

13 22.5 17

3000305079-1

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0207555

חפ/825 ב' - מתחם מגורים בפינת רחובות טרומפלדור - ברל, נו"ש

מינהל התכנון
 תועדה המחוזית - מחוז חיפה
 25-05-2017
 נתקבל

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי חיפה
 סוג תכנית
 תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 תועדה המחוזית החליטה ביום: 8.3.17
 לאשר את התכנית
 תאריך 6.6.17
 יו"ר תועדה המחוזית

תועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
 תכנית ת.ע. מס' חפ/825
 חומלץ להפקדה
 בישיבה ח' 21 ב' 26.11.17
 יושב ראש תועדה
 מהנדס העיר

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/825
 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 לעניין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

פרסום הפקדת תכנית חפ/825
 המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיף 102 לחוק התכנון והבניה הוא המועד המאוחר שבין הפרסומים בעיתונות. ההודעה בדבר הפקדה פורסמה בעיתון 25.11.17 מיום 25.11.17
 ההודעה בדבר הפקדה פורסמה ברשומות יפ. 2381 מיום 17.11.17

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

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

לפי התכניות המאושרות חפ/ 825 וחפ/ 825 אי יעוד הקרקע הוא מגורים אי. לפיהן מאושרת בכל אחת מ- 2 החלקות הכלולות : 241, 242 בניה של 274.46 מ"ר ב מבנה אחד בכל מגרש עם יחיד אחת. גובה המבנים המותר הוא 2 קומות עם גגות רעפים.

תכנית המתאר המופקדת חפ/ 2000 מציעה, בכפוף להכנת תכנית בנין עיר, שרחי טרומפלדור יהיה רחוב עירוני מיוחד. שטח התכנית נכלל בתחום אזור עם הנחיות מיוחדות.

לפי חפ/2000 השימושים בשורת המבנים שלאורך רחי טרומפלדור יהיו שימושי מגורים מסחר ותעסוקה, לרבות בתי קפה ומסעדות, בילוי ובידור. בנוסף למגורים יותרו משרדים, יותר גם אכסון מלונאי - בתי מלון, אכסניות וכיו"ב.

זכויות הבניה לפי חפ/2000 במגרשים הקטנים מ 1.5 דונם יהיה 180% וגובה המבנים יהיה 6 קומות בבניה מרקמית ויותר נקודתית גם מבנים של עד 9 קומות.

התכנית המוצעת מאפשרת הקמת מבנה בן 6 קומות (5 קומות מגורים מעל קומת מסחר עם אפשרות ניווד שטח מקומת מגורים לקומת משרדים בקומה שניה) כמו כן מאפשרת התכנית 2 קומות של חניה תת קרקעית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/825 ב'- מתחם מגורים בפינת רחובות טרומפלדור -

ברל, נו"ש

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

304-0207555

מספר התכנית

1.682 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית

להפקיד את התכנית

מחויבת

לפי סעיף בחוק

לייר

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

201665 קואורדינאטה X

743209 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שדי טרומפלדור פינת רח' ברל, ככר זיו בנוה שאגן.

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	שד טרומפלדור	50	
חיפה	שד טרומפלדור	52	

שכונה נוה שאגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11200	מוסדר	חלק	241-242	5, 53-54, 308

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

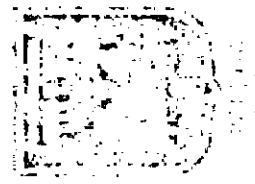
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400 יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400 יב ממשיכות לחול.	4402	2831	21/04/1996
חפ/1400 שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400 שש. הוראות תכנית חפ/1400 שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833	30/03/1997
חפ/229 י	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 י. הוראות תכנית חפ/229 י תחולנה על תכנית זו.	3484	2707	17/09/1987
חפ/229 א/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 א/1. הוראות תכנית חפ/229 א/1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771	14/03/1994
חפ/229 א/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 א/5. הוראות תכנית חפ/229 א/5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ/מק/1400 גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400 גב ממשיכות לחול.	4896	4052	26/06/2000
חפ/1764	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1764. הוראות תכנית חפ/1764 תחולנה על תכנית זו.	2653	2286	21/08/1980
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/825	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/825 ממשיכות לחול.	649	694	12/02/1959
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/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/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
חפ/מק/229/ח/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/229/ח/2. הוראות תכנית חפ/מק/229/ח/2 תחולנה על תכנית זו.	5232		27/10/2003

