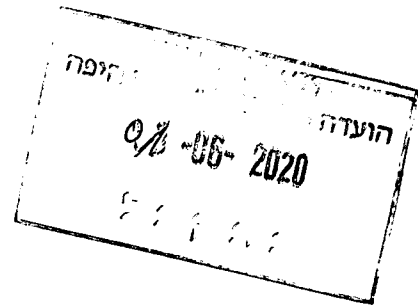


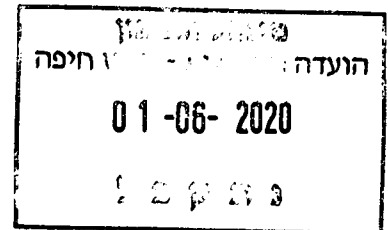


מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' חפ/1796/7 - מתחם הגנים



פרסום הסקודת התכנית חפ/1796/7

המועד הקובע לתכנית חפ/1796/7 סעיף 102 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, המיועד להגדלת שטח הפרסומים בדבר הפקדה פורסמה ביום 20.6.18

ההודעה בדבר הפקדה פורסמה ברשומות יפ. 7670 מיום 11.1.18

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1796/7

הומלץ להפקדה

בישיבה ה" 12 ב" 12.1.04

יושב ראש הועדה (ח.א.א.ל.)

מהנדס העיר (א.א.א.ל.)

1.1.16

1.1.16

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/1796/7

המועד הקובע לתחילתה של תכנית חפ/1796/7 סעיף 119 לחוק הוא בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות הנ"ל.

ההודעה פורסמה למתן תוקף בעיתון מיום 89/9

ההודעה פורסמה ב"פ. 15.6.2020

מיום 15.6.2020 לענין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

12/01/2020

מינהל התכנון-מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

הועדה המחוזית החליטה ביום: 8.10.18

לאשר את התכנית

איתמר בן דוד

8.6.2020

תאריך

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא : שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1796/7 – "מתחם הגנים" (להלן : "תכנית זו") והיא תחול על השטח המתוחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן : "התשריט") (התשריט הינו בקנ"מ 1: 500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

- 2.1 הוראות התכנית. - מחייב
- 2.2 תשריט התכנית המכיל תשריט יעודי קרקע ותשריט הוראות בניה בקנ"מ. 1: 500 - מחייב
- 2.3 נספח תנועה וחניה ערוך בקנ"מ 1: 500 – מנחה, מחייב בכניסה ויציאה מחניונים.
- 2.4 נספח נופי הכולל הנחיות מילוליות. - 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 וכן ההוראות המפורטות מטה.

3.2 תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות הבאות :

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום	למתן תוקף
981	מושבה גרמנית - צפונית		1256		20.1.1966
חפ/2179א	תוספת בניה בשדרות בן גוריון 22 חיפה גוש 10829 חל' 3		6080		28.4.2010
חפ/2125	מכללת ויצו במושבה הגרמנית		5311		6.7.2004
חפ/1370א	פיתוח שטחים להולכי רגל לאו שד' בן גוריון		4432		28.7.1996
חפ/2057	תכנית שינוי בגוש 11112 חל' 1		4809		14.10.1999
חפ/2000	תכנית המתאר של חיפה		8137		05.03.2019
חפ/1400 ש"ש	שטחי שרות ופטורים		4508		30.3.97
חפ/229 י"1	תיקון מס' 1 לאופן חישוב שטח הבניה לאכסדרות וגזוזטראות		4201		14.3.1994
חפ/1400/יב	מבנים במרווחים		4402		21.4.1996
חפ/1400/יב/1	מבנים במרווחים - השלמה		4626		8.3.1998
חפ/1400/ט	תחנות טרנפורמציה		4536		26.6.97
חפ/מק/1400גב	גובה בנינים באזורי מגורים		4896		26.6.2000
חפ/229 י"	אופן חישוב שטח הבניה למגור		3484		17.9.87
חפ/229 ד'	רוחב מינימלי של רחוב		2262		14.10.76
חפ/229/ה1	שטח בניה במגרש בין דרכים		5384		29.3.05
חפ/229/ט/1	הוראות בניה באתרים למוסד ובניני ציבור		6255		26.6.2011
חפ/מק/1400 פמ	פרגולות משולב		5501		28.2.06

3.3 תכנית זו כפופה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה לתמ"א 1/12 – מלונאות

המאושרת בתאריך 10-08-2010

3.4 כל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל ייקבע האמור בתכנית זו.

4. שטח התכנית

4.1 שטח התכנית כ- 31.96 דונם.

4.2 ייעודי הקרקע ושטחם יהיה בהתאם לטבלה שעל גבי התשריט.

5. מיקום וגבולות התכנית

מושבה גרמנית, בגבולות הרחובות: רח' המגינים בצפון, רח' אלנבי בדרום, שד' בן גוריון במזרח ורח' הגנים במערב ובהתאם לתחום בקו כחול עבה ע"ג התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש	חלקות	חלקי חלקות
10829 (מוסדר)	9-1, 13, 14, 49, 51, 54, 55, 56	15, 43, 44, 48, 52
11112 (מוסדר)	1-3, 11-6, 20	39, 41

7. בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל: שד' פלים 15, קריית הממשלה חיפה 33095,

טל: 8630971-04, פקס: 8630855-04

עיריית חיפה: רח' חסן שוקרי 14, חיפה טל: 8356356-04

פרטיים.

8. יוזם התכנית

עיריית חיפה: רח' חסן שוקרי 14, חיפה טל: 04-8356356

9. עורך התכנית

המחלקה לתכנון העיר - עיריית חיפה: רח' חסן שוקרי 14, חיפה טל: 04-8356167

10. מטרות התכנית

10.1 התחדשות עירונית ע"י שיקום ופיתוח של תחום התכנית תוך שימור מאפייניו העירוניים, נופיים, אדריכליים והסטוריים. תחום התכנית יהווה מתחם לשימור כשחלק מהמבנים הכלולים במתחם יסווגו לשימור, שיקום, ו/או הריסה לאחר תיעוד.

10.2 קביעת אזור תיירות ע"י שילוב תכליות של מגורים, מלונאות, מסחר ושירותי תיירות.

10.3 יצירת מתחם מלונאות ע"י התאמת השימושים, אופי הפעילות ורמת הפיתוח.

10.4 חיזוק אזורי המגורים ע"י מתן אפשרות להרחבות דיור, תוספת יח"ד חדשות ושיפור השירותים הציבוריים.

