

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0352997

חפ/1602 ג' 1 - תוכנית מרגולין על המים



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 :

19/02/2018

לאשר את התוכנית

26/06/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על 2 חלקות הגובלות אחת בשנייה לאורך רציף מרגולין (חלקות 35 ו-36 בגוש 10818) על חלקה 35 קיים מבנה הכלול ברשימת השימור העירונית כמבנה לשימור.

בחלקה 35 מייעדת התכנית את המבנה הקיים כמבנה לשימור וקובעת בחלקה הוראות שימור, בינוי ועיצוב אדריכלי, חניה ופיתוח תוך הגדלת זכויות הבניה בחלקה ל-175% ומסי' הקומות ל-6 קומות.

בחלקה 36 התכנית מתגברת את זכויות הבניה ל-110% ללא שינוי במס' הקומות המאושר.

התכנית קובעת זיקת הנאה בחלקן האחורי של 2 החלקות לצורך מתן גישה לרכב ואפשרות להתקנת פתרון חניה עבור 2 החלקות וכן עבור מתן גישה ברכב לחלקה 34 הגובלת בהמשך.

השימושים בתכנית הם למגורים ולמסחר בקומת הקרקע.

התכנית משנה את יעוד הקרקע מול החלקות מדרך לטיילת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/1602 ג' 1 - תוכנית מרגולין על המים

מספר התכנית 304-0352997

1.2 שטח התכנית 3.321 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	198000
קואורדינאטה Y	748725

1.5.2 תיאור מקום

שכונת בת גלים, סמוך למפגש בין רציף פנחס מרגולין לבין רחוב שקמונה.
כתובת : רציף פנחס מרגולין מס' 43 ו-45.

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
	45	רציף פנחס	חיפה
	43	רציף פנחס	חיפה

שכונה בת גלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10818	מוסדר	חלק	35-36	28, 62, 71
11698	מוסדר	חלק		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		כפיפות	תמא/13/3 ים - תיכון
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/4 ב/4. הוראות תכנית תמא/34 ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
21/04/1996	2831	4402	התוכנית משנה את מה שכתוב בה ויתר ההוראות יחולו.	שינוי	חפ/1400/יב
30/03/1997	2833	4508		שינוי	חפ/1400/שש
26/11/1987	350	3503	התוכנית משנה את מה שכתוב בה ויתר ההוראות יחולו.	שינוי	חפ/1840
14/10/1976	62	2262		כפיפות	חפ/229/ד
17/09/1987	2707	3484		כפיפות	חפ/229/י
14/03/1994	2771	4201		כפיפות	חפ/229/י/1
07/03/2012	2981	6388		כפיפות	חפ/229/י/5
26/06/2000	4052	4896	התוכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה.	החלפה	חפ/מק/1400/גב
17/09/1936		629	התוכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה.	החלפה	חפ/107
03/05/1938		0	התוכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה.	החלפה	חפ/363
05/06/1945		0	התוכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה.	החלפה	חפ/654
08/03/1998		4626	התוכנית משנה את מה שכתוב בה ויתר ההוראות יחולו.	שינוי	חפ/מק/1400/יב/1
17/01/2006		5481	התוכנית משנה את מה שכתוב בה ויתר ההוראות יחולו.	שינוי	חפ/מק/2182

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ליאור דץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ליאור דץ		תשריט מצב מוצע	לא
שימור *	מחייב			01/01/2013	דני רז	06/10/2015	תיק תיעוד למבנה לשימור	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	10/07/2017	ליאור דץ	11/07/2017		לא
דרכים וחניות	מנחה	1: 250		10/07/2017	ליאור דץ	17/04/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		10/07/2017	ליאור דץ	11/07/2017		לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מרגולין על המים בע"מ	חיפה	מרכוס (ברוך 1)	5	04-8555495	04-8555252	
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356811	04-2356128	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: הכתובת: אצל עורך דין גלנטי סודרי דץ- רח' מרכוס ברוך 5, חיפה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356811	04-8356128	
פרטי	חברה		מרגולין על המים בע"מ	חיפה	מרכוס ברוך	5	04-8555495	04-8555252	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חברה		מרגולין על המים בע"מ	חיפה	מרכוס ברוך	5	04-8555495	04-8555252	
בעלים		ניב גלנטי			חיפה	מרכוס ברוך	5	04-8555495	04-8555252	
בעלים		ליאור דץ	105583		חיפה	מרכוס ברוך	5	04-8555495	04-8555252	datz@datz-1.com
בעלים		אילן דץ			חיפה	מרכוס ברוך	5	04-8555495	04-8555252	
בעלים		משה דץ			חיפה	מרכוס ברוך	5	04-8555495	04-8555252	
בעלים		בנימין מנשה			חיפה	מרכוס ברוך	5	04-8555495	04-8555252	
בעלים		איתן אילן			חיפה	ליבריה	33	04-8247152	04-8555252	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
	04-8555252	04-8255124	19	איטליה	חיפה			אריה אלרואי		בעלים
motyz@zaidorniv.co.il		04-8584545		(1)	חיפה			מרדכי זייד		בעלים
	04-8356128	04-8356811	14	חסן שוקרי	חיפה	עיריית חיפה				בבעלות רשות מקומית

