

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0191106

חפ/2318 א', מרכז הספורט "מכבי חיפה", רח' הביכורים



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חיפה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/12/2017

לאשר את התוכנית

26/06/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה את המצב התכנוני כדי לאפשר הוצאת היתרי בנייה לעבודות בנייה שבוצעו במרכז ספורט קיים הכולל אולמות ספורט, בריכות שחייה, חדרי כושר וכו', ע"י שינוי ייעוד השטח מ"שמורת טבע" (עליה מותר לבנות עפ"י חפ/229 "בניינים לשם מרגוע ושעשועים ובניינים אחרים אשר הועדה המחוזית תאשר" עפ"י סעי' 18. ב', ג'), "דרך מאושרת" ו"מגורים א"י לשטח בייעוד ל"ספורט ונופש", "שטחים פתוחים" ושטח ל"מבנים ומוסדות ציבור לחינוך". התכנית מקצה זכויות בנייה עבור הבניינים הקיימים בתוספת שטחים להשלמת מתקנים לקראת שלב אישור השימוש באתר למרכז הספורט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/2318א', מרכז הספורט "מכבי חיפה", רח' הביכורים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

304-0191106

מספר התכנית

40.290 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	199113
קואורדינאטה Y	745180

1.5.2 תיאור מקום

שטח התוכנית נמצא ברח' הביכורים, בסמוך לבי"ס תיכון "עירוני ה' " ומועדון תנועת ה"צופים".

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
	19	ביכורים	חיפה

שכונה מרכז הכרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10808	מוסדר	חלק		72
12509	מוסדר	חלק	3-7	2

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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
24/06/1965	2204	1193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1204 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1204
16/07/1970	2488	1643	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1361 /ב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1361 /ב
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400 /יב. הוראות תכנית חפ/1400 /יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1400 /יב
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400 /שש. הוראות תכנית חפ/1400 /שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1400 /שש
15/02/1934		422	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/229
17/09/1936		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/423 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/423
26/06/1997	4037	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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 1252	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1252. הוראות תכנית חפ/ 1252 תחולנה על תכנית זו.	1392	2209	14/09/1967
חפ/ 229 / ט / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ט / 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / ט / 1 תחולנה על תכנית זו.	6255	5093	26/06/2011
חפ/ מק/ 1400 / יב / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 1 תחולנה על תכנית זו.	4626		08/03/1998



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ירון גרנות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ירון גרנות		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאות	03/06/2018	אפרים לבנברג	13/03/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		03/06/2018	יוסי וינברג	08/04/2018	1	1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		03/06/2018	ירון גרנות	06/05/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		03/06/2018	אמיר בלום	12/05/2018	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא		03/06/2018	אמיר בלום	12/05/2018	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תחבורה, סלילה	03/06/2018	יהודה אשד	06/05/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה, תכנית תנועה וחניות	03/06/2018	יהודה אשד	06/05/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה- חתכים לאורך הרחוב	03/06/2018	יהודה אשד	06/05/2018	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		03/06/2018	ירון גרנות	13/06/2017	1	1: 500	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	עמותה רשומה		נאמני המכבי חיפה ע"ר	חיפה	ביכורים (1)	19	04-8577870	04-8580566	maccabi.h @012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עמותה רשומה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמותה רשומה		נאמני המכבי חיפה ע"ר	חיפה	ביכורים	19	04-8577870	04-8580566	maccabi.h@012.net.i 1

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356356	04-8356128	
בעלים	עמותה רשומה			נאמני המכבי חיפה ע"ר	חיפה	ביכורים	19	04-8577870	04-8580566	maccabi.h@012.net.i 1

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ירון גרנות		י.י. גרנות אדריכלים בע"מ	חיפה	דה וינצ'י	3	04-8611310		yygranot@yygranot.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יהודה אשד	8379	אשד יהודה - כבישים וניקוז	חיפה	הולנד	28	04-8251149	04-8341607	eshedy@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר-בלום תכנון סביבתי	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יוסי וינברג	20971	י. וינברג מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	קליבנוב	10	04-8229940	04-8233077	weinbg@netvision.net.il
מודד	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	meteb@leventberg.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים על מנת לאפשר הסדרת המבנים הקיימים במתחם והשלמת הוצאת היתר כחוק למבנים, לשם השלמת מתקנים דרושים לקראת אישור השימוש באתר כמרכז ספורט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד שטח מ"שמורת טבע ל: "ספורט ונופש", "שטחים פתוחים" ו "מבנים ומוסדות ציבור לחינוך".
2. ביטול דרך מאושרת ושינוי ייעוד ל: "ספורט ונופש" ול"שטחים פתוחים".
3. שינוי ייעוד מ"שטח ציבורי פתוח" ל"דרך" ול"שטחים פתוחים".
4. שינוי ייעוד מ"מגורים א' " ל "ספורט ונופש".
5. קביעת הוראות בנייה, אופי הבנייה וזכויות הבנייה, תוך קביעת השימושים המותרים לייעוד "ספורט ונופש".
6. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים כולל טבלת הקצאות לשטחים הכלולים.
7. חלוקת תא שטח 100 לתתי תאי שטח וקביעת הוראות בנייה.
8. הסדרת רח' הביכורים בהתאם למצב הקיים בפועל.
9. קביעת הנחיות לנושא שימור עצים בוגרים.
10. קביעת הוראות בנייה ל"אתר לבניין ציבור".

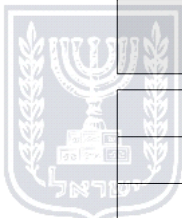


תכנון זמין
מונה הדפסה 50

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	500, 400
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	200
ספורט ונופש	100
שטחים פתוחים	302 - 300



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	100
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	302, 301
זיקת הנאה למעבר ברכב	ספורט ונופש	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	500
מגרש המחולק לתאי שטח	ספורט ונופש	100
מגרש המחולק לתאי שטח	שטחים פתוחים	302 - 300
קו חשמל מתח גבוה	ספורט ונופש	100
קו חשמל מתח גבוה	שטחים פתוחים	302 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	500, 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	302 - 300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,317	3.27
מגורים א'	99	0.25
שמורת טבע	37,830	93.89
שצ"פ	1,044	2.59
סה"כ	40,290	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	880.49	2.19
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	725.01	1.80
ספורט ונופש	24,639.61	61.16
שטחים פתוחים	14,044.69	34.86
סה"כ	40,289.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	אתר למבנים מוסדות ציבור, קהילה, חינוך ותרבות - מיועד להרחבת בית הספר "עירוני הי" הצמוד לשטח התכנית
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. חניה :</p> <p>החניה תקבע בהתאם לתקן התקף ביום מתן היתר הבנייה</p> <p>2. עיצוב אדריכלי :</p> <p>2.1 שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים :</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגעה בשלמות החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סיווד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא ע"פ התכנית שאושרה בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו'. לא יותקנו כל צנרות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית להיתר שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p> <p>2.2 חומרי גמר :</p> <p>החומרים של חזיתות וגגות הבניינים וכן חומרי בנייה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחמרי הפיתוח יהיו לשביעות רצון מהנדס העיר ויפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. תכנית בינוי ופיתוח :</p> <p>במסגרת הבקשה להיתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש על רקע מפה עדכנית לאישור מהנדס העיר. תכנית הבינוי תציג את המבנים והגישה אליהם, החניון, גגות המבנים, נטיעות, סימון עצים, פיתוח השטח וכד'. לתכנית תצורף תכנית התארגנות הכוללת את שלבי הביצוע למניעת מטרדים.</p> <p>4. מרווחים :</p> <p>קווי בניין לכיוון צפון, דרום ומערב לפי המתואר בתשריט, לכיוון מזרח, קו בניין 0. במידה ויוקם מבנה נפרד יישמר מרחק מינימלי של 6.0 מ' בינו לבין המבנה הקיים.</p>
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
	<p>1. אולמות ספורט, מגרשי ספורט, בריכות שחייה, חדרי כושר וחוגים, פעילות קהילתית ופעילות תרבות, משרדי הנהלה, מחסנים, מועדון נוער "מכבי צעיר", יחידות אירוח למגורי ספורטאים וכד'</p> <p>2. דרכים וחניות לרבות חניון אופניים</p> <p>3. מדשאות</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.2	ספורט ונופש
	<p>1. הוראות למבנים חדשים בלבד - ראה סעיף 6 "הוראות נוספות"</p> <p>2. השטח חולק לתתי תאי שטח (מגרשי משנה) לצורך הוצאה פרטנית של היתר בנייה לכל אחד מהמבנים. גבולות מגרשי המשנה ניתנים לשינוי/לאיחוד/לחלוקה מחדש וזאת כחלק מתוכנית בינוי שתאושר בשלב הבקשה להיתר. יכול שיבנו מתקן או מבנה על יותר מתא שטח אחד.</p> <p>3. זכויות הבנייה לכל מבנה יחושבו מתוך שטח החלקה כולה (המיועדת ל"ספורט ונופש"). פירוט של המגרשים בהם תתכן בניה עתידית נמצא בהערות לטבלת זכויות והוראות בניה. תתכן העברת שטחים ממגרש למגרש באישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. קו הבניין בין מגרשי המשנה יהיה קו בניין 0. קו בניין בין המגרשים לחלקות הגובלות יהיה כמתואר בתשריט.</p> <p>5. האיתור למבנים חדשים כפי שמופיע בנספח הבינוי הינו עקרוני בלבד ולא מחייב.</p> <p>6. תותר בניה במרווחים לכיוון רחוב ביכורים של גשרי כניסה, מדרגות וכבשים, מעליות ומעלונים, משטח חניה, לצרכי כניסה והנגשת נכים. הבנייה במרווחים תהיה בהתאם לתכניות חפ/1400 י"ב וחפ/מק/1400 י"ב/1 ולא יעלו מעל מפלס הדרך הגובלת (רח' ביכורים).</p> <p>7. בתחום תאי שטח 100N, 100P, 100O תרשם זיקת הנאה לטובת מעבר כלי רכב תפעולי לפורטל המתוכנן עבור מנהרת התשתיות. רוחב הדרך יהיה 7.0מ', בתחום הדרך תיאסר כל בנייה</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך על פי חוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות ולמעט מסילות ברזל
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל:</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. 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>
4.4	שטחים פתוחים
4.4.1	שימושים
	<p>שטחים המיועדים להישאר כטבע, שבילים להולכי רגל, תצפיות נוף, מתקני משחקים/ספורט אתגרי/אימון בני נוער, ספסלי ישיבה, גשרונים, תשתיות תת-קרקעיות, קווי מתח עיליים/תת-קרקעיים וקירות תומכים או מסלעות לכיוון המגרשים הגובלים.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תיאסר כל בנייה בשטחים הפתוחים, תוך שמירה מירבית על צמחייה וערכי טבע קיימים למעט פיתוח מינימלי בהתאם לשימושים המותרים בסעיף 4.4.1</p> <p>בשטח הפתוח המוצע בתא שטח 300, לא יבוצע גידור בחלק הצפוני כלפי מגרשי המגורים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



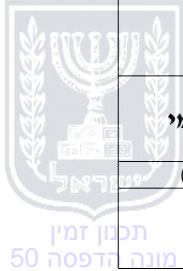
תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
									שרות	עיקרי	
(7)	(7)	(7)	(7)	(6) 4	(5) 15	(4) 35	(3) 9000	(2) 500	(1) 8500	24636	ספורט ונופש
4	4	4		(11) 4	(11) 15	35	(10) 850	(9) 197.5	(8) 652.5	725	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך



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:

בייעוד "ספורט ונופש" הטבלה מתייחסת לתא השטח בשלמותו- מגרשים 100A-100Q מבחינת זכויות והוראות בניה ולא לכל מגרש באופן נפרד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך סך שטחים זה, כ-4530 מ"ר הם מבנים קיימים, ויתרת השטח, כ-3770 מ"ר, מיועדים לתוספות והשלמות נדרשות לפי חלוקה משוערת: בריכה חדשה 1000 מ"ר, אולם ספורט 1200 מ"ר, קומה נוספת לאולם ספורט קיים 1100 מ"ר אחר 470 מ"ר.

יותר לבנות חדרי אירוח ללינת ספורטאים לתקופות קצרות וכחלק מהפעילות הספורטיבית בשטח של עד 5% משטחי הבניה המותרים. חדרי האירוח יהיו בבעלות אחודה ולא תותר מכירת יחידות עצמאיות. שטחי הבניה המדויקים ומיקום השטחים המיועדים לחדרי האירוח ייקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. ניתן לנייד שטחים מעל ומתחת הכניסה הקובעת..

(2) שטחי שירות יחושבו לפי חפ/1400 ש"ש על תיקוניה..

(3) 8500 מ"ר עיקרי + 500 מ"ר שרות.

בנוסף לשטחים אלו יותרו עוד 20% למצללות.

(4) שטחי המצללות לא כלולות בחישוב התכסית.

(5) גובה מרבי ומס' קומות ימדד מפני הקרקע טבעית בכל חתך וחתך. לא כולל מתקני גג, מתקני יציאה לגג ומעליות.

(6) גובה מרבי ומס' קומות ימדד מפני הקרקע טבעית בכל חתך וחתך. לא כולל מתקני גג, מתקני יציאה לגג ומעליות.

(7) עפ"י תשריט.

(8) בשל שיפועי הקרקע ניתן להעביר שטחים מעל ומתחת הכניסה הקובעת ובלבד שיישמר גובה מרבי.

(9) שטחי שרות יחושבו לפי חפ/1400 ש"ש על תיקוניה.

(10) השטח העיקרי המוצע מהווה תוספת של 50% לזכויות הקיימות. מכיוון שתכנית חפ/1252 לא קבעה זכויות בניה, נלקחו בחשבון זכויות קיימות של 60% כמקובל באזור התכנית, כלומר 435 מ"ר..

(11) גובה מרבי ומס' קומות ימדד מפני הקרקע טבעית בכל חתך וחתך. לא כולל מתקני גג, מתקני יציאה לגג ומעליות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח	<p>מתן היתר בנייה בשטח התכנית, מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם בשלמותו במסגרת הגשת היתר הבנייה, לאישור הוועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת המבנה, מרווחים בין המבנים, מפלסים וגבהים, חומרי גמר וטיפול בגגות, חומרי גמר הפיתוח של הדרכים והחניה, מדרכות, קירות תומכים, תאורה, ריהוט רחוב, נטיעות, גדרות, מעקות, כניסה ויציאה מהחניה. כמו כן תכלול התכנית פירוט של מבנים קיימים ומבנים מוצעים, חלוקת המתחם לתתי תאי שטח ומתן הוראות פיתוח ובינוי.</p> <p>בהתאם לאמור:</p> <p>היתרי בניה למבנים עד 100 מ"ר אינם מותנים בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ככל שאינם גורמים לשינויים במערך הפיתוח והגישות למבנה המבוקש ולמבנים הגובלים בו.</p> <p>תנאי להיתר בנייה ראשון למבנה מעל 100 מ"ר יותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח כוללת לכל המתחם לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>בקשות להיתרי בניה שיוגשו לאחר אישור תכנית הבינוי והפיתוח ככל שיהיו תואמים לתכנית הבינוי והפיתוח כפי שאושרה בוועדה המקומית יהיו פטורים מהגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>בקשות להיתרי בנייה שיוגשו ושאינם תואמים את תכנית הבינוי כפי שאושרה הוועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית בינוי ופיתוח רק על חלק/חלקים מהמתחם ככל שתיבחן ותטפל בכל השינויים בפיתוח ובגישות הנובעות מהקמת המבנה החדש, תוך אישור היחידה לתכנון נוף.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח	<p>1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>3. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>
6.3	ניהול מי נגר	<p>25% לפחות משטח מגרש הספורט והנופש יהיה שטח מחלחל למי נגר עילי במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מכוסים החומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית, טרם הגשת היתר בניה, תכלול סימון השטחים המיועדים לחלחול מים, תקבע בהם חומרים מחלחלים בהתאם, וכן תכלול את המיקום הסופי של קו הניקוז כפי שיקבע בנספח הניקוז שיאושר ע"י מחלקת הניקוז בעירייה.</p>
6.4	חניה	<p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית, לרבות הסדרי התנועה והחניה בהן, לאישור מהנדס הוועדה.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו על פי הנדרש בתקן התקף ביום הגשת ההיתר ויהיו בתחום המגרש. בשלב</p>



6.4	חניה	
	<p>היתר הבנייה יהיה ניתן לבחון שימוש במכפילי חניה או מבנה חניה בשתי קומות. ג.תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה.</p>	
6.5	חשמל	
	<p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה חדשות על עמוד בשטח תכנית זו.הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p>	
6.6	חשמל	
	<p>סימון בתשריט : קו חשמל מתח גבוה</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p>	
6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
	<p>תשתיות מים, ביוב וניקוז :</p> <p>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.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אספקת מים :</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ביוב :</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p>	

<p align="center">6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>ניקוז-תיעול:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p>	
<p align="center">6.8 תקשורת</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p align="center">6.9 איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>2. 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>3. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>4. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
<p align="center">6.10 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח "עצים בוגרים" בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור מותנה באישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ובמידת הצורך נטיעות עצים חלופיים בגבול התכנית או מחוצה לו, הכל בתאום עם היחידה לתכנון נוף ופקיד היערות של עיריית חיפה</p> <p>ד. טרם הבקשה להיתר יבחנו העצים המסומנים לשימור בתחום קווי הבניין במגרש ספורט ונופש ע"י פקיד היערות ותתקבל חוות דעת פקיד היערות ביחס לעצים אלה בהתאם למצבם ואיכותם.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור פקיד היערות לנושא העתקה, עקירה ושתילה חלופית.</p>	
<p align="center">6.11 פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>1. על בעלי היתר הבניה 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 הועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הביניים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	

<p>6.11 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.11</p>
<p>2. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. 3. היטל תאורה ישולם כחוק. 4. היטל שצ"פ ישולם כחוק.</p>	
<p>6.12 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.12</p>
<p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאוותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית</p>	
<p>6.13 שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>מתן היתר בניה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות סביבה</p>	
<p>6.15 זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p>	<p>6.15</p>
<p>בתאי שטח 100N,100O,100P תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב תפעולי ברוחב 7מ' אל פורטל "ביכורים" של מנהרת התשתיות על פי חפ/2300. רישום הערת אזהרה יהיה תנאי למתן היתר בנייה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין. גבול זכות המעבר יקבע בתכנית בינוי ופיתוח.</p>	
<p>6.16 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.16</p>
<p>1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון : בתנאי עודף : ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר : מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר. 2. חובת מיחזור פסולת בבניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה 3. חובת סילוק פסולת לאתר מוסדר 4. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה- 2005.</p>	
<p>6.17 מקלטים</p>	<p>6.17</p>
<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>	
<p>6.18 גגות</p>	<p>6.18</p>
<p>גגות מבנים חדשים שייבנו לאחר אישור תכנית זו, יטופלו כ"חזית חמישית" מבחינת חומרי החיפוי והסתרת המתקנים.</p>	
<p>6.19 היטל השבחה</p>	<p>6.19</p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>	
<p>6.20 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.20</p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, אתר לבניין ציבורי, ושטח פתוח (302) נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה</p>	

6.20	הפקעות לצרכי ציבור
	ללא תמורה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

6.21	הוראות בזמן בניה
	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. 2. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. 3. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. 4. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. 5. הכנת תכנית הערכות לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים שתובא לחוות דעת איגוד ערים לאיכות סביבה חיפה.



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תוכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.
--	---