11. עיקרי התכנית:

- א. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות ליצירת מגרשי בניה חדשים תוך הקצאת שטחים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים שינוי יעוד קרקע ממגורים ומאזור מסחרי למלונאות, לתיירות, לאתרים לבנייני ציבור, לאתרים למוסדות ציבור, למגורים מעורב עם עסקים, לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים.
- ב. קביעת הוראות שימור וכן הוראות להרחבות בניה.
- ג. קביעת הוראות בנייה למגרשים.
- ד. קביעת הוראות להכנת תכנית בינוי לשטחים המוגדרים כ"תחום לתכנית בינוי".
- ה. קביעת מיקום חניות (עליות ותת קרקעיות) ודרכי גישה אליהן.
- ו. הרחבת דרכים ו/או צמצום רוחב דרכים מאושרות תוך מתן התייחסות להולכי הרגל ולנושא החניה.

12. באור סימני התשריט

מצב מאושר:

באור	הסימון בתשריט
גבול תכנית	קו כחול כהה עבה
מספר וגבול תכנית מאושרת	קו כחול בהיר
אזור מגורים ב	שטח צבוע בצבע תכלת
אזור מגורים מעורב עם עסקים (לפי חפ/2057)	שטח צבוע בצהוב עם טיוט אפור ותחום במסגרת כתומה
שטח למבנה ציבורי על פי חפ/2125	שטח צבוע בצבע חום בהיר
אזור לבנין ציבורי בעל אופי מסחרי על פי תכנית חפ/981	טיוט אלכסוני חום אפור עם מסגרת חומה.
אזור תיירות	טיוט אלכסוני בצבעים כחול וצהוב
אזור תיירות לפי חפ/2179א	שטח צבוע ורוד
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
חניון תת קרקעי	משבצות אלכסוניות בצבע אדום
דרך מאושרת	שטח צבוע בצבע חום בהיר
דרך משולבת לפי חפ/1796/8	טיוט אלכסוני בצבעים ורוד וירוק
דרך/טיפול נופי לפי חפ/2179א	טיוט אלכסוני בצבעים אדום וירוק
שביל נטוע לפי חפ/981	שטח צבוע בירוק כהה עם טיוט בירוק בהיר
שטח להולכי רגל לפי חפ/1370א	טיוט ירוק
קו רחוב	קו אדום רצוף
קו רחוב (לפי חפ/1370א) ברחוב אלנבי	קו אדום מרוסק
מס' דרך	ספרה שחורה ברביע העליון של העיגול
מרווחים	ספרה אדומה ברביע הצידי של העיגול
רוחב דרך	ספרה אדומה ברביע התחתון של העיגול
גבול גוש	קו משוון בצבע שחור
מס' גוש	מספר בן 5 ספרות בצבע שחור
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רצוף
מספר חלקה רשומה	ספרה בצבע ירוק
גבול מגרש לפי חפ/981	קו שחור רציף
גבול מגרש שתואם גבול חלקה מוסדרת (לפי חפ/981)	קו שחור וירוק לסרוגין.
מספרי מגרשים לפי חפ/981	ספרות בצבע אדום
גובה מבנים לפי חפ/981	ספרות רומיות בצבע אדום
זכות מעבר	טיוט אלכסוני בצבע ירוק
מבנה קיים	שטח מנוקד תחום בקו שחור
קצא"א	קו שחור עבה רציף

מצב מוצע:

באור	הסימון בתשריט
גבול תכנית	קו כחול כהה עבה
אזור מלונאות	שטח צבוע בצבע צהוב תחום בקו חום כהה
אזור תיירות	שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע כחול- פטרול וצהוב בהיר לסירוגין
אזור מגורים מעורב עם עסקים מיוחד	שטח צבוע בצהוב עם טיוט אפור ותחום במסגרת כתומה
אתר לבנין ציבורי	שטח צבוע חום תחום בקו חום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בצבע ירוק
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע בצבע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע בצבע אדום בהיר
שטח להולכי רגל	טיוט ירוק
דרך לביטול	קווים מקבילים בצבע אדום
חניון תת קרקעי	משבצות אלכסוניות אדומות
תחום להכנת תכנית בינוי ופיתוח	תיחום בקו תכלת מקוטע
קו רחוב	קו אדום רציף
קו בנין	קו אדום מקווקו
תחום בניה	אפור בהיר תחום בקו הבנין
מבנה לשימור	תיחום של חלקי המבנה המיועדים לשימור בקו אפור עבה וסימבול מבאת.
דרגת שימור א, ב, ג	אות עברית (א, ב, ג)
עץ לשימור	עגול ירוק
קבוצת עצים לשימור	צורה מקוקוות ירוקה
מס' דרך	ספרה שחורה ברביע העליון של העיגול
מרווחים	ספרה אדומה ברביע הצידי של העיגול
רוחב דרך	ספרה אדומה ברביע התחתון של העיגול
גבול גוש	קו משוון בצבע שחור
מס' גוש	מספר בן 5 ספרות בצבע שחור
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רציף
מספר חלקה רשומה	ספרה ירוקה
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה רשומה לביטול	ספרה ירוקה בתוך עיגול מרוסק בירוק
גבול מגרש מוצע	קו שחור רציף
מספר מגרש מוצע	מספר שחור בן 4 ספרות
חובת חזית מסחרית	קו בצבע סגול
מבנה / גדר להריסה	תיחום בקו צהוב
פרופיל בניה	קוד בצבע תכלת תחום במלבן תכלת
זכות מעבר	טיוט אלכסוני בצבע ירוק
מבנה קיים	שטח מנוקד תחום בקו שחור
קצא"א	קו שחור עבה רציף

13. תכליות ושימושים

13.1 לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות להלן בתחום יעוד הקרקע בו מצוי הקרקע או הבניין.

13.2 רשימת התכליות:

הערות ותכליות נוספות באישור הועדה המקומית	תכליות מותרות	יעוד קרקע
מסחר בקומת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים למסחר. חניון ציבורי תת-קרקעי.	מתקני אכסון תיירותי בהתאם לתקנים לתכנון וסווג מתקני אכסון תיירותי, בתי הבראה, פנסיונים, מוטלים, בתי קפה, מסעדות וכן חנויות לממכר קמעוני לתיירים.	אזור מלונאות *
מעונות, משרדים, בידור ושירותי ציבור. חניון ציבורי תת-קרקעי	בתי מגורים ומלונאות כפי שמוגדר בתכליות המותרות באזור מלונאות. שימושי מסחר קמעוני ושירותים אישיים.	אזור תיירות *
	שימושים של רווחה, חינוך, קהילה, בריאות ודת.	אתר לבנין ציבורי
	ישמש להקמת מבנה בצומת הרחובות אלנבי הגנים למשרדים, מסחר ו/או מלונאות, כאשר הקומה הראשונה מעל לקומה המסחר יהיה מיועד לצרכי ציבור – רווחה, תרבות, או חינוך.	אזור מגורים מעורב עם עסקים מיוחד לפי חפ/2057
מתקנים הקשורים בשימושים המותרים. תותר הקמת מבנה שירותים ציבוריים בשטח מקסימלי של 30 מ"ר ובגובה קומה אחת.	ישמשו לכיכרות, גינות ציבוריות, שבילים, פינות ישיבה, פינות משחק לילדים ומתקני שעשועים.	שטח ציבורי פתוח
	כמוגדר בחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל לרבות תשתיות עירוניות.	דרך

*אזור מלונאות ואזור תיירות כפופות להוראות של תמ"א 1/12 – יש לציין שלפי סעיף 5.1 תת-סעיף 3 של הוראות התמ"א קובע – כי האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד

14. חלוקה חדשה

14.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

14.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.

