

10

31.10.16 1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

הוראות התכנית

תכניון מס' 304-0153056

חפ/1477ד' - בנין מגורים ומסחר ברח' הביכורים 1-3, מרכז הכרמל, חיפה

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה
 01-11-2016
נ ת ק ב ל

מחוז **חיפה**
 מרחוז תכנון מקומי **חיפה**
 סוג וזכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/
 המועד הקובע לתחילתה של תכנית עפ"י 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 _____ ההודעה פורסמה ב"פ _____
 מיום _____ לענין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
 תכנית ת.ע. מס' חפ/1477/3
הומלץ להפקדה
 בישיבת ח"ס 103 ב"מ 10.6.13
 2.7.13
 (י) מ"ר א. ארמלין
 (י) ארמלין וואלמן
יושב ראש הועדה מהנדס תליר

מינהל התכנון - מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית ההליטה ביום:
 4.1.16
לאשר את התכנית
 27.11.16
 תאריך _____
 יו"ר הועדה המחוזית _____

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מפרטת את אופי הבינוי, גובה ושטחי הבנייה לחלקות 13,14 בגוש 12508, בהתאם למסמך המדיניות של עיריית חיפה לאזור מרכז הכרמל (חפ/2168).

התכנית המוצעת מאחדת שתי חלקות הנמצאות ברח' הביכורים פינת שד' הנשיא, לתא שטח אחד על מנת לאפשר בתחמו בינוי מגורים ומסחר. בתא שטח זה ייבנה בניין מגורים בן שני אגפים שיכלול 67 יח"ד, קומת מסחר וחניון תת-קרקעי.

האגף התחתון, הכולל כניסה מרח' מעלות הבוצרים, בן 10 קומות. האגף העליון, הכולל כניסה מרח' הביכורים, בן 10 קומות מגורים ובנוסף קומת מסחר כפולה.

מפלס הוקרקע (מרח' הביכורים) כולל רחבה גם לשימוש הציבור לכיוון דרום וקומת עמודים הנמצאת מתחת לקומת המסחר, תשמש לשימוש ציבורי קולט קהל.

דף זה הסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/1477ד' - בנין מגורים ומסחר ברח' הביכורים 1-3, מרכז הכרמל, חיפה
		מספר התכנית	304-0153056
1.2	שטח התכנית		3.651 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	תונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
		קואורדינאטה X	198975
		קואורדינאטה Y	745325

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת במרכז הכרמל בין רחובות הביכורים בצד הצפוני ורח' מעלות הבוצרים בצד הדרומי, כמסומן בתשריט בקו כחול כהה. כתובת התכנית רח' הביכורים 1-3 ו-רח' מעלות הבוצרים 11-13.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	ביכורים	1	

שכונה מרכז הכרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12508	מוסדר	חלק	13-14, 37-40	30

הכל יל-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מוזשרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	אזור רגישות א/1	5704	3916	16/08/2007
חפ/ 1361 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית חפ/1361/ב ממשיכות לחול.	1643	2488	16/07/1970
חפ/ 1400 / שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/ שש. הוראות תכנית חפ/ 1400/שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833	30/03/1997
חפ/ 1477 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית חפ/1477/ב ממשיכות לחול.	3205	2506	28/05/1985
חפ/ 229	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית חפ/229 ממשיכות לחול.	422		15/02/1934
חפ/ 229 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית חפ/229/ד ממשיכות לחול.	2262	62	14/10/1976
חפ/ 229 / ה / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ה/ 1. הוראות תכנית חפ/229/ ה/1 תחולנה על תכנית זו.	5384	2170	29/03/2005
חפ/ 229 / ו / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ו/ 5. הוראות תכנית חפ/ 229/ו/5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ/ 423	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית חפ/423 ממשיכות לחול.	629		17/09/1936

