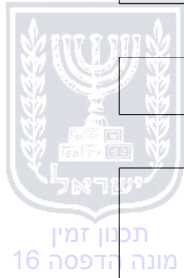


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0332726

חפ/מק/1888 /א הוראות ל"פרגודים קבועים"



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בחיפה אושרה בשנת 1988 תכנית חפ/1888 אשר מאפשרת הקמת "סגירת חורף" (פרגוד) לבתי אוכל לתקופה שבין 15 לאוקטובר ל-15 לאפריל במשך השנים התברר כי ראוי לאפשר פרגוד קבוע וזאת על מנת להקל על בתי האוכל את ההתמודדות עם תנאי מזג האוויר (חימום בחורף וקרור בקיץ) וכן, כערך מוסף, לצמצם את מטרדי הרעש והריחות לדירות הסמוכות לאזורי הישיבה.

התוכנית המוצעת מאפשרת תוספת שטח עיקרי בחלקות בהם מאושר כדין שימוש ל"בית אוכל". תוספת שטח זו תשמש לצורך הקמת "פרגוד קבוע" בתחום מגרש/תא שטח המיועד לבניה, במרווח הקדמי הגובל בשטח דרך/שביל ובמרווח צידי או אחורי הגובל בשטח ציבורי פתוח /שטח פרטי פתוח. במסגרת התוכנית נקבעו תנאים לשטח מקסימלי ל"פרגודים קבועים" ולקירוי חורף עונתי במגרש וכן תנאים להוצאת היתר והוראות בניה, עיצוב ופיתוח.

יצויין כי תוקף ההיתר ל"פרגוד קבוע" לבית אוכל לא יעלה על 7 שנים ומותנה כל עוד קיים היתר ל"בית אוכל" אולם ניתן להאריך את ההיתר ל"פרגוד קבוע" כל עוד קיים בית אוכל מאושר כדין, בכפוף להגשת בקשה חדשה ושיקול דעת הועדה המקומית.

במידה והתוכנית המאושרת החלה על החלקה קבעה הוראות מיוחדות לעניין הפרגוד (למעט חפ/1888), יגברו הוראות התוכנית החלה על החלקה טרם תוכנית זו. כמו כן, התוכנית איננה חלה על שטח המדרכות ו/או שטחים בהם חלה חובת זכות מעבר לציבור אשר לגביהן חלה תוכנית חפ/1888 "סגירה חורפית (פרגודים) לבתי אוכל".



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/מק/1888 /א הוראות ל"פרגודים קבועים"

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0332726

1.2 שטח התכנית 64,127.911 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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 |
|------------------|--------|
| קואורדינאטה X | 201060 |
| קואורדינאטה Y | 745234 |

1.5.2 תיאור מקום

כל מרחב התכנון של העיר חיפה למעט הגוש הימי שבתחום של שכונת בת גלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

זבולון, מורדות הכרמל, קריות, קרית אתא



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 01/01/1901 | | 0 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10. הוראות תכנית תמא/ 10 תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א. | כפיפות | תמא/ 10 |
| 01/01/1901 | | 0 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א. | כפיפות | תמא/ 13 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-----------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 13 /3 ים - תיכון | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 /3 ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/ 13 /3 ים - תיכון תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א. | 5704 | 3916 | 16/08/2007 |
| תמא/ 15 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א. | 4884 | 3594 | 25/05/2000 |
| תמא/ 23 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א. | 3366 | 2848 | 31/07/1986 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 3 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א. | 2247 | 2362 | 26/08/1976 |
| תמא/ 34 / ב / 3 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו ואין בתכנית כדי למנוע שמירה ושיקום של ערכי הטבע, הנוף והסביבה לאורך הנחל. תכנית זו אינה משפיעה על פני הקרקע לרבות פשט הצפה, עורקים ראשיים או משניים כהגדרתם בתמ"א 3/ב/34. | 5606 | 926 | 18/12/2006 |
| 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. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א. | 5704 | 3916 | 16/08/2007 |