14.3 על מבקשי היתר הבניה חלה החובה להכין תשריט איחוד וחלוקה על כל השטחנשוא ההיתר ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתרי בניה ועליהם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

15. הפקעה ורישום

- 15.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבניני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.
- 15.2 השטחים המסומנים בתשריט כזכות מעבר לציבור יהיו פתוחים למעבר הציבור לצמיתות ותרשם עבורם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין. הערת אזהרה על כך תרשם בלשכת רשם המקרקעין.

16. הוראות בניה

16.1 הגדרות

- "מגרש מבונה" – מגרש בו קיימים מבנים בעת אישור התכנית.
- "מבנה קיים" – מבנה שקיים במגרש בעת אישור התכנית.
- "מבנה חדש" – מבנה שנבנה או יבנה עפ"י היתר בניה כחוק לאחר אישור תכנית זו ועפ"י הוראותיה.
- "מבנה לשיקום" – מבנה או חלק ממבנה קיים בעת אישור התכנית בעל חשיבות ואיכויות אדריכליות/הסטוריות שניתן לערוך בו שינויים שונים בכפוף לתיעוד המבנה ובאישור היחידה לשימור מבנים ואתרים ובתיאום עמם.
- "מבנה לשימור" – מבנה המסומן בתשריט כמבנה לשימור.
- "שיפוץ מבנה לשימור" – שיפוץ מבנה בהתאם לסקר שימור מאושר ע"י היחידה לשימור מבנים ואתרים ותאום עמם.
- "מתחם שימור" – מתחם הכולל רחובות, סמטאות, בנינים, צמחיה ואלמנטים אחרים בעלי חשיבות ואיכויות המצדיקות שימור. במתחם זה כלולים בנינים לשימור ובנינים לשיקום.
- "סקר שימור" – מכלול העבודה על כל חלקיו לרבות תיעוד המבנה המכיל הערכות, ניתוחים, מסקנות, המלצות והנחיות שימור. סקר זה יוכן ע"י אדריכל בעל ניסיון בנושא שימור מבנים בהנחיית היחידה לשימור מבנים ואתרים.

- "תיעוד המבנה" – איסוף, הכנה, מיון, עריכה והצגה של החומר המתעד את המבנה וסביבתו בעבר ובהווה. תיעוד זה יוכן ע"י אדריכל בעל ניסיון בנושא שימור מבנים בהנחיית היחידה לשימור מבנים ואתרים.
- "אזור להכנת תכנית בינוי" – סימון מתחם או קבוצת מגרשים עבורם נדרשת הכנת "תכנית בינוי" כיחידה אחת. אישורה ע"י מהנדס הרשות המקומית מהווה תנאי לקבלת היתר בנייה.
- "פרופיל בניה" – ריכוז הוראות הבניה סעיף 16.3
 "דרגת שימור" – ראה סעיפים 21.3-21.5

16.2 חובת הכנת תכנית בינוי ופיתוח (בתחומים המסומנים בתשריט)

במגרשים אלו מתן היתר בניה מותנה בהגשה של תכנית לבינוי ולפיתוח לכל האזור המסומן ואישורה ע"י הועדה המקומית. שינויים עתידיים בתכנית הבינוי והפיתוח יהיו טעונים אישור הועדה המקומית.

16.2.1 הוראות להכנת תכנית בינוי ופיתוח

תכנית הבינוי לכל האזור המסומן כתחום להכנת תכנית בינוי ופיתוח ולכל מגרש בתחומו כאמור לעיל, תהיה בהתאם לתשריט הוראות הבניה המחייב ולנספחי תכנית זו ותוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה עדכנית של מודד מוסמך. תכנית בינוי ופיתוח תכלול:

- א. קביעת גושי הבניינים, גבהיי הבניינים והמרחקים ביניהם.
- ב. פרוט השימושים במגרשים, במבנים ובחלקי מבנים שונים, תוך קביעת היקפי הבניה למבנים ולשימושים השונים.
- ג. אופן הטיפול במבנה קיים והוראות מפורטות לשיקומו.
- ד. הגדרה סופית של מיקום חזיתות מסחריות ואופן תפקודן.
- ה. גבהיי קרקע מתוכננים ומפלסי הכניסות למבנים, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, פתרונות שילוט, פרסומות וחלונות ראוה, עיצוב גגות הבניינים כחזית חמישית כולל פתרון מתקני הגג, תכנית החניון התת קרקעי כולל פתרון הגישות והיציאות, סידור החניה ופתרון החניה התפעולית.
- ו. פירוט שטחים במגרשים ושטחי המדרכות והכיכרות עליהם תרשם בלשכת רשם המקרקעין, זכות מעבר לציבור לצמיתות.
- ז. פירוט דרכים, חניה, תנועת כלי רכב, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילי מדרגות, שטחים בין הבניינים, מבנה החניון ומיקומו ביחס לקרקע הטבעית והקרקע המתוכננת, קירות תומכים, תאורה, גינון ונטיעות, תחנת טרנספורמציה, ריהוט רחוב, מתקנים לאצירת אשפה, גדרות ומעקות כולל חומרי גמר.

- ח. הגדרת שלבי בינוי ופיתוח ושלבי אכלוס בכפוף להוראות להלן : ניתן לאשר בניה בשלבים רק בתנאי שלכל שלב יובטח תפקוד בצורה עצמאית מבחינת כניסות, יציאות, חניות ותשתיות ויכלול את השטחים בין המבנים והרחבה שיפותחו במקביל לכל מבנה כולל הגישות אליו. כמו כן יצירת שלמות תכנונית ונופית בהתאם לתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב. עם בניית יתר השלבים יושלם ביצוע כל העבודות הנלוות כמפורט בתכנית הפיתוח.
- ט. כחלק מתכנית הבינוי תוגש תכנית התארגנות לתקופת הביצוע ולשלבי בניית המתחמים השונים. התכנית תכלול הסדרים שיבטיחו גישה לכל הבניינים, מעבר בטוח להולכי רגל וזרימת תנועה בלתי מופרעת במהלך ביצוע העבודות. כמו כן יכללו בה מסלולי נסיעת משאיות ומיקום שטחי התארגנות לתקופת הבניה כמפורט בסעיף 27 "מניעת מטרדים" להלן.
- י. בסמכות מהנדס העיר יהיה לדרוש השלמה של מסמכים נוספים לצורך המחשה.

