

3060536-1

29.4.15

29

24 מרץ 2015



משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה

06-05-2015

נתקבל

תיק מס' _____

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 1289 ה' - הגדלת זכויות הבניה למגורים
 במתחם חניון התיאטרון

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: " שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 1289 ה' - הגדלת זכויות הבניה למגורים במתחם חניון התיאטרון" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") התשריט הינו בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת :

- א. תשריט בקני"מ 1:250
- ב. 14 דפי הוראות תכנית.
- ג. נספח בינוי ופיתוח מנחה.
- ד. נספח תנועה וחניה מנחה.
- ה. נספח עצים בוגרים מחייב.

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המחוזית החליטה ביום:

29.9.14
 לאשר את התכנית

יוסף משלב 26.5.15
 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

הודעה על אישור תכנית מס' _____

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

תאריך _____

3. יחס ביו התכנית לתכניות מאושרות קודמות

מס' תכנית	סוג היחס	הערה ליחס	מס' ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/61	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/61 ממשיכות לחול.	517	6.6.35
חפ/972	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/972 ממשיכות לחול.	681	25.6.59
חפ/1289ב'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1289ב' ממשיכות לחול.	4212	5.5.94
חפ/1400 יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400 יב. הוראות תכנית חפ/1400 יב תחולנה על תכנית זו.	4402	21.4.96
חפ/מק/1400 תט'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 תט'. הוראות תכנית חפ/מק/1400 תט' תחולנה על תכנית זו.	4536	26.6.97
חפ/מק/1400 יב/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400 יב/1 ממשיכות לחול.	4626	8.3.98
חפ/מק/1289ד'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1289ד' ממשיכות לחול.	4770	30.3.99
חפ/מק/1400 גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400 גב ממשיכות לחול.	4896	26.6.2000
חפ/מק/1400 יב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 יב/4. הוראות תכנית חפ/מק/1400 יב/4 תחולנה על תכנית זו.	5293	29.4.2004

תכניות חפ/1400 ש"ש, חפ/229/5, חפ/229/י, חפ/229/1, חפ/229/2, חפ/229/ט, חפ/מק/229/ט - לא חלות.

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בהדר הכרמל ברח' פבזר מס' 29-33 ו-50-52 והשטחים סמוכים לתיאטרון העירוני וגן בנימין.

5. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא כ- 5401 מ"ר

ב. ייעודי הקרקע ושטחים בהתאם לטבלה הבאה:

מצב מוצע			מצב מאושר		
שטח בדונם	יעוד	אחוז מכלל השטח	שטח בדונם	יעוד	אחוז מכלל השטח
0.796	אזור מגורים ג' מיוחד	14.73	0.796	אזור מגורים ג' מיוחד	14.73
0.352	שטח ציבורי פתוח	6.51	0.355	שטח ציבורי פתוח	6.57
0.153	אתר לבנין ציבורי	2.83	0.150	אתר לבנין ציבורי	2.77
3.068	שטח רחבת התיאטרון	56.77	3.068	שטח רחבת התיאטרון	56.77
1.032	דרכים	19.11	1.032	דרכים	19.11
5.401	סה"כ	100	5.401	סה"כ	100
2.806	חניון תחתי מקורה	51.92	2.765	חניון תחתי מקורה	51.19

6. גבולות התכנית

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

7. הקרקע הכלולה בתכנית זו ובעליה

א. פרוט הקרקע הכלולה:

מס' גוש	סוג גוש	חלקה בשלמותה	חלקי חלקה
10861	שומא		353,206,205,189,188,161,159,116
10862	שומא	87	120,86
10865	שומא		121,101,66,53,52,1

ב. בעלי הקרקע

1. חברת נופי רוממה ייזום והשקעות בע"מ. רח' אתגר 5, טירת הכרמל. טל: 04-8577884-3

דוא"ל: eyal556@walla.com

2. עיריית חיפה.

כתובת: רח' חסן שוקרי 14, טלפון: 04-8356167, פקס: 04-8356128, דוא"ל:

vardal@haifa.muni.il

8. יוזם התכנית

יוזמת התכנית היא חברת נופי רוממה ייזום והשקעות בע"מ, ראה פרטים בסעיף 1.1 לעיל.

9. עורכי התכנית

עורכי התכנית הם שוורץ בסנוסוף אדריכלים ובוגי ערים בע"מ

כתובת: דרך הים 84, חיפה 34746, טל: 04-8371844

בשיתוף עם יועצת מיחשוב וסטטוטוריקה אדרי' רוזנברג פנינה.

כתובת: רח' ביאליק 7, חיפה. טל: 04-8666950

10. מטרת התכנית

א. הגדלת זכויות בניה וגובה הבנין, שינוי קווי בנין והוראות בניה, וקביעת זכות מעבר לציבור

לצמיתות לגישה לחניון התיאטרון במגרש 2001 המיועד למגורים ג' מיוחד.

ב. שינוי יעוד קרקע משצ"פ לאב"צ לצורך הסדרת המבנה הקיים במגרש 2003.

ג. שינוי קווי בנין והוראות בניה במגרש 2003.

ד. שינוי בגבולות התחתיים של חניון התיאטרון.

11. ביאור סימני התשריט**מקרא מצב מאושר**

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול דק מרוסק ומספר בכחול	גבול תכנית מאושרת ומספרה
שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה	אזור מגורים ג' מיוחד
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	אתר לבנין ציבורי
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע פסים חום בהיר ואדום לסירוגין	שטח רחבת התיאטרון
שטח צבוע פסים חום וחום בהיר לסירוגין	סטווין
שטח מרושת בצבע אדום כהה	חניון ציבורי מקורה / תת קרקעי
קו אדום רציף	קו רחוב
קו אדום מרוסק בקטעים גדולים	קו בנין
קו אדום מרוסק בקטעים קטנים	קו בנין לקומות עליונות

ספרה שחורה ברבע העליון של העגול-.....	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול-.....	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול-.....	רוחב הדרך
קו ירוק ומספר בירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט-.....	גבול גוש
מספר בן 5 ספרות בצבע שחור	מספר גוש
קו שחור	גבול מגרש לפי תביע מאושרת
מספר בצבע שחור	מספר מגרש לפי תביע מאושרת

מקרא מצב מוצע

קו כחול.....	גבול תכנית
שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה	אזור מגורים ג' מיוחד
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	אתר לבנין ציבורי
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום בהיר.....	דרך מאושרת
שטח צבוע פסים חום בהיר ואדום לסירוגין	שטח רחבת התיאטרון
שטח צבוע בקווים אלכסוניים בצבע שחור.....	זיקת הנאה לציבור
שטח מרושת בצבע אדום כהה.....	חניון ציבורי מקורה תחתי
קו תכלת רציף	גבול תחום חניון
קו אדום רציף.....	קו רחוב
קו אדום מרוסק בקטע גדול וקטן לסירוגין.....	קו בנין לקומת קרקע
קו אדום מרוסק בקטעים קטנים	קו בנין לקומה 1 – 3
קו אדום מרוסק בקטע גדול ושני קטנים לסירוגין	קו בנין לקומה 4 ומעלה
קו תכלת מרוסק בקטעים קטנים	קו בנין למגרש 2003 (אבי"צ)
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול-.....	מספר הדרך
ספרה שחורה ברבע התחתון של העגול-.....	רוחב הדרך
קו ירוק ומספר בירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט-.....	גבול גוש
מספר בן 5 ספרות בצבע שחור	מספר גוש
קו שחור	גבול מגרש
מספר בן 4 ספרות בצבע שחור	מספר מגרש
קו בצבע סגול	חזית מסחרית
קו בצבע צהוב	מבנה להריסה
סימבול של עץ בצבע אדום	עץ לשימור

12.1	שם ייעוד: אזור מגורים ג' מיוחד (2001)	
12.1.1	שימושים	
א.	מיועד להקמת בנין מגורים הכולל מסחר בקומת קרקע. השימושים של הקומה המסחרית יהיו בעלי זיקה לתיאטרון ולרחבה ציבורית הממשיכה את גן בנימין. יותרו שימושים כמו בית קפה, חנות לספרים/דיסקים וכד'. מתחתיו יותר חניון עפ"י הקיים ובהתאם להוראות בסעיפים 13 ו-14 בתכנית זו.	
12.1.2	הוראות	
א.	שטח הבניה המותר	<p>1. שטח הבניה העיקרי למגורים לא יעלה על 2800 מ"ר עיקרי (כולל שטחי מרפסת) ו-1300 מ"ר שטח שירות. גודל ממוצע של יחידת דיור לא יעלה על 80 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>2. שטח הבניה למסחר (עיקרי ושירות למעט שטחי חניה) יהיה כ-470 מ"ר, השטח המתקבל מתכנית קומה מלאה בתחום קווי הבנין.</p> <p>3. אופן חישוב שטחי השרות יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> שטח של מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר. שטח המבואה בבנין לא יעלה על 4 מ"ר לכל יחיד ובכל מקרה שטח המבואה במבנה לא יעלה על 120 מ"ר.
ב.	גובה הבנין ומסי קומות	<p>1. גובה הבנין יהיה עד 9 קומות מעל רחבת התיאטרון (כולל קומה מסחרית גבוהה וקומת מחסנים במידת הצורך), ולא יעלה על 30 מ' מעל מפלס רחבת התיאטרון בנקודה A שמפלסה הוא +95.30. תותר סטייה של 0.5 מ' ממפלס זה. בנוסף יותרו מתקנים טכניים על גג המבנה במידות המינימליות הנדרשות. מתחת למבנה יותר החניון הקיים בן 5 קומות.</p> <p>2. גובה ברוטו של קומת מגורים מרצפה לרצפה לא יעלה על 3.00 מ'.</p> <p>3. גובה הקומה המסחרית הכפולה מרצפה לרצפה לא יעלה על 7.00 מ'. במידה ותהיה גלריה בתחום הקומה המסחרית, היא לא תובא במניין הקומות.</p> <p>4. סטייה מהוראות בדבר גובה הבנין ומסי הקומות תהיה סטייה ניכרת עפ"י סעיפים 2 (10) ו-2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002)</p>
ג.	חזית מסחרית	<p>החזית המסחרית תפנה לכיוון רח' פבזנר (בקומה חלקית) ולכיוון רחבת התיאטרון. היחידות בקומת המסחר יהיו יחידות קטנות עם הפרדה פיזית קשיחה ביניהן. אלא אם כן יוצע שימוש כגון בית קפה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיפים 2 (10), ו-2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002).</p>
ד.	מרווחים	<p>1. קווי הבנין והמרווחים יהיו בהתאם למסומן ע"ג התשריט.</p> <p>2. סטייה מהוראות בדבר קווי הבנין תהיה סטייה ניכרת עפ"י סעיפים 2 (10), ו-2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002).</p>
ה.	מסי יחיד	בבנין יותר עד 40 יחיד
ו.	חומרי גמר	הבנין יצופה בחומרים קשיחים. חומרי גמר הבנין יהיו לשביעות רצון מהנדס העיר.
ז.	תנאים להיתר	<p>1. היתר הבניה לקומת המסחר יועבר לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>2. בהיתר הבניה למבנה המגורים ייקבעו תנאים אשר יבטיחו את השלמת התניון כולל מילוי דרישות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>3. על מבקשי היתר הבניה לנקוט בכל האמצעים הדרושים, כפי שיאשרו ע"י מהנדס העיר, למניעת כל פגיעה בגן בנימין וברחבה הקיימת בעת הקמת המבנה.</p> <p>4. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו את שיקום רחבת התיאטרון, הגן או הרחובות הגובלים במידה וייפגעו במסגרת עבודות הבניה, עפ"י תכנית שיקום בתאום ובאישור משרד מהנדס העיר.</p>

ח.	חברת אחזקה	על מבקש היתר הבניה חלה חובת התקשרות עם חברת תחזוקה שתפעיל את הבניין
ט.		אזור הרחבה הציבורית של בניין המגורים יתוכנן באופן שהוא ישתלב הרמונית בכיכר הקיימת.

12.2	שם ייעוד: אתר לבנין ציבורי (2003)	
12.2.1	שימושים	
א.	מיועד לשימוש לצורכי התיאטרון, מרכז תרבות, מופעים ויכלול שימוש למשרדים הקשורים בפעילויות לעיל ושימושים בעלי אופי מסחרי עם זיקה לתאטרון ולרחבה הציבורית. השימושים הספציפיים יהיו שכונתיים בלבד וייקבעו ע"י הועדה המקומית בעת מתן היתר הבניה. יותר החניון הקיים בן 5 קומות בהתאם לסעיפים 13, 14 בתכנית זו.	
12.2.2	הוראות	
א.	שטח הבניה העיקרי יהיה עד 750 מ"ר. מתוכם עד 250 מ"ר יוקצו עבור שימושים בעלי אופי מסחרי עם זיקה לתאטרון ולרחבה הציבורית. שטחי השירות יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.	שטח הבניה המותר
ב.	גובה הבנין יהיה עד 5 קומות מעל רחבת התיאטרון, ולא יעלה על 18.00 מ' מעל מפלס רחבת התיאטרון בנקודה B שמפלסה הוא +95.30. תותר סטייה של 0.5 מ' ממפלס זה. בנוסף יותרו מתקנים טכניים על גג המבנה במידות המינימליות הנדרשות. מתחת למבנה יותר החניון הקיים בן 5 קומות.	גובה הבנין
ג.	קווי הבנין והמררווחים יהיו בהתאם למסומן ע"ג התשריט	מררווחים

12.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
12.3.1	שימושים	
א.	ישמש לגינון, נטיעות, פינות ישיבה ומשחק, מעבר הולכי רגל ומעבר תשתיות עירוניות. מתחתיו יותר חניון עפ"י הקיים ובהתאם להוראות בסעיפים 13, 14 בתכנית זו.	

12.4	שם ייעוד: שטח רחבת התיאטרון	
12.4.1	שימושים	
א.	ישמש ככיכר ציבורית פתוחה לציבור הולכי הרגל. חלקי מבנה התיאטרון הקיימים מעל לרחבה יישארו כפופים להוראות התכנית המאושרת חפ/972. מתחת לרחבה יותר חניון עפ"י הקיים ובהתאם להוראות בסעיפים 13, 14 בתכנית זו וכן תותר העברת תשתיות עירוניות.	
ב.	יותר חניות ציבוריות וגישה לחלקות הגובלות.	

12.5	שם ייעוד: דרך	
12.5.1	שימושים	
א.	תשמש למעבר כלי רכב לפי סעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות למעט מסילת ברזל. כמו כן חניון בתחום הדרך בהתאם לקיים ולסעיפים 13 ו- 14 בתכנית זו.	

13. תניון תחתי מוצע במגרש 2001.

השטח המסומן בתשריט בסימון של רשת בצבע אדום כהה והתחום בקו תכלת הינו תחום שטח התניון הקיים. מבנה התניון מיועד לחניה תחתית מקורה למכוניות פרטיות. מרביתו של התניון יהיה תניון ציבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב, עפ"י הסדרים שייקבעו בתאום עם העירייה. כמו כן ישמש התניון גם למגורים ולמסחר המוצעים בתחום מגרש 2001. התניון בן 5 קומות ושטחו עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט. השטח הבנוי של התניון הוא כ- 16,000 מ"ר.

14. חניה

- א. התניון ייתן מענה לחניות הפרטיות עבור המגורים, המסחר והאתר לבנין ציבורי במגרש 2003 והיתר יהיה תניון ציבורי.
- ב. תקן החניה יהיה 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד. תקן החניה למסחר יהיה עפ"י התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה. מסי החניות הציבוריות לא יפחת מ- 300.
- ג. מיקום החניה עבור בנין המגורים יהיה בקומות התחתונות.
- ד. תבוצע הפרדה פיסית בין החניות הפרטיות למגורים לבין יתר החניות כגון ע"י מחסום.
- ה. מתן היתר הבניה מתונה באישור אגף תנועה, דרכים וגנים לתכנית הסדרי התנועה והחניה

15. חלוקה חדשה

- 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 מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.
- ד. על יוזמי תכנית זו / או הבאים במקומם, לרשום את מפת איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

16. הפקעה ורישום

- א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולרחבת התיאטרון נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה.
- ב. כתנאי להיתר בניה במגרש 2001 :
- ג. 1. תרשם בתחום מגרשים 2001 (בתחום התניון) , 2002 , 2002/1 , ו - 2003 זיקת הנאה לטובת בעלי הזכויות במגרש 2001 לצורך חניה (שטחי נתיבי הנסיעה).
- ג. 2. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בתחום מגרש 2001, בשטח המסומן ע"ג התשריט , כדרך גישה לתניון הציבורי ובשטח התניון הקיים הכלול בתת הקרקע של המגרש הנ"ל.

