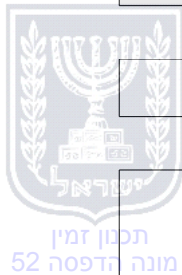


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0394916

חפ/2350 א', אל הים - נווה דוד, חיפה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/04/2018

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

התכנית כוללת מגרשים בחכירת העירייה ומגרש גובל בבעלות יזם פרטי, ומייעדת חלק מהמקרקעין, לרבות שטח שיופק מהמגרש הפרטי, להקמת ביה"ס בסמ"ת החדש תוך התאמת זכויות הבנייה לצרכי ביה"ס העתידיים.

ביתרת המגרש הפרטי הצמוד, יוקם קומפלקס משולב של מגורים מסחר ותיירות, כולל פיתוח רחבה ציבורית לאורך רחוב אצ"ל, המשתלבת עם רצועת השצ"פ שלאורך דרך 4. התכנית אף נותנת מענה להרחבת נתיבי תחבורה בקרבתה. הסדרת החניה בתכנית הינה בתחומי המגרשים, בחניה תת-קרקעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/2350א', אל הים - נווה דוד, חיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0394916

51.651 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	196354
קואורדינאטה Y	746356

1.5.2 תיאור מקום

צפון שכונת נווה-דוד, מזרחית לכביש 4 (גובלת ברחוב האצ"ל מצפון ודוד המלך ממזרח).

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
	30	דוד המלך	חיפה
	29	דוד המלך	חיפה
	32	דוד המלך	חיפה
	31	דוד המלך	חיפה
	35	דוד המלך	חיפה
	33	דוד המלך	חיפה

נווה דוד

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
12, 22, 90, 97	31	חלק	מוסדר	10749
21, 48-49	39, 51, 73-74	חלק	מוסדר	10750

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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
16/10/1977	135	2374	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1096 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1096 / ב
11/01/1968	719	1426	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית חפ/ 1151 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1151
27/10/1967	153	1404		שינוי	חפ/ 1179 / א
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1400 / יב
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו משנה רק את: הגדרת מונח תת קרקעי, גובה חללים טכניים, מיקום וסוג שטחי שרות, מרחב מוגן, רוחב ושטח מדרגות ומעברי מילוט, גובה קומת חניה, חניה, שטח מבואה קומתית ולובי, שטח המכוסה בגגון, בתא שטח 1. וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1400 / שש
15/09/1985	3357	3248		שינוי	חפ/ 1820
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו משנה רק את: גובה חניה מקורה, גובה ושטח מבואה, גובה שטחי מסחר, שטח פתוח מקורה, וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / י/ 5 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229 / י/ 5



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ מק/ 1400 / תט	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט ממשיכות לחול.	4536	4037	26/06/1997
חפ/ מק/ 229 / ט / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / ט / 2 ממשיכות לחול.	6448	5404	22/07/2012
חפ/ 229 / ט / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ט / 1 ממשיכות לחול.	6255	5093	26/06/2011
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 / פמ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ ממשיכות לחול.	5501	2102	28/02/2006

הערה לטבלה:

חפ/1840 תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות באזור מגורים - סוג היחס- כפיפות, תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1840. הוראות תכנית חפ/1840 תחולנה על תכנית זו. סטטוס התכנית: פרסום לאישור ברשומות תאריך: 26/11/1987 י.פ.: 3503



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יגאל צמיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל צמיר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	29/05/2018	יגאל צמיר	27/05/2018	1	1: 500	מנחה	אדריכלות
לא		30/05/2018	רודי בלן	15/05/2018	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח נופי	30/05/2018	אמיר בלום	21/05/2018	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים	30/05/2018	אמיר בלום	21/05/2018	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה וחניה	29/05/2018	יהודה אשד	15/05/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות	29/05/2018	יוסי וינברג	22/05/2018	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא	קומפילציה של תכניות מאושרות	30/05/2018	רודי בלן	03/08/2017		1: 1000	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			רשלין ייזום והשקעות בע"מ	נשר	(1)				rashlin@net vision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 214, נשר 36601.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356988		
פרטי			רשלין ייזום והשקעות בע"מ	נשר	(נשר 1)				rashlin@netvision.n et.il