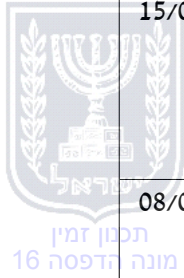
| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 34 / ב / 5 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א. | 5998 | 5762 | 14/09/2009 |
| תתל/ 2 / 6 / 13 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 2 / 6 / 13. הוראות תכנית תתל/ 2 / 6 / 13 תחולנה על תכנית זו. התכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי תת"ל 13/6/2, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו ולא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור כנדרש לפי הוראות תת"ל 2, 13/6 / לסטיה מהקבוע בה. | 5587 | | 05/10/2006 |
| 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/ 1888 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1888 ממשיכות לחול. | 3530 | 923 | 01/03/1988 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|---------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| חפ/ 229 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ממשיכות לחול. | 422 | | 15/02/1934 |
| 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 |

הערה לטבלה:

התוכנית משנה את כל התוכניות המתאריות של העיר חיפה בהתייחס רק לאזורים המאושרים לבניה בלבד ומהווה תכנית נלווית. התוכנית אינה חלה בתחום התמאות הבאות: תמ"א 37, תמ"א 8, תמ"א 22. במידה והתוכנית המאושרת החלה על החלקה קבעה הוראות מיוחדות לעניין הפרגוד, תוכנית זו לא תוכל לשנותן.



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|-------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אלה סולודניק | | 1 | 1: 12500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | הבהרות למירווחים קדמי צידי ואחורי - תרשים 1 | 21/07/2016 | אלה סולודניק | 10/02/2016 | 1 | | מחייב | קווי בנין |

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|---------------------|------|--------|-----|------------|------------|-------|
| | ועדה מקומית | ועדה מקומית | | ועדה מקומית חיפה | חיפה | ביאליק | 3 | 04-8356167 | 04-8356128 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|---------------------|------|--------|-----|------------|------------|-------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית | | ועדה מקומית חיפה | חיפה | ביאליק | 3 | 04-8356800 | 04-8356128 | |

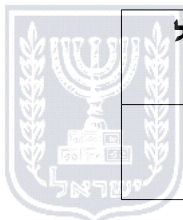
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|----|---------------|-------------|------|--------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות רשות מקומית | | | עיריית חיפה | חיפה | ביאליק | 3 | 04-8356356 | 04-8356356 | |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מקרקעי ישראל ופרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|--------------|---------------|--------------------|------|--------|-----|-------------|-----|----------------------|
| | עורך ראשי | אלה סולודניק | | עיריית חיפה | חיפה | ביאליק | 3 | 077-7884490 | | elas@haifa.muni.il |
| | עורך ראשי | | | משרד מהנדס העיר | חיפה | ביאליק | | 04-8356356 | | vardal@haifa.muni.il |

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

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

| מונח | הגדרת מונח |
|--------------------------------------|---|
| "בית אוכל". | מקום שמגישים בו אוכל לצריכה במקום. |
| "בניה רוויה" | בניה במגרש של ארבע יחידות דיור או יותר במבנה אחד בשתי קומות לפחות. |
| "פרגוד קבוע" | מבנה מבניה קלה, בהתאם להוראות העיצוב שבתוכנית זו. המבנה ישמש לקירוי וסגירה של השטח שבו יוצבו רק כסאות ושולחנות לסועדים לשימוש "בתי אוכל" בעלי רישיון עסק בלבד שקיבלו היתר כדין. שטח הפרגוד על פי תוכנית זו יחושב כשטח עיקרי . |
| "קו רחוב" | קו על פני הקרקע ומתחתה שנקבע בתכנית מאושרת כגבול השטח המיועד לדרך, מדרכה, מדרכה נטועה או שביל. |
| מרווח קדמי, מרווח צידי, מרווח אחורי. | בהתאם למוראה בתרשים 1 המצורף להוראות התוכנית. |

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**

תוספת זכויות בניה, קביעת קו בניין וקביעת הוראות עיצוב לצורך הקמת " פרגוד קבוע " בשטח שימש להצבת שולחנות וכסאות בבתי אוכל ובתנאי שהותר כדין שימוש ל"בית אוכל" ורק לתקופה שההיתר "לבית אוכל" בתוקף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1.קביעת קוי בניין בתחום המגרש /תא השטח לצורך הקמת "פרגוד קבוע " שימש להצבת שולחנות וכסאות ב"בית אוכל" בהתאם לסעיף 62 א (4).

2.תוספת זכויות בניה במגרשים/תאי שטח המיועדים לפי תכנית שאישרה הועדה המחוזית :

שטח של עד 20% משטח המגרש/תא השטח ובתנאי שהשטח הכולל של כל "הפרגודים הקבועים " במגרש/תא שטח לא יעלה על 500 מ"ר לפי הקטן בפסקה זו ולא יותר מ- 50 מ"ר לכל "בית אוכל" במגרש בהתאם לסעיף 62 א 16(א)(1).

3.מתן הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים ל"פרגוד קבוע" על פי סעיף 62 א (5).

4.מתן הוראות לרצועת גיבון במגרש /תא השטח בו מבוקש "פרגוד קבוע" על פי סעיף 62 א (5).

5.מתן הנחיות להגשת היתר בניה ל"פרגוד קבוע".

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

64,127.911

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|---------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 100 |

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 64,127,911.64 | 100 |
| סה"כ | 64,127,911.64 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>הועדה המקומית רשאית, לפי שיקול דעתה ולאחר שנוכחה כי לא יהיה בכך כדי לגרום למטרדים או לפגיעה אדריכלית, להתיר שטח עיקרי ל"פרגוד קבוע" לצורך הצבת שולחנות וכסאות ב"בית אוכל" במגרשים/תאי שטח שיועדו בתכניות שאישרה הועדה המחוזית למגורים בבניה רוויה ולבניה שאינה למגורים ובתנאי שהותר כדין שימוש ל"בית אוכל" ורק לתקופה שהיתר הבניה "לבית אוכל" בתוקף.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בניוי</p> <p>1. "הפרגוד הקבוע" יהיה מחומרים קשיחים קלים ועמידים והוא יחובר בחיבורים פריקים שלא יהוו מכשול לציבור.</p> <p>2. עומק "הפרגוד הקבוע" לא יקטן מ-2 מ'. (המידה הניצבת לדרך).</p> <p>3. החזיתות החיצוניות תהיינה שקופות מגובה 1 מ' לפחות.</p> <p>4. חלונות ודלתות יציאה מ"פרגוד קבוע" לא יפתחו לתחום המדרכה או לתחום שטח ציבורי, לא יהוו מטרד לעוברים ולשבים ויעמדו בתקנות הבטיחות על פי כל דין .</p> <p>5. המרזבים יותקנו בצורה מוצנעת, מוצאם לא יהיה לתחום המרחב הציבורי ולא יהווה מפגע לדיירי/משתמשי הבניין.</p> <p>6. לא תותרנה כל בליטות מ"הפרגוד הקבוע" מעבר לקו הרחוב (אל תחום הדרך).</p> <p>7. לא תותר התקנת צנרת גלויה או כבלים על גבי חזיתות "הפרגוד הקבוע".</p> <p>8. עיצוב הפרגודים, השילוט והתאורה החיצונית יהיו בהתאם להנחיות המרחביות, בהתאמה למבנה הקיים וסביבתו ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>9. במידה ובמגרש/תא השטח קיים "פרגוד קבוע" שנבנה כדין, עיצוב "הפרגודים הקבועים" הנוספים יותאם לפרגוד הראשון שקיבל היתר . כל פרגוד יורכב ויפורק כיחידה עצמאית לכל דבר.</p> <p>במתחמים ובמבנים לשימור , גודל הפרגוד הקבוע, גובהו, עיצובו לרבות חומרי גמר ושילוט יקבעו בתאום עם היחידה לשימור.</p> |
| ב | <p>הוראות בניוי</p> <p>1. "הפרגוד הקבוע" יאפשר נגישות ללא מכשולים לכל השטחים המשותפים שבתחום מגרש הבניה המשרתים את דיירי הבניין.</p> <p>2. בתחום ה"פרגוד הקבוע" תותר הצבת שולחנות וכסאות לצרכי באי "בית האוכל" ולא תותר הצבת מתקנים להכנת מזון , דוכני מכירה ומתקנים הדורשים התחברות קבועה למערכות ביוב, מים וכיוצא בזה.</p> <p>המטבח וכל השימושים הנלוים הנדרשים לצורך "בית האוכל", כולל אלה הנדרשים ל"פרגוד הקבוע" יהיו בתחום שטח "בית האוכל" (לא בתחום "הפרגוד הקבוע").</p> <p>3. בניית ה"פרגוד הקבוע" תתאפשר בכפוף להוראות תוכנית זו בתנאי שהתוכנית המאושרת אינה אוסרת הקמת פרגוד במקום ובהתייחס להוראות תמא 4/ב/34 לעניין מי הנגר.</p> |

| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 4.1 |
|---|-----|
| <p>4. אחוז השטח לגינון ונטיעות בתחום המגרש/תא השטח לא יפחת מ-15% .</p> <p>5. במידה ובמגרש/תא השטח קיימת רצועת גינון, יעשה מאמץ לשמרה. שימור ו/או ביטול רצועת הגינון ישקל במסגרת הבקשה להיתר בניה. במידה ושוכנע משרד מהנדס העיר כי מסיבות תכנוניות ועיצוביות לא ניתן לשמר את רצועת הגינון, בעת פקיעת היתר הבניה ל"פרגוד קבוע" יחוייב בעל ההיתר להשיב אותה לקדמותה, כולל נטיעת עצים בוגרים .</p> <p>במסגרת היתר הבניה יקבעו תנאים לנושא זה .</p> <p>מוסד התכנון רשאי לדרוש שטח מגוון שונה משיקולים של תנאי שטח ודרישות עיצוביות.</p> <p>6. בקשה להיתר בניה ל"פרגוד קבוע" תכלול בין היתר :</p> <p>6.1 מפת מדידה עם סימון קוי בניין וקו רחוב.</p> <p>6.2 תכנון מפורט של הפרגוד, השילוט, מיקום המרזבים והמזגנים.</p> <p>6.3 פרטי חיבור הפרגוד למבנה הקיים.</p> <p>6.4 צילומים צבעוניים של חזית בית העסק והעסקים הגובלים (מצב קיים).</p> <p>6.5 הדמיות המציגות את המצב המוצע בהתייחס לסביבה הקיימת.</p> <p>6.6 מוסדות התכנון רשאים לדרוש המצאת מסמכים ותכניות נוספות בהתאם לצורך.</p> | |
| <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תוכנית זו תובא לידיעת השותפים לנכס ובעלי הנכסים הגובלים, אשר יוכלו להביע את עמדתם בפני העדה המקומית תוך פרק זמן של 14 יום מיום מסירת ההודעה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק.</p> <p>3. במידה ו"הפרגוד הקבוע" מוצע על שטח חניה שאושרה בהיתר, אישור היתר הבניה ל"פרגוד הקבוע" יהיה כפוף למתן פתרון חניה חלופי בעבור החניות שאושרו בהיתר, ומותנה באישור אגף דרכים תנועה ונוף . פיתרון החניה המעודכן יהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה ל"פרגוד קבוע".</p> <p>4. בהיתר בניה ל"פרגוד קבוע" יקבעו תנאים אשר יבטיחו את החזרת השטח לקדמותו כאשר "הפרגוד הקבוע" יוסר.</p> <p>6. מתן היתר בניה ל"פרגוד קבוע" יותנה באישור משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה ודרישות נוספות ככל שיחליט מוסד התכנון.</p> <p>אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה יהיה לנושא מניעת מטרדים של רעש, ריחות או כל מטרד אחר לדיירי הסביבה ולעוברים ושבים.</p> | ג |
| <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. במתחמים ו/או מבנים לשימור תתאפשר הקמת פרגוד קבוע אך ורק על פי הנחיות המחלקה לשימור אתרים בעיריית חיפה.</p> <p>טרם הגשת היתר הבניה יבדק מיקום הפרגוד ויקבעו השטחים בהם ניתן להציבו על פי הנחיות המחלקה לשימור אתרים בעיריית חיפה ובאישורה .</p> <p>2. בתחום סטוין על פי תוכנית מאושרת המחייב זכות מעבר לציבור, לא תותר הקמת "פרגוד קבוע" ותשמר זכות המעבר לציבור .</p> | ד |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