מסנר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 718/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית חפ/718/א ממשיכות לחול.	1554	47	25/09/1969
חפ/ מק/ 1400/ גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית חפ/ 1400/גב ממשיכות לחול.	4896		26/06/2000
חפ/ מיק/ 1400/ תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/ 1400/תט. הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט תחולנה על תכנית זו.	4536		26/06/1997
חפ/ 136	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית חפ/136 ממשיכות לחול.	615		30/07/1936
חפ/ 1597	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית חפ/1597 ממשיכות לחול.	2176	764	18/12/1975
חפ/ 229/ ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית חפ/229/ה ממשיכות לחול.	1437	3021	02/02/1984
חפ/ נוק/ 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		29/04/2004
חפ/ ומק/ 1400/ פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/ 1400/פמ. הוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה מאיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה מאיר		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	בדיקת השפעה תחבורתית	05/01/2015	אליה בן שבת	01/08/2014	14		רקע	דו"ח סביבה
לא	דו"ח תבחינים	16/03/2016	אריה מאיר	17/02/2016			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח כינוי ופיתוח מנחה	20/09/2016	אריה מאיר	17/07/2016	1	1:250	מנחה	כינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה וחניה מנחה	20/09/2016	מיכה נוצה	17/07/2016	1	1:250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח נופי מנחה	20/09/2016	אמיר בלום	17/07/2016	1	1:250	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים	20/09/2016	אמיר בלום	17/07/2016	1	1:250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		20/09/2016	אריה מאיר	17/07/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
r.bilia@012.net.il	04-8538877	04-8538881	145	דרך יפו	חיפה	רוברט ביליה נכסים ובנין בע"מ			פרטי	

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
r.bilia@012.net.il	04-8538877	04-8538881	145	דרך יפו	חיפה	רוברט ביליה נכסים ובנין בע"מ			פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
vardal@haifa.muni.i	04-8356128	04-8356167	3	ביאליק	חיפה	עיריית חיפה			בעלות רשות מקומית
	03-6851893	03-6854621	4	ככר הבימה	תל אביב-יפו			יהודית מטלון קריתי	בעלים
k_arch@walla.com	077-6430057	04-9841708		(1)	עין הוד			יוסף קריתי	בעלים

(ג) כמות: עין הוד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
maierarc@act.com.net.il	04-8388084	04-8381736	14	ככר היינה	חיפה	מאייר אדריכלים	41196	אריה מאייר	עורך ראשי	אדריכל
mb@miller-blum.co.il	04-8339980	04-8339070	41	התשבי	חיפה	מילר-בלום תכנון סביבתי	40289	אמיר בלום	יועץ נופי	אדריכל נוף
elia@eliabs.com		04-8100085	135	שד הנשיא	חיפה	הנדסת תחבורה, תנועה ובקרה בע"מ		אליה בן שבת	יועץ תחבורה	מתכנתת תחבורתית
alinator@levenberg.co.il	04-8512706	04-8536607	32	שד בן גוריון	חיפה	לבנברג ובניו בע"מ	503	אפריים לבנברג	מודד	מודד
tedem@tedem.co.il	04-8577567	04-8577566	2	אתגר	טירת כרמל	תדס הנדסה אזרחית	32491	מיכה נוצה	יועץ תחבורה	מהנדס אזרחי

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירות ששטחן העיקרי עד 100.0 מ"ר ולא פחות מ-75.0 מ"ר.
קו בנין אחורי	מתייחס לקו בנין קדמי הפונה לרח' מעלות הבוצרים (אין קו בנין אחורי היות והמגרש גובל ב-2 דרכים מקבילות).
קו בנין גילי	קו בנין עילי המסומן בתשריט הוא קו בנין 3.2 מ' רק עבור מרפסות למגורים מעל קומת הכניסה משד' הנשיא וקו בנין 4.5 מ' רק מעל המפתח הציבורי.
קו בנין תחתית (תת קרקעי)	קו בנין תחתית המסומן בתשריט הוא קו בנין 0 עבור חניון תת קרקעי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים א' וחזית חנויות לאזור מגורים ומסחר וקביעת שטח עיקרי של 220% למגורים + שטח עיקרי למרפסות של 1492.0 מ"ר ו-30% עיקרי למסחר, לצורך הקמת מבנה מגורים הכולל 67 יח"ד וקומת מסחר. שטח של 380 מ"ר בקומת העמודים בנוסף לשטחים העיקריים למגורים יוקצה לשימוש ציבורי קולט קהל.

2. הרחבת רח' ביכורים ורח' מעלות הבוצרים.

3. קביעת שימוש למגורים הכולל 67 יח"ד, שימוש למסחר ושימוש לשימוש ציבורי קולט קהל.

4. הגדלת מסי הקומות מ-3 קומות על עמודים ל-10 קומות מגורים וקומת מסחר באגף העליון של המבנה ול-10 קומות מגורים באגף התחתון של המבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים א' וחזית חנויות למגורים ומסחר.

2. תוספת זכויות בניה מ-66% עיקרי ל-250% עיקרי.

3. הגדלת מסי הקומות מ-3 קומות על עמודים ל-10 קומות מגורים וקומת מסחר באגף העליון של המבנה ול-10 קומות באגף התחתון של המבנה.

4. שינוי קווי הבניין כמפורט להלן:

קו בנין קדמי (רח' הביכורים) מ-5.0 מ' ל-4.5 מ' רק מעל המפתח הציבורי. תיתכן חריגה נקודתית של בליטות, קורות ואו קירות המבנה בהתאם למוראה בנספח הבינוי.

קו בנין אחורי (רח' הבוצרים) מ-5.0 מ' ל-3.5 מ'.

קווי בנין צידיים מ-4 מ' ל-3.2 מ' רק עבור מרפסות למגורים מעל קומת הכניסה משד' הנשיא.

קווי בנין לחניון תת-קרקעי יהיו 0 מ'.

5. הרחבת רח' מעלות הבוצרים מ-5 מ' ל-8.0 מ'.

6. הרחבת רח' הביכורים מ-15 מ' ל-15.5 מ'.

7. קביעת שימוש למגורים הכולל 67 יח"ד, שימוש למסחר ושימוש לשימוש ציבורי קולט קהל.

8. קביעת מעבר רגלי לציבור המאפשר תצפית נופית במפלס המסחר (מפלס הכניסה מרח' הביכורים).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התבנית בדונם 3.651

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מספר יחידות הדיור הקטנות הוא מתוך סה"כ 67 יח"ד בתכנית ולא בנוסף להן. מס יח"ד הקטנות ניתן לשינוי כולל יחידות-הדיור הקטנות. מהווים 220% משטח תא שטח 99. בנוסף יותרו 1492.0 מ"ר שטח עיקרי למרפסות בלבד + 380 מ"ר לשימוש ציבורי קולט קהל.	20		+20		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	67		+67		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	6,728		+4,635.8	2,092.2	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	917		+917		מ"ר	מסחר (נו"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד	סימון בתשריט
102,101	דרך מאושרת	בלוק ע/עצים להעתקה
202,201	דרך מוצעת	בלוק ע/עצים להעתקה
99	מגורים ומסחר	בלוק ע/עצים לעקירה
101	דרך מאושרת	בלוק ע/עצים לשימור
99	מגורים ומסחר	בלוק ע/עצים לשימור
201	דרך מוצעת	קו חשנול מתח גבוה
102,101	דרך מאושרת	קו חשנול מתח נמוך
201	דרך מוצעת	קו חשנול מתח נמוך

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
13.17	481	דרך מאושרת
86.83	3,170	מגורים א
100	3,651	סה"כ

מצב מיצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.91	507.74	דרך מאושרת
3.09	112.85	דרך מוצעת
83	3,030.78	מגורים ומסחר
100	3,651.38	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	תא שטח 99 ישמש למגורים ומסחר. המגורים ימוקמו בכל תא השטח, המסחר ימוקם במפלס רח' הביכורים. יוקצה שטח לשימוש ציבורי קולט קהל בתחום הפרוייקט בעל נגישות נוחה לציבור אליו.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. זכויות בניה ומס' יח"ד:</p> <p>1.1. השטח העיקרי למגורים יקבע ל-220% משטח המגרש ושטח העיקרי למסחר יקבע ל-30% משטח המגרש. במידה ויבנו פחות מ-30% מסחר, יותר ניצול יתרת זכויות הבניה לשימוש של מגורים בלבד.</p> <p>1.2. בקומת הכניסה של המבנה העליון מכיוון רח' הביכורים לא יותרו מגורים.</p> <p>1.3. שטחי המרפסות הינם שטחים עיקריים נפרדים אשר ישמשו עבור מרפסות בלבד.</p> <p>1.4. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 67 יח"ד וצפיפות יח"ד לא תעלה על 22 יח"ד/לדונם.</p> <p>1.5. באגף התחתון של המבנה, שהכניסה אליו מרחוב מעלות הבורצרים, יתוכננו 18 יח"ד בלבד. הוראה זו תיקבע כהוראה שכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת עפ"י סעיף 2(19) בתקנות סטייה ניכרת.</p> <p>1.6. בהיתר הבניה יחוייב מגוון גדלי דירות שיכלול גם יח"ד קטנות.</p> <p>1.7. באגף התחתון של המבנה שהכניסה אליו מרח' מעלות הבורצרים לא יותר שימוש של מסחר, למעט השטח המסחרי הממוקם מעל הקומה האחרונה של האגף התחתון. הוראה זו תיקבע כהוראה אדריכלית שכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת עפ"י סעיפים 2(10), 2(19) בתקנות סטייה ניכרת.</p> <p>2. מס' קומות וגובה הבניה:</p> <p>2.1. באגף העליון של המבנה עם כניסה מרח' הביכורים, מס' הקומות לא יעלה על 10 קומות מגורים ובנוסף, קומת מסחר כפולה שגובהה 6.0 מ' ומתקנים טכניים על גבי גג הבנין.</p> <p>2.2. גובהו הסופי של האגף העליון של המבנה הפונה לרחוב ביכורים יהיה 36.0 מ' (לא כולל מתקנים טכניים, חדר יציאה לגג ומעקה), גובה המבנה ימדד מאמצע חזית הרחוב ועד פני תקרת המגורים העליונה. תותר סטייה של 1.0 מ' בגובה האגף באישור הועדה המקומית. הוראה זו תיקבע כהוראה אדריכלית שכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת עפ"י סעיפים 2(10), 2(19) בתקנות סטייה ניכרת. יותר להוסיף מעליו מתקנים טכניים, חדר יציאה לגג ומעקה בגובה מינימלי הדרוש. שטח הקומה הטכנית לא יעלה על 50% מתכסית הקומה שמתחת.</p> <p>2.3. באגף התחתון של המבנה עם כניסה מרח' מעלות הבורצרים, מס' הקומות לא יעלה על 10 קומות הכוללות: קומת חניה, 6 קומות מגורים, מעליהן קומת עמודים עליונה שתשמש בין היתר, לשטח ציבורי קולט קהל וקומת מסחר כפולה שהגישה אליה היא מרח' ביכורים.</p> <p>2.4. גובהו הסופי של האגף התחתון של המבנה הפונה לרחוב מעלות הבורצרים יהיה 30.0 מ' וימדד מאמצע חזית הרחוב. תותר סטייה של 1.0 מ' בגובה האגף באישור הועדה המקומית. הוראות אלה תיקבעו כהוראה אדריכלית שכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת עפ"י סעיפים 2(10), 2(19) בתקנות סטייה ניכרת.</p>

4.1	מגורים ומסחר
	<p>2.5. קומת העמודים שממוקמת מעל קומת המגורים העליונה באגף התחתון הפונה לכיוון רחוב מעלות הבוצרים, תצומצם ותתוכנן בנסיגה שלא תפחת מ-2.0 מ' ותיועד לשימוש ציבורי קולט קהל, ללא מטרדים, שהכניסה אליו תהיה מהאגף העליון, ברח' הביכורים באופן נגיש כפי שמסומן בנספח הבינוי (כ-380.0 מ"ר).</p> <p>2.6. גגות המבנה יהיו שטוחים, יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית.</p> <p>3. שטח ציבורי קולט קהל:</p> <p>3.1. שטח ציבורי בגודל של כ-380.0 מ"ר ימוקם בקומת העמודים שמעל המבנה התחתון שהכניסה אליו תהיה מהמבנה העליון והנגישות אליו תתאפשר באמצעות מעלית כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>3.2. השטח הציבורי יוקצה לשימוש מרכז קהילתי-חברתי קולט קהל, ללא מטרדים, כגון מרכז חוגים, הפעלת סדנאות וימי עיון לכלל האוכלוסיה לפעילות רב-גילאית (ילדים, נוער ותושבים וותיקים) ורב-תחומית (בנושאי רווחה, חינוך וקהילה).</p> <p>3.3. השטח בקומת העמודים שמעל המבנה התחתון שיועד לשימוש ציבורי קולט קהל (כ-380.0 מ"ר) יחושב בנוסף לשטחי הבניה שנקבעו בתכנית. ראה טבלה מס' 5.</p> <p>4. קווי בנין:</p> <p>קו בניין קדמי (רח' הביכורים) - 5.0 מ'</p> <p>קו בניין קדמי (רח' הביכורים) רק מעל המפתח הציבורי - 4.5 מ' (מסומן ומוגדר בתשריט כקו בנין עילי).</p> <p>קו בניין אחורי (רח' הבוצרים) - 3.5 מ'</p> <p>קווי בניין צידיים - 4.0 מ'</p> <p>קווי בניין צידיים רק עבור מרפסות למגורים מעל קומת הכניסה משד' הנשיא - 3.2 מ' (מסומן ומוגדר בתשריט כקו בנין עילי).</p> <p>קווי בניין לחניון תת-קרקעי יהיו 0 מ' (מסומן ומוגדר בתשריט כקו בנין תחת).</p> <p>5. מחסנים:</p> <p>מחסנים יתוכננו ללא קיר משותף עם יחידות הדיור.</p> <p>6. תוספת שימוש:</p> <p>6.1. תותר תוספת שימוש של מועדון וחדר כושר לדיירי הפרוייקט במסגרת שטחי הבניה העיקריים המותרים.</p> <p>6.2. לא תותר תוספת שטחי בניה עיקריים עבור השימוש של מועדון וחדר כושר.</p> <p>6.3. השטח של המועדון וחדר כושר לרווחת הדיירים ירשם כחלק מהשטחים המשותפים של הבניין.</p>

4.1	מגורים ומסחר
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. מעבר ציבורי:</p> <p>א. ביצוע המיפתח והמעבר הציבורי דרך המבנה יהיה ברוחב שלא יפחת מ-12.0 מ' במפלס הרחוב ובגובה שלא יפחת מ-8.0 מ'. הוראה זו מהווה הוראת אדריכלית אשר כל חריגה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לסעיפים 2(10), 2(19) בתקנות סטייה ניכרת התשס"ב-2002.</p> <p>ב. הוראה זו תקבע כהוראה אדריכלית אשר כל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. לא תותר סגירת המיפתח לכיוון שד' הנשיא והמיפתח לעבר הנוף לכיוון מזרח. לא תותר סגירת חורף בתחום המיפתח.</p> <p>ד. כל בינוי שיוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה יבטיח תכנון החלל הציבורי ונקודת התצפית לעבר הנוף לכיוון מזרח נגישה לציבור.</p> <p>ה. כל בינוי שיוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה יכלול תכנון של מעבר רחב מרח' הביכורים דרך קומת הכניסה המסחרית, אל רחבת התצפית לנוף וכן תכנון רחבת התצפית לנוף.</p> <p>2. במבנה העליון מפלס קומת הקרקע יהיה במפלס הרחוב על מנת ליצור חיבור ישיר בין המבנה לרחוב.</p> <p>3. האלמנט האדריכלי הממוקם בחזית המבנה לעבר שד' הנשיא יעוצב כך שיאפשר מעבר רגלי נוח לציבור.</p> <p>4. שטח מגוון על קרקע טבעית (לא על גג חניון) יהיה 15% משטח המגרש, תוך התייחסות מיוחדת לכך שהמרווח הקידמי יהיה מגוון ויצפה מהרחוב. תיקבע העדפת מיקום שטחים משותפים בחזית הרחוב.</p> <p>5. המרווח הקידמי לעבר רח' הביכורים יגונן והחזית לעבר רח' הבוצרים תגונן. במרווחים הצידיים ינטעו ככל הניתן עצים בוגרים.</p> <p>6. השטחים הפנויים מבינוי יתוכננו ע"י אדריכל נוף תוך יצירת חיץ טבעי ונטיעות בין המגרשים ובמטרה להקטין את תחושת הצפיפות.</p> <p>7. החזית המסחרית הפונה לרח' הביכורים ולשד' הנשיא תהיה שקופה ולא אטומה.</p> <p>8. השטח המסחרי הבנוי הממוקם מעל הקומה האחרונה באגף התחתון הפונה לכיוון רחוב מעלות הבוצרים, יצומצם ויתוכנן בנסיגה שלא תפחת מ-7.0 מ'. לא יותר קירוי מעל הרחבה שתיווצר ויתוכנן מעקה שקוף. לא תותר הגבהת גובה מבנה המגורים באגף התחתון הפונה לרחוב מעלות הבוצרים. הוראה זו תיקבע כהוראה שכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת עפ"י סעיפים 2(10) 2(19) בתקנות סטייה ניכרת.</p> <p>9. גידור הרחבה הציבורית לעבר התצפית לנוף יהיה מחומרים שקופים.</p> <p>10. גג החניה המקורה והתצפית יטופלו כחלק אינטגרלי מפיתוח המגרש, ירוצפו ויגוננו לרווחת הציבור בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל ולרבות תשתיות עירוניות.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ב. בסלילה ו/או 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</p>

4.2	דרך מאושרת
	בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל ולרבות תשתיות עירוניות.
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ב. בסלילה ו/או 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.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

צדדי- שמאלי (6) 4	צדדי- ימני (6) 4	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הבניסה הקובעת (מטר)	צמימות יחיד לזונם	מספר יחיד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה 19723	מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי	שרות				עיקרי
(6) 4	(6) 4	(5) 10	(4) 11	(3) 36	22	67	70	645	(2) 9236	(1) 2063	(2) 2462	(1) 5962	3058	99	מגורים ומסחר

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מספחות-נוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח		יעוד
		קדמי (8) 5	אחורי (7) 3.5	
(9) 1492				מגורים ומסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- השטחים העיקריים כוללים: 6,728 מ"ר למגורים, 917 מ"ר למסחר ו-380 מ"ר לשימוש ציבורי קולט קהל. תותר תוספת שימוש של מועדון וחדר כושר לדיירי הפרוייקט במסגרת שטחי הבניה העיקריים המותרים. לא תותר תוספת שטחי בניה עיקריים עבור השימוש של מועדון וחדר כושר. השטח ירשם כשטח משותף של הבניין..
- אופן חישוב שטחי השרות יחיה בהתאם לתכ"פ/229/5 על כל שינוייה ועדכונייה ובהתאם לתכ"פ/1400/שש (שטחי שרות למבנים שאינם מיועדים למגורים).
- מדוד מאמצע חזית רחוב כיכורים ועד פני תקרת המגורים האחרונה.
- מעל גובה זה ניתן לתכנן מתקנים טכניים על גבי גג הבנין.
- גובה מתקני הגג לא יעלה על 3.5 מ' מעל פני הגג או בגובה המינימלי הנדרש ע"י הרשויות השונות.
- 10 קומות מגורים בגובה 30 מ' מעל קומת מסחר בגובה 6 מ' + מתקנים טכניים על-גבי גג הבניין בגובה המינימלי הנדרש ע"י הרשויות הרלבנטיות..
- קומת חניה+ 6 קומות מגורים + מעליהן קומת עמודים עליונה + מעליהן קומת מסחר כפולה..
- קו בנין 3.2 מ' במקום 4 מ' רק עבור מרפסות למגורים מעל קומת הכניסה משד' הנשיא - מסומן ומוגדר בתשריט כקו בנין עליל..
- לצד רחוב מעלות הביכורים.
- לצד רחוב הביכורים. קו בנין 4.5 מ' במקום 5 מ' רק מעל המפתח הציבורי - מסומן ומוגדר בתשריט כקו בנין עליל. קו בנין 0 לקומות חניה - מסומן ומוגדר בתשריט כקו בנין תחתיל..
- שטחי המרפסות ישמשו עבור מרפסות בלבד..

6. הוראות נוספות

6.1	תחזוקה
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא הגשה התחייבות מצד מבקש ההיתר להתקשר בהסכם עם חברת אחזקה וניהול לתקופה של שלוש שנים לפחות ממועד מתן היתר האכלוס. נוסח ההתחייבות יאושר על ידי היועץ המשפטי של הועדה המקומית.</p> <p>2. כתנאי למתן היתר איכלוס למבנים בשטח התכנית על מבקשי ההיתר לחתום בפועל על ההסכם עם חברת אחזקה וניהול לתקופה של שלוש שנים לפחות.</p> <p>3. חברת הניהול תהיה אחראית, בין היתר, לאחזקה שוטפת של הרכוש המשותף, שטחי החניה, הגינות, המעליות, מערכת התשתית והמסחר.</p> <p>4. בהסכם עם רוכשי הדירות ובתקנון הבית המשותף יצוין כי מתחם המגורים יתוחזק ויתופעל על ידי חברת ניהול.</p>

6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>א. חזיתות הבנין ו/או אגפיו יחופו בחומרים קשיחים ועמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ב. חומרי הגמר לחיפוי מתקנים טכניים/הנדסיים בחזיתות המבנה יהיו עמידים וקשיחים הדומים לחיפוי המבנה.</p> <p>ג. מתקני מיזוג אוויר: הבקשה להיתר בנייה עפ"י תכנית זו תכלול מיקום מתקני מיזוג אוויר כולל אמצעי הסתרתם.</p> <p>ד. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל ותקשורת על הקירות החיצוניים של הבנין, אלא במקומות סמויים/פנימיים ולפי התקן הישראלי. כל החיבורים אל הבנין יהיו באמצעות כבלים תת-קרקעיים.</p> <p>ה. לא תותר התקנת אנטנות טלוויזיה, תקשורת, תקשורת סלולרית ורדיו מכל סוג שהוא לכל יחידה בנפרד, אלא אנטנות מרכזיות לבנין, לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ח. יותר שילוט מואר ופרסומות בקירות הבניינים לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ו. יותר קירוי קל למתקנים טכניים בגגות עליוניים לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p>

6.3	בינוי ו/או פיתוח
	<p>כתנאי למתן היתר בנייה עפ"י תכנית זו, תוגש תכנית בינוי ופיתוח אשר תתוכנן ע"י אדריכל נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה. תכנית הפיתוח תאושר ע"י היחידה לתכנון גנים של עיריית חיפה. התכנית תערך על רקע תכנית מדידה עדכנית ותכלול בין היתר תכנון כללי, חתך עקרוני לאורך ולרוחב המגרש, תכנית פריסות קירות תומכים, תכנית שימור עצים להעתקה או לכרייתה ולנטיעות (ראה סעיף 6.11), תכנון השקייה וכו'.</p>

6.4	חניה
	<p>א. תקן החניה למגורים יהיה 2 חניות ליח"ד ו-0.25 חניות לאורחים. תקן החניה למסחר יהיה בהתאם לתקן התקף. כל החניות המוצעות יתוכננו בתחום המגרש.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור נספח החניה ע"י האגף לתכנון תנועה, דרכים וגנים.</p> <p>ג. הכניסה המוצעת לחניה (עליונה) מרח' הביכורים תמוקם הרחק ככל הניתן מהצומת המרומזר.</p> <p>ד. המסעות (רמפות) המתוכננות למפלסי החניה לצד חלקה 18 יורחקו מגבול החלקה, העצים הקיימים לאורך גבול חלקה 18, יועקרו, יחודשו ויוחלפו (ראה סעיף 6.11).</p> <p>ה. פתחי האיוורור של החניונים יתוכננו כך שלא ימוקמו מול חלקה 18.</p> <p>ו. בבקשה להיתר הבניה תוצג הפרדה בין מקומות חניה לשימושים עסקיים וציבוריים לבין</p>

6.4	חניה
	<p>מקומות חניה למגורים פרט לחניות מס' 13 ו-14. בגלל אילוצים של תכנון החניון אין אפשרות להכניס את חניות 13 ו-14 מאחורי המחסום. ניתן להעמיד 2 מחסומים קטנים מול חניות 13 ו-14 בלבד במידת הצורך.</p> <p>ז. כל החניות המוצעות יתוכננו בתחום המגרש.</p> <p>ח. תקרת קומת החניה התחתונה (לכיוון רח' הבורצים) תגונן או תרוצף.</p>
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום ולאשרו במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>
6.6	הפקעות ו/או רישום
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי קולט קהל שגודלו 380 מ"ר, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית חיפה.</p>
6.7	חשמל
	<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970), בהתייעצות עם מבקש ההיתר עם חברת חשמל ובאישורם.</p> <p>ב. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400/ת"ט.</p> <p>ג. יש לשמור מרחק של 5.0 מ' לפחות בין מרפסות דירות המגורים לבין קווי החשמל ברחוב מעלות הבורצים. קווי בניין אלה יקבעו בהתייחס למיקום קווי החשמל שיסומנו על פי מדידה של מודד מוסמך.</p>
6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>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 בנייה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבנייה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>א. אספקת מים- מתן היתרי בנייה מותנה באישור תכנית המים, בה יקבע את אופן הספקת המים, בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר עם יידוש</p>

6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>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 ע"י הנחיות של תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בנייה 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.</p> <p>ב. תכנית ביוב- אופן אספקת המים יקבע בתכנית מפורטת. מתן היתרי בנייה 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.</p> <p>בעת הבניה יש לפרק ולהעתיק את הקו, לפי הצורך, בתאום ובאישור תאגיד מי כרמל. ג. ניקוז-תיעול:</p> <p>1. מתן היתרי בנייה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים), בנספח הסניטרי ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפי שמערכת הניקוז של הבנין יחובר לקו התיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז.</p> <p>ד. אצירה והרחקת אשפה- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאושרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי בהתאם עם משרד מהנדס העיר ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית</p>	
6.9	תקשורת
<p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
6.10	ניהול מי נגר
<p>התכנית חלה בתחום אזור רגישות א'1. התכנית ממוקמת באזור עירוני ובתחום שכבר בנוי ובתחומה מוצע חניון תת-קרקעי הנותן מענה לשימושים למגורים ולמסחר. לאור האמור ובהתאם לסעיף 24 בהוראות תמ"א 4/ב/34, מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p>	
6.11	שמירה על עצים בוגרים
<p>העצים המסומנים בתשריט ובנספח סקר עצים לשימור, העתקה ו/או עקירה, יחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי להיתר בניה (ראה סעיף 6.3), יפורטו האמצעים שיש לנקוט על מנת לשמרם, להעתיקם ו/או לעקרם בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף של עיריית חיפה ולאחר התייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>2. עצים 26, 27, 32 מיועדים להעתקה.</p> <p>3. ברושים יבשים לאורך חזית הצד הדרומי של המגרש מיועדים לעקירה, חידוש והחלפה.</p>	
6.12	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>בקומה המסחרית ובשטחים הציבוריים בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר, תובטח התקנת כל הסידורים הנדרשים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות החוק. יידרש אישור מהנדס נגישות לביצוע הסדרים אלה.</p>	

6.13	פיתוח סביבתי
	<p>א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבינויים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>ג. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>
6.14	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>מתן היתר בנייה מותנה בהתחייבות היזם למנוע מטרדים בעת הבנייה כדלקמן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל עט הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורים ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לתחנת מעבר או לאתר מחזור, היתרה שאינה ניתנת למחזור חועבר לאתר הטמנה מוסדר.</p> <p>ה. העבודות תתבצענה תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים אפשריים לצימצום פליטות אבק באמצעות שימוש במכונות המצוידות בקולטי אבק, הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר או בכל אמצעי אחר מונע פליטת אבק.</p> <p>ז. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p>
6.15	שרותי כבאות
	<p>א. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>ב. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו בהתאם לדרישות החוק הקיימות בזמן הוצאת ההיתר ובהתייחס להידרנטים קיימים.</p>
6.16	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח אשר תוגש לאישור מהנדס העיר כחלק מהבקשה להיתר הבניה. בתכנית 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 אליו ופיתוח השטח כולל זיקת הנאה לציבור לצמיתות. ההיתר יכלול פירוט השתלבות פיתוח המגרש במדרכות הגובלות, תיאום המימשק עם מגרשים גובלים, שבילים, ריצופים, גינון ונטיעות, אצירת אשפה, קירות תומכים כולל פרטי גמר, גדרות ומעקות, חומרי גמר ופירוט נוסף על-פי דרישות מהנדס העיר.</p> <p>ב. מתן היתר בניה 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 דרכים ונוף כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים למיקום פתחי האיוורור של התניונים. פתחי</p>

<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>יציאת אויר מהחניון לא יפנו לכוון שבו שוהים אנשים. ד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה לנושא מטרדי רעש ואיכות אוויר למגרשים הגובלים מרמפת הכניסה, מהחניון ומהשימושים המסחריים. ה. הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מתקני מיזוג אויר ותלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי לנושא מיסוד הולם. מתן היתר בניה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה בנושא מטרדים סביבתיים בזמן הקמת הפרוייקט ובזמן תפעולו. ז. כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח ערוכה על-ידי אדריכל נוף, לאישור משרד מהנדס העיר. ח. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית הסדרי תנועה לתקופת הבניה עד השלמת הפרוייקט אשר תאושר על-ידי הגורמים האחראיים ובהם האגף לתכנון דרכים ונוף ומשרד התחבורה. ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידת המבנה בתקן בניה ירוקה (דרגה 1).</p>	
<p align="center">זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>תיקבע זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור ברחבת הכניסה לפרוייקט מצומת ביכורים ושד' הנשיא וברחבת התצפית ולאורך המעבר ביניהם. הסימון הסופי של זיקת הנאה לציבור יקבע בתכנית הבינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה ובתנאי שהמעבר יתוכנן בתחום הבינוי ולא בשוליו. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רשם המקרקעין, תירשם הערת אזהרה כי ניתן יהיה להסיט את מיקום זיקת הנאה בתנאי שמידותיה ישמרו. תירשם הערת אזהרה בטאבו לגבי זיקת הנאה לציבור כתנאי לטופס 4.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>1. 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: 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי 3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר</p>	

6.18	חומרי הפירה ומילוי
	התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.
6.19	מקלטים
	לא יוצא כל היתר בנייה אלא אם כלול בו מקלט ואו מרחבים מוגנים ואו כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.
6.20	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר נלב	תאור שלב	התנייה
1	תושלם תחילה בנין האגף התחתון לכיוון רח' הבוצרים עד למפלס הכניסה מרח' הביכורים כולל השטח הציבורי קולט קהל מתחת למפלס הכניסה ואבטחת הגישה אליו מרח' הביכורים וזאת לפני המשך הבנייה של האגף העליון מרח' הביכורים.	תנאי לבניית האגף העליון של המבנה (לכיוון רח' הביכורים) יהיה השלמת בניית האגף התחתון של המבנה (לכיוון רח' הבוצרים) כולל השטח הציבורי קולט קהל.
2	השלמת והרחבת רח' הבוצרים. הרחבת רח' הביכורים.	בהתאם למסומן בתכנית ולהוראות אגף הדרכים בעיריית חיפה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רוברט ביליה נכסים ובנין בע"מ 511488207		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רוברט ביליה נכסים ובנין בע"מ 511488207		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007 בבעלות רשות מקומית		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יהודית מטלון קריתי בעלים		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יוסף קריתי בעלים		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אריה מאיר עורך ראשי מאיר אדריכלים		