17. תכנית בינוי ופיתוח

מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י משרד מהנדס העיר. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את מגרשים 2001, 2002, 2002/1 ו- 2003 ותציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות ומעקות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, תכנית גגות, גינות, נטיעות עצים, סימון זיקת ההנאה לציבור בתחום מגרש 2001 וכד'

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
 ב. כל התשתיות תהיינה תקניות 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 הבניינים.
 ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר במסגרת היתר הבניה. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

19. גגות

גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה. יותרו על הגגות אלמנטים עיצוביים של חזית המבנה שישולבו גם עם הפתרון להסתרת האלמנטים הטכניים שעל הגג.

20. פיתוח המגרש

על יוזמי התכנית או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש, כולל קירות תומכים, ניקוז, נטיעות ו/ או גינות, תאורה, ריצוף, מעקים וכ"ו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח כפי שתאושר ע"י מהנדס העיר.

21. גדרות ומעקות

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

22. עצים בוגרים

על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:

- א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
- ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.
 2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
 3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
- ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

23. מניעת מטרדים בעת הבניה**א. מניעת מטרדים בעת הבניה.**

1. כתנאי לקבלת היתר הבניה יוגש אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לתכנית הערכות לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בכל שלבי הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
4. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.
5. 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. מיקום המכוונות יסומן בבקשה להיתר ואישורו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה יהווה תנאי למתן היתר בניה.
6. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

ב. עבודות עפר חציבה ומילוי:

- עודפי עפר יפנו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר. תנאים למתן היתר בניה:
1. **חובת איזון** בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.
 2. **חובת מחזור פסולת** בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
 3. **חובת סילוק פסולת** הבנין לאתר מוסדר.
- מתן היתר אכלוס למבנים מותנה בבדיקת ביצוע סילוק עודפי העפר ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

24. בניה משמרת נגר

מי הנגר העילי יופנו במידת האפשר לשטח הציבורי הפתוח המצוי בקרבה מיידית לצורכי השהייה ובמידה ולא יתאפשר, למערכת הניקוז המקומית.

25. סלילת דרכים

- א. סלילת ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה.
- ב. בסלילה ו/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.
- ג. היטל כבישים ישולם כחוק.

26. חשמל

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

27. תחנות טרנספורמציה

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.

הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי מגרש המגורים תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתנאי תכנית חפ"מ/מק/1400 ת"ט.

28. תאורה

היטל תאורה ישולם כחוק.

29. 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.

א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפייע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.

ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

ד. אספקת מים

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל
2. 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.

3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.

4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.

5. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ה. ביוב

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל
2. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ו. ניקוז ותיעול

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפייע.

2. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפייע.

ז. 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.

ח. אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. עבור המבנה בתא שטח 2001 יאותרו מתקנים לאצירת אשפה בתחום מגרש הבניה באופן שלא יהוו פגיעה נופית בחזיתות הפונות לרחוב ולרחבת התיאטרון.

ט. 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.

31. הריסה

האלמנטים המסומנים ע"ג התשריט להריסה יהרסו עפ"י לוי"ז שייקבע ע"י מהנדס העיר .

32. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

32. חתימות

תאריך

28/4/15

חתימה

יוזמי התכנית
נומל'ר חתימה
ייוזם והשקעות נכ"מ
ח.פ. 515065688

28/4/15

בעלי הקרקע
נומל'ר חתימה
ייוזם והשקעות נכ"מ
ח.פ. 515065688

2.4.2015

עורכי התכנית
רוזנברג פנינה
אדריכלות ונדוני ערים

לעיריית חיפה כבעלת זכויות במקרקעין
או כמי שזכאית להירשם כבעלת זכויות במקרקעין
הכלולים בבקשה/בתכנית, אין התנגדות
להגשת הבקשה/התכנית. העירייה אינה
אחראית ואינה מתחייבת מענם חתימה על הבקשה
לכל הקשור והנובע מהבקשה/התכנית,
לרבות הכנתה, הגשתה ואם התאמת הבניה לבקשה
ואין היא מחוייבת להליכי הרישוי מול ועדת הרישוי השונת.
אבי שטיין
מנהל מר' ליוזום ומיתוח מקרקעין

(Handwritten signature)

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ' / 1289 -
הומלץ להפקדה
1.05.2002 75
בישיבה ה- 41 ב - 11.06.2002
(-) חדוה אלמון
(-) אריאל וסרמן
יושב ראש הועדה
מהנדס העיר

(Handwritten signature)