16.3 פרופילי בניה, גובה מבנים, אחוזי בניה ותכסית מרבית.
הוראות הבניה תהיינה כמפורט להלן:

יעוד	מספר מגרש	מס' גוש	מס' חלקה	שטח מגרש	שטח בניה עיקרי % מעל הקובעת	תכסית מרבית (%) מהמגרש (נטו)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	פרופיל הבניה	הערות
אזור תיירות	7100	10829	1	669	200	70	11.5	3	M	מבנה קיים במגרש -לשימור ב'
אזור תיירות	7101	10829	2	808	200	70	11.5	3	M	קיימים 2 מבנים במגרש מבנה אחד לשימור ג' ומבנה שני לשימור ב
אזור תיירות	7102	10829	7	610	210	70	11.5	3	M	מבנים קיימים במגרש לשימור ב
אזור תיירות	7103	10829	4	894	לפי מימדי המבנה הקיים בפועל במגרש					מבנים קיימים במגרש לשימור א'
אזור תיירות	7104	10829	13	806	לפי מימדי המבנה הקיים בפועל במגרש					מבנים קיימים במגרש לשימור א'
אזור תיירות	7105	11112	6	1039	160	70	11.5	3	M	מבנה קיים במגרש לשימור א'
אזור תיירות	7106	11112	1	575	לפי מימדי המבנה הקיים בפועל במגרש					מבנה קיים במגרש לשימור א'
אזור תיירות	7107	11112	2	568	70	40	11.5	3	M	מבנה קיים במגרש -לשימור ב'
אזור תיירות	7108	11112	9	418	320	80	15	4	M	
אזור תיירות	7109	11112	20	431	200	70	11.5	3	M	מבנה קיים במגרש לשימור ב'

יעוד	מספר מגרש	מס' גוש	מס' חלקה	שטח מגרש	שטח בניה עיקרי % מעל הכניסה הקובעת	תכנית מרבית (%) מהמגרש (נטו)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	פרופיל הבניה	הערות
אזור תיירות	7110	10829	3	437	בהתאם להוראות תכנית מאושרת במגרש חפ/2179/א			P	שטח עיקרי של 790 מ"ר, 5 יחידות דיור, 3 קומות מעל הכניסה הקובעת - התכנית המאושרת כוללת הוראות מפורטות לשימור	
אזור תיירות	7111	11112	8	565	250	90	11.5	3	M	מבנה קיים במגרש לשימור ב'
אזור תיירות	7112	11112	7	539	240	80	11.5	3	M	מבנים לשימור ב' תוספת הבניה לצד המבנה לשימור הגובל בשד' בן גוריון, תשמש לקרוי חורף בלבד (ניתן גם קרוי קבוע) ותבנה מחומרים קלים ושיקופים. תנאי למתן היתר יהיה אישור המחלקה לשימור כי הכל בוצע בהתאם להוראות.
אזור תיירות	7113	10829	5	109	לפי מימדי המבנה הקיים בפועל במגרש			K	מבנה קיים במגרש לשימור א	

יעוד	מספר מגרש	מס' גוש	מס' חלקה	שטח מגרש	שטח בניה עיקרי % מעל הקובעת	תכנית מרבית (%) מהמגרש (נטו)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	פרופיל הבניה	הערות
אתר לבנין ציבורי	7200	10829	9	404	220	70	11.5	3	M	
אתר לבנין ציבורי	7201	10829	10,11,12	3570	בהתאם להוראות תכנית מאושרת במגרש חפ/2125					P שטח בניה עיקרי של 11000 מ"ר, גובה משתנה בן 3 ל 4 קומות לא כולל עליית גג.
אזור מגורים מעורב עם עסקים מיוחד	7600	11112	11	2150	בהתאם להוראות תכנית מאושרת במגרש חפ/2057					P סה"כ שטח בניה עיקרי 6,000 מ"ר 4750 מ"ר למגורים, 1225 מ"ר, 4 מבנים, 3 בגובה 19.80 מ' ואחד - 16.80 מ'
אזור למלונאות	7700	11112	3,10	3312	350	90	15	4	M	יותר שימוש בתחנת כיבוי במיקומה הנוכחי עד להסדרת מיקום חלופי ע"י הועדה המקומית

- בתוספות בניה בבניינים קיימים יקבע גובה המבנה על פי מס' הקומות. גובה מתקני הגג הטכניים יהיה בגובה המינימאלי הנדרש בכפוף להגשת מפרט טכני.
 - בכל מקרה במקומות בהם פרופיל הבניה P - הוראות הבניה בהתאם לתכנית המאושרת במקום.
 - בכל מקרה במקומות בהם פרופיל הבניה K - אין תוספות בניה –הכל לפי מימדי המבנה הקיים בפועל במגרש.
- 16.3.1 במגרשים שאינם מבונים גודל ממוצע של יחידת דיור במגרש יהיה לפחות 80 מ"ר (שטח עיקרי). במגרשים מבונים גודל ממוצע של יחידת דיור במגרש יהיה לפחות 60 מ"ר (שטח עיקרי).

16.3.2 שטחי שירות :

אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהיה עפ"י הוראות תכנית מתאר חפ/229 י' על כל תיקוניה.

אופן חישוב שטחי השירות ליעודים שאינם מגורים יהיה עפ"י חפ/1400 ש"ש על כל תיקוניה.

16.4 הוראות כלליות:

16.4.1. בנוסף לזכויות הבניה המפורטות בסעיף 16.3 לעיל יחולו הכללים כדלהלן:

קווי בניין	הגדלת תכסית** יחסית לתכסית המצוינת בטבלה	גובה בנינים	תוספת שטח** (על האמור בטבלה)	
קווי הבניין בתשריט יהיו לבניה חדשה בלבד. חלקי בנין קיימים ביום הפקדת התכנית החורגים מקווי הבניין המסומנים והמהווים חלק אינטגרלי מהמבנה בהתאם לסקר השימור ניתן יהיה לשקמם ולהשלימם.	10%	בבנינים בעלי גגות משופעים במקרים בהם לא ניתן לנצל את זכויות הבניה, ניתן יהיה להגביה את הגג עד 1.5 מ' נוספים.	10%*	1. מבנה לשימור
				2. שיפוץ מבנה המיועד לשיקום במגרש.
			לא תינתן כל תוספת לשטחי הבניה הקבועים בתכנית	3. מגרשים בהם הבנייה הקיימת חורגת מקווי הבניין המסומנים בתשריט

* התוספת תינתן רק בתנאי שימולאו יתר הוראות התכנית לעניין גובה והוראות אחרות ובהם הוראות השימור, שיקום פיתוח וכד'.

** תוספת אחוזי בניה והגדלת תכסית יינתנו למגרש פעם אחת בלבד.

16.4.2 הוראות בניה נוספות:

בבניה חדשה לא תותר קומת עמודים.