(1) כתובת: ת.ד. 214, נשר 36601.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)	15	04-8630960	02-5456105	iskihafa@land.gov.i l
בבעלות רשות מקומית				עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356988		
בעלים				רשלין ייזום והשקעות בע"מ	נשר	(2)				rashlin@netvision.n et.il

(1) כתובת: שדי הפלייס 15.

(2) כתובת: ת.ד. 214, נשר 36601.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	יגאל צמיר	6294	צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8571234	04-8570238	studio@tzamir.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יהודה אשד	8379	איגני יהודה אשד בע"מ	חיפה	הולנד	28	04-8251149	04-8341607	eshedy@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר - בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	אמיר בלום	40289	מילר - בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339970	04-8339980	Mb@miller-blum.co.il
מודד	מודד	רודי בלן	481	טכנומד מדידות, תכנון ושירותים הנדסיים בע"מ	חיפה	(1)	3	04-7702600	04-7702626	office@technomad.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יוסי וינברג		י. וינברג מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	קליבנוב	10	04-8229940	04-8233077	weinbg@netvision.net.il

(1) כתובת: מקלף מרדכי 3.

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 52

מונח	הגדרת מונח
תת קרקעי	כל הקומות שמתחת לכניסה הקובעת.

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**

תכנון מחדש של מתחם משולב למגורים (100 יח"ד), מסחר, ותיירות (100 חדרים), לצד אזור מוסדות ציבור (אב"צ).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 52

- שינוי יעוד קרקע הכלולה בתכנית מאתר לבניין ציבורי לאתר למגורים, מסחר ותיירות עם זיקת הנאה בשטח רחבת הכניסה למבנה ולדרך (בין הרחובות אצ"ל לדוד המלך).
- שינוי יעוד מאתר לבניין ציבורי (אב"צ) לדרך.
- קביעת שימושים מותרים.
- קביעת זכויות הבניה לפי ייעודי הקרקע הכלולים בתכנית.
- קביעת גובה הבנייה.
- קביעת הסדרי תנועה וחנייה.
- קביעת הוראות לפיתוח, התארגנות וגינון.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תכנון זמין
מונה הדפסה 52

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	301
דרך מוצעת	304, 303
מבנים ומוסדות ציבור	102, 101
מגורים מסחר ותיירות	1
שביל	202, 201
שטח ציבורי פתוח	204, 203

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	301
זיקת הנאה	דרך מוצעת	304, 303
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותיירות	1
זיקת הנאה	שביל	201
ציר	דרך מאושרת	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	304, 303
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותיירות	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	202, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	204, 203
תחום הסביבה החופית	דרך מאושרת	301
תחום הסביבה החופית	דרך מוצעת	304, 303
תחום הסביבה החופית	מבנים ומוסדות ציבור	102, 101
תחום הסביבה החופית	מגורים מסחר ותיירות	1
תחום הסביבה החופית	שביל	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13,129	25.29
מבנים ומוסדות ציבור	30,733	59.19
שביל	237	0.46
שטח ציבורי פתוח	7,825	15.07
סה"כ	51,924	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12,915.17	25
דרך מוצעת	1,131.01	2.19
מבנים ומוסדות ציבור	23,315.58	45.14
מגורים מסחר ותיירות	5,662.99	10.96
שביל	813.62	1.58
שטח ציבורי פתוח	7,813.03	15.13
סה"כ	51,651.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותיירות
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים, לרבות שרותים לרווחת הדיירים כגון: אולם ספורט/כושר, מועדון דיירים וכד'.</p> <p>ב. מסחר, מרכול, חנויות לסוגיהן, בתי קפה, מסעדות, אולמות אירועים בתת הקרקע, חדר כושר/מחול, בידור, שטח לבעלי מקצועות חופשיים, סניפי בנק, דואר, מרפאות, שטחי אחסנה לני"ל וכד'.</p> <p>ג. מלונאות, כולל שימושים נלווים למלונאות, כגון: חנויות, שרותים אישיים וכד'.</p> <p>ד. דרכים, חניות, חניות ציבוריות, חניון מקורה/ תת קרקעי.</p> <p>ה. מתקנים טכניים ומערכות, חדרי השנאה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. כניסה קובעת למגורים (מפלס 0.00) - תהיה בגובה מפלס המדרכה ברחוב דוד המלך.</p> <p>2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו: קומת מסחר בגובה עד 6 מ' ומתחתיה 3 קומות חניה תת קרקעית.</p> <p>במפלס הכניסה הקובעת תותר קומה אחת למסחר ושימושים לציבור, בגובה מקסימאלי של 6 מ', מעליה 3 קומות למלונאות בגובה מקסימאלי של 4 מ' כ"א ומעליהן קומות מגורים - סה"כ גובה המגדל לא יעלה על 22 קומות. ו-83 מ' גובה (ממפלס כניסה קובעת), (לא כולל מתקנים טכניים על הגג).</p> <p>3. גובה ממוצע של קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' מרצפה לרצפה, פרט ל-2 קומות העליונות. גובה 2 קומות מגורים עליונות - לא יעלה על 4.5 מ' בממוצע.</p> <p>4. תמהיל דירות:</p> <p>20% לפחות מסך יח"ד שייבנו בפועל יהיו דירות קטנות שגודלן יהיה בהתאם לסעיף ה 63 ב' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>20% לפחות מסך יח"ד שייבנו בפועל יהיו בשטח של 64-97 מ"ר עיקרי (לא כולל מרפסת מקורה).</p> <p>60% לכל היותר מסך יח"ד שייבנו בפועל יהיו בשטח גדול מ-97 מ"ר עיקרי (לא כולל מרפסת מקורה).</p> <p>5. גובה קומות המסחר (מעל מפלס הכניסה ומתחתיו) לא יעלו על 6 מ' מרצפה לרצפה בכל קומה.</p> <p>6. שטחי שרות למגורים:</p> <p>שטחי השרות יהיו תת קרקעיים ומעל פני הקרקע.</p> <p>מבואה:</p> <p>סה"כ שטח המבואה בבניין לא יעלה על 4 מ"ר לדירה ללא הגבלת שטח לכל מבואה. תתאפשר גם מבואה משנית במסגרת השטח הני"ל.</p> <p>גובה מבואה ראשית לבניין המגורים יהיה עד 6 מ' מדוד מרצפה לרצפה.</p> <p>מחסנים:</p> <p>יתרו עד 2 מחסנים דירתיים בכל קומת מגורים, ובתנאי ששטח המחסנים בקומה לא יעלה על 16 מ"ר. שטחים אלה יחושבו משטחי השרות העל קרקעיים שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>גובה מחסן דירתי הצמוד לדירה יהיה בגובה הדירה ויופרד בקיר בטון.</p> <p>7. שטחי שרות למסחר ותיירות:</p> <p>שטחי השרות יהיו בהתאם להוראות חפ/1400/שש, פרט להוראות המצוינות להלן המשנות אותה:</p> <p>מחסנים לשימוש מסחר ותיירות יחשב לשטח שרות.</p> <p>מרחב מוגן- מרחב מוגן קומתי/דירתי יוכר שטח שרות בשטח המזערי הנדרש על פי דרישת</p>