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			פיניה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פיניה רוזנברג		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב חלקית בענין קווי הבנין	22/03/2017	יצחק דה סביליה	22/03/2017	1	1:250	מחייב	בינוי
לא	תכנית פיתוח	23/03/2017	יצחק דה סביליה	23/03/2017	1	1:250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח מחייב חלקית בנושא היציאה והכניסה לחניה	22/03/2017	שרון לבנברג - דגור	22/03/2017	1	1:250	מחייב	תנועה
לא		22/03/2017	פיניה רוזנברג	22/03/2017	1	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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	ישב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצועי/ תואר
arik@polyurethane.co.il		04-8410186	11	קצנשטיין (1)	אריה (1)	חיפה	ח.יב הנדסה יזמות ובניה בע"מ			פרטי	

הערה למניש התכנית:

(1) כתובת: לחיבת דואר 1606 חיפה מיקוד 31015

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	ישב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
arik@polyurethane.co.il		04-8410186	11	קצנשטיין (1)	אריה (1)	חיפה	ח.יב הנדסה יזמות ובניה בע"מ			פרטי

(1) כתובת: לחיבת דואר 1606 חיפה מיקוד 31015

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	ישב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
vardal@haifa.muni.il	04-8645537	04-8630855	15	שד הפלגים	חיפה	חיפה	ר.מ.י עיריית חיפה (דרכים)			בבעלות מדינה
arik@polyurethane.co.il	04-8356128	04-8356167	14	חסן שוקרי (1)	חיפה	חיפה	ח.יב הנדסה יזמות ובניה בע"מ			בבעלות רשות מקומית

תכנית מס': 304-0207555 - שם התכנית: חפ/825 ב- מתחם מגורים בפירת רחובות טרומפלדור - ברל, נו"ש

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: לחברת א. חיב הנדסה יזמות ובניה בע"מ רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 בנסחי הטאבו של גוש 11200 חלקות 241, 242 הבעלים הפרטיים הרשומים בנסח הטאבו הם:

חלקה 241 : דודוביץ זיקה ת.ז. 200624

חלקה 242 : בירגר איה ת.ז. 5125212

(1) כתובת: לתיבות דואר 1606 חיפה מיקוד 31015.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
pinina-ro@smile.net.il		04-8666950	7	ביאלק	חיפה	פנינה רוזנברג - אדריכלות ובינוי		פנינה רוזנברג	עורך ראשי	
bermanb@netvision.il	04-8529411	04-8523602	61	דרך העצמאות	חיפה		517	מאיר ברמן	מודד	
dsevilya@netvision.net.il	077-4505300	04-8224789		(1)	חיפה		27251	יצחק דה סביליה	אדריכל	אדריכל הפרויקט
l.d.sharon@012.net.il	077-4110421	077-4110420		(2)	בוסתן הגליל		105903	שרון לבנברג - דגור	יועץ תחבורה	
es-agr@zahav.net.il	04-8411517	04-8412733	23	מקלף מרדכי	חיפה			איל שפירא	אורונום	

(1) כתובת: ת.ד. 3988 חיפה.

(2) כתובת: ת.ד. 1243, בוסתן הגליל מיקוד 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 קרקע ממגורים למגורים מסחר ותעסוקה תוך תגבור זכויות בניה וקביעת הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע ממגורים א' למגורים מסחר ותעסוקה תוך תגבור זכויות בניה וקביעת הוראות בניה.
- ב. איחוד שתי חלקות 241, 242 לתא שטח אחד 2001.
- ג. קביעת קווי בנין לתא שטח 2001
- ד. קביעת עצים לשימור ולכריתה.
- ה. קביעת מבנים להריסה בתחום דרך מאושרת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.682
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	7	+9	16	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	549	+655	1,204	
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+200	200	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+121	121	משרדים בקומת המסחר

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 מאושרת	1001
מגורים מסחר ותעסוקה	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	2001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	2001
קו ביוב	דרך מאושרת	1001
קו ביוב	מגורים מסחר ותעסוקה	2001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחזים	מ"ר	יעוד
48.80	821.15	דרך מאושרת
51.20	861.49	מגורים א
100	1,682.64	סה"כ