16.4.3 אופן מדידת גובה הבניה:

א. גובה מירבי במבנה עם גג שטוח יימדד ממפלס ציר הדרך מול מרכז חזית המבנה ועד למישור העליון של הגג.

ב. גובה מרבי במבנה עם גג משופע יימדד ממפלס ציר הדרך מול מרכז חזית המבנה ועד למישור העליון של התקרה העליונה.

16.4.4 בבניין בעל גג משופע ניתן יהיה להתחיל את שיפוע הגג ב – 1.20 מ' מעל המישור העליון

של התקרה העליונה וללא שינוי בגובה המרבי המותר כמסומן בטבלה בסעיף 16.4.1 לעיל שיפוע הגג לא יעלה על 40% ויפנה ככל האפשר לעבר כל חזיתות המבנה.

16.4.5 לא יותר להבליט אלמנטים טכניים מעל מישור הגג השטוח והמשופע.

הגובה המרבי במטרים המפורט בטבלה 16.4.1 לעיל כולל: מבנה שירות, חדרי מדרגות, מבנה מכונות של מעלית, מיכלי מים, פרגולות וכד'. בכל מקרה לא תותר הבלטת חדרי מכונות של מעליות, חדרי מדרגות ופרגולות מעל למישור רעפי הגג.

- 16.4.6 הועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לתחומי הבניה וקווי הבניה הגובלים בדרכים, שבילים, שצ"פ ושטחים עם זכות מעבר לציבור. למען הסר ספק יותרו מרפסות זיזיות גם במבנים אשר השימוש בהם אינו רק למגורים ובלבד שבליטות אלה תואמות את אופי האזור במימדיהן ובצורתן, הן ממוקמות בגובה של לפחות 3 מטר מעל פני הקרקע במצבה הסופי וצורתן לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם לכל דין.
- 16.4.7 הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת פתחים – כניסות להולכי רגל, חלונות, פתחי אוורור וכיו"ב לעבר שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים וכן לעבר שטחים פרטיים פתוחים לא מבונים (מעל מפלס הקרקע) עם זיקת מעבר לציבור, אלא אם צוין אחרת בהוראות התכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם לכל דין.

17. בניה במפלס תת קרקעי, מרתפים וקומת מסד

- 17.1 בכל המגרשים המבונים, תלווה בניה של מפלס תת קרקעי בחוות דעת של קונסטרוקטור.
- 17.2 ניתן יהיה להשתמש במרתפים קיימים לשימושים עיקריים. שטח עיקרי זה יהיה בנוסף לאמור בטבלה בסעיף 16.4.1 שטח וגובה המרתף ייקבע עפ"י סקר השימור שיוכן למבנה ולשביעות רצון מהנדס העיר.
- 17.3 הועדה המקומית, רשאית להתיר הבלטתם של מרתפים המשמשים ברובם לחניה ולשטחי שרות אחרים מעל פני הקרקע במגרשים שאינם למסחר במפלס הכניסה, בכפוף לכך שהמרתף לא יבלוט מעל לגובה 1.2 מ' מעל פני הקרקע הגובלת. כמו כן גובה המבנה לא יחרוג מהוראות תכנית זו ותקרת המרתף תשתלב בפיתוח המגרש ותאפשר את תפקודו בהתאם לתכליותיו.
- 17.4 תותר התקנת מרתפים בעומק של 3 קומות מתחת למפלס הכניסה ועד לגבולות המגרש. הועדה המקומית רשאית להימנע מלהתיר התקנת המרתף עד לגבול מגרש מבונה סמוך, ולחייב נסיגה מגבול המגרש אם קיים חשש כי התקנת מרתף כאמור מסכנת את יציבותם של מבנים סמוכים, ו/או לא הופקדו בידיה ערבויות ע"פ דרישתה לכיסוי נזקים צפויים מהתקנת המרתף בגבול המגרש.
- 17.5 מרתפים שיבנו במבנים חדשים יהיו תת קרקעיים (ללא בליטה מעל פני הקרקע).
- 17.6 בתאי שטח המיועדים למלונאות, בניה בתת הקרקע תעשה בכפוף למגבלות המופיעות בסעיף נפט ודלק. (סעיף 3 בהחלטה)

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- 18.1 לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- 18.2 לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים למעט בבנייני מגורים שאינם לשימור במסגרת הבקשה להיתר בניה ובאישור משרד מהנדס העיר.
- 18.3 לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- 18.4 לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 18.5 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- 18.6 לא תורשה הקמת אנטנות מכל סוג שהוא על מעטפת הבניין.
- 18.7 חבור החשמל לבניינים יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.
- 18.8 מתקני גז ודלק ישולבו ויוסותרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.
- 18.9 התקנת סורגים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית אחידה שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- 18.10 שלטי זיהוי : בכל כניסה לבנין בתחום התכנית ייקבע שלט זיהוי ועליו שם הרחוב מספר הבניין ומספר הכניסה הכל לפי הנחיות עיצוב גרפי לכלל המושבה הגרמנית.
- 18.11 שילוט מסחרי : עקרונות עיצוב השילוט וחומריו יכלל בהיתר הבניה ויערך עפ"י הנחיות עיצוב גרפי לכלל המושבה הגרמנית.

19. פרגולות וקירוי עונתי

- 19.1 פרגולות ו/או קירוי עונתי לבתי אוכל יותרו בשטחי דרכים מאושרות (מדרכות או רחבות), בשטחים ציבוריים פתוחים, בשטחים פרטיים פתוחים ובמרווחי המגרשים במועדים המפורטים בסעיף 7 בהוראות תכנית חפ/1888 ובשד' בן גוריון בהתאם לתכנית הבינוי המצורפת לתכנית חפ/1370 א.
- 19.2 במגרשים בהם קיים מבנה לשימור או במתחמים לשימור תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר, לאסור או להגביל את הקמתם של פרגולות או קירוי עונתי בהתאם להנחיות השימור שייקבעו בסקר השימור של המבנה או המתחם. בבניינים בהם תותר הקמת פרגולות או קירוי עונתי, יבוצעו הקרויים בהתאם להנחיות ובאישור היחידה לשימור מבנים ואתרים.

20. הוראות שימור

- 20.1 הוראות שימור יגברו על הוראות אחרות של התכנית.
- 20.2 היתרי בניה במגרשים מבונים שכלולים בהם מבנים לשיקום ו/או מבנים לשימור יכללו את פרוט העבודות הנדרשות לשם שיפוץ ושיקום המבנה הקיים, כולל חיזוק קונסטרוקטיבי, שיפוץ חזיתות, גדרות, גגות או אלמנטים אחרים הראויים לשיקום ושימור, הסרת מבנים או חלקי מבנה הנוגדים את אופיו של המבנה, פיתוח השטח וכיו"ב, הכל עפ"י סקר שימור / תיעוד המבנה ובתאום עם היחידה לשימור מבנים ואתרים ובהתאם לתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה (תקנה 17א) התשע"ח - 2018 ועידכונה .
- 20.3 בבניינים קיימים לשיקום ובבניינים לשימור, שטח של מרפסות זיזיות קיימות יהיה בנוסף לשטח העיקרי המאושר בתנאי שמרפסות אלו תהיינה פתוחות משלושת צדדיהן.
- 20.4 גובה בנין לשימור או לשיקום יהיה עפ"י הגובה הקיים. בתוספת בניה לבניינים לשימור ו/ או לשיקום יותר גובה קומות שיהיה תואם את אופי המבנה בהתאם לסקר השימור/ תיעוד המבנה ובתאום עם היחידה לשימור מבנים ואתרים.

