

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0279190

שכונת גני המושבה - במושבה הגרמנית.

חיפה

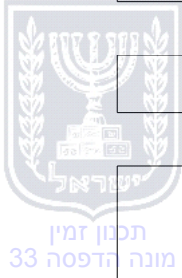
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מפורטת

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

התכנית משנה את ייעוד החלקה ממגורים כפוף להגבלות ותנאים מיוחדים למגורים מסחר ותיירות. התכנית קובעת יעוד מסחר ותיירות למבנה לשימור ושימושים המותרים בו. כמו כן התכנית מבטלת את הדרך בפינת אלנבי והגנים, וקובעת הנחיות מיוחדות לפיתוח גנני מסביב למבנה לשימור. התכנית מוסיפה זכויות בניה, קובעת הוראות בניה לבנייה חדשה בדבר קווי בנין, קומות מותרות, הוראות עיצוב אדריכלי, ועוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת גני המושבה - במושבה הגרמנית.

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

304-0279190

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

2.233 דונם

סיווג התכנית

1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

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 בחלק מתחום התכנית

היתרים או הרשאות

מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	199175
קואורדינאטה Y	747174

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הגנים 48, חיפה

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	הגנים	48	

מושבה הגרמנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10827	מוסדר	חלק	47	48
11270	מוסדר	חלק		46

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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.	כפיפות	תמא/ 38
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6.	כפיפות	תממ/ 6
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב. תכנית חפ/ 1400 / יב/ 1	כפיפות	חפ/ 1400 / יב
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / ש.ש.	כפיפות	חפ/ 1400 / שש
14/10/1976	62	2262	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/ 229 "תכנית המתאר של העיר חיפה" ממשיכים לחול.	שינוי	חפ/ 229 / ד
17/09/1987	2707	3484	תכנית זו משנה רק את הוראות תכנית חפ/ 229 / י ו- חפ/ 229/ 1	שינוי	חפ/ 229 / י
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / 5.	כפיפות	חפ/ 229 / 5
20/01/1966	1074	1256	תכנית זאת משנה את הוראות חפ/ 981	שינוי	חפ/ 981
26/06/2000	4052	4896	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 / גב
26/06/1997	4037	4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 / תט
08/03/1998		4626	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1
29/04/2004		5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4
28/02/2006	2102	5501	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 / פמ

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 229 / 2	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/229/2	5232		27/10/2003



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמיר לזר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמיר לזר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תיעוד מקדים	27/06/2017	תמר דה לה זרדה	27/06/2017	100		מחייב	שימור
לא	נספח בינוי-חתכים וחזיתות	23/07/2017	תמיר לזר	16/07/2017		1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי-תכניות	23/07/2017	תמיר לזר	16/07/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תנועה וחניה - מחייב לנושא כניסה ויציאה מהחניה.	06/07/2017	שרון לבנברג	12/06/2017	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		09/03/2016	תמיר לזר	09/03/2016	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	צ.צ.א.גני המושבה בע"מ צ.צ.א.גני המושבה בע"מ			חיפה	מחניים (1)	4	058-7588855		haganim48@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' מחניים 4 חיפה 34481.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צ.צ.א.גני המושבה בע"מ צ.צ.א.גני המושבה בע"מ			חיפה	מחניים (1)	4	058-7588855		haganim48@gmail.com

(1) כתובת: רח' מחניים 4 חיפה 34481.

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	חסן שוקרי (1)	11	04-8356356		
בעלים	צ.צ.א.גני המושבה בע"מ צ.צ.א.גני המושבה בע"מ			חיפה	(2)	4	058-7588855		haganim48@gmail.com

(1) כתובת: רח' חסן שוקרי 11 חפה 3310508.

(2) כתובת: רח' מחניים 4, חיפה 34481.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

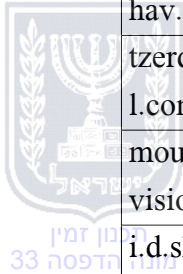
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	תמיר לזר		תמיר אדריכלים	חיפה	(1)	28	04-8211306	04-8211307	alontmir@zahav.net.il
אדריכל	אדריכל	תמר דה לה זרדה	41689		חיפה	(2)	א 45	04-8341212		tzerda@gmail.com
מודד	מודד	מועתז כילאני	1076		יפיע	(3)		04-6468243	04-6468243	mouataz@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	שרון לבנברג	105903		בוסתן הגליל	(4)	7	054-4995483	054-4995483	i.d.sharon@012.net.il

(1) כתובת: רח' השיירה 28 חיפה 2626314.

