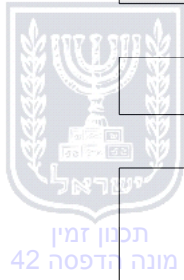


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0253930

חפ/מק/2396 הקמת מבנה מגורים, מסחר ותעסוקה בדרך העצמאות 136 חיפה



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

תכנית זו מגדירה את המסגרת התכנונית להקמתו של מבנה מגורים, מסחר ותעסוקה חדש ברחוב דרך העצמאות ואת שימורו של מבנה קיים ברחוב דרך יפו.

אזור המושבה הגרמנית מיועד על ידי עיריית חיפה להתחדשות עירונית וכאזור בעל פוטנציאל להרחבת מצאי המגורים בעיר. עדכון התב"ע נדרש מאחר והתב"ע הקיימת הינה מנדטורית ואינה תואמת עוד את המציאות התכנונית באזור ועל מנת לאפשר התחדשות זו בתחום התכנית.

עדכון התכנית הקיימת יאפשר הקמת מגוון של דירות מגורים שיתן מענה לאוכלוסיה מגוונת תוך חיזוק בסיס המסחר כחלק ממרקם השכונה הקיים. בנוסף תאפשר התכנית יצירת מרחב ציבורי לרווחת דיירי הפרויקט והשכונה כולה בדמות כיכר עירונית בעלת חזיתות פעילות, כיכר זו גם תשפר את נראות מבנה השימור לכיוון רחוב מאיר רוטברג.

למימוש מטרות אלה נדרש שינוי מתווה התכנון כולל העמדה מחדש של הבינוי והוראות נוספות בתכנית הקיימת.

שטח התכנית 2 דונם והיא כוללת מעל 5,000 מ"ר של שטחים עיקריים בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותעסוקה וכיכר ציבורית בשטח של 200 מ"ר.

בעקרונות התכנון כלול שימור המבנה הקיים תוך הוספת קומה אחת, הקמת מבנה חדש בעל תמהיל דירות מגוון, מתן זיקת הנאה לציבור בדמות כיכר ציבורית וחזית מסחרית במפלס הרחוב.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/2396 הקמת מבנה מגורים, מסחר ותעסוקה בדרך
העצמאות 136 חיפה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

304-0253930

מספר התכנית

2.062 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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	199739
קואורדינאטה Y	747563

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בשטח שגובל ברחוב דרך העצמאות מצפון, רחוב מאיר רוטברג ממערב ורחוב דרך יפו מדרום, ממזרח התכנית גובלת בחלקות 9-10 בגוש 12639

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	136	דרך העצמאות	חיפה
	86	דרך יפו	חיפה
	84	דרך יפו	חיפה

המושבה הגרמנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
29, 31	8	חלק	מוסדר	12639
27		חלק	מוסדר	12763

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
01/03/1988	923	3530	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1888. הוראות תכנית חפ/ 1888 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1888
15/02/1934		422	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229. הוראות תכנית חפ/ 229 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229
29/06/1939		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 421 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 421
26/06/1997		4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400/ תט
07/02/1939		0		החלפה	חפ/ 335
08/03/1998		4626	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1
28/02/2006	2102	5501	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400/ פמ

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ניר חן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ניר חן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הנספח מחייב רק לנושא קווי בניין למבנה לשימור וגובה המבנה לשימור.	30/08/2018	ניר חן	30/08/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		30/08/2018	בארי בן שלום	31/12/2015	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא		30/08/2018	צבי נוח	10/12/2015	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	הנספח מחייב רק לעניין המלצות והנחיות שימור מחלקת שימור אתרים שבעמוד האחרון לנספח.	30/08/2018	ניר חן	26/01/2016	7		מחייב חלקית	שימור
לא		30/08/2018	שי נהרי	04/02/2016	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא		30/08/2018	ניר חן	08/01/2018	1	1: 250	רקע	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 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
	פרטי	יוסי סיונוב		שבט נפתלי נכסים והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	חנינא בן דוסא	23	03-6046123	03-6045123	josephsionov@gmail.com
	פרטי	עמי פליישר		המושבה הגרמנית-רח' יפו בחיפה 2014 בע"מ	הוד השרון	הבוסתן	10	077-2710030	077-2710029	ami@amif.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסי סיונוב		שבט נפתלי נכסים והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	חנינא בן דוסא	23	03-6046123	03-6045123	josephsionov@gmail.com
פרטי	עמי פליישר		המושבה הגרמנית-רח' יפו בחיפה 2014 בע"מ	הוד השרון	הבוסתן	10	077-2710030	077-2710029	ami@amif.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
josephsionov@gmail.com	03-6045123	03-6046123	23	חנינא בן דוסא	תל אביב-יפו	שבט נפתלי נכסים והשקעות בע"מ		יוסי סיונוב		בעלים
ami@amif.co.il	077-2710029	077-2710030	10	הבוסתן	הוד השרון	המושבה הגרמנית-רח' יפו בחיפה 2014 בע"מ		עמי פליישר		בעלים



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ניר חן		ניר חן	הרצליה	משכית	32	09-7547088		oded@ncarch.com
	יועץ נופי	בארי בן שלום	115415	אב אדריכלות נוף	קרית טבעון	הכרמל	19 א	077-4080414	077-4080415	b.o.landscape@gmail.com
	יועץ תשתיות	שי נהרי	121154	סלע-נהרי מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	האשג	22	04-8402073	04-8402072	
	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139	צבי נוח-הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	office@zvi-naveh.com
	מודד	קעואר רמזי	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		ramzi883@netvision.net.il



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

הקמת מבנה למגורים, מסחר ותעסוקה ברח' העצמאות 136 תוך שימור המבנה שבחזית רח' יפו והעברת זכויות מתוקף תמ"א 38 למבנה החדש באותה החלקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. עדכון ייעודי הקרקע מהתכנית המנדטורית לייעודי נוהל מבא"ת מאזור מסחרי א' למגורים מסחר ותעסוקה.
- ב. חלוקה של מגרשים בבעלות אחת ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע בהתאם לסעיף 62א(א)(1).
- ג. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית בהתאם לסעיף 62א(א)(4) - שינוי קו בניין כולל הגדרת נסיגה של 1 מ' בקומת הקרקע לכיוון רח' העצמאות ונסיגה המייצרת ככר בין המבנה לשימור המבנה החדש המוצע בחזית רחוב העצמאות במרחק מינימלי של 6.7 מ'.
- ד. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62א(א)(5) - שינוי חתכי המבנה, רוחב מידות ודירוגים, עיצוב חזיתות וחומרי גמר.
- ה. שינוי גובה ומספר הקומות בהתאם לסעיף 62א(א)(4) - הגדלת הגובה מ- 6 קומות על קרקעיות ל- 10 קומות על קרקעיות במבנה החדש.
- ו. קביעת הוראות לעניין זכות מעבר בהתאם לסעיף 62א(א)(19) - מיקום ושטח של זכות מעבר בכיכר.
- ז. הוספת שטח מכח תמ"א 38 בהתאם לסעיף 20 לתמ"א.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	502, 501
מגורים מסחר ותעסוקה	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	502, 501
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	102, 101
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	502
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	102, 101
מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	1,425.5	69.12
דרך מאושרת	636.87	30.88
סה"כ	2,062.37	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	636.91	30.88
מגורים מסחר ותעסוקה	1,425.46	69.12
סה"כ	2,062.37	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

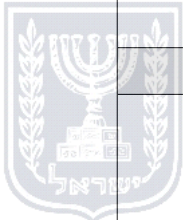
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>כל השימושים המותרים על פי תכנית חפ/229.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו הבניין למבנה לשימור יהיה בהתאם לקונטור המבנה המקורי הקיים (ללא התוספות המיועדות להריסה). תורשה הבלטת מרפסות מעבר לקו רחוב ומעבר לקו בניין בהתאם למרפסות המקוריות והמשוחזרות של המבנה ע"פ תיק השימור.</p> <p>2. במידה ותבנה קומה נוספת למבנה תבוצע נסיגה של 1.0 מ' או יותר מחזית דרך יפו ורחוב מאיר.</p> <p>3. בתא שטח 101 תבוצע נסיגה בקומת הקרקע לכיוון רחוב העצמאות ורחוב מאיר בהתאם למסומן בתשריט לפחות.</p> <p>4. במידה ויוקם מקלט תת קרקעי הקמתו תותר בכל מיקום המתאים לכך בתאי שטח 101 ו-102 ללא מגבלת קווי הבניה וזאת בהתאם לדרישות ואישור פיקוד העורף.</p> <p>5. במידה ויוקם חדר טרפו תת קרקעי או חצי קבור, הקמתו תותר בכל מיקום המתאים לכך בתאי שטח 101 ו-102 ללא מגבלת קווי הבניה וזאת בהתאם להנחיות חח"י ובכפוף לאישור מחלקת הנוף של עיריית חיפה.</p> <p>6. תותר הבלטת אלמנטים של מרכיבי המרתף (המותרים על פי סעיף 4.1.ד) הנדרשים לצורך תפקוד החללים ו/או המערכות הנמצאים בהם וזאת ללא מגבלת קווי הבניין.</p> <p>5. נספח הבינוי המנחה יהיה מחייב לעניין קווי הבניין.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. קומות גג חלקיות יהיו בנסיגה מן הרחוב הסמוך ובהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. מעל קומת מגורים העליונה יותרו הקמת מתקנים טכניים וחדר יציאה לגג בלבד. לא יותר שימוש אחר בקומת הגג העליונה. חדר טיפול במעליות לא יחשב במניין הקומות אך יחושב בגובה המבנה.</p> <p>3. יותרו מעקות בנויים בגובה מירבי של 1.30 מ' מעל מפלסים המפורטים לעיל, למעט מעקות להסתרת מערכות באישור מה"ע.</p> <p>4. בתא שטח 101 : גובה מירבי (ברוטו) לקומת מגורים 3.50 מ', גובה מירבי (ברוטו) לקומת מסחר 6.00 מ'. הגובה המירבי ימדד מרצפה לרצפת הקומה שמעליה (ברוטו).</p> <p>5. תותר תוספת בניה על גג מבנה השימור, גובה הקומה הנוספת המירבי יהיה כגובה קומת מגורים במבנה השימור. לא תותר עליית גג מעל הקומה הנוספת.</p> <p>6. מפלס הכניסה הקובעת לכל מגרש הוא כמסומן בתכנית הבינוי המנחה. תתאפשר סטייה של עד +/- 1.20 ס"מ לצורך תאום תכנוני בתנאי אישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
ג	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. עיצוב המבנה בתא שטח 101 ותוספות בניה בתא שטח 102 כולל חזיתות, גודל ומיקום המרפסות, חומרי הגמר, פיתוח השטח וגינון יקבעו במסגרת היתרי הבניה.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו על פי נספח הבינוי שהנו מחייב לעניין זה, ובכל מקרה המרחק בין המבנים במגרש לא יפחת מ-6 מ', תותר הבלטת מרפסות מעבר למרחק זה רק למבנה השימור ובהתאם לתיק השימור.</p>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
ד	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר הקמת מרתף בתאי שטח 101-102 כולל מתחת לשטח הככר המסומן בתשריט בזיקת הנאה.</p> <p>2. השימושים המותרים במרתפים יהיו למרחבים מוגנים, יציאות מילוט, מערכות טכניות, חדרי טרפו, מאגרי מים וחדרי משאבות.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. תותר חניה במפלס הקרקע לשימושי המסחר.</p> <p>2. החניה בתחום המגרש תהיה בהתאם לתקן החניה התקף ביום הוצאת היתר בניה.</p>
ו	<p>שימור</p> <p>1. במידה ותותר קומה נוספת על גבי המבנה הקיים לשימור, עיצובה של הקומה יתואם עם היחידה לשימור אתרים של עיריית חיפה.</p> <p>2. חיזוקו של הבנין הקיים במסגרת תמ"א 38 יבוצע בהתאם להוראות תמ"א 38, החוק והתקנים, בתכנון ובפיקוח של מהנדס קונסטרוקציה. סקר הנדסי ותכניות החיזוק המפורטים יועברו לאישור קונסטרוקטור חיצוני מטעם הועדה המקומית. אישורו של הקונסטרוקטור מטעם הועדה המקומית יהיה תנאי להיתר. החיזוקים שיבוצעו יהיו פנימיים בלבד והחיזוקים יבוצעו ברגישות תוך הגנה מיטבית על הריצופים הקיימים ואלמנטים נוספים מקוריים במבנה כגון: חלונות, דלתות וכו'. כל זאת בתיאום עם יחידת השימור.</p> <p>3. עיצובו של המבנה החדש המוצע יתואם עם היחידה לשימור אתרים של עיריית חיפה תוך השתלבותו במרקם הקיים.</p> <p>4. פתרונות חניה ונספח החניה יתואם עם האגף לתכנון תנועה ודרכים.</p> <p>5. המעלית שתוסף לבניין תמוקם בתוך הבניין בלי לפגוע בערכיו הפנימיים ובאופן שיסב נזק מינימלי.</p> <p>6. הריצופים במרפסות או בכל מקום אחר שיהיה בו שינוי, יפורקו על מנת לעשות בהם שימוש חוזר בבניין.</p> <p>7. העבודות במבנה לשימור יהיו תחת הנחייתה של המחלקה לשימור ובליווי צמוד שלה.</p> <p>6. נספח השימור של תכנית זו יהיה מחייב לעניין הנחיות מחלקת שימור אתרים.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>שינוי המגבלות הבאות יהוה סטיה ניכרת כהגדרתה בחוק התכנון והבניה:</p> <p>א. שטחן המזערי של הדירות לא יקטן מ 54 מ"ר (שטח עיקרי ושטח שירות בשטח יחידות הדיור).</p> <p>ב. מספר יח"ד מותרות כמופיע בטבלה 5.</p>
ח	<p>מתקנים זמניים</p> <p>1. תותר הקמת פרגודים או מבנים זמניים אחרים לשימוש כ"סגירה חורפית לבתי אוכל" וזאת בהתאם להוראות תכנית חפ/1888 או תכנית אחרת שתחליף אותה.</p> <p>2. במקרה ויאושר היתר לסגירת חורף לכיוון רחוב העצמאות יש להשאיר על המדרכה מעבר חופשי ברוחב של לפחות 2.5 מ'.</p>
4.2	<p>דרך מאושרת</p>



	4.2
	4.2.1
<p>שימושים</p> <p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>	
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. סלילת ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי רגל וכן שיקום דרכים הכלולות בתכנית, ייעשו לפי תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה וחניה בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י היחידה לפיתוח נופי. היטל כבישים ישולם כחוק.</p> <p>ב. בסלילה ו/שיקום בדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי התנועה לפי דרישות מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	שרות				
(7) 700	(6)	(5)	(5)	(5)		(4) 10	(3) 36	76	80	5470		(2) 1600	(1) 3870	985	101	מגורים מסחר ותעסוקה
(12) 120	(5)	(5)	(5)	(5)	1	5	(11)	(10) 15	80	1820	120	(9) 100	(8) 1600	440	102	מגורים מסחר ותעסוקה

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:

- זכויות בניה עקריות נגזרות מהמרת שטחי בניה מותרים מתכניות חפ/335 ו-חפ/421 ובתוספת זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 (נספח חישוב זכויות בניה בצרופות לתכנית).
- ניתן לנייד עד 200 מ"ר מהשטח העיקרי בתא שטח 102 לתא שטח 101.
- ניתן להמיר שטח עיקרי לשירות וכן לנייד שטחי שירות אל מתחת לקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מתוכם כ-150 מ"ר למסחר במפלס הרחוב.
- א. שטחי השירות למגורים בבניה חדשה יהיו בהתאם לתכנית חפ/5/229 ששטחי שירות, עליות גג, מרתפים וגזוזטראות במבני מגורים בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות.
ב. שטחי השירות למסחר יהיו בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש - שטחי שירות ופטורים.
ג. גובה מירבי לכל מרכיבי הבניין כולל חדר מדרגות לגג, מעקות ומתקנים טכניים.
ד. הכניסה הקובעת בככר הציבורית בהתאם לנספח הבינוי, קומה 10 תהיה בנסיגה של 2 מ' לפחות לכיוון רחובות העצמאות ומאיר.
ה. ע"פ תשריט.
- ע"פ תשריט. יותרו עמודים קונסטרוקטיביים מעבר לקו בניין בתחום תא השטח.
- לא ניתן לנייד שטח זה לשימוש אחר.
- מתוכם כ-240 מ"ר למסחר בקומת הקרקע.
- א. שטחי השירות למגורים בבניה חדשה יהיו בהתאם לתכנית חפ/5/229. שטחי שירות, עליות גג, מרתפים וגזוזטראות במבני מגורים בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות.
ב. שטחי השירות למסחר יהיו בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש - שטחי שירות ופטורים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

(10) התכנית המאושרת אינה מגדירה מספר יח"ד.

(11) לפי נספח הבינוי.

(12) במבנה לשימור המרפסות ישוחזרו בהתאם לנספח השימור. לא ניתן לנייד שטח זה לשימוש אחר.






תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>מרפסות זיזיות : יותרו גזוזטראות מקורות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. הגזוזטראות תהיינה זיזיות ופתוחות משני צדדים ולפחות במחצית היקפן.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין הדפסה 42</p>	<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניינים כולל צביעה, סיווד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התקנות שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון : חשמל, מים, גז, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנה, אלא במקומות שנקבעו לשם כך בתכנית שתאושר על ידי הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שתמנע מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p> <p>ד. לא תורשה הקמת אנטנת טלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית אליה יחוברו הדירות.</p> <p>ה. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.</p> <p>ו. עיצוב המבנה החדש יתואם עם היחידה לשימור אתרים תוך השתלבותו במרקם הקיים. הבקשה להיתר בניה למבנה החדש תובא לדיון בוועדת השימור לשם תיאום עיצובו הסופי של המבנה, חומרי הגמר, עיצוב המרפסות, פרגולות וכו'.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים 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 או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד וחלוקה בלשכת המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>6.4 חשמל</p> <p>א. מרווחי הבטיחות מקווי החשמל הקיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה : בקשה להיתר תנאיו ואגרות תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת חשמל ובאישורם.</p> <p>ב. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש באם תידרש תהיה בהתאם לדרישות חברת חשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 תט.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 בויב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>תשתיות מים בויב וניקוז</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה</p>	<p>6.5</p>

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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 ההיתר ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.
 בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

אספקת מים

א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
 ב. לפני התחלת תכנון מבנים 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 מים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
 ג. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים יגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות על ידי תגיד מי כרמל.
 ד. מקור הספקת המים יקבע על ידי תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות שתתואם עם תאגיד מי כרמל.
 ה. על מתכנן הבניה לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ובהתאם להוראות תכנית זו.
 ו. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך על הקמת מאגרים פנימיים בבעלות היזם לצורך הבטחת הספיקות הנדרשות.

ביוב

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

ניקוז ותיעול

א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
 ב. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר בניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.
 מתקן אשפה ימוקם בתחום המגרש במקום מסתור בלתי נצפה מהמדרכה. מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות.

פסולת יבשה



	<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
	<p>6.6 הוראות פיתוח</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>כל עבודות הפיתוח בתחום התכנית כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו' יבוצעו בהתאם לתכנית הבינוי ונספח הפיתוח שיאושרו ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
	<p>6.7 ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השתייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.5 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
	<p>6.8 שרותי כבאות</p>	<p>6.8</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>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
	<p>א. כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה. התכנית תיערך על רקע תכנית מדידה עדכנית ותכלול חתכים עקרוניים לאורך ולרוחב המגרש כולל הדרכים הגובלות והקירות התומכים. הפיתוח המוצע כולל סוג צמחייה והעצים, מערכת השקיה, מדרגות רמפות, ניקוז תאורה, ציפויים וחומרי גמר, ריצופים מעקות וכד'. התכנית תאושר ע"י היחידה לפיתוח נופי. היתר בניה ראשון בתחום התכנית יכלול את פיתוח הככר הציבורית.</p> <p>ב. רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין לנושא זכות המעבר לציבור בשטחים המסומנים בתשריט כשטח לזיקת הנאה (באיזור מרכזי ברחבה בין הבניינים ולאורך החזיתות הפונות לרחובות הגובלים).</p>	

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>ג. בהתאם לסעיף 20א לתמ"א 38 - תנאי למתן היתר בניה במגרש או במגרשים בהם נוספו זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 יהיה קבלת תעודת גמר לגבי ביצוע עבודות החיזוק ועבודות נלוות לפי התכנית במבנים לחיזוק. ד. תיאום התכנון מול אגוד ערים לאיכות סביבה. ה. כתנאי למתן היתר בניה ייבחן מיקומה של המעלית על מנת לא לפגוע בדיירים עד כמה שניתן.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.10</p>
<p>קווי טלפון כבלים ותקשורת קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ולמתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים. תאורה מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.11</p>
<p>האחריות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בניין תחול על בעלי היתר הבניה. עודפי חציבה ומילוי: 1. עודפי חציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר פיתוח או לאתר שפך מאושר. 2. תנאים לקבלת היתר בניה: חובת איזון בין חפירה ומילוי. א. בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר או לאתר אחר המאושר ע"י עיריית חיפה. ב. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p>	
<p>מקלטים</p>	<p>6.12</p>
<p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם להנחיות פיקוד העורף ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של פיקוד העורף.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.13</p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרואלים ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ב. עודפי עפר יופנו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר. ג. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו. ד. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה. ה. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6.14	הוראות בזמן בניה
	ח. אתר הבניה יגודר ישולט ויואר כחוק על מנת להבטיח את הולכי הרגל והנוסעים ברכב.
6.15	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות\ התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב השינויים האלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.



6.16	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<p>בהתאם לסעיף 20א סעיף קטן ו' לתמ"א 38 להלן רשימת העבודות הנדרשות לביצוע במסגרת חיזוק המבנה המיועד לשימור וחיזוק בתכנית זו.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חישוב יסודות קיימים לצורך בדיקה וחיזוקם בהתאם לצורך. 2. ביצוע יסודות לאלמנטים הקונסטרוקטיביים החדשים. 3. ביצוע עמודים וקירות בטון פנימיים לחיזוק. 4. בניית תוספת קומה ע"ג גג המבנה. 5. הריסת אלמנטים חיצוניים לכיוון רחוב העצמאות, מרפסות וחדרים שנבנו כתוספת למבנה הקיים. 6. פירוק מחיצות פנים שאינן נושאות את המבנה וביצוע חיזוקים בהתאם לצורך. 7. ניקוי חזית ושימור אלמנטים בהתאם לדו"ח שימור. <p>הערות</p> <p>א. עבודות חיזוק ואלמנטים לחיזוק הקומה מבוצעים בתוך המבנה עקב הדרישה לשימור חזיתות.</p> <p>ב. תבוצע הריסת כל התוספת שבוצעו במהלך השנים בהתאם לדו"ח השימור וההיתר שיוגש.</p> <p>ג. תוספת מרפסות לכיוון רחוב העצמאות תתבצע בהתאם לתכניות ההיתר שיוגש.</p>



6.17	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>תנאים למתן היתר איכלוס יהיו:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. תנאי למתן היתר איכלוס ראשון בתחום התכנית יהיה סיום עבודות פיתוח הכיכר בציבורית. ב. רישום הערת אזהרה לנושא זכות מעבר לציבור בלשכת רשם המרקעין. בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המרקעין.



6.18	הריסת ופינויים
	בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את הריסת המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה המלא, במידה ולא הושלמו עבודות חיזוק המבנה בתא שטח 101 בתוך תקופה זו תבטל התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42