(1) כתובת: חיפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
datz@datz-l.com	04-8555252	04-8555495	5	מרכוס ברוך	חיפה		105583	ליאור דץ	עורך ראשי	אדריכל
haj_shadi@yahoo.com	04-8529988	04-8704343	16	שד הפלי"ם	חיפה		1119	שאדי חאגי	מודד	
danny@raz-arch.co.il		04-8100578	54	התשבי	חיפה		3114	דני רז	אדריכל	

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מונח	הגדרת מונח
זיקת הנאה ללמעבר ברכב	בכל מקום שכתוב בתוכנית או בתשריט זיקת הנאה למעבר רכב, הכוונה היא לזכות מעבר לרכב. זכות זו תירשם על פי סעיף 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), תשע"ב - 2011.

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

שימור המבנה הקיים והקמת שני מבני מגורים עם חזית מסחרית ושינוי יעוד רחוב פנחס מרגולין בתחום התכנית לטיילת להולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- יעוד המבנה הקיים לשימור ומתן הנחיות לשימור בחלקה 35 (רציף פנחס מרגולין 45)
- שינוי יעוד השטח מול החלקות ברחוב פנחס מרגולין מדרך מאושרת לטיילת.
- קביעת זכות מעבר לרכב בחלקם האחורי של המגרשים לצורך גישה וחנייה למבנים בחלקות 36 ו-35, וכן אפשרות לגישה לחלקה 34.
- הגדלת אחוזי בנייה בחלקה 35 עד ל- 175% משטח החלקה, הגדלת אחוזי הבנייה בחלקה 36 עד ל- 110% משטח החלקה ומתן הוראות בנייה ופיתוח למגרשים בחלקות 35 ו-36.
- הגדלת מספר הקומות המותר לבנייה ל- 6 קומות בחלקה 35 בלבד.
- שינוי וקביעה של קווי בניין והנחיות עיצוב אדריכליות בחלקות 35 ו-36.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בקו הבניין הקדמי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	201
טיילת	300
מגורים ג'	101, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	101, 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	טיילת	300
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	101, 100
חזית מסחרית	מגורים ג'	101, 100
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	דרך מוצעת	201
לשימור	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,601	48.21
מגורים ב'	1,720	51.79
סה"כ	3,321	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	487.98	14.69
דרך מוצעת	37.94	1.14
טיילת	1,112.12	33.48
מגורים ג'	1,683.34	50.68
סה"כ	3,321.38	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א- מגורים</p> <p>ב- מסחר : בחזית המבנים כלפי הטיילת בקומת הקרקע יחויבו שימושי מסחר תומכי תיירות וחנויות ייחודיות, חנויות בוטיק, חנויות לחפצי אומנות, גלריה וכן בית קפה/מסעדה</p> <p>ג- דרך גישה וחנייה</p> <p>ד- בריכת שחייה פרטית על הגג עבור תא שטח 101.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א</p> <p>1. דרך גישה פנימית (זכות מעבר לרכב) :</p> <p>1.1. הבקשה להיתר בתא שטח 100 תכלול תכנון מפורט של כביש הגישה האחורי עם זכות מעבר לרכב עד תא שטח 101 ותכנון החנייה בתא שטח 100.</p> <p>1.2. הבקשה להיתר הבניה בתא שטח 101 תכלול תכנון מפורט של כביש הגישה האחורי עם זכות מעבר לרכב עד לתא שטח 101 ותכנון החניה במגרש 101.</p> <p>1.3. לאחר אישור התוכנית יוכלו לרשום בעלי תאי שטח 100 ו/או 101 את זכות המעבר לרכב כמפורט בתשריט לטובת מגרשים 100 ו- 101 גם ללא הסכמת בעלי המגרשים וזאת מכח תוכנית זאת. הרישום יעשה על פי סעיף 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), תשע"ב-2011</p> <p>2. חניה :</p> <p>2.1. על מגישי היתר הבניה לפתור את החניה בתחום המגרש שבבעלותם.</p> <p>2.2. לא תאושר חניה בחזית המגרש הפונה לטיילת במסגרת פתרון החניה.</p> <p>2.3. תקן החניה במגרש 100 יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2.4. תקן החניה במגרש 101 לא יפחת מ 7 חניות לדירות המגורים. היזם יוכל להגדיל את מספר החניות ע"י אמצעים טכנולוגים או אחרים בתיאום עם אגף תנועה דרכים ונוף בעיריה ובתנאי שישמור על עקרונות השימור .</p> <p>2.5. שטחי המסחר יהיו פטורים מחנייה.</p> <p>2.6. לא תותר חנייה על קרקעית בחזית המבנה הפונה לטיילת .</p> <p>2.7. בתא שטח 100 ניתן יהיה להקים חניון תת קרקעי גם מתחת לשטח המסומן ל"זכות מעבר לרכב" ובתנאי שלא יפגע בזכות המעבר שנקבע בתוכנית זאת. החנייה התת קרקעית תותר בגבולות המגרש ובתנאי שכלפי הטיילת תושאר רצועה של 7 מ' לפיתוח על פני פק"ט.</p> <p>2.8. בתא שטח 101 ניתן יהיה להקים חניון תת קרקעי גם מתחת לשטח המסומן ל"זכות מעבר לרכב" ובתנאי שלא יפגע בזכות המעבר לרכב שנקבע בתוכנית זאת . החנייה התת קרקעית תותר בגבולות המגרש ובתנאי שלא תהייה מתחת למבנה לשימור ובתנאי שכלפי הטיילת תושאר רצועה של 7 מ' לפיתוח על פני פק"ט.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה קומת הקרקע הוא כ-4.70 מ' ברוטו וגובה קומת המסחר הוא כ- 4.70 מ' מפלס פני הקרקע.</p> <p>2. גובהו הכולל של הבניין בתא שטח 101 לא יעלה על 6 קומות. גובה ממוצע של קומה (מתייחס</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>לקומות מעל ק. הקרקע) הוא 3.3 מ'. סה"כ גובה הבניין כולל בריכת השחיה מעל הגגות לא יעלה על 21 מ' מגובה מפלס הכניסה. (מפלס הכניסה מוגדר: ריצפת המבנה הקיים הנמצא בגובה 3.33 מגובה פני הים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. מעל גובה זה, יותרו מתקנים על הגג בגובה מינימאלי לרבות חדר מדרגות ומעקות. 3. גובה הכולל של הבניין בתא שטח 100 לא יעלה על 14 מ' ב- 4 קומות. 4. תותר הגבהת הקומה העליונה בתא שטח 101 ובלבד שגובה רום תקרתה לא יעלה על 21 מ' ממפלס הכניסה. 5. קומת המרתף לא תשמש לחדרי מגורים. 6. תכנון הבריכה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה הרלוונטיות.</p>
ג	<p>שימור שימור סעיף זה עבור תא שטח 101 בלבד</p> <p>1. אין להרוס מבנים לשימור או להרוס חלקים מהם, אלא במקרים בהם ועדת השימור תחליט כי אין בהם או בחלק מהם ערך לשימור למעט החלק האחורי של המבנה לשימור בהתאם לנספח הבינוי. 2. לפני כל בקשה להיתר בנייה/שיפוץ במבנה לשימור, יש להכין סקר תיעוד/שימור מפורט שכולל המלצות והנחיות אופרטיביות לטיפול במבנה ובממשק עם הטיילת בהנחיית היחידה לשימור. 3. חיזוק קונסטרוקטיבי של מבנה לשימור ואופן ביצועו ייקבע על פי סקר הנדסי מפורט שיוגש ליחידה לשימור ולוועדה המקומית. 4. ככל שמצבו הקונסטרוקטיבי של המבנה לשימור מחייב הריסת תקרות וביצוע ביסוס וחיזוק חדשים למבנה, נדרש לבצע זאת תוך שמירה על המעטפת החיצונית של המבנה בהתאם להנחיות מפורטות שיקבעו בסקר השימור המפורט. 5. יותרו הקמתם של מרתפים חדשים מתחת למבנה החדש אך לא מתחת למבנה לשימור. 6. לא יותרו חצרות אנגליות לאורך חזית המגרש הפונה לכיוון הטיילת. 7. ניתן לעשות שימוש בגג הבניין לשימור לצורך מרפסת פתוחה עבור הדירות בקומה א' אך לא יותקנו על הגג באופן גלוי מערכות טכניות או סולריות. 8. מעקה המרפסת יהיה בנסיגה בתיאום עם היחידה לשימור או כפי שנקבע בנספח הבינוי. 