(2) כתובת: רח' אידר 45 חיפה.

(3) כתובת: כפר יפיע ת.ד. 304 16955.

(4) כתובת: תא דואר 1243.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 מאזור מגורים כפוף להגבלות ותנאים מיוחדים למגורים, מסחר ותיירות תוך שימור המבנה הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

* ביטול קטע הדרך העולה על המבנה הקיים לשימור.

* קביעת השימושים המותרים למסחר ולמגורים ותיירות.

* קביעת הוראות בניה בדבר קומות, גובה מבנים, עיצוב אדריכלי, זכויות בניה, מרווחים.

* קביעת הוראות שימור למבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.233

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	40		+4	36	יח"ד	מגורים (יח"ד)
השטח העיקרי כולל תוספת לפי תמ"א 38 בשטח של 145 מ"ר תוספת לפי תיקון 101 לחוק בשטח של 442 מ"ר תוספת 270 מ"ר על פי החלטת הועדה המחוזית להתנגדויות מיום 20.03.2017 מרתפים דירתיים בשטח של 360 מ"ר לפי 5/י/229 המהווים תוספת למצב המאושר.	3,437		+857	2,580	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	242		+242		מ"ר	מסחר (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	
מגורים מסחר ותיירות	231	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותיירות	231
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותיירות	231
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותיירות	231
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותיירות	231
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותיירות	231

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים כפוף להגבלות ולתנאים מיחדים	1,577	70.62
בניין עד 4 קומות	634.02	28.39
דרך סלולה קיימת	22.02	0.99
סה"כ	2,233.04	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,233.04	מגורים מסחר ותיירות
100	2,233.04	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>יקבע יעוד מעורב לכל שטח התכנית : מגורים מסחר ותיירות. במבנה לשימור יותר השימוש למלונאות ולמסחר בלבד ולא יותר שימוש למגורים. השימושים בו יאפשרו הקמת מסעדה/בית קפה/חנויות/משרדים/מלונאות. שימוש אחר במבני המגורים ובמבנה לשימור יחשב כסטייה ניכרת ע"פ סעיף 2(19) ותקנות סטייה ניכרת בחוק התכנון והבניה התשנ"ב.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. גגות המבנים המוצעים יהיו שטוחים. החזית החמישית : גגות הקומה האחרונה יטופלו ויחופו בחלוקי נחל או בחומר הומוגני אחר בגוון בהיר.</p> <p>2. גובה המבנים : במבנה הצפון מערבי בלבד, הגובל עם סמטת שומאכר, תותר קומה שביעית בנסיגה מעל הקומה השישית. בשני המבנים הנותרים הגובלים עם רח' אלנבי והגנים יותרו 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת והשישית תהיה בנסיגה של 2 מ' לפחות.</p> <p>תותר קומה שביעית במבנים אלה רק בתנאי שתיסוג מהקומה השישית ברוחב של 2 מ' לפחות מכוון הרחובות הגובלים.</p> <p>3. מספר הקומות יהווה הוראה ארכיטקטונית שכל סטייה ממנה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לסעיף 2(19) בתקנות סטייה ניכרת בחוק תכנון ובניה התשנ"ב.</p> <p>4. נספח הבינוי יקבע את מפלס הכניסה הקובעת כך שכל יתר הגבהים יתייחסו אליו, הנספח יהיה מחייב לנושא זה. תותר סטייה של 50 ס"מ כלפי מעלה או מטה שלא תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>5. עיצוב המבנים וחומרי גמר שלהם יהיו תואמים לסגנון הבניה למגורים במושבה הגרמנית. חיפוי המבנים יהיה משולב : חיפוי אבן ושליכט צבעוני.</p> <p>6. יותרו מרפסות זיזיות וקירוי בפרגולות ובתנאי שיכללו בהיתר בניה והעיצוב שלהם יהיה חלק מסגנון הבניה כפי שתואר בסעיף הקודם.</p> <p>7. המרחק בין המבנה לשימור לבין מבנה מגורים מוצע לא יפחת מ 8 מ'.</p> <p>8. יותר מבנה עלייה לגג מחדר המדרגות המשותף במידות המינימליות שהרשויות מחייבות.</p> <p>9. החצר הפנימית הממוקמת בין שלושת המבנים המוצעים מעל גג החניון התת קרקעי, תשמר בלתי מבונה כך שרוחבה (המרחק בין המבנה הדרומי הגובל עם אלנבי ובין המבנה הצפון מזרחי הגובל עם רח' הגנים) לא יקטן מ - 10 מ'.</p> <p>10. א. תוגדר רצועה של 5 מ' מכוון רח' אלנבי ו-3 מ' מכוון רח' הגנים ביעוד של מגורים מסחר ותיירות עם הנחיות מיוחדות לפיתוח גנני מסביב למבנה לשימור. בשטח זה לא יתאפשר גידור ובנייה קשיחה למעט קירוי בלתי קשיח וקירוי חורף לעסקים הקשורים למזון.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>המבנה המיועד לשימור ישוקם וישופץ בהתאם להוראות השימור המפורטות בסעיף 6.9</p> <p>א. יעוד המבנה לשימור יהיה מסחר, תעסוקה ותיירות. השימושים בו יאפשרו הקמת מסעדה/בית קפה/חנויות/משרדים/מלונאות.</p> <p>ב. יותר שימוש לבית קפה/מסעדה ובלבד שמנדפים יתוכננו לחזית מערבית.</p> <p>ג. תנאי להיתר לשימוש מסחרי במבנה לשימור יהיה אישור איגוד ערים לאיכה"ס.</p> <p>ד. אופן שימור המבנה יהיה ע"פ סעיף 6.9 בהוראות התכנית.</p>