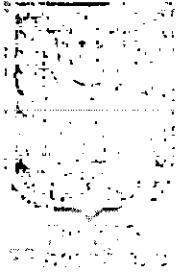
מצב מוצע		
אחזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
48.80	821.15	דרך מאושרת
51.20	861.49	מגורים מסחר ותעסוקה
100	1,682.63	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.1.1 שימושים</p>
<p>הבנין ישמש למגורים מסחר ותעסוקה. מסחר בקומה הראשונה - קומת הקרקע. השימוש בקומת הקרקע יהיה למשרדים, מרפאות ומסחר כולל שירותי אוכל לסוגיו כמו מסעדות, בתי קפה, פאבים, וכל בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים. משרדים בקומה שניה (אופציונלי במקום מגורים) מגורים בשאר הקומות למעט בקומה הראשונה (קומת הקרקע)</p>	<p>4.1.1</p>
<p>4.1.2 הוראות</p>	<p>א</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. השימושים המסחריים יותרו בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים. השטחים המיועדים למסחר יהיו במפלס הרחוב ו/או המפלס הקרוב אליו שהוא מפלס קומת הקרקע של הבנין הקיים. ב. החזית המסחרית תהיה פתוחה למדרכה. ג. תותר הצבת שולחנות וכיסאות של בתי אוכל בחזית המבנה בתחום המגרש בלבד בכפוף לתנאי מחלקת רישוי עסקים. ד. תתאפשר קימת משרדים אחת מעל קומת המסחר ובתנאי שהכניסה אליה תהיה נפרדת כמו כן לא יתאפשר שימוש מעורב של מגורים ומשרדים באותה הקומה. ה. גודל דירה ממוצע יהיה 74 מ"ר ו. החניון: 1. החניון התת קרקעי לא ישמש לתכלית אחרת. 2. בתחום החניון יותרו גם מתקנים טכניים ובמידת הצורך, תחנת טרנספורמציה. ז. תבוצע שתילה חלופית בתאום עם משרד מהנדס העיר. ח. לא תידרש רצועת גינון בחזית המבנה</p>	<p>4.1.2</p>
<p>קווי בנין</p> <p>קו הבנין הצידי של 3.60 מ' לכיוון חלקה 239 יהיה מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	<p>ב</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י מהנדס העיר כחלק מהבקשה להיתר הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב. גדרות ומעקות: גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה. ב. הבקשה להיתר בניה תלווה בפתרונות למניעת מפגעים סביבתיים שתאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת / איגוד ערים להגנת הסביבה חיפה. הפתרונות יתייחסו למפגעי רעש, ריחות ואיכות אויר, קרינה, זיהום קרקע וכד'. תנאי להיתר בניה יש לקבל את אישור איגוד ערים.</p>	<p>ג</p>

מגורים מסחר ותעסוקה		4.1
	<p>ג. טרם הכנת היתר בניה יש לפנות למי כרמל לקבלת הנחיות לאפשרות העתקת קו הביוב הקיים במידה ולא תתאפשר העתקת קו הביוב יש לאפשר בתא השטח רצועה למעבר קו הביוב על פי הנחיות ובתאום עם מי כרמל.</p> <p>ד. מתן היתר בניה יותנה בהעתקת עמוד החשמל ויתר מתקני התשתית הקיימים בחזית מגרש הבניה בתאום עם היחידה לתכנון נוף ויתר הגופים הנוגעים בדבר לרבות תאום עם חברת החשמל.</p> <p>ה. במידה ותוצע תחנת טרנספורמציה בתחום החניון, בשלב היתר הבניה תתקבל חוות דעת המשרד איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה בדבר ההנחיות לבניה ירוקה.</p>	
ד	<p style="text-align: center;">הנחיות מיוחדות</p> <p>א. מצוינות אדריכלית:</p> <p>א.1 תכנון המבנה יעשה תוך הקפדה על יחודיות ומצוינות אדריכלית.</p> <p>א.2 מתן היתר בניה יהיה מותנה בבדיקה ובאישור מוקדם של מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר. לצורך בדיקה זו יוגשו הדמיות של המבנה ממספר כיוונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר, שבהן יוצג המבנה על רקע סביבתו הפיזית.</p> <p>א.3 בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים.</p> <p>א.4 ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהו חלק ממסמכי ההיתר.</p> <p>ב. הוראות נוספות:</p> <p>ב.1. תותר הצבת שולחנות וכיסאות של בתי האוכל בקומת הקרקע בתחום המגרש בלבד בכפוף לתנאי מחלקת רישוי עסקים.</p>	
דרך מאושרת		4.2
4.2.1	שימושים	
	<p>ישמשו 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	הוראות	
א	הוראות פיתוח	
	<p>א. סלילת ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. היטל כבישים ישולם כחוק.</p> <p>ב. בסלילה ו/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>	

