob.n.feingold.net.il	04-8340235	054-6006007		יהודה גור 21 חיפה				051110814	יעקב פינגולד	יום
	teig@netvision.net.il	04-8242819	050-7288708		ותיקין 14 חיפה				6771356	יוסף טייג	
	gila.feingold@gmail.com	04-8340235	054-4216530		יהודה גור 21 חיפה	51-1812910			052082880	גילה זילבר	
	felitia@netvision.net.il	02-6255493	052-3333844	02-6234258	דוד המלך 19 ירושלים	51-0555022	פלציה תעשיות עור בע"מ (1993)			פלציה תעשיות עור בע"מ (1993)	
	felitia@netvision.net.il	02-6255493	052-3333844	02-6234258	דוד המלך 19 ירושלים	51-4352392	ז.שרייבר תעשיות עור בע"מ			ז.שרייבר תעשיות עור בע"מ	
	Jacob.n.feingold@gmail.com	04-8340235	054-6006007		יהודה גור 21 חיפה	51-1792582	תומדן בע"מ			תומדן בע"מ	

זים בפועל 1.8.2											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Jacob.n.feingold@gmail.com	04-8340235	054-6006007		יהודה גור 21 חיפה				051110814	יעקב פינגולד	יום

רח' מאיר 8

זירת ח"ש פ.ב

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם בעלי חלקה
teig@netvision.net.il	04-8242819	050-7288708		ינתקין 14א' חיפה			6771356	יוסף טייג	73
jacob.n.feingold@gmail.com	04-8340235	054-6006007		יהודה גור 21 חיפה			051110814	יעקב פינגולד	75,74
gila.feingold@gmail.com	04-8340235	054-4216530		יהודה גור 21 חיפה	51-1812910		052082880	גילה זילבר	75,74
felitia@netvision.net.il	02-6255493	052-3333844	02-6234258	דוד המלך 19 י-ם	51-0555022	פלגייה תעשיות עור (1993) בע"מ			75,74
felitia@netvision.net.il	02-6255493	052-3333844	02-6234258	דוד המלך 19 י-ם	51-4352392	ז.שרייבר תעשיות			75,74
jacob.n.feingold@gmail.com	04-8340235	054-6006008		יהודה גור 21 חיפה	51-4358392	תדור נכסים בע"מ			75,74
jacob.n.feingold@gmail.com	04-8340235	054-6006007		יהודה גור 21 חיפה	51-1792582	תומדן בע"מ			75

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
secretary@mz-a.com	04-8305105	054-4335048	04-8305100	דישראל 54 חיפה	512268 988	משה צור אדריכלים בני ערים בע"מ	21141	0532948	משה צור	אדריכל	עורך התכנית
office@technomad.co.il	04-8107004	052-2415340	04-8372290	שדרות מוריה 52 חיפה	510852 650	טכנומד מדידות תכנון ושרותים הנדסיים בע"מ	481	069492064	רודי בלן	מודד מוסמך	מודד
rona@yenon.co.il	04-8569010	050-8890049	04-8569000	היזומה 4, טירת הכרמל	510762 040	ינון תכנון ייעוץ ומחקר בע"מ	13035		יוסף ינון	מהנדס	יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתוכנית

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

תכנית לפינוי מבני מגורים קיימים והקמת מגדל למגורים, מסחר תעסוקה ותנייה, תוך תגבור זכויות הבניה בהתאם למדיניות רכס הכרמל למוקד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים א' לפי תכנית מאושרת למגורים מסחר ותעסוקה.
2. קביעת הוראות בניה: שטחי בנייה, מספר יח"ד, קווי בניין, מספר קומות, הוראות גישה וחניה, הסדרת כניסות ויציאות לחניון תת"ק, הנחיות פיתוח, וקביעת הנחיות ועיצוב אדריכלי.
3. קביעת הנחיות לפיתוח הכיכר העירונית בשטח הפרויקט.
4. הרחבת רח' איילון ב 1.5 מ' על חשבון החלקות הכלולות בתכנית.
5. תוספת חניון ציבורי תת קרקעי של כ – 100 מקומות חניה ולא נחות מ-95 מקומות חניה.
6. ביטול קטע דרך ברחוב מוריה וקריית ספר תוך שינוי היעוד למגורים מסחר ותעסוקה.
7. מתן זיקת הנאה להולכי רגל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 3.443 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5,500		+4,107	1,393 (1)(2)(3)(4)(5)	מ"ר	מגורים
	55		+41	14 (6)	מס' יח"ד	
	750 (8)		---	(7)	מ"ר	מסחר ותעסוקה