מגורים מסחר ותיירות	4.1
----------------------------	------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

חניה- כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	(4)	(3) 3	2	(2) 7	24	18	40	50		2200		1200	(1) 3383	2211	231	מגורים ג'	מגורים מסחר ותיירות
				2	(6)							30	(5) 242	2211	231	מסחר	מגורים מסחר ותיירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מרתפים (מ"ר)
מגורים מסחר ותיירות	מגורים ג'	231	480	360
מגורים מסחר ותיירות	מסחר	231		



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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:

שטחי השרות למגורים יחושבו בהתאם להוראות חפ/5/229
שטחי השרות למסחר יחושבו לפי חפ/1400/שש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף לשטח העיקרי המצוין יותרו השטחים הבאים להתאם ל 5/229 : מרתפים ל-6 יח"ד $6 \times 60 = 360$ מ"ר. בנוסף לשטח העיקרי תותרנה מרפסות זיזיות ששטחן לא יעלה על 12 מ"ר - 14 מ"ר ובתנאי שהשטח המרבי למרפסות יהיה 40 יח"ד * 12 מ"ר = 480 מ"ר..
- (2) חדרי היציאה לגג לא יכללו במניין הקומות..
- (3) קו בניין לחניה תת קרקעית יהיה 0, המרווח בין המבנה לשימור לחניה ת.ק. לא יפחת מ-2 מ'.
- (4) מרווח זה יקבע תוך התייעצות עם מהנדס לגבי המרחק הדרוש למניעת פגיעה ביסודות המבנה לשימור ובהתאם לסוג התימוך הנדרש לקומת החנייה..
- (4) כמתואר בתשריט.
- (5) בבניינים לשימור, שטח של מרפסות זיזיות שישוחזרו יהיה בנוסף לשטח העיקרי המאושר בתנאי שמרפסות אלו תהיינה פתוחות משלושת צדדיהן.
- (6) גובה המבנה לשימור יהיה כמפורט בהמלצות ו/או הנחיות תיק התיעוד המלא..



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>א. פתרון למסתורי הכביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין.</p> <p>ב. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניין, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר. התקנת דודי שמש, קולטים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה. 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 אוויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p> <p>ג. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ד. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ה. לא יותרו התקנת מתקנים טכניים כגון מזגנים ודודים על גגות כלל.</p>

6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. בקשה להיתר בניה על פי תכנית זו תכלול תכנית פתוח המגרש בק.מ. 100:1 בעריכת אדריכל נוף) בהנחיית היחידה לפיתוח נופי בעיריית חיפה ובאישורה). שתשקף את תכנון הקירות התומכים, הגדרות ומעקות, הסדרי החניה, סימון עצים כולל גובה הקרקע בבסיס הגזע, סימון עצים לשימור/העתקה/עקירה, האמצעים שינקטו למניעת פגיעה במגרשים הגובלים, מקום בלונדי הגז, אשפה, מוני המים, החשמל, הדרנטים וכדו'.</p> <p>ב. התכנית תכלול הנחיות מדויקות לתכנון גינות על גג חניון.</p> <p>ג. נספח הבינוי יקבע את מפלס הכניסה הקובעת, כך שכל יתר הגבהים יתייחסו אליו. הנספח יהיה מחייב לנושא זה.</p> <p>ד. בתכנית הפיתוח תקבע הפרדה מתונה בין המתחם לשימור ובין מתחם המגורים. תהיה הפרדה באמצעות מרכיבים נופיים ו/או צמחיים כגון מסלעה מגוננת בתיאום עם היחידה לתכנון נוף בעירייה.</p> <p>ה. במידה ויתוכנן גידור כלפי הרחובות אלנבי והגנים הגדר תהיה מגוננת בגובה שלא יעלה על 1.4 מ' בחזית הרחובות תקבע, רצועת גינות ברוחב שלא יפחת מ 1.5 מ'.</p> <p>ו. המבנה לשימור יהווה "דופן" לרחובות הגנים ואלנבי. לא יותר גידור נוסף בינו לבין קו הרחוב למעט גינות.</p>

6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

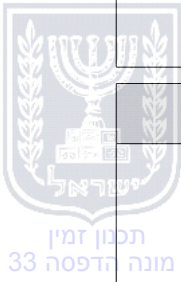
6.4	בניה ירוקה
	מבנה המגורים יבנו בבניה ירוקה ברמה של כוכב 1 לפחות בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה.

6.5	חלוקה ו/או רישום
	א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים

<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים .</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הוראות תכנית חפ/מק/ 1400 ת"ט. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 שימור</p> <p>הוראות שימור</p> <p>א. הוראות שימור יגברו על הוראות אחרות של התכנית. לא תותר הריסת המבנה שהוגדר לשימור על פי תיק התיעוד ולא תותר כל פגיעה בו.</p> <p>ב. כל בקשה לשינוי המבנה תובא לדיון בפני וועדת השימור העירונית, לפני הבאתה לדיון בוועדה המקומית.</p> <p>תכנית השימור תכלול את פרוט העבודות הנדרשות לשם שיפוץ ושיקום המבנה הקיים, כולל חיזוק קונסטרוקטיבי, שיפוץ חזיתות, גדרות, גגות או אלמנטים אחרים הראויים לשיקום ושימור, הסרת מבנים או חלקי מבנה הנוגדים את אופיו של המבנה, פיתוח השטח וכיו"ב, הכל עפ"י סקר שימור / תיעוד המבנה ובתאום עם מחלקת השימור מבנים ואתרים.</p> <p>ג. תנאי להיתר לשימוש מסחרי במבנה לשימור, ראה סעיף 4.1.2 ב'.</p> <p>ד. לא תותר הריסת המבנה שהוגדר לשימור על פי תיק התיעוד ולא תותר כל פגיעה בו.</p> <p>ה. במסגרת עבודות השימור יבוצעו פעולות הבאות:</p> <p>השלמת מרפסות חיצוניות, חיזוקים נדרשים, התקנת מתקנים ומערכות טכניות והסתרתן ע"י מעקה הגג, מיקום מזגנים ומנדפים, מיקום שילוט, ופעולות נוספות לשימור אשר יעשו בהתאם לתכנית השימור</p> <p>ו. יש לשמר את המבנה הקיים ולהסיר מהמבנה תוספות מאוחרות.</p> <p>ז. המדרגות המקוריות ישוחזרו על פי פרטים מקוריים.</p> <p>ח. פרטי הבניין והחזיתות ישוקמו בהתאם למפרט שימור אשר יוכן על ידי אדריכל שימור.</p> <p>ט. יותר שימוש בגג המבנה למערכות טכניות ומזגנים בתנאי הסתרת המערכות בתוך ההגבהה בגג.</p> <p>י. הנחיות השימור המפורטות ישולבו בהיתר הבניה החדש ויאושרו על ידי ועדת או מחלקת</p>	<p>6.8</p>



<p>שימור</p>	<p>6.8</p>
<p>השימור של חיפה.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה במבנה לשימור הוא הכנת תיק תיעוד מפורט על פי הנחיות מנהל התכנון המעודכנות והכנתה של תכנית שימור שתוכן למבנה ולסביבתו הקרובה שתצורף להיתר הבניה. תכנית זו תוכן על בסיס תיק התיעוד. עריכתה תעשה על-ידי אדריכל המתמחה בשימור. התכנית תאושר על-ידי ועדת או מחלקת השימור המקומית.</p> <p>יב. חומרי הגמר במבנה לשימור יהיו בהתאם למה שיקבע בתיק התיעוד המפורט ובהתאם להמלצות מחלקת השימור של עיריית חיפה.</p> <p>יג. בהיתר הבניה יקבע מיקום השילוט המסחרי ומאפייניו יותאמו לאלו הקבועים במושב הגרמנית ובאישור ועדת או מחלקת השימור העירונית.</p> <p>יד. כל פעולה בבניין תהיה בהתאם לתכנית השימור שתהא מבוססת על תיק התיעוד המלא.</p> <p>טו. לא יינתן אישור אכלוס למבנים המוצעים לפני מתן אישור אכלוס למבנה לשימור.</p> <p>טז. תיק התיעוד המלא שיוגש בשלב הכנת בקשה להיתר יכלול פרק הנדסי.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.9</p>
<p>המבנה שהוגדר לשימור יחזוק, במידת הצורך, בהתאם לסקר הנדסי שיבוצע ע"י מהנדס מוסמך ויהווה את פרק 6 בתיק התיעוד שיערך בהתאם להנחיות מנהל התכנון המעודכנות, הנחיות מחלקת השימור בעיריית חיפה ויאושר ע"י מהנדס הוועדה.</p> <p>תיק התיעוד יהווה תנאי להיתר הבנייה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.10</p>
<p>"תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח ע"ג מפה מצבית בקנ"מ 1:250 שתהיה חתומה ע"י מודד מוסמך. בתכנית יסומנו ויוגדרו העצים הבוגרים הכלולים בתחום התכנית המיועדים לשימור/העתקה/כריתה וכן האמצעים להגנה ו/או העתקת העצים.</p> <p>עץ הברוש המסומן לשימור בתשריט, בהתאם להמלצת נספח התיעוד המקדים יחולו לגביו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית. 3. קו בניין מעץ לשימור יהיה שלושה מטר לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. 	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.11</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>האחריות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה.</p>	



<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>עודפי חציבה ומילוי</p> <p>1.1. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.</p> <p>1.2. תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר.</p> <p>בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית בניוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>יושם דגש על פיתוח גג החניון כחלק מכיכר המגורים הפנימית. התכנית תכלול הוראות לגינון, ריצוף, השקיה, צמחיה.</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>מניעת מטרדים בעת הבניה</p> <p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ב. עודפי עפר יפונו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהוו מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו.</p> <p>ד. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.</p> <p>ה. אחסון חומרי גלם בתפזורת ייעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים השכנים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ח. אתר הבניה יגודר ישולט ויואר כחוק על מנת להבטיח את הולכי הרגל והנוסעים ברכב.</p> <p>ט. בזמן הבניה של המבנים המוצעים יש לנקוט אמצעים הנדרשים ע"מ להגן ולשמור על חזיתות מבנה לשימור. יש לשמור על מרחק בטחון מהמבנה לשימור ועל גידורו.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>א. 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 align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>תנאי לאכלוס יהיה ביצוע בפועל של שימור המבנה, לרבות רצועת הגינון.</p>	

תשתיות מים, ביוב וניקוז

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

אספקת מים

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

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.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.

קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.

על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ניקוז-תיעול.

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.

ניקוז משמר נגר

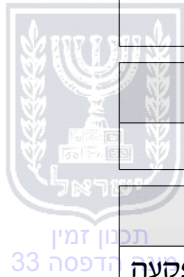
התכנית חלה באזור רגישות א 1- אזור להחדרת מי נגר עילי. בשלב היתר הבניה והכנת נספח הסניטרי, ייעשה מאמץ לאתר שטחים פנויים מבינוי בתחום המגרש כגון בשטחי הגינון המקיפים את הבניין לשימור, בהם ניתן יהיה להחדיר מי גשם, באישור מחלקת ניקוז ואגף שפ"ע. על יתרת השטח, יחול פטור מהחדרת מי הנגר העילי על פי סעיף 24 בתמ"א 4/ב/34. במקרה זה יופנו מי הנגר למערכת הניקוז המקומית.

6.16	תשתיות
	<p>אצירה והרחקת אשפה</p> <p>א. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ב. מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש במקום מסתור ובלתי נצפה מתחום המדרכה. מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות.</p>



6.17	מקלטים
	<p>א. לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p> <p>ב. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>

6.18	גגות
	<p>גגות הבנינים יהיו שטוחים. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית.</p> <p>תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>



6.19	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

6.20	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	<p>תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה המגורים הראשון יהיה השלמת תיק תיעוד מלא למבנה לשימור והכנת תכנית שימור מפורטת למבנה וסביבתו, לרבות פרק הנדסי.</p> <p>תנאי לאכלוס יהיה ביצוע בפועל של שימור המבנה בהתאם לתיק התיעוד, לרבות רצועת הגינון כמתואר בסעיף 4.1.2 (א).</p>



7.2 מימוש התכנית

ל.ר.