21. מבנה לשימור

- 21.1 לא תותר הריסת מבנה לשימור או חלק ממנו ולא תותר בו כל בניה חדשה או שינויים בחזיתותיו ו/או הגג למעט הוראות על פי סעיף 21.3 (מבנה לשימור א'), 21.4 (מבנה לשימור ב') ו21.5 (מבנה לשימור ג').
- למרות האמור לעיל הועדה המקומית רשאית בהמלצת הועדה לשימור ומהנדס העיר לאפשר תוספות מוגבלות ושינויים מקומיים במבנה לשימור, במסגרת קווי הבניין וזכויות הבניה הקיימות, לשם המשך קיומו של המבנה לאורך זמן, לשם התאמת המבנה לתפקידו ולשם הפעלתו וזאת בתנאים הבאים:
- התוספות והשינויים מתאפשרים ותואמים את הוראות והנחיות השימור שנקבעו בסקר השימור של המבנה.
 - העבודות המוצעות יהיו חלק מבקשה להיתר בניה או להיתר לשימוש הכולל שפוף, שיקום ושחזור המבנה, הכל ע"פ הנחיות מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.
 - התוספות והשינויים יהיו מזעריים ככל האפשר וללא גרימת שינוי באופיו של המבנה הקיים.
 - העבודות המוצעות תהיינה הפיכות - פירוקן וביטולן לא יגרום נזק למבנה הקיים.
- 21.2 שיפוץ ותוספת בניה במבנה לשימור יעשו כך שישמרו מאפייניו האדריכליים של המבנה ותכונותיו הראויות לשימור בכפוף להוראות שלהלן:
- א. היתר הבניה לשיפוץ מבנה לשימור ו/או תוספת בניה למבנה לשימור יוכן ע"י אדריכל בעל ניסיון בנושאי שימור בהנחיית היחידה לשימור אתרים ויכלול סקר תיעוד מפורט של המבנה וסביבתו הכולל:

- תעוד ותאור אדריכלי והיסטורי של המבנה והנכסים הסמוכים הקשורים בו.
 - ניתוח מצבו ההנדסי של המבנה.
 - ניתוח מרכיבי המבנה, החומרים, הפרטים והגוונים המקוריים של המבנה ואלה שהוספו לו במהלך קיומו.
 - תאור סביבת המבנה והנכסים הסמוכים לו, חצר, מבנה עזר, גדרות, גינות, צמחיה וכיו"ב כמו כן פרטים נוספים עפ"י דרישת מהנדס העיר.
 - המלצות והנחיות לשימור המבנה וסביבתו.
- ב. בקשה להיתר בניה ושימוש במבנה לשימור תכלול בנוסף למתחייב בחוק את הפרטים המתאימים מתוך המפורט בסעיף 23 וכן את הפרטים הבאים :
- הגדרה מדויקת לעבודות השחזור בחלקי המבנה הקיים, כולל פירוק והריסה של תוספות מאוחרות הפוגמות באופי המבנה ואיכותו, שיחזור חלקים מקוריים ע"י מוצרים זהים למקור ככל האפשר, כולל חלונות, דלתות, תריסים, סורגים, שערים וכיו"ב.
 - הנחיות שיפוץ מירבי של פנים הבניין תוך הקפדה על מאפייניו הייחודיים – כגון : ריצוף, תקרות עץ, מדרגות, מסגרות ונגרות אומן ופרזול וכיו"ב.
 - הגדרה מדויקת של מאפייני השינויים והתוספות באופן המדגיש את ההתערבות החדשה ביחס למבנה הקיים, זאת באמצעות שימוש בחומרים וטכנולוגיות מתאימות.
 - תאור פרטי המבנה המרכיבים את חזיתותיו וכן האמצעים המוצעים לשיקומם ושחזורם, פרוט חומרי הגמר, מרכיביהם איכותם וגוניהם.
 - תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה דיון בועדת השימור המקומית וקבלת המלצת מחלקת שימור.

21.3 מבנה לשימור א'

לא תותר בו כל תוספת בניה חדשה או שנויים בחזיתותיו כולל חזית חמישית (גג) למעט האמור בסעיף 21.1.

21.4 מבנה לשימור ב'

לא תותר כל תוספת בניה מעל למבנה הקיים בתחום המסומן לשימור.
לא יותרו שינויים בצורה או באופיו של הגג הקיים של המבנה בתחום המסומן לשימור למעט האמור בסעיף 21.1.
תותר בניה חדשה מחוץ לתחום המסומן לשימור בהתאם לקוי הבניין והגובה המסומנים בתשריט ובהתאם להוראות בטבלת פרופילי הבניה.

21.5 מבנה לשימור ג'

תותר תוספת בניה חדשה מעל בנין קיים בתחום המסומן לשימור ובהתאם לקוי הבניין (תחום בינוי) והגובה המסומנים בתשריט ובהתאם להוראות בטבלת פרופילי הבניה. תותר בניה חדשה מחוץ לתחום המסומן לשימור בהתאם לקוי הבניין והגובה המסומנים בתשריט הוראות הבניה ובהתאם להוראות בטבלת פרופילי הבניה.

22. שיפוף מבנה קיים/תוספת בניה למבנה קיים/ בניה חדשה

במגרשים מבוניים

מהנדס העיר רשאי להתיר ואף לחייב שיפוף מבנה קיים או חלקי מבנה קיים לרבות פיתוח השטח כתנאי להתיר, לשימוש במבנה או לבניה חדשה.

- 22.1 פינוי והריסה של חלקי מבנה שאינם תואמים את אופי המבנה או פוגמים בחזותו.
- 22.2 חיזוק קונסטרוקטיבי של המבנה או חלקים ממנו.
- 22.3 פירוק הציפוי של המבנה במטרה להגיע לחומרי הגמר המקוריים ו/או ציפוי מחדש בחומר התואם את אופי המבנה וקביעת סוג ואיכות הציפוי לתוספת הבניה במגרש.
- 22.4 שיקום ושיחזור פרטי בניה אופייניים למבנה וכן שימוש בפרטים זהים בבניה חדשה.
- 22.5 קביעת סוג הגג למבנה חדש באופן שיתאים למבנה הקיים וסביבתו וכן דרישה להחלפה או תיקון ושיחזור של גג קיים.
- 22.6 קביעת חומרי גמר, פרטי גמר, גוונים וכיו"ב לשם שיקום המבנה או לבניה חדשה במגרש.
- 22.7 שימור ו/או שיחזור הצמחייה הקיימת ו/או אלמנטים נופיים מקוריים כגון: עצים, גדרות, נופרות, טרסות, קירות תומכים, פרגולות, ריצופים וכו'.
- 22.8 קביעת אופן פיתוח המגרש – גינות ונטיעות, ריצופים, ריהוט, אמצעי הצללה, גדרות מעקות וכו'.
- 22.9 קביעת תנאים, הוראות ואמצעים לתחזוקה ושמירה על המבנה וסביבתו.

23. תכולת הבקשה להתיר בניה

לבקשה להתיר בניה לכל שלב ושלב יצורפו המסמכים הבאים:

- א. מפת מדידה של המגרש בקנה מידה שלא יקטן מ 1:250 ערוכה ע"י מודד מוסמך. המפה תכלול בנוסף לפרטי המגרש גם את מיקום המגרש בתוך התכנית הכללית, חישוב שטח המגרש, פרטי פיתוח וכן נתונים המתייחסים למגרשים הגובלים איתו לרבות גובה בנינים, מיקום עצים וסוגיהם, פרטי פיתוח ופרטי תשתית קיימת הבולטים מעל פני הקרקע.
- ב. תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100 עם ציון גדרות, קירות תומכים, שבילים, חניה, מתקן אשפה, מיכל דלק טמון באדמה, מתלה כביסה, מיקום בלוני גז וכד' כולל ציון מפלסים סופיים לגובה ראשי קירות וגדרות, כולל ציון החומרים המרכיבים את הגדרות החיצוניים במגרש.

- ג. פרטי תשתיות שירות למבנים יכללו במסמכי הבקשה להיתר הבניה ויודגמו ע"י חתכים ותוכניות חלקיים בקני"מ 1:25 לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- ד. חזיתות וחתכים כולל סימון קרקע טבעית וסופית.
- ה. חזית הגדר לרחוב כולל חזית מבנה החניה המקורה, באם מוצע וכולל סימון גבהים וחומרי הבניה.
- ו. פריסה של קירות תומכים ותכנית עבודות עפר.
- ז. עיצוב השילוט לשטחים מסחריים, לכניסות לבתים ולאזור המלונאות.
- ח. לכל בנין שייבנה בשלבים יצורף לבקשה להיתר בניה תכנון הבניין בשלמותו ועליו סימון שלבי הבניה.
- ט. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, או לשינוי היתר הבניה, או בקשה לתוספת בניה יהיה צירוף עותק הצהרה בחתימת מגיש הבקשה שאין בבקשה החדשה חריגה או סטייה כלשהיא מתנאי הבניה ומגבלותיה האמורים בהוראות תכנית זו וניספחיה.
- י. אין האמור לעיל בא לבטל תנאים נוספים להיתר הקבועים בחוק.
- יא. בסמכות מהנדס העיר לפטור מדרישה שאינה רלוונטית.

24. תנאים להיתר

בכל בקשה להיתר בניה כשיש התקרבות של יותר מ – 2 מ' מבנין קיים תידרש חוות דעת קונסטרוקטיבית של מהנדס קונסטרוקציה.

25. הריסת מבנה קיים

- 25.1 לא תותר הריסתו של מבנה קיים או חלק ממבנה קיים, גם אם יועד להריסה בהוראות תכנית זו, אלא לאחר שהוכן סקר תעוד המבנה בתאום עם היחידה לשימור אתרים ומבנים ואישורם.
- 25.2 היתר להריסת מבנה או חלק ממבנה יכול שיהיה מותנה בהנחיות לפינוי זהיר של חלקי מבנה בעלי ערך לשם שילובם בבניה חדשה או לאחסונם.
- 25.3 מבנה שסומן להריסה במסמכי התכנית ייהרס במועדים כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.

26. איכות סביבה

- 26.1 בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תתואם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה בכל הנושאים הקשורים לאוורור החניונים, קביעת מתקנים ותנאים למניעת מטרדים מבתי קפה, מסעדות, פאבים וכיו"ב וקביעת תנאים למהלך העבודה ולמניעת מטרדים במהלך הבניה ואחריה ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 26.2 מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

27. מניעת מטרדים בעת הבניה

כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- 27.1 הבקשה להיתר תכלול את האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 27.2 בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 27.3 משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- 27.4 עודפי עפר יפנו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- 27.5 מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. מיקום המכוונות יסומן בבקשה להיתר ויאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.
- 27.6 הבקשה להיתר תלווה בלוח זמנים לתחילת וסיום החפירה, שתאושר ע"י מהנדס העיר במטרה למנוע מפגעים סביבתיים.

27. סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה.

- 28.1 כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יפנו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי 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'.
- 28.2 תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:
 - לפני הוצאת היתר הבניה- 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 שייעשה 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."

28.3 במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

28. עבודות עפר חציבה ופסולת בניין:

תנאים לקבלת היתר בניה:

- 29.1 חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.
- 29.2 חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
- 29.3 חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.

29. פיתוח השטח

- 30.1 על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות וגינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. פיתוח השטח יבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 16.2 לעיל.
- 30.2 הגינון על גג חניון ציבורי תת קרקעי יהיה ע"ג מצע אדמה איכותי בעומק של לא פחות מ-1.50 מ'. בתנאים להיתר יפורטו אמצעי תמיכה לעצים, מערכת השקיה ומערכת ניקוז הכל בתכנון אדרי' נוף ובלווי אגרונום ובאישור המחלקה לתכנון נוף.
- 30.3 בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

30. עצים לשימור/העתקה/עקירה

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- עצים לשימור:
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות 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.
- העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

- בכפוף להעתיקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתיקה
- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
- מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

31. עבודות תשתית ופיתוח

- הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתרי בניה בביצוע עבודות פיתוח בשטח התכנית ע"י בעלי הזכויות בשטח.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע שלבי ביצוע והנחיות בעת הוצאת היתרי בניה על מנת להבטיח קיומה של התשתית הנדרשת לשם תפקודם הנאות של המבנים שייבנו מכוח אותם היתרי בניה בשלבי הביצוע של תשתית זו.

32. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים

- יוזם התכנית יהיה חייב לפתח את השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית בכפוף להוראות שלהלן: במסגרת היתר הפיתוח תוגש תכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול תכניות פיתוח, תכנית צמחיה ותכנית השקיה שיוכנו עפ"י הנחיות הנספח הנופי באישור משרד מהנדס העיר.

33. חומרי גמר לבינוי ולפיתוח

- במסגרת היתרי הבניה, היתרי הפיתוח והיתרי הסלילה יעשה שימוש בחומרי גמר המפורטים בנספח הנופי המצורף לתכנית ובאישור משרד מהנדס העיר.