- (1) שטח חלקה 73 לצורך חישוב שטח הבניה 836 מ"ר.
- (2) שטח חלקה 74 לצורך חישוב שטח הבניה 760 מ"ר.
- (3) שטח חלקה 75 לצורך חישוב שטח הבניה 660 מ"ר.
- (4) אחוז הבניה המותר בחלקה 75 הוא 66%
- (5) אחוז הבניה המותר בחלקה 74 ו- 73 הוא 60%
- (6) מספר יחידות הדיור הקיים היום הוא 14. בתכנית המאושרת לא נקבע מספר יחידות דיור.
- (7) עפ"י התכנית המאושרת נקבעה תזית מסחרית ללא שטחי בניה.
- (8) ניתן להעביר שטח ממגורים למסחר ובלבד ששטח המסחר לא יעלה על 1000 מ"ר.

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
				101	מגורים משולב מסחר ותעסוקה
				202	דרך מוצעת
				201	דרך מאושרת

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
72.7%	2503	מגורים משולב מסחר ותעסוקה				
---	---	---		67.0%	2307	מגורים א'
24.8%	855.5	דרך מאושרת		33.0%	1136	דרך מאושרת
2.5%	84.5	דרך מוצעת		0%	---	דרך מוצעת
100%	3443	סה"כ		100%	3443	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים מסחר ותעסוקה	
מגורים משולבים במסחר ותעסוקה כמפורט בסעיף 4.1.1 להלן.	
4.1.1 שימושים	
א. קומת הכניסה מרחוב מוריה ומרח' קריית ספר: תשמש למסחר ותעסוקה כגון: חנויות, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, פאבים, סניף בנק, סניף דואר, קליניקות רפואיות, בית מרקחת, משרדים פרטיים. בקומת קרקע/ כניסה ובקומת חניון עליונה: תשמש כניסות למגורים, כניסות לחנייה וחנייה תפעולית, מתקנים טכניים הנדסיים לצורכי מסחר, אחסנה, חללי שירות וכד'.	
ב. קומה ראשונה, מעל לקומת הקרקע - קומת הכניסה מרח' איילון: תשמש למגורים, לובי מגורים, מועדון בריאות, בריכת שחייה, מגרשי משחקים ונטיעות עבור המגורים, מתקנים טכניים, שירות, אחסנה וכד'.	
ג. קומה שניה ועד הקומת המגורים מס' 12 (כולל) תשמשנה למגורים ושטחי שירות/ טכני עבור המגורים.	
ד. קומת גג עליון תשמש למתקנים טכניים מצומצמים בגובה עד 3.5 מ' ולבריכת שחייה מקורה/ פתוחה לדיירי המגורים. קירוי המתקנים והבריכה יהיה בנסיגה מקונטור הקומה שמתחתיו באופן שלא יראה כקומה נוספת מהרחובות הגובלים.	
ה. חניון בקומות החניה העליונות לשימוש שטחי המסחר ולצרכי ציבור. חניון בניין המגורים ימוקם, בנפרד, בקומותיו התחתונות של המרתף.	
ו. קומות חנייה תת קרקעיות ישמשו לחנייה, חנייה תפעולית, מתקנים טכניים/ הנדסיים, מתסנים וחדרי שירות לשימושים כגון מיכלי מים, חדר משאבות, חדר גרטור, חדרי טרנספורמטור וכד'.	
4.1.2 הוראות	
א. במסגרת הבקשה להיתר בניה תוקצה כיכר פתוחה לרווחת הציבור במפלס הקרקע לכיוון כיכר ספר.	
הוראות בניה	
ב. חזיתות הבניין /או אגפיו יחופו בחומרים קשיחים ועמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.	
ג. חומרי הגמר לחיפוי מתקנים טכניים/ הנדסיים בחזיתות המבנה יהיו עמידים וקשיחים וכן יהיו זהים/ דומים לחיפוי המבנה.	
ד. לא תותר התקנת מזגנים על חזיתות הבניין, אלא על פי פיתרון כולל לכל המבנה, שיהיה חלק מבקשת היתר הבנייה.	
ה. לא תותר התקנת ארובות לתנורים על חזיתות הבניין, אלא אם כן יוצע פתרון כולל, כחלק מבקשת היתר הבנייה.	
ו. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות, וכבלי חשמל ותקשורת על הקירות החיצוניים של הבניין, אלא במקומות סמויים/ פנימיים ולפי התקן הישראלי. כל החיבורים אל הבניין יהיו באמצעות כבלים תת קרקעיים.	
ז. מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.	
ח. פתרון למסתורי כביסה יהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה. המסתורים יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין.	
ט. לא תותר התקנת אנטנות טלוויזיה, תקשורת, תקשורת סלולרית ורדיו מכל סוג שהוא לכל חנות/ דירה/ חדר בנפרד, אלא אנטנות מרכזיות לבנין, עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.	
י. לותרו שילוט מואר ופרסומות בקירות הבניינים, על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.	
יא. יותר קירוי קל למתקנים טכניים בגגות עליונים לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.	
יב. לא יותר כל גידור או חציצה בגבול המגרש הפונה לשלושה רחובות: מוריה, קריית ספר ואיילון וכי השטח הפנוי עד קו הבנין ישתלב עם מפלס המדרכה ויהווה חלק מהכיכר העירונית.	
יג.	<ul style="list-style-type: none"> • חלה חובת חלוקת המבנה לשני אגפים/גושי בניין בדומה למוראה בנספח הבינוי. • השטח העקרי של יחיד יהיה בממוצע כ-100 מ"ר ומעלה. • יותרו יחידות דיור בקומת הלוכי. • שטח ועיצוב הפרגולות יהיה בהתאם לתכנית חפ/מק/1400/פמ. • הכניסה למגורים תופרד מהכניסה למסחר. • החזיתו הפונות לרח' איילון ולרח' קריית ספר תהיינה מזוגגות בלפחות 50% מאורכן תוך

	העדפה לקטע הקרוב לכיכר בציר מוריה ויתואמו עם משרד מהנדס העיר טרם מתן היתר בניה.
י.ד.	במידה ויוספו פרגולות הם יהיו חלק מהבקשה להיתר ויקבעו לגביהן חומרי גמר אחידים לכלל הדירות.
טו.	זיקת הנאה להולכי רגל - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו על השטח המסומן בתכנית כזיקת הנאה להולכי רגל. - בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות מעבר לצמיתות להולכי רגל על השטח המסומן.
טז.	גישה וחניה • ראה הוראות סעיף 6.4

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
א.	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבנייה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת), ולמעט מסילת ברזל.
ב.	תותר חניה תת קרקעית מתחת לדרך בהתאם לסימון של הנחיות מיוחדות כמופיע בתשריט, חניון זה ישמש את המסחר והמגורים ויהווה בחלקו חניון ציבורי עפ"י ההוראות המפורטות בתכנית זו.
4.2.2	סלילת דרכים
א.	היטל כבישים ישולם כחוק.
ב.	השלמת ביצוע העבודות הכלולות בהיתר הסלילה תהווה תנאי למתן אישור איכלוס למבנה.
4.2.3	הוראות פיתוח לסלילת דרכים:
א.	הסדרי התנועה הזמניים והסופיים, לרבות שלבי ביצוע תחבורתיים יאושרו ע"י אגף תכנון דרכים ותנועה בעיריית חיפה. ביצוע עבודות החיבור יהיה לשביעות רצון מהנדס העיר. בגמר העבודות המצב יוחזר לקדמותו.
4.2.4	חניות:
א.	בשטח שמתחת לדרכים / שצ"פ / חניה יותר שימוש לחניה תת קרקעית לטובת מגרשי המגורים ולטובת החניה הציבורית, ובהתאם להוראות תכנית זו.
ב.	לתכנית הבינוי יצורף נספח תנועה וחניה שיראה את השיוך ושלביות ביצוע החניונים התת קרקעיים של כל מבנה מגורים כנדרש על פי תקן החניה.
ג.	כל היתר בניה יכלול גם את החניונים התת קרקעיים המשרתים את אותו מבנה.
ד.	תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה הרלוונטי שאותו החניון נועד לשרת או לטובת הציבור לפי העניין, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה בסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והטיפול בנוזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.
ה.	תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה ככל שיידרש. מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטיים ובאישור מהנדס העיר/ הועדה המקומית.
ו.	היתר הבניה לחניון התת קרקעי מתחת לשטחי הציבור למיניהם ייקח בחשבון את הצורך בבצוע שטחי ציבור מעליו.
ז.	בנית החניון תעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע השצ"פ, מבנה ציבור, או הדרך ברוחבה המלא מעליו, לפי העניין.
ח.	החניות אשר תמוקמה מתחת ליעוד "דרך ציבורית" ברחובות מוריה, קריית ספר ואיילון לא תשווייכנה לדירות המגורים, החניות תשמשנה כחניות ציבוריות בלבד.
ט.	סטיה מהוראות סעיפים ד' – ז לעיל, תהווה סטייה ניכרת על פי תקנה 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).
י.	נושא החניה מתחת לדרך הציבורית יאושר ע"י השירות המשפטי ואגף הנכסים בעיריית חיפה אישור מועצת העיר ושר הפנים והכל בהתאם להוראות החוק בעניין זה.

יא.	מתן היתר בניה לחניון התת קרקעי מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטים ובאישור מהנדס העיר.
יב.	תנאי למתן היתר בניה יהא הסדרת נושא החניון התת קרקעי מתחת לדרך בהיבט הקנייני מול עיריית חיפה.
יג.	היזום/מבקש היתר הבנייה לחניון התת קרקעי או הבא במקומו יישא בכל הוצאות התחזוקה התקינה של החניון ובין היתר בכל הוצאות תיקון הנזקים בגין נזילות ונזקים בגג החניון.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח הא (השטח)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		מס' תא שטח	יעד
	שמואלי	צידוי- ימני	קדמי	מתחת לקניסה						מעל לקניסה	שטחי בניה		
	בהתאם לתרשים קווי בנין בנספח הבינוי (ו')		6 (ז')	6 (ז')	48 (ג' + ד' + ז')	100%	22	55	985%	10,000	5000 חניון ציבורי (ח')	101	מגורים
	בהתאם לתרשים קווי בנין בנספח הבינוי (ז')		6 (ז')	1	--	100%	--	--	--	2600 חניה למגורים	1300 חניון ציבורי (ח')	201 202	מסחר ותעסוקה
													דרכים

הערות:

- א. ניתן לנייד שטח של עד 250 מ"ר ממגורים למסחר ותעסוקה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת על פי תקנה 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית).
- ב. שטחי שירות על פי חפ/5/229 עובר שטחי המגורים, ובהתאם לחפ/1400 שש עובר שטחי המסחר ולא מעבר לנקוב בטבלה לעיל.
- ג. גובה המבנה ימדד מהמפלס בו מצטלבים רחובות מוריה וקרית ספר, מנקודת היחוס A שנתשריט אשר גובהה האבסולוטי יהיו 284.90+ מ', סטייה מהוראה זו וסטייה מגובה מבנה העולה על 48 מ' מנקודת ייחוס זו (ללא מתקנים טכניים) תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיפים 102 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) מעל הגובה האמור יותרו מתקנים טכניים כדוגמת: מערכות מיזוג אוויר, גנרטורים, מערכות אינסטלציה ומעליות, אשר יהיו במידות המינימליות הנדרשות.
- ד. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מ'.
- ה. גובה קומת הלובי לא יעלה על 4.5 מ', תותר גמישות בגובה קומת מגורים.
- ה. המבנה יהיה מדרג כך שהאגף הדרומי יהיה נמוך ב 2 קומות ביחס לצפוני, גובה האגף הדרומי יהיה בהתאם ליחס זה.
- ו. תותר חריגה של מרפסות מקווי בנין ברחוב שלא יעלה על 2.5 מ', אך לא כלפי רחי אוילון ורחי קרית ספר.
- ז. מפלס הכניסה הקובעת – מפלס הכניסה הפונה לרח' מוריה.
- ח. כל שינוי משימוש זה יהווה סטייה ניכרת עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית).

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה	
א.	מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכניות בנינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 לפחות אשר תוגש לאישור מהנדס העיר. בתוכניות יסומנו זיקות הנאה לציבור לצמיתות. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה עפ"י עקרונות נספח הבינוי והתנועה המצורפים לתכנית זו. התכנית תכלול העמדת המבנה, גובהו, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, תכנית החניון התת קרקעי כולל גישה מרחוב קריית ספר, ופיתוח השטח והכיכר הציבורית כולל זיקת הנאה לציבור לצמיתות. ההיתר יכלול פירוט השתלבות פיתוח המגרש במדרכות הגובלות, גינון ונטיעות, אצירת אשפה, קירות תומכים כולל פרטי גמר, גדרות ומעקות, חומרי גמר ופירוט נוסף על פי דרישות מהנדס העיר.
ב.	מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית התארגנות לשלבי חפירת החניון ולמהלך הבניה הכולל הסדרי תנועה בהתאם ופתרונות בטיחותיים למעבר כלי רכב והולכי רגל. התכנית תוגש ותאושר ע"י אגף תנועה דרכים ונוף כתנאי להוצאת היתר.
ג.	תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור איגוד ערים למיקום פתחי האיוורור של החניונים. איוורור חניונים – פתחי יציאת אויר מהחניון לא יופנו לכיוון שבו שוהים אנשים.
ד.	תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכה"ס לפתרונות ולאמצעים למניעת מטרדי רעש מהמסחר ועמידה של מפלסי הרעש בתקני המשרד להגנת הסביבה.
ה.	תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת נספח אקוסטי אשר על בסיס ממצאיו יינקטו אמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש המערכות המכאניות המתוכננות (אורור, מיזוג וכ"ו..) וממקורות רעש אחרים, כך שמפלסי הרעש הנובעים ממקורות אלו לא יחרגו ממפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
ו.	תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תשריט איחוד לחלקות.
ז.	תנאי למתן היתר, חתימת הסכם בין יזם התכנית לבין העירייה לנושר תחזוקת השטח הן מעל והן מתחת לפני הקרקע.
ח.	כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית הסדרי תנועה לתקופת הבניה עד השלמת הפרויקט אשר תאושר על ידי הגורמים האחראיים ובהם האגף לתכנון דרכים ונוף ומשרד התחבורה.
ט.	הבקשה להיתר בנייה תכלול מיקום מתקני מיזוג אויר ותלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי לנושא מיסוך הולם. מתן היתר בניה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
י.	בקשה להיתר הכוללת את החניון התת קרקעי תלווה ביועץ לנושא איוורור, אקוסטיקה וקרקע, ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
יא.	כתנאי להיתר תוגש תוכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף, לאישור משרד מהנדס העיר.

6.2. תנאים לאיכלוס

א.	תנאי לאיכלוס יהיה השלמת עבודות הפיתוח בתחום המגרש ובתחום הדרכים הגובלות.
ב.	תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע כיכר ברחוב יותם כחלק אינטגרלי ממערך התנועה המתחייב במרחב, ובקבלת אישור משרד התחבורה לנושא הסדרי תנועה כמוצע בה"ת.
ג.	תעודת אישור איכלוס מותנית באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שאכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים מהמתקנים הטכניים.

6.3. פיתוח השטח ותכנון נוף בתחום התכנית

א.	חומרי הגמר לריצופי חוץ, מדרכות, רחבות פנימיות, מעברים מקורים, גג קומת המסחר/ קרקע וכד' בכל תחומי התכנית יהיו מחומר עמיד כגון: אבן נסורה, אבן מסותתת, בטון אדריכלי, שיש,
----	---

גרנוליט, אבנים משתלבות איכותיות וכד' ולפי תכנית שתאושר ע"י מח' הגנים ומשרד מה"ע בעת הוצאת היתר הבניה.
ב. תוכנית פיתוח הרחבה, הרחובות הסמוכים וגינת המגורים לרבות המדרכות, מעברים וגגות מרוצפים/ רחבות פנימיות בתחומי התכנית ייעשה עפ"י תכנון אדריכלי בתיאום עם משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר הבנייה.
ג. בתחום הכיכר הציבורית ועד לגבולות המגרש תותר בניה/פיתוח של אלמנטי פיתוח סביבתי, סטווין, ספסלים, אלמנטי מים ועצים. במסגרת התכנון הנופי ישולבו בפיתוח הרחבה מינימום שמונה עצים. התכנון יכלול גינון משולב בריצוף באמצעות אדניות/גבעות מגוננות, ויותר פרגולות ואמצעי הצללה / קירוי קלים, קבועים וניידים, וכד'.. הכל בתיאום עם משרד מהנדס העיר.
ד. חלק מהעצים הבוגרים ישולבו בסמיכות לחזית המסחרית הפונה אל רחוב קריית ספר כאמצעי למיתון רוח ויצירת אקלים נוח.
ה. גינון על גבי גגות בערוגות בנויות ובמשטחי גינון יבוצעו בתוך מצעי שתילה מנותקים. סידורי השקיייה יכללו בקרת השקיייה ממוחשבת ומערכת ניקוז להרחקת המים. גובה מצע שתילה לעצים יהיה לפחות 100 ס"מ. גובה מצע שתילה לשיחים יהיה לפחות 60 ס"מ.
ו. במרווח הפונה למגרשי מגורים גובלים תוקצה רצועת גינון. רצועת הגינון תהייה ברוחב 1 מ' בין הרמפה לגבול תא השטח וברוחב של 3 מ' בהמשך מעל החניון.
ז. כל עבודות הפיתוח יבוצעו בתחומי תכנית זו כולל הרחבת מדרכות, ניקוז, גינון, נטיעות, תאורה וכיו"ב, על פי תכנית הפיתוח שתאושר במח' תכנון עיר.
ח. תחום המרווח הפונה לרח' איילון, בתחום זכות מעבר לציבור יתוכנן כך שתתקבל מדרכה להולכי רגל לאורך החניה המקבילה לרח' איילון של לפחות 3 מ' כאשר שארית המרווח יגונן כלפי הרחוב.

6.4 חניה

א. תקן החניה למגורים יהיה 2.25 (כאשר 2 ליח"ד ו 0.25 לאורחים) מקומות חניה ליחידת דיור. כל מקומות החניה ייפתרו בתחום החניון המוצע בפרוייקט.
ב. התקן למסחר ותעסוקה יהיה ע"פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
ג. הפרוייקט יכלול חניון ציבורי שבו יהיו כ-100 אך לא פחות מ-95 מקומות חניה נוספים לטובת הציבור.
ד. החניות למסחר ולציבור תופרדנה מהחניות למגורים, ותמוקמנה במפלסי החנייה הגבוהים יותר.
ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, והסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר ואגף תכנון דרכים ותנועה.
גישה וחניה
ו. הגישה לחניון תהיה מרח' קריית ספר.
ז. מפלס החניון התת קרקעי לא יעלה באף חתך מעל מפלס המדרכה / כיכר מ-3 עברי הרחובות קריית ספר, מוריה ואילון.
ח. בשלב היתר הבניה ייבחר מיקום החנייה התפעולית ותינתן עדיפות למיקומה בתחום החניון התת קרקעי.
ט. רמפת הגישה לחניה תהיה מקורה, ובמרווח שלא יקטן מ 1 מ' ממגרש המגורים הגובל בצד המזרחי. (ראה סימון תחום חניה מקורה בנספח הבינוי).
י. מתן היתר בניה לחניון התת קרקעי מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטיים ובאישור מהנדס העיר.
יא. הנחיות והערות נוספות יהיו עפ"י האמור בסעיף 4.2.4 תת סעיף ד- ט'.

6.5 תאורה

א. תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.

<p>ב. מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.</p>
<p>6.6 איכות הסביבה</p>
<p>א. לא תותר פעילות מסעדות, בתי קפה וכ"ו המלווה במוסיקה או בכריזה כאשר המוסיקה נשמעת מחוץ לגבולות העסק.</p>
<p>ב. בשטחי המסחר מיקום פתחי יניקה/ פליטה של מערכות אוורור יורחקו ככל האפשר מהמבנים הרגישים הקרובים ביותר לתכנית, ובכל מקרה מפלסי הרעש הנובעים מהמערכות לא יחרגו ממפלסי הרעש המרביים המותרים כפי שנקבעים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990</p>
<p>ג. <u>למיתון השפעת רוח</u> בכניסה למבנה ישולב תא אקלום דו דלתי או דלת מסתובבת בכניסה ללובי המגורים, וכן קירוי דוגמת גגון או פרגולה או כניסה מקורה בניסגה מקו החזית. כמו כן ישולבו עצים בוגרים בסמיכות לחזית בחזית המסחרית הפונה אל רחוב קריית ספר התכנון המפורט למבנה ילווה ביעוץ מומחה במיקרואקלים ויכלול את האמצעים למניעת מטרדי רוח.</p>
<p>ד. <u>זיהום אויר וריחות</u>: ישולבו בבניין פירים מתאימים לפינוי ריחות ומוזהמים והנדפתם מאזורי הכנת מזון לגג המבנה.</p>
<p>ה. <u>זיהום קרקע</u>: תנאי למתן היתר בנייה יהיה עריכת סקר קרקע היסטורי בהתאם להנחיית המשרד להגנת הסביבה.</p>

<p>6.7 טיפול בפסולת מוצקה</p>
<p>א. בשלב הבקשה להיתרי בנייה תוכן תכנית תברואה עקרונית לפסולת מסחרית ופסולת ביתית, בדגש על הפרדה של פסולת יבשה, רטובה ומיחזור.</p>
<p>ב. בחדר האשפה תותקן תשתית לנידוף ריחות, במידת הצורך.</p>
<p>ג. הדחסן יוצב על משטח בטון משופע עם מערכת לאיסוף תשטיפים ומי שטיפה. ייקבע מיקום נקודות ניקוז, נקודות מים לשטיפת הדחסן בחדר האשפה, וחייבור למערכת הביוב העירונית.</p>
<p>ד. מכולות דחס יוצבו בעמדה עם שיפועים שיאפשרו קליטה והזרמה של תשטיפים ומי שטיפה למערכת הביוב של המבנה, כולל מתקן קדם טיפול, במידת הצורך.</p>

<p>6.8 מניעת מטרדים בעת הבנייה</p>
<p>א. כתנאי לקבלת היתר בנייה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבנייה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.</p>
<p>ב. בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע חשופים ללא צמחייה או ריצוף/ חיפוי יטופל השטח באופן שוטף על ידי הרטבה.</p>
<p>ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p>
<p>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 האויר לסביבה.</p>
<p>ה. אזור החפירה יגודר בכל היקפו בגדר אטומה לגובה 2 מ' לפחות.</p>
<p>ו. לצרכי עבודות הבנייה ייעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p>
<p>ז. להקטנת מטרדי רעש בעת הקמת הפרויקט יש לנקוט באמצעים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • המשאיות הכבדות יעברו, ככל האפשר, בכבישים עורקיים ובנתיב הקצר ביותר מכבישים אלו לשטח התכנית, וכמה שפחות בכבישים מאוכלסים.

<ul style="list-style-type: none"> • שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992. (על פי תקנות אלו, חל איסור מוחלט להפעלת ציוד בנייה באתר בין השעות 19:00 ל- 6:00 למחרת). • כל ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979. • יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים מסביב לפרויקט. • בהתאם להמלצת המשרד להגנת הסביבה, מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו ממפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, בתוספת DBA 20 כפי שנמדד 1 מ' מחוץ לחזיתות המבנים הסמוכים.
<p>ח. העבודות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הסמוכים, ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>

6.9. סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה

<p>לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005, וכמופרט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לפני הוצאת היתר הבנייה - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר. • בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר, או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). • בגמר הבנייה - לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר". <ol style="list-style-type: none"> 1. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק עלפי הנחיות של המשרד להגנת הסביבה. 2. פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבנייה ייעשה רק באמצעות שרול מתאים. 3. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך, ותפונה לאתר עירוני לפסולת בניין.
--

6.10. עבודות עפר חציבה ומילוי

תנאים לקבלת היתר בנייה:
א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף - ייצא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.
ב. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה
ג. חובת סלוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.
ד. מתן היתר איכלוס למבנה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

6.11. הוראות בנושא חשמל

א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות עם חברת חשמל ובאישורם.
ב. כל קווי החשמל - מתח גבוה ומתח נמוך בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים, למעט קוים הקיימים במתכונתם כיום.

6.12. תחנות טרנספורמציה

א. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.

ב. תחנות טרנספורמציה יהיו תת קרקעיות, ובתוך תחום התכנית.
ג. על מגישי בקשות בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.

6.13 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 בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

6.14 סידורים לאנשים עם מוגבלויות
בקומה המסחרית ובשטחים הציבוריים בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר תובטח התקנת כל הסידורים הנדרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פי תקנות החוק. יידרש אישור מהנדס נגישות לביצוע הסדרים אלו.

6.15 תשתיות
א. תשתיות מים, ביוב וניקוז
לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.
ב. אספקת מים
מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד 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 תכנית מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד 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 לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.
ג. ביוב
מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.
ד. ניקוז-תיעול
<ul style="list-style-type: none"> • מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. • לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז. • מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית • תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
ה. 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.
1. <u>אצירה והרחקת אשפה:</u> מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה ימוקמו בתחומי המגרש על פי דרישות מח' תברואה העירונית, במסגרת הבקשה להיתר הבנייה ויאושרו ע"י מח' התברואה העירונית.
2. <u>קווי טלפון ותקשורת:</u> קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה והמתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.
3. <u>בטיחות אש והידרנטים:</u> על בעלי הקרקע ו/או חוכריה להגיש תכניות בניה לאישור מכבי האש לצורך קבלת אישור ל"סידורי בטיחות אש" למבנה המוצע. על בעלי הקרקע ו/או חוכריה להתקין בתחומי תכנית זו הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם.

6.16. היטל השבחה
היטל השבחה ישולם כחוק.

6.17. אחזקה
א. תנאי לקבלת היתר איכלוס למבנה בשטח התכנית יהיה הגשת הסכם אחזקה בין הדיירים וחברת ניהול שתוקפו ייקבע על 5 שנים.
ב. תנאי לקבלת היתר יהיה חתימת הסכם בין יום התכנית לבין עירייה לנושא תחזוקת השטחים הן מעל והן מתחת לפני הקרקע.

6.18. הפקעות לצרכי ציבור
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

6.19. חלוקה ורישום
א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיות שאינם זהים לגבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה וזיקת הנאה למעבר רגלי בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
ה. תותר חלוקת משנה באזור המסחרי לצורך רישום בית משותף.
ו. לא תותר הצמדת קרקע לדירות המגורים. שטחי הפיתוח על הקרקע ובקומת הכניסה למגורים יהיו חלק מהרכוש המשותף.

6.20. מבנים להריסה
כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה יפונו ויהרסו, בהיתר הבניה ייקבעו תנאים להריסה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

- | |
|---|
| א. תותר בנייה בשלבים של חלקים מהמבנה/ אגפים מהחניון/ קומות המסחר והמגורים בתחום התכנית, בתיאום עם משרד מהנדס העיר ובהתאם להיתר שיוגש לבניה. |
| ב. תותר הוצאת היתר איכלוס בשלבים, לפי התקדמות הבניה ובתיאום ואישור מהנדס העיר. בכפוף לתנאים בסעיף 6.2 בהוראות תכנית זו. |
| ג. הבקשה להיתר הראשונה שתאושר בשטח תכלול את קומת החניה הציבורית. |

8. חתימות

תאריך: 21.5.2014	חתימה: <i>W</i>	שם: יוסף טייג	מגיש התכנית
תאריך: 17/6/14	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: יעקב פינגולד	
תאריך: 17/6/14	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: גילה זילבר	
מספר תאגיד: 1812910	תעשיית עור (1993) בע"מ	תאגיד: פליציה תעשיות עור (1993) בע"מ	
תאריך: 30/6/2014	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם:	
מספר תאגיד: 51-0555022	תעשיות עור בע"מ	תאגיד: ז. שרייבר תעשיות עור בע"מ	
תאריך: 17/6/14	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם:	
מספר תאגיד: 51-4352392	תדור נכסים בע"מ	תאגיד: תדור נכסים בע"מ	
תאריך: 17/6/14	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם:	
מספר תאגיד: 51-1792582	תומדן בע"מ	תאגיד: תומדן בע"מ	

תאריך: 10.8.14	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: משה צור	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512268988	אוריאלס בני ישראל	תאגיד: משה צור אדריכלים ובוני ערים בע"מ	

תאריך: 17/6/14	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: יעקב פינגולד	יום בפועל
----------------	---------------------------	------------------	-----------

תאריך: 21.5.2014	חתימה: <i>W</i>	שם: יוסף טייג	בעל עניין בקרקע
תאריך: 17/6/14	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: יעקב פינגולד	
תאריך: 17/6/14	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: גילה זילבר	
מספר תאגיד: 51-1812910	תעשיית עור (1993) בע"מ	תאגיד: פליציה תעשיות עור (1993) בע"מ	
תאריך: 30/6/2014	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם:	
מספר תאגיד: 51-0555022	תעשיות עור בע"מ	תאגיד: ז. שרייבר תעשיות עור בע"מ	
תאריך: 17/6/14	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם:	
מספר תאגיד: 51-4352392	תדור נכסים בע"מ	תאגיד: תדור נכסים בע"מ	
תאריך: 17/6/14	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם:	
מספר תאגיד: 51-1792582	תומדן בע"מ	תאגיד: תומדן בע"מ	

שם: ציוני חיסה

אריאל וטרמן
מהנדס העיר חיפה

Handwritten notes, possibly a list or set of instructions, located in the upper left quadrant of the page.

Handwritten notes, possibly a list or set of instructions, located in the upper right quadrant of the page.

Handwritten notes, possibly a list or set of instructions, located in the middle left quadrant of the page.

Handwritten notes, possibly a list or set of instructions, located in the middle right quadrant of the page.

Handwritten notes, possibly a list or set of instructions, located in the lower middle left quadrant of the page.

Handwritten notes, possibly a list or set of instructions, located in the lower middle right quadrant of the page.

Handwritten notes, possibly a list or set of instructions, located in the lower left quadrant of the page.

Handwritten notes, possibly a list or set of instructions, located in the lower right quadrant of the page.

Handwritten notes, possibly a list or set of instructions, located in the bottom middle left quadrant of the page.

Handwritten notes, possibly a list or set of instructions, located in the bottom middle right quadrant of the page.

Handwritten notes, possibly a list or set of instructions, located in the bottom left quadrant of the page.

Handwritten notes, possibly a list or set of instructions, located in the bottom right quadrant of the page.

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: חפ/2158 שם התוכנית: מגורים ומסחר בכיכר ספר

עורך התוכנית: ארנה צור - משה צור אדריכלים בע"מ תאריך: 20.8.14 חתימה: אנוכי 3

חאקה צור
אורגן מני ערים בע"מ

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/2000	מופקדת	6774	20/03/2014

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 מוסד התכנון המאשר	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 על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)	לייר	--
סעיף 109 (ב)	לייר	--

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