9. חל איסור על איחוד וחלוקת המגרשים. 10. תותר תוספת בניה בחלקו האחורי של המגרש והצמדת הבניה החדשה למבנה הקיים מאחור ובחפיפה כפי שמוצע בנספח הבינוי ובהתאם לקו קידמי של 17 מ' כפי שמסומן בתשריט. 11. תותר בניה וחלוקה מחדש בתוך פנים המבנה לשימור במאמץ לשימור חלוקת חלל הפנים של האגף הקדמי במבנה לשימור, או שחזורה, בהתאם לתכנית המקורית ובתיאום עם מחלקת השימור של עיריית חיפה. 12. לא תותר חנייה תת קרקעית בחלקו של תא השטח אשר מתחת המבנה לשימור. 13. באם מצבו הקונסטרוקטיבי של המבנה לשימור מחייב הריסת תקרות וביצוע ביסוס וחיזוק חדשים למבנה, נדרש לעשות זאת תוך שמירה על המעטפת החיצונית של המבנה. 14. חיזוק המבנה לשימור יהיה פנימי בלבד. 15. חזיתות המבנים יחופו במספר מצומצם של 2-3 חומרי גמר, בתיאום עם היחידה לשימור אתרים.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>16. תוגש תכנית פיתוח נופי בתיאום עם היחידה לתכנון נוף ובאישורה.</p> <p>17. המבנה האחורי יהווה כרקע, ואופיו יהיה "שקט" ולא יתחרה עם המבנה לשימור.</p>
ד	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. השטח במרווח הקדמי בהמשך למפלס הטיילת ירוצף ויוגון בתיאום עם היחידה לשימור.</p> <p>2. לאורך חזית המגרש הקדמית יינטעו עצים מסוג דקל ושינגטוניה ועצי אשל במרווחי שתילה שיתואמו עם היחידה לתכנון נוף.</p> <p>3. בחזית הקדמית לא תותר הקמת פילרים חשמל מים, תקשורת וכו'.</p> <p>4. לא תתאפשר הקמתם של בריכת שחיה בקומת הקרקע, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>5. לאורך חזית המגרש הקדמי תינתן אפשרות לנטיעת גדר חיה ועצים שתאפשר גישה חופשית לחזית המסחרית. לא תותר הקמת גדר בנויה.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הנחיות עיצוב אדריכלי :</p> <p>1.1. סגנון הבניה האדריכלי בתא שטח 100 : יהיה דומה ל 8 הסגנונות הקיימים : -אקלקטי, באוהאוס, או סגנון מודרני שמתאים לקצב של נפחים ופתחים שקיים לאורך הרחוב.</p> <p>1.2. בתא שטח 100 לא יותר מבנה שרובו קירות שקופים, מבנה מדורג, מבנה מעוגל, א סימטרי או אמורפי,</p> <p>1.3. בתא שטח 100 ניתן יהיה לעשות שימוש במספר חומרי גמר מוגבלים.</p> <p>1.4. לא תתאפשרנה יציאות לגג מתוך הדירות אלא רק דרך חדר המדרגות המשותף.</p> <p>1.5. שטח המרפסות המפורט בטבלה 5 ישמש לצורך מרפסות זיזיות בלבד ואינו כולל שטח מרפסות על גג הבניין. השימוש יהיה למטרה זו בלבד ולא ניתן לניידו. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>1.6. עיצוב החזיתות ייקבע במסגרת תכנית הבינוי ויותאם להוראות התכנית לעניין זה.</p> <p>2. הנחיות עיצוב אדריכלי לחזיתות המבנים כללי :</p> <p>2.1. חמרי הציפוי של חזיתות הבניין וחומרי בנייה אחרים, חיפוי גגות, מעקות ושכבות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לסביבה חופית.</p> <p>2.2. הבניה החדשה לרבות אופן חיבור הבניה החדשה למבנה לשימור כנקבע בהוראות תכנית זו פרטי החיבור ייקבעו בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית חיפה ובאישור ועדת השימור.</p> <p>3. פתרונות למסתורי הכביסה :</p> <p>3.1. פתרון למסתורי הכביסה יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>3.2. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין.</p> <p>3.3. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים ובגינה בחזית המגרש.</p> <p>4. עיצוב גגות המבנים :</p>



4.1

מגורים ג'

4.1. גגות המבנים יהיו שטוחים.

4.2. לא יותרו עליות גג במבנים חדשים. הגג יעוצב ויטופל כחזית חמישית.

4.3. לא תותר התקנת מתקנים על הגג, למעט קולטי שמש, אנטנה ומדרגות ויציאה לגג.

4.4. לצורך התקנת מתקנים שאושרו יבוצעו אלמנטי הסתרה למערכות הטכניות וקולטי השמש.

4.5. תותר הקמת בריכות שחייה וגיקוזי על הגג.

4.6. גובה המתקנים על הגג יהיה מינימאלי על פי התקנים והחוקים התקפים בזמן הבנייה.

4.7. לא תותר הקמת פרגולה על גגות המבנים, סטייה מהוראות זו תהווה סטייה ניכרת

4.8. תותר הקמת מיכל מים על הגג ומערכות טכניות אחרות בהתאם לתוכנית חפ/מק/1400 פ"מ ובתיאום עם היחידה לשימור ורק על פי דרישה מפורשת של רשות מוסמכת ובהעדר כל פתרון אחר שלא על הגג.

4.9. חדר המכונות ימוקם בקומות התחתונות או בקומה תת קרקעית ולא על גג הבניין.

4.10. גגות המבנים ישמשו כמרפסת גן לדירות בקומה האחרונה ובקומה הראשונה.

5. סגירה עונתית:

תותר סגירה עונתית במרווח הקדמי לשימוש מסחרי למסעדות ובתי קפה. הסגירה תוקם מחומרים שקופים ומנותק מהמבנה על מנת שלא תסתיר את חזית המבנה. מיקום סגירת החורף ופרטי הסגירה יתואמו עם היחידה לשימור לרבות הנחיות למרווח מהמבנה (למעט מעבר) או העמדה סימטרית/אסימטרית לפי נתוני המבנה. במגרשים הכוללים מבנים לשימור, הסגירה תהיה ככל הניתן במרווח הצידי על מנת שלא תסתיר את חזית המבנה.

6. קווי בניין:

הבניה תהיה בתחום קווי בנין מאושרים. הבנייה בקומות מעל הקומה הראשונה תהיה בנסיגה כלפי הטיילת ותהיה בקו אחיד בשני תאי השטח (100 ו- 101).

7. חצרות אנגליות:

חצרות אנגליות יכולות להיות רק במרווח הצדי ומפלס החצר האנגלית יכול להיות במפלס קומת המרתף ועדיין להיחשב כקומת מרתף על כל המשתמע מכך על פי תוכנית המתאר של חיפה והתקנות.

8. מערכות טכניות אחרות יהיו על פי הנחיות הבאות:

8.1. התקנת דודי שמש, קולטים, מזגני אוויר, מעבים חימונים, ארובות לתנורים ולמיכלי דלק תעשה על פי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

8.2. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל ולטלפון על הקירות החיצוניים של הבניין. במקרה שלא ניתן בשום פנים למלא הוראה זו, יש להקפיד על הסתרת הצינורות או הכבלים בעזרת פרופיל ו/או פרט מתאים שיאושר ע"י מהנדס העיר.

8.3. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג האוויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

9. מרפסות:

10.1. לא תותר הבלטת המרפסות הזיזיות מעבר לחפיפה המוצעת של 4.5 מ' של המבנה החדש עם המבנה לשימור.

10.2. סגירת המרפסות ושימוש אחר למעט מרפסת יחשב כסטייה ניכרת כמשמעותה עפ"י סעיף 1)



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

4.1	מגורים ג'
	1) לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז 1967.
ו	זיקת הנאה 1. השטח במרווח הקדמי המסומן בתשריט כזיקת הנאה להולכי רגל ישמש לצורך השטח המסוחר להצבת שולחנות וכסאות וכד', תוך שמירה גישה חופשית לשטח זה מהטיילת.
4.2	טיילת
4.2.1	שימושים 1-טיילת להולכי רגל הכוללת אזורים מרוצפים, אזורי גינון, אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, מתקני משחק, פרגולות, ושאר שימושים להולכי רגל המשתלבים עם חוף הים. 2- במידה ויהיה צורך במבנים בטיילת, המבנים ימוקמו כך שלא יחסמו את המבט הפתוח לרצועת החוף מהמבנים בתא שטח 100 ו- 101 .
4.2.2	הוראות א הוראות פיתוח אזור הטיילת יפותח ע"י הרשות העירונית.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים בהתאם לסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב ניקוז, חשמל ותקשורת ולמעט מסילות ברזל)
4.3.2	הוראות א דרכים דרכים 1-סלילת ו/או הרחבת הדרך וכן שיקום הדרכים הכלולות בתוכנית תעשה על פי הוראות כל דין 2-בסלילה ו/ שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי הגשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים הסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. 3-ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה ע"פ תכנית שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. 4-מפלס הדרך יהיה בהתאמה למפלס דרך הגישה הפנימית המסומנת בתוכנית כזיקת הנאה לרכב ובהתאם למפלס המגרשים הגובלים.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים בהתאם לסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב ניקוז, חשמל ותקשורת ולמעט מסילות ברזל)

דרוך מוצעת	4.4
הוראות	4.4.2
<p>דרכים</p> <p>דרכים</p> <p>1-סלילת ו/או הרחבת הדרך וכן שיקום הדרכים הכלולות בתוכנית תעשה על פי הוראות כל דין</p> <p>2-בסלילה ו/ שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי הגשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים הסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>3-ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה ע"פ תכנית שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>4-מפלס הדרך יהיה בהתאמה למפלס דרך הגישה הפנימית המסומנת בתוכנית כזיקת הנאה לרכב ובהתאם למפלס המגרשים הגובלים.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5) 56	(4) 7	5	3	1.7	1	4	(3) 10	203	1651	(2) 473	(1) 120	225	683	814	100	מגורים ג'
													150		100	מסחר ג'
(5) 84	(7) 7	5	3	3	1	6	(3) 14	253	2196	(2) 363	(6) 60	312	1311	869	101	מגורים ג'
									(8) 150				(8) 150		101	מסחר ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

1. חישוב שטחי השירות למגורים ולמסחר יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ועפ"י 229 / 5 למגורים וחפ/1400 ש"ש למסחר.

2. מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס רצפת המבנה הקיים הכניסה 0.00 של המבנים

3. כל תוספת קומה או תוספת גובה שלא בהתאם לתוכנית זו יראה כסטייה ניכרת כמשמעה עפ"י סעיף 1(1) לתקנות מהתכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית) תשכ"ז 1967.

4. שטח המסחר יהיה 150 מ"ר לכל תא שטח בחלקו הקדמי של המבנה, תותר המרה של עוד 50 מ"ר בכל תא שטח לשימוש מסחרי על חשבון שטח למגורים. שטח המסחר יהיה מחייב וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על אף האמור בטבלה זו, זכויות הבנייה התת קרקעיות יהיו בהתאם להוראות תוכנית חפ/229/5.

(2) שטח זה יישמש למחסנים וחנייה.

(3) מקסימום יחידות דיור.

(4) קו בניין קדמי 7 מ' מתייחס לבניין בקומת הקרקע. וקו בניין קדמי עילי 17 מ' מתייחס לבנייה בקומות שמעל לקומת הקרקע - לפי המסומן בתשריט. וכמו כן יש קו בניין תחתי שמתייחס לבנייה בקומות המרתפים

(5) שטח מרפסות גזוזטרה בנוסף לשטח הבנייה, על פי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית בהיתר).

(6) זכויות הבנייה יהיו בהתאם לתוכנית זו..

(7) קו בניין קדמי 7 מ' מתייחס לבניין בקומת הקרקע

וקו בניין קדמי עילי 17 מ' מתייחס לבנייה החדשה שמעל המבנה לשימור- לפי המסומן בתשריט

כמו כן ישנו קו בניין תחתי לבנייה בקומות המרתפים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

מצויינות אדריכלית

1. תכנון המבנה/ים יעשה תוך הקפדה על יחודיות ומצויינות אדריכלית.
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 המבנה יוצג על רקע סביבתו הפיזית.
3. בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים.
4. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהוו חלק ממסמכי ההיתר.

6.2

עיצוב אדריכלי

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים :

- 1-לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סיווד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
- 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.
- 3-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.

6.3

בינוי ו/או פיתוח

1. מתן היתר בנייה לכל אחד מהמבנים, יותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל מבנה בנפרד בתאום עם המבנה במגרש שלידו, שתאושר ע"י מה"ע ותהווה חלק מהיתר הבנייה. תכנית הבינוי והפיתוח תיערך על רקע תכנית מדידה עדכנית ותכלול את העמדת המבנה, תוכנית פיתוח כללית, תוכנית החניה, חזיתות וחתכים עקרוניים, טיפול בחזית חמישית (גג הבניינים), ריצופים גדרות, קירות ומעקות, מתקנים הנדסיים, מסתורים למתקנים הנדסיים, מתקני אשפה, ארונות סעף, גינון ונטיעות, תכנית צמחייה וסט פרטים על פי דרישת היח' לתכנון נוף.
2. תנאי למתן היתר בנייה לכל אחד מהמגרשים יהיה הכנת תכנית פיתוח שתאושר ע"י מה"ע שתהווה חלק מהיתר הבנייה. תכנית הפיתוח תיערך על רקע תכנית מדידה עדכנית ותכלול תכנית כללית חתכי אורך ורוחב עקרוניים, תכנית צמחייה וסט פרטים- בתיאום עם היחידה לתכנון נופי.
- 3-על בעלי ההיתר או הבאים במקומם לבצע בשטח המגרשים את כל עבודות הפתוח עפ"י תכנית הבניה והפתוח המצורפת להיתר.
4. לאורך המרווח הצדי יינטעו עצים, כמו כן, מתקנים ומסתורי אשפה לא יתוכננו לאורך הטיילת וכי חלק מהעצים שיינטעו לאורך החזיתות יהיו על פי אופי האזור, מסוג ושינגטוניה או כדומה, ובאישור היחידה לתכנון נוף.

<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.3</p>
<p>5-גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>6.4 עתיקות</p>	<p>6.4</p>
<p>1. השטח שפרטיו מפורטים להלן: 26142/0 "חיפה, בת גלים, אתר תת 0ימיי" י"פ: 4918 ימ' 4724 מיום: 11/09/2000 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט ? 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>6.5 חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>1. ראה סעיף 4.1.2 (א).</p>	
<p>6.6 בניה ירוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. הבנייה החדשה תיבנה בהתאם לתקן בניה ירוקה, ובהתאם להנחיות מהנדס העיר בנושא.</p>	
<p>6.7 הפקות ו/או רישום</p>	<p>6.7</p>
<p>1. לא יותר איחוד וחלוקה על המגרשים בתוכנית זו.</p> <p>2. על בעלי הזכויות במגרשים ו/או מבקשי היתר הבניה לרשום את הדרך הפנימית המסומנת כזכות מעבר לרכב ולהולכי הרגל בתשריט בלשכת רישום המקרקעין ללא צורך בהסכמת בעלי הזכויות בקרקע על פי הקובע בתוכנית זאת. בהתאם לסעיף 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), תשעב-2011.</p> <p>3. על מבקשי היתר הבנייה לרשום את הדרכים הציבוריות והרחבתם בלשכת רשום מקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>4. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים יופקעו על פי סעיפים 188-190 לחוק התכנון והבנייה וירשמו על שם הרשות המקומית כשהם חופשיים מעל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p> <p>5. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את הריסת הקירות המסומנים בתשריט כנועדים להריסה.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה רישום זכות מעבר לרכב בלשכת רישום המקרקעין.</p>	
<p>6.8 חשמל</p>	<p>6.8</p>
<p>הוראות בנושא חשמל: לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון</p>	

<p>חשמל</p> <p>6.8</p> <p>והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>תחנת טרנספורמציה :</p> <p>לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הוראות תכנית חפ/מק/ 1400 ת"ט ובהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית להנחיות שנקבעו בתוכנית זו.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>6.9</p> <p>על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית בינוי 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>תקשורת</p> <p>6.10</p> <p>1-תאורה :</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק .</p> <p>2- קווי טלפון כבלים ותקשורת :</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>ניהול מי נגר</p> <p>6.11</p> <p>1.שטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :</p> <p>1.1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. יוותרו לפחות 15% משטח מגרש כשטחים לא בנויים מעל ובתת הקרקע להחדרת מי נגר.</p> <p>1.2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב..</p> <p>1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2.תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3.תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.12</p> <p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן :</p> <p>1.פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>2.עודפי עפר יפנו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>3.מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהווה מטרד רעש</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.12

- וזיהום אויר לסביבתו.
4. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
 5. אחסון חומרי גלם בתפזורת תעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
 6. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
 7. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

שרותי כבאות

6.13

1. מערכות כיבוי אש : מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
2. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

תשתיות

6.14

1. תשתיות מים, ביוב וניקוז
 - 1.1. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות למח' ניקוז ומזרקות (אגף מב"ת) לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.
 - 1.2. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
2. אספקת מים
 - 2.1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י מח' ניקוז ומזרקות.
 - 2.2. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם מח' ניקוז ומזרקות לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
 - 2.3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י מח' ניקוז ומזרקות על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.
 - 2.4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות מח' ניקוז ומזרקות ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.
 - 2.5. 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 אגף המים בהתאם להוראות תכנית זו.
3. ביוב
 - 3.1. לפני התחלת תכנון המבנה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות למח' ניקוז ומזרקות לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.
 - 3.2. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י מח' ניקוז ומזרקות.
 - 3.3. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
 - 3.4. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור מח' ניקוז ומזרקות כי החיבור המוצע עונה על

תשתיות	6.14
<p>דרישותיו.</p> <p>3.5. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל מח' ניקוז ומזרקות שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.</p> <p>4. ניקוז - תיעול</p> <p>4.1. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.</p> <p>4.2. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.</p> <p>4.4. בעת הגשת היתרי בניה יש להגיש נספח ניקוז לאישור מחלקת ניקוז.</p> <p>4.5. מערכת הניקוז הפנימית תתוכננה ותבוצענה עפ"י התקנים והסטנדרטים המקובלים בתכנון אורבני ויאושרו ע"י מחלקת הניקוז, אגף שפ"ע, עיריית חיפה.</p> <p>5. מערכות כיבוי אש</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. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>7. קווי טלפון ותקשורת.</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>	



דרכים	6.15
<p>1. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>2. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>3. 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>	

חומרי חפירה ומילוי	6.16
<p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p> <p>2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>3. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.</p> <p>4. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>	

<p>6.17 הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.17</p>
<p>יזם התוכנית באמצעות הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות עריכת וביצוע התוכנית בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה מבעלי המגרשים.</p>	
<p>6.18 מקלטים</p>	<p>6.18</p>
<p>1. 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. 2. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</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 לאתרים לבניני ציבור, לדרכים יופקעו 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>	
<p>6.21 הריסות ופינויים</p>	<p>6.21</p>
<p>1. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את הריסת המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה. 2. כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. 3. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'. 4. בתנאים להיתר הבניה יקבע כי 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, וכמפורט להלן: 5. לפני הוצאת היתר הבניה יש לקבל הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר. 6. בהיתר הבנייה יקבע כי כמות הערכה הפסולת לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), יש להוציא לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 7. בגמר הבנייה לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות יבדקו האם קיים אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר. 8. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה. 9. פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים. 10. הפסולת תרוכז במכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין. 11. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבנייה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	הקמת מבני מגורים	יותר להקים את המבנים בשלבים : בכל אחד מהשלבים יושלם הפיתוח בין הטיילת והמגרש ותירשם זכות מעבר לרכב של הדרכים המשותפות בתוכנית. בהתאם לסעיף 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), תשע"ב-2011
1	הקמת מבנה בתא שטח 101	קבלת היתר אכלוס למבנה המגורים החדש יהיה ביצוע השימור בפועל של המבנה המיועד לשימור.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46