34. חזית מסחרית מחייבת

- במידה והמבנה מכיל שימושים מסחריים, חובה למקמם בקומת הקרקע ולפתוח חזית פעילה לרחוב.

35. סלילת דרכים

- מבקשי היתרי הבניה חייבים להוציא לפועל את סלילת ושיקום הדרכים הכלולות בה על פי התכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י נספח התנועה והחניה והנספח הנופי ובהתאם לתכניות הבינוי והפיתוח שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

36. הסדרי ותקני חניה

- א. מקומות חניה יותקנו בשטח המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה למעט האמור להלן.
- ב. הועדה המקומית רשאית להקל בדרישות החניה במקרים הבאים:
- במקרים של בקשה לשימוש במבנה קיים התואם את הוראות התכנית.
 - במקרים של תוספת בניה או שיקום למבנה קיים במגבלות הוראות תכנית זו.
- ג. הועדה המקומית רשאית לחייב התקנת מקומות החניה כולם או חלקם במרתפים, או להגביל מגבלות נוספות על מיקומם ואופים של שטחי החניה במגרש, לשם מניעת פגיעה ברווחתם של דיירים סמוכים ולשם שימור מאפייני הסביבה.
- ד. הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, במגרשים מבונים ובמגרשים אשר התקנת מרתפי חניה בהם אינה אפשרית מסיבות תכנוניות. מקומות החניה מחוץ לשטח המגרש יותקנו במבני או מרתפי חניה במקומות המיועדים לכך בתכנית תקפה וכפי שתקבע הועדה המקומית בעת שהיא דנה בהיתר הבניה ובלבד שהמרחק האווירי בין המגרש נשוא היתר הבניה לבין שטח החניה לא יעלה על 250 מ'.
ה. במגרשים בהם ישנם שימושים מעורבים תהיה הפרדה במקומות החניה לשימושים השונים.
- ו. תינתן אפשרות חניה עילית ציבורית במגרשים המיועדים לשטח ציבורי פתוח בהם סומן חניון תת קרקעי, עד ביצוע החניונים במגרשים אלו.
- ז. הסדרי התנועה במתחם הכוללים העדפה להולכי רגל, מיתון תנועה וכד' יאושרו ע"י רשות התמרור כתנאי להוצאת היתרי בניה.
- ח. תנאי להיתר במגרש 7700 יהיה אישור משרד התחבורה לתכנית החניה במגרש.
- ט. תנאי להיתר יהיה כי הצבת חניה נוספת הגובלת בתחנת הכיבוי תעשה בתיאום מול הרשות המקומית בדגש לנושא כניסות ויציאות כך שתישמר הנגישות לתחנה.

37. תאורה

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.

38. חשמל

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

39. תחנות טרנספורמציה

לא יותרו תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי תכנית זו, תהיה בהתאם לדרישת חברת החשמל לישראל ובכפוף לתנאי תכנית חפ/ 1400 ת"ט. ארונות חלוקה ומתקנים עיליים ימוקמו בצורה מוסתרת מהרחוב.

40. קווי טלפון כבלים ותקשורת

מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים. ארונות סעף ומתקנים עיליים ימוקמו בצורה מוסתרת מהרחוב.

41. 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.

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

א. 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 תכניות 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 לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ב. ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות 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.

ג. ניקוז-תיעול

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז 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.

ד. שימור וניצול מי נגר עילי

בהתאם לתמ"א 4/ב/34 התכנית חלה בתחום אזור א' 1 המוגדר כאזור עם פגיעות מי תהום גבוהה. יצוין כי התכנית ממוקמת בלב אזור מגורים ותיק הבנוי מזה עשרות שנים בצפיפות רבה. האזור מתוכנן לפיתוח לתגבור בנייה ושינוי ייעודו לשימושים מעורבים של תיירות, מלונאות, מסחר ומבני ציבור מחד ומאידך להישמר באופיו גם לאחר הפיתוח בו. מכאן מובן כי לא יתפנו שטחים חדשים המאפשרים שימור מי הנגר כך שלא ניתן לקבוע שטחים חדירי מים בתחומה. לאור האמור ובהתאם לסעיף 24 בהוראות התמ"א, יופנו מי הנגר העילי למערכת הניקוז הציבורית המקומית.

42. 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 הבניה יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטיים קיימים ובהתאם לחוק.

43. אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

מתקני אצירת האשפה ישולבו בפיתוח בהתאם להנחיות הנספח הנופי ובאישור משרד מהנדס העיר.

44. עמידה נגד רעידות אדמה

תנאי להיתר בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413, וזאת במילוי התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

45. מרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או מרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

46. נפט ודלק – הגבלות בניה

א. הקמת מבנים על או תת קרקעיים, מבנים וכו' מעבר לקיימים היום, תותנה באישור קצא"א.

ב. תיאסרנה הנחת צנרת מכל סוג שהוא במקביל לקו הנפט. הנחת צנרת בניצב תותר בתאום באישור ובפיקוח צמוד של חברת קצא"א.

ג. תיאסרנה נטיעת עצים בתחום המגבלות. בשטחים פתוחים תותרנה נטיעות של ירק שאינם מעמיקי שורש, ובתיאום ובאישור קצא"א.

ד. לא יותרו מגרשי חניה

ה. אין להשתמש בשטחי הרצועה לצורכי כבישי שירות, מלבד לצרכי חציית רצועת קו הנפט ע"י הכבישים המסומנים ובתנאי שצינור הנפט יונח בתוך שרוולי מגן מתאימים ובהתאם לתקנים ובתיאום מראש ובכתב עם קצא"א.

ו. יש לשמור על נגישות לרכב לרצועות קו הנפט בכל הקשור לצורכי טיפול ותחזוקה של קו הנפט. לא יוקמו גדרות המונעות מעבר של סיירי קצא"א בתחום המגבחות הבניה באופן שוטף.

ז. אין לאחסן חומרים או ציוד בתחום מגבלות הבניה.

ח. תנאי למתן היתר בתחום של 7מ' מתחום המגבלות הבניה הוא בתיאום עם קצה.

47. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

מיכאל אקמר
מ"מ וסגן ראש הוועדה
יו"ר וועדת המשנה
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

48. חתימות

יוזמי התכנית:

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 מעצם חתימה על הבקשה
לכל הקשור והנובע מהבקשה/התכנית,
לרבות הכנתה, הגשתה ואו התאמת הבניה לבקשה
ואין היא מחוייבת להליכי הרישוי מול ועדת הרישוי השוטף.
אבי שטיין
מנהל תח' לייזום ופיוזום מקומי

אריאל וטרמן
מהנדס העיר חיפה

עיריית חיפה

עורך התכנית:

המחלקה לתכנון העיר עיריית חיפה: