

13 7.9.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0118497

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז חיפה

11-09-2016

חפ/1612 יד - הסדרת מסחר ומשרדים ברח' אח"י אילת 69

נתקב

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון-מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
2.8.16  
לאשר את התכנית  
יוסר משלכ 20.9.16  
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
תכנית ת.ע. מס' חפ/1612 יד  
הומלץ להפקדה  
בישיבה ה" 12 ב" 23.6.14  
יושב ראש הועדה ת.א.א.י  
מנהל העין א.א.א.א.

א.א.א.א.

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/1612 יד  
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

פרסום הפקדת תכנית חפ/1612 יד  
המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיף 102 לחוק התכנון והבניה הוא המועד המאוחר שבין הפרסומים בעיתונות. ההודעה בדבר הפקדה פורסמה בעיתון מס' 135.16 מיום 13.5.16  
ההודעה בדבר הפקדה פורסמה ברשומות יפ. 7266 מיום 15.5.16

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
ביום \_\_\_\_\_

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית להסדיר את הבניה הקיימת ולאפשר שימושים של מסחר ובתי אוכל במבנה הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/1612 יד - הסדרת מסחר ומשרדים ברח' אח"י אילת 69
		מספר התכנית	304-0118497
1.2	שטח התכנית		1.403 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		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 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

207456 קואורדינאטה X

747022 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קריית חיים, בחלק המזרחי שד' אחי אילת בקרבה לצומת עם שד' ההסתדרות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	אח"י אילת	69	

שכונה קריית חיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11586	מוסדר	חלק	69	99, 101

הכל על-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 מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594	25/05/2000
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	6591	4613	13/05/2013
חפ/ 1400 / יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב ממשיכות לחול.	4402	2831	21/04/1996
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/ 1499	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1499 ממשיכות לחול.	1747	2472	19/08/1971
חפ/ 1499 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1499 / ב ממשיכות לחול.	2672	580	13/11/1980
חפ/ 229 / ה/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ה/ 1 ממשיכות לחול.	5384	2170	29/03/2005

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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	4037	26/06/1997
מק/ חפ/ 1499 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1499 / ה ממשיכות לחול.	4990		31/05/2001
חפ/ 1400 / יב/ 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב/ 3 ממשיכות לחול.	5367	1615	15/01/2005
חפ/ 229 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ה ממשיכות לחול.	1437	3021	02/02/1984
חפ/ 577	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 577. הוראות תכנית חפ/ 577 תחולנה על תכנית זו.	0		03/10/1939
חפ/ 62 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 62 / ג ממשיכות לחול.	0		23/04/1936
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		08/03/1998
חפ/ מק/ 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	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פיניה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פיניה רוזנברג		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	הנספח מחייב בעניין קווי הבנין ובעניין מיקום המחסן המיועד להריסת.	15/03/2016	פיניה רוזנברג	08/02/2016		1:250	מחייב חלקית	בינוי מוצע
לא	מחייב לעניין הקצאת מס' מקומות חניה	15/03/2016	שרון דגור לבנברג	15/03/2016		1:250	מחייב חלקית	חניה
לא		14/02/2016	פיניה רוזנברג	11/01/2016		1:250	מנחה	מצב מאושר

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

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

#### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דובי נחשון		בריאות בע"מ	קריית מוצקין	קריית מוצקין	שד גושן משה	שד גושן משה	7	04-8666950	04-8709769	

#### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa.muni.i
פרטי	דובי נחשון		ד.א.אפק מוצרי בריאות בע"מ	קריית מוצקין	שד גושן משה	7	04-8666950	04-8709769	

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מירקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630855	04-8645537	
חוכר	דובי נחשון		ד.א.אפק מוצרי בריאות בע"מ	קריית מוצקין	שד גושן משה	7	04-8666950	04-8709769	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חלקה 69 בגוש 11586 היא בבעלות קרן קיימת בחניה לד.א.אפק מוצרי בריאות בע"מ עד 2043

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
pnina-ro@smile.net.il	04-8643132	04-8666950	7	ביאליק	חיפה		33168	פנינה רוזנברג	עורך ראשי	אדריכלית
l.d.sharon@012.net.il	077-4110421	077-4110420		(1)	בוסתן הגליל		105903	שרון דגור לבנברג	יועץ תחבורה	מהנדסת
alinor@levenberg.co.il	04-8512706	04-8536605	32	שד בן גוריון	חיפה		503	אפרים לבנברג	מודד	מהנדס גאודט

(1) כתובת: ת.ד. 1243, בוסתן הגלילמיקוד 25213.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 ממגורים בי ליעוד של מסחר ומשרדים תוך קביעת השימושים המותרים והסדרת זכויות והוראות הבניה .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע ממגורים בי ליעוד מסחר ומשרדים.
- ב. שינוי יעוד מדרך לדרך ו/או טיפול נזפי .
- ג. הרחבת רח' שבטי ישראל מ - 11.50 מ' ל - 13.00 מ'.
- ד. קביעת השימושים המסחריים המותרים בחלקה.
- ה. תוספת זכויות בנייה להסדרת הבניה הקיימת.
- ו. קביעת קווי בנין.
- ז. קביעת קו בנין לקרוי קל.
- ח. קביעת הנחיות מיוחדות לקירוי קל.
- ט. קביעת זיקת הנאה במרווח הקדמי של המבנה הפונה לרחוב שבטי ישראל.
- י. מתן פטור מהתקנת מקומות חניה החסרים לפי התקן.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.403

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בהתאם לתכנית המאושרת אחוזי הבניה המאושרים למגורים כמגרש פינה הם .93.5% אחוזי הבניה מחושבים משטח החלקה הרשום המקורי - 790 מ"ר.			-738.65	738.65	מ"ר	מגורים (מ"ר)
השטח למסחר.		777.46	+777.46		מ"ר	מסחר (מ"ר)
השטח למשרדים.		218.54	+218.54		מ"ר	תעסוקה (מ"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 תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ואו טיפול נופי	4001
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	3001
מסחר ומשרדים	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
הנחיות מיוחדות	מסחר ומשרדים	2001
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	2001

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	609.28	43.41
מגורים ב	794.41	56.59
סה"כ	1,403.69	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ואו טיפול נופי	44.81	3.19

<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעוד</b>
40.21	564.47	דרך מאושרת
5.52	77.49	דרך מוצעת
51.07	716.91	מסחר ומשרדים
<b>100</b>	<b>1,403.69</b>	<b>סה"כ</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מסחר ומשרדים	4.1
<p><b>שימושים</b></p> <p>יותרו שימושים של מסחר כלהלן: חנויות למסחר קמעונאי ושירותים אישיים, מרכולים, שירותי מזון כמו: מסעדות, בתי קפה, פאבים, פיצוציות וכל בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים. כמו כן יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, משרדים לשירותים שכונתיים ושירותי רפואה. בשטח הקירוי הקל יותר שימוש של מקומות ישיבה לבית אוכל בלבד. בשטח זה לא יוקמו מתקנים להכנת מזון ודוכני מכירה. כל חריגה משימושים אלה בתחום הקירוי הקל תחשב כסטייה ניכרת לפי סעי' 2 (10) ו- 1 (19) בתקנות התכנון והבנייה - סטייה ניכרת מתכניות התשס"ב-2002.</p>	4.1.1
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. 1. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי המחייב בענין קווי הבנין. 2. יותר קירוי קל לבית אוכל אשר יוקם בשטח המוגדר בקו הבנין המסומן בנספח בינוי המחייב בענין קווי הבנין.</p>	4.1.2
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. 1. יתקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא המטרדים הסביבתיים. 2. תרשם בלשכת רשם המקרקעין הערת אזהרה לענין זכות המעבר. 3. זכות מעבר לציבור לצמיתות תרשם בלשכת רשם המקרקעין בגמר ביצוע הבניה. 4. הריסת המחסן המסומן בנספח הבינוי.</p>	ב
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. תותר הקמת קירוי קל לבתי אוכל בתחום קו הבנין המיוחד לשטח ישיבה מקורה כמסומן בנספח הבינוי המחייב בענין קווי הבנין המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. ג. מיקום בתי האוכל יוגבל לקומה ראשונה ושניה בלבד. ד. הקירוי הקל יהיה עשוי מחומרים קלים ועמידים. החזיתות יהיו מזכוכית (לפחות 90% משטח הפנים). חומרי הגמר והעיזוב יהיו באישור משרד מהנדס העיר. ה. כל סטייה באופי הבינוי של הקירוי הקל תחשב כסטייה ניכרת לפי סעי' 2 (10) ו- 1 (19) בתקנות התכנון והבנייה - סטייה ניכרת מתכניות התשס"ב - 2002. ו. יותר גגון בכניסה לבנין בתחום קו הבנין המיוחד לגגונים כמסומן בנספח הבינוי המחייב בענין קווי הבנין. ז. מתן היתר בניה יותנה בשיפוץ חזיתות הבנין הקיים במלואן באופן אחיד. כמו כן בשטחים בהם מבוקשת לגליזציה והינם מבנים מחומרים קלים ו/או מפח יוחלפו חומרי הגמר בחומרים של בניה קונבנציונלית קשיחה שתשתלב עם המבנה הקיים. ח. חניות הנמצאות בחלקן בתחום הדרך ברחוב שבטי ישראל, כפי שמסומנות בנספח התנועה המחייב לענין הקצאת מס' מקומות החניה, ישמשו את המסחר בתא שטח 2001. ט. בתחום המרווח הצידי הפונה לחלקה 70 ובצמוד לחלקה 68 תותר הקמת מדרגות חירום. י. שטח קומת המתקנים לא יעלה על 50% משטח הגג</p>	ג
<b>דרך מאושרת</b>	4.2

<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ב. בסלילה ושיקום 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> <p>ג. לא יותר קירוי ארעי בתחום דרך.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ב. בסלילה ושיקום 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> <p>ג. לא יותר קירוי ארעי בתחום דרך.</p>
<b>4.4</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר הולכי רגל ותכלול שטח מגונן ועצי צל. תותר התקנת חניה ציבורית.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תותר חציית המדרכות הנטועות ע"י כלי רכב לצורך כניסה ויציאה לחלקות הגובלות במדרכה בלבד במקומות שיאושרו ע"י אגף הדרכים ומחלקת תכנון עיר.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	הכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי			
מגרת הכניסה לקובעת (4) 1	מעל הכניסה הקובעת (3) 3	65	215	1541	436	109	(1) 996	2001	מסחר ומשרדים
	(2) 11.02						717		

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

הערה ברמת הטבלה:

- הערה א: קווי הבנין יהיו עפ"י נספח הבניי המחייב חלקית בענין קווי הבנין המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.
- הערה ב: חישוב שטחי השירות יהיה לפי חפ"1400 שש
- הערה ג: שטח קומה טכנית לא יעלה על 50% משטח הגג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל 91 מ"ר המיועדים לקירוי קל לבית אוכל בקומת קרקע.
- (2) הגובה נמדד ממפלס ה - 0.00 שהינו מפלס הרחוב והכניסה לקומת המסחר הראשונה. הגובה אינו כולל מעקות ולא את קומות המתקנים שעל הגג.
- (3) 3 קומות ומעל תחת קומת מתקנים טכניים על הגג ובנוסף קומת גלריה כחלק. זקומות הקרקע. שטח קומה טכנית לא יעלה על 50% משטח הגג.
- (4) קומת מרתף ותנין מקורה.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>תנאים מיוחדים:</p> <p>א. בבקשה להיתר הבניה שתוגש על מנת לאשר את השימוש העסקי הכולל שרותי אוכל, העלולים להוות מטרד לסביבתם, עקב רעש, ריח, לכלוך, ריכוז קהל, פעילות בשעות לילה, יקבעו תנאים ספציפיים להפעלת העסק המטרה למנוע מטרד לסביבה. התנאים ייקבעו בהתייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה כמפורט להלן:</p> <p>1. התייעצות מוקדמת (לפני הגשת הבקשה) עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין האמצעים שיש לנקוט על מנת למנוע מפגעים סביבתיים (רעש, ריח, זיהום אוויר, וכל מטרד אחר אשר לדעת איגוד ערים לאיכות הסביבה עלול להיווצר) למבנה הנדון ולמבנים הסמוכים וביניהם: דרישה להתקנת ארובות, פירים, מיקום וסוג מערכות מיזוג האויר ומנועי שאיבת עשן למטרת ממניעת רעש, מערכות פילטרים, התייחסות למיקום שטחי השירות, מתקני בית, מטבחים וכו'.</p> <p>2. הבקשה להיתר תועבר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה. הבקשה להיתר תציג את האמצעים שנדרשו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה ואת יישומם.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המחסן המסומן בנספח הבינוי להריסה.</p>
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות בחוק התכנון והבניה ובתקנות סטיה ניכרת.</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>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 הבנינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>
<b>6.3</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>
<b>6.4</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות הזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p>



<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.  ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוללים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.  ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>פתרונות החניה יהיו עפ"י נספח החניה המחייב לעניין הקצאת מס' מקומות החניה: 15 מקומות בקומת מרתף ועוד 7 מקומות הנמצאים בחלקם בתחום הדרך ברח' שבטי ישראל. יינתן פטור מהתקנת מקומות חניה החסרים עפ"י התקן.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>בהתאם לסעיף 24.1.1 בהוראות תמ"א 4/ב/34 יינתן פטור מהחדרת הניקוז היות והמגרש מבונה ולא מאפשר ניקוז בתחמו.</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>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 סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.  ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.  ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.  ה. כתנאי להיתר הבניה תרשם בלשכת רשם המקרקעין הערת אזהרה לענין זכות המעבהר. זכות מעבר לציבור לצמיתות תרשם בלשכת רשם המקרקעין בגמר ביצוע הבניה.</p>	
<p><b>מקלטים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית ( כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970 ) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.  ב. תחנות טרנספורמציה :  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.  ג. תאורה :  מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	

6.11	תשתיות
	<p>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.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>ד. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p> <p>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 ידרש הדבר.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. על מתכנן הבנין לכלול בקשה 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.</p> <p>ה. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ו. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפייע.</p> <p>2. לא ינתן 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.</p> <p>3. לא ינתן היתר בניה ללא תאום נספח סניטרי עם מחלקת ניקוז.</p> <p>מי נגר עילי:</p> <p>מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>ד. מערכות כיבוי אש</p> <p>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.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ו. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>

<b>6.12</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p> <p>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p>

<b>6.13</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה -2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי עודפי עפר ופסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>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 לתשתיה.</p>

<b>6.14</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>

<b>6.15</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>המחסן בקומה א של המבנה, המסומן להריסה בנספח הבינוי המחייב בענין הריסת המחסן, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>

<b>6.16</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. היטל השבחה ישולם כחוק.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לגליזציה	

### 7.2 מימוש התכנית

מידי
------

## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	דובי נחשון		
התכנית	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
	ד.א.אפק מוצרי בריאות בע"מ 512399619		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	
יזם	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
	עיריית חיפה 500240007		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	דובי נחשון		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
	ד.א.אפק מוצרי בריאות בע"מ 512399619		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	דובי נחשון	בבעלות מדינה	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
	ד.א.אפק מוצרי בריאות בע"מ 512399619		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	פנינה רוזנברג	עורך ראשי	
התכנית	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	