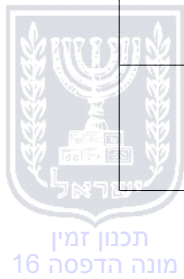


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

| 4.1 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
|-----|--|
| | <p>3. בתחום המרווח הקידמי ובתחום קוי הבניין המאושרים הפונים למרווח הקדמי ניתן להתיר גם קירוי חורף עונתי בהתאם להוראות לקירוי העונתי שנקבע בתוכנית המאושרת חפ/1888 .</p> <p>קירוי החורף העונתי שבמדרכה/מגרש/תא השטח יהיה נפרד מה"פרגוד הקבוע" שבתחום המגרש/תא השטח . קירוי החורף העונתי יפורק כל שנה בהתאם להוראות תוכנית חפ/1888 .</p> <p>4. במידה ועל המגרש/תאי השטח חלה תוכנית מאושרת אחרת (למעט התוכנית חפ/1888) הקובעת הוראות לפרגודים, יקבעו הוראות התכנית המאושרת החלה בשטח.</p> <p>5. במרווחים בהם תוכנית מתאר מקומית קבעה שלא ניתן להקים פרגוד (קירוי חורף עונתי) לא ניתן לבנות "פרגוד קבוע".</p> <p>6. התוכנית אינה חלה על שטח מדרכות ו/או על שטחים בהם חלה חובת זכות מעבר לציבור. על שטחים אלו חלה תוכנית חפ/1888 "סגירה חורפית (פרגודים) לבתי אוכל" המאושרת.</p> <p>7. התוכנית לא תחול בתחום 100 מ' מקו החוף למעט באזורים בהם מותרת הבניה אשר בהם יש לעמוד בהוראות תמ"א 13 על שינוייה לנושא הבניה.</p> <p>8. תוקף ההיתר</p> <p>תוקף ההיתר ל"פרגוד קבוע" לא יעלה על 7 שנים ומותנה כל עוד קיים היתר ל"בית אוכל". ניתן להאריך את ההיתר ל"פרגוד קבוע" בכפוף להגשת בקשה חדשה לשיקול דעת הועדה המקומית.</p> |
| ה | <p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>זכויות הבניה בתוכנית אינן מוקנות אלא מותנות בהחלטת מוסדות התכנון.</p> <p>שטח "פרגוד קבוע" עבור "בית אוכל" לא יעלה על 50 מ"ר לכל בית אוכל ובתנאים הבאים:</p> <p>1.1 תוספת שטח במגרש/תא שטח לא תעלה על 20% משטח המגרש/תא השטח ובתנאי שהשטח הכולל של כל "הפרגודים הקבועים" במגרש לא יעלה על 500 מ"ר לפי הקטן מביניהם .</p> <p>1.2 תוספת השטח תתווסף לזכויות הבניה המאושרות ותשמש רק לקירוי וסגירת השטח שבו יוצבו כסאות ושולחנות לשימוש סועדי "בית האוכל" ובתנאי שהותר בהיתר בניה כדין ולתקופת ההיתר ל"בית אוכל" בלבד. עם סיום תקופת ההיתר הבניה ל"פרגוד הקבוע" יפורק הפרגוד ומצב השטח יוחזר לקדמותו לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>1.3 מוסד התכנון רשאי לדרוש צימצום שטח "הפרגוד הקבוע" משיקולים של תנאי שטח ודרישות עיצוביות.</p> |
| ו | <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. הפרגוד יותקן כך שלא יוצרו מטרדים של רעש, ריחות או כל מטרד אחר לדיירי הסביבה ולעוברים ושבים.</p> <p>2. מזגנים יותקנו בתחום המגרש/תא השטח בצורה מוצנעת לפי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו כך שלא ייצרו רעש ומטרדים לדיירים ולעוברים ושבים, ובכל מקרה לא יותקנו מזגנים בחזית הקדמית הפונה לרחוב. הבקשה להיתר בניה תציג את מיקום המזגנים וינתן פיתרון לניקוז</p> |



| 4.1 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
|-----|--|
| | מים מהמזגנים. |
| ז | <p>חניה</p> <p>1. החניה בעבור השטח העיקרי ל-"פרגוד קבוע" ב"בית אוכל" תהייה על פי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הוראות לנושא מקומות חניה קיימים במגרש/תא שטח המאושרות בהיתר- ראה סעיף תנאים למתן היתר.</p> |
| ח | <p>תשתיות</p> <p>מבנה הפרגוד הקבוע יאפשר גישה לטיפול בקוי הביוב, מים, ותשתיות אחרות. במידת והפרגוד יוקם על קוי ביוב, מים ותשתיות אחרות, יותנה היתר הבניה ל"פרגוד קבוע" במתן אפשרות גישה וטיפול בתשתיות בעת הצורך.</p> |
| ט | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>לא תותר עקירת עצים בוגרים לצורך בניית הפרגוד הקבוע.</p> |
| י | <p>היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | שימוש | יעוד |
|------------------|------------|---|--------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------------|-------|-----------------------------------|
| | | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | עיקרי | שרות | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | גודל מגרש כללי | בהתאם לשימושים שנקבעו ב 4.1.1 | אחר | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| (6) | (5) | (4) | (4) | 1 | (1) | (2) | | |

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:

1. הכניסה הקובעת מתייחסת לכניסה ל"בית האוכל".

2. הקמת " פרגוד קבוע " תותר גם בתחום קוי הבניין המאושרים במגרש/תא השטח ובלבד ששטח ה"פרגוד הקבוע "לא יעלה על השטח המותר לבניה "לפרגוד קבוע" בתוכנית זו".

3. הוראות נוספות לנושא קוי בניין ראה בסעיף 4.1.2 "הנחיות מיוחדות".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח ל "פרגוד קבוע" עבור "בית אוכל " לא יעלה על 50 מ"ר לכל בית אוכל ובהתאם לתנאים בסעיף 4.1.2 "הערות לטבלת הזכויות".

(2) לא תותר תוספת שטח שרות לבית האוכל מתוקף השטח העיקרי של הפרגוד הקבוע למעט השטח למרחב המוגן בגודל המינימלי הנדרש על פי החוק. השטח למרחב המוגן יהיה בתחום "בית האוכל"

(3) גובה "הפרגוד הקבוע " לא יעלה על 3 מ' ברוטו ובכל מקרה לא יעלה על מפלס פני רצפת הקומה שמעליה. מוסד התכנון רשאי לדרוש גובה של עד 4 מ' מסיבות עיצוביות והתאמה למבנה קיים.

(4) במידה והמגרש/תא השטח גובל במרווח הצידי בשפ"צ או שפ"פ המאושרים בתוכנית סטטוטורית יהיה קו הבניין הצידי ל"פרגוד קבוע" בתחום המרווח הצידי בחלק הגובל בשפ"פ או השפ"פ בלבד , (ראה תרשים 1).

לא ניתן לבנות "פרגוד קבוע" במגרש/תא שטח בתחום מרווח צידי ו/או אחורי במידה וגובל במרווח בניה צידי של מגרש/תא שטח המיועד למגורים אלא בהסכמת בעלי הקרקע הגובלים.

(5) במידה והמגרש/תא השטח גובל במרווח האחורי בשפ"פ או שפ"פ המאושרים בתוכנית סטטוטורית יהיה קו הבניין האחורי ל"פרגוד קבוע" בתחום המרווח האחורי בחלק הגובל בשפ"פ או השפ"פ בלבד , (ראה תרשים 1).

לא ניתן לבנות "פרגוד קבוע" במגרש/תא שטח בתחום מרווח אחורי במידה וגובל במרווח בניה צידי ו/או אחורי של מגרש/תא שטח המיועד למגורים אלא בהסכמת בעלי הקרקע הגובלים.

(6) קו הבניין הקדמי ל"פרגוד קבוע" יהיה בכל תחום המרווח הקדמי המאושר על פי תוכנית. (ראה תרשים 1).

לא ניתן לבנות "פרגוד קבוע" במגרש/תא שטח בתחום מרווח קידמי במידה והוא גובל במרווח בניה צידי ו/או אחורי של מגרש/תא שטח המיועד למגורים אלא בהסכמת בעלי הקרקע הגובלים.





תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ללא מועד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תרשים 1

גבול מגרש קדמי

קו רחוב

מרווח קידמי

מרווח צידי

מרווח צידי

גבול מגרש צידי

גבול מגרש צידי

מרווח אחורי

גבול מגרש אחורי