4.2	דרך מאושרת
-----	------------



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבמות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	מסת % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בנין / מקום	תא שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
	6	הקובעת	16	40	4.38	שטח בניה	690	861.5	2001	2001	מגורים	מגורים
						שטח ש"כ	50					
19	(3) 2	הקובעת				1470	(1) 1525	861.5	2001	2001	מגורים מסחר	מגורים מסחר
		מתחת לכניסה הקובעת				40	121	861.5	2001	2001	העסקה	העסקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:
 הערה א: במידה ותהיה קומת משרדים (בקומה השניה) מעל קומת המסחר (שבקומה הראשונה - בקומת הקרקע) ניתן יהיה להעביר זכויות בניה של שטח עיקרי ושטחי שירות מהמגורים למשרדים.
 הערה ב: קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בנספח הבנייני המחייב חלקית בענין קווי הבנין.
 הערה ג: אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהיה לפי חפ"5/229, ואופן חישוב שטחי השירות למסחר ולמשרדים יהיה לפי חפ"1400 שש
 הערה ד: גובה המבנה יימדד ממפלס ה - 0.00 שהוא מפלס הקומה הראשונה - קומת הקרקע - קומת המסחר
 הערה ה: לא ניתן לנייד זכויות בניה ממתחת לכניסה הקובעת, מהחניון התת קרקעי, למעל הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ראה הערה א ברמת הטבלה.
- (2) מעל גובה זה יותרו מתקנים טכניים במידה המינימלית הנדרשת וכן אלמנטים לעיצוב הבנין. גובה הקומה המסחרית הוא 4.5 מ' גובה כל קומת מגורים לא יעלה על 3.2 מ'.
- (3) מיועד לחניון תת קרקעי ולשטחי שירות כמו: מחסנים, מדרגות, מעברים וכד'.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות בחוק התכנון והבניה ובתקנות סטיה ניכרת.
שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:
א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
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 וארובות על הקירות החיצוניים של הבנינים.
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.

6.2 פיתוח סביבתי

א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי לנתן היתר בניה.
ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
ג. שטחי הגינון מעל גג החניון יהיו עם עומק קרקע של מינימלי של 80 ס"מ שיאפשר שתילת שיחים.

6.3 שמירה על עצים בוגרים

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

6.4 חניה

א. בשל מיקום התכנית על ציר תחבורה ראשי, ניתן לתת הפחתה של מקומות החניה בעבור היעוד המסחרי.
ב. תקן החניה למגורים יהיה ביחס של 1:1.
ג. תהיה הפרדה בין החניות לשימוש המסחרי לבין החניות למגורים.

6.5 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית למניעת מטרדים בעת הבניה וקבלת חות דעת איגוד ערים לתכנית הנ"ל התכנית תתייחס למניעת מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע וכל מפגע שעלול להווצר כתוצאה מהבניה.
2. מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היוזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

6.5	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים 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>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרוזי במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>

6.6	חומרי חפירה ומילוי
	<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 לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה ? היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>

6.7	חשמל
	<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ב. תחנות טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בהקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה מדרך ציבורית ו/או דרך פרטית שתורשם עליה זכות מעבר.</p> <p>מתן היתר בני לתחנת הטרנספורמציה יותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ובהתייחס לקרינה בלתי מייננת.</p> <p>ג. תאורה</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>

6.8	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>

תשתיות

6.8

ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.

ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

ד. אספקת מים

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל

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.

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.

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.

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.

ה. ביוב

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל

2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן

אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

3. מתן היתר בניה מותנה בהעתקת קו הביוב המסומן בתשריט.

ו. ניקוז ותיעול

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי,

על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול

הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

ז. מערכות כיבוי אש

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.

ח. אצירה והרחקת אשפה.

1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה

ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

2. מתקני האשפה יאותרו בתחום המגרש ויוסרתו בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף במסגרת

תכנית הבינוי והפיתוח.

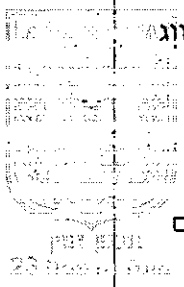
3. חדר אצירת האשפה יתוכנן כך שיאפשר הפרדת פסולת לסוגיה ומיחזור.

ט. קווי טלפון ותקשורת.

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה

ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

6.9	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 סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>



6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	<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>

6.11	מקלטים
	<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>

6.12	ניהול מי נגר
	<p>לפי תמא/4/ב/34 המגרש באיזור א-1.</p> <p>מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית</p>

6.13	הריסות ופינויים
	<p>כל מה שמסומן בתשריט להריסה יהרס ע"י מבקש היתר הבניה לפי המועדים שייקבעו ע"י מהנדס העיר.</p>

6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ביצוע כל המבנה	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים