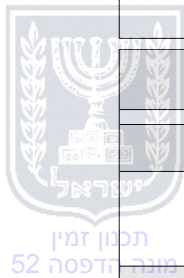
4.1	מגורים מסחר ותיירות
	<p>פקע"ר. יותר שימוש דו תכליתי במרחב המוגן על פי הנחיית פקע"ר, במקרה זה יחשב המרחב המוגן כשטח עיקרי ותותר תוספת שטח לפי הערה לשטחים העיקריים לטבלה בסעיף 5. מדרגות ומעברים המשמשים למילוט בשימוש מסחר ותיירות, יותר כשטח שרות ללא מגבלת רוחב.</p> <p>מעברים ציבוריים המובילים לחדרי מלון יחשבו כשטח שרות עד לרוחב של 2 מטר. פריקה וטעינה, כולל חדרים טכניים, פינוי אשפה, ומיחזור, יחשבו כשטח שרות.</p> <p>יותר קירוי מעל רחבה ציבורית ולא יכלל במניין השטחים בתנאי שיהיה פתוח לפחות ב 50% מהיקפו ולא יפחת מגובה של 6 מטר ממפלס הרחבה.</p> <p>8. תותר בליטה/מרפסת במרחק של עד 2 מ' מעבר לקו בניין מעל הכניסה (לכיון רח' דוד המלך בכל הקומות).</p> <p>9. קומה טכנית ומתקנים טכניים על הגג יהיו בגובה מינימאלי ההכרחי מבחינה טכנית (ולא יוגבלו לגובה 2.2 מ').</p> <p>המתקנים יהיו משולבים בתכנון אדריכלי של הגג ועל פי אישור מהנדס העיר.</p> <p>10. מגדל המגורים יבנה בחלק המזרחי של המגרש בסמוך לרח' דוד המלך. ישמר מרחק מינימאלי של 35 מ' בין מגדל המגורים לגבול המגרש המערבי. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. יותרו מרפסות בחריגה של עד 2 מ' מקו בניין זה (לכיון מערב).</p> <p>11. מלונאות:</p> <p>א. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>ב. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>ג. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון: חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>גגות המבנה יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. גג הקומה המסחרית התחתונה (מתחת למפלס הכניסה הקובעת) תשמש בחלקו לרחבה ציבורית, יטופל כחלק אינטגרלי מפיתוח המגרש, ירוצף ויגונן לרווחת הציבור בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר כחלק מהבקשה להיתר.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>הסדרי החניה לכל השימושים למעט חניה תפעולית, יהיו בחניון תת קרקעי/מקורה. יותר חניה תפעולית בתת הקרקע/על הקרקע. מיקומה ייקבע בתכנית הבינוי כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>החניון התת"ק (מתחת לכניסה הקובעת) יכול להתפרש בכל תא שטח 1 בקו בנין 0 לכל הכיוונים.</p> <p>תקן חניה למסחר, מלונאות ומבנה ציבור יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה למגורים תהיה 1.5 מקומות חניה ליח"ד בממוצע שיפורדו מהחניות לשאר שימושים. חניות נוספות לרבות מקומות החניה לאורחים לפי תקן 0.25 לכל יח"ד יותרו במסגרת שטחי השרות תת קרקעי, יופרדו מהחניות המיועדות למגורים, ויהיו בבעלות אחודה וינהלו כחניון ציבורי.</p> <p>גובה קומת חניה מקורה לא יעלה על 2.7 מ' מדוד מרצפה עד תחתית תקרה או תחתית הקורות הקונסטרוקטיביות (הנמוך מבניהן). יותר חריגה מגובה זה לטובת פתרונות ניקוז ומעבר צנרת. באישור מהנדס העיר.</p>



4.1	מגורים מסחר ותיירות
	<p>יתאפשר שימוש במתקני/מכפילי חניה בתת הקרקע במקומות שיוקצו לדירות המגורים, בתנאי שישויכו לאותה יחידת דיור ובכפוף לאישור מהנדס העיר ובהתאם להנחיות מנהל התכנון בעניין התנאים לשימוש במתקני חניה, לתקנים ולתקנות החניה.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>יותר שטחי גינון ופיתוח על גג המלון, כולל מעברים ורחבות, מתקני משחק וספורט ופרגולות. לאורך המדרכה ברח' אצ"ל תשמר אפשרות לשתילת עצים.</p> <p>גובה מפלס קומת הקרקע לכיוון השצ"פ בתא שטח 203 לא יעלה על 1.5 מ' שיימדד מהנקודה הכי נמוכה ממפלס השצ"פ הסמוך לאורך תא שטח 1.</p> <p>השטח במרווח הצפוני, ברוחב של 5 מ' בתחום תא שטח 1, יפותח במפלס המדרכה וכחלק בלתי נפרד ממנה. יתרת השטח המסומן בזיקת הנאה במפגש עם השצ"פ בתא שטח 203 יפותח באופן מדורג ויאפשר מעבר מערבה לכיוון השצ"פ.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה לכיוון רח' דוד המלך - בתחום השטח בין קווי הבניין לתחום רח' דוד המלך תהיה זיקת הנאה לציבור להולכי רגל ואופניים, כמסומן בתכנית. שתפותח במפלס המדרכה ותתאפשר בה מעבר חופשי לציבור, ללא גידור.</p> <p>זיקת הנאה רחבת הכניסה (אצ"ל) - רוחב זיקת הנאה לכיוון רח' אצ"ל לא יפחת מ-15 מ' במוצע כאשר הרוחב המינימלי לא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>הגיאומטריה המדויקת של זיקות הנאה תיקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה (ראה סעיף 6.18).</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה, תירשם הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור באזור רחבת הכניסה למסחר במפלס 13.90 + ולאורך החזית הפונה לרחוב אצ"ל ובגבול תא שטח 203 (שטח ציבורי פתוח). בעת רישום הבית המשותף יירשמו זכויות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.</p>
ו	<p>בניה ירוקה</p> <p>הבינוי יהיה על פי תקן בניה ירוקה ברמה של כוכב אחד לפחות.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. תא שטח 101 - בית ספר, מכון מחקר, מעבדות, מרכז יזמות, מרכז מבקרים/אולמות כנסים, קפיטריה, מתקני ספורט, משרדים, גן טכנולוגי, מתקנים טכניים ומערכות, שירותים נלווים למסחר בהתאם להיקף המותר על פי חוק.</p> <p>ב. תא שטח 102 - בית ספר, בית כנסת, גן ילדים, בית מרחץ, תחנה לאם ולילד, ובינוי ציבור נוספים ושירותים נלווים למסחר בהתאם להיקף המותר על פי חוק.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>במידה ויבנו מס' מבנים יש לשמור על מרחק של 3 מ' לפחות ביניהם.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>במידה וחלק מזכויות הבניה במגרש ישמשו למסחר בהתאם לחוק, תיבחן במסגרת תכנית הבינוי, הפנייתם לכיוון הרחוב והשצ"פ בכדי לאפשר הליכה לאורך חזית פעילה ולא לאורך קיר/גדר.</p>
ב	<p>מרתפים תותר הקמת מרתפים למטרות שרות כגון: מחסנים, מערכות טכניות, מקלטים, חניה וכד'.</p>
ג	<p>גגות גגות הבניינים במגרש יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. לא תותר התקנה של מערכות גליות על הגגות. כל המערכות הטכניות ייבנו בחללים סגורים שיתוכננו כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה. לא תתאפשר התקנות מערכות סולאריות ואנטנות סולאריות. אלמנטים לצורך הסתרה יתוכננו כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה.</p>
ד	<p>חניה תותר הקמת חניה תת קרקעית. תקן חניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח הפיתוח והגינון יהיה בשטח של 30% לפחות משטח כל מגרש. 15% לפחות יהיה על קרקע טבעית. במסגרת תכנית הבינוי תבחן האפשרות להוספת מעבר ציבורי לשיקול דעת הוועדה המקומית. בתא שטח 102 תשמר גישה לרכב חילוץ והצלה לאגף המערבי של תא שטח 101.</p>
ו	<p>חלוקה לתאי שטח יותר שינוי בחלוקת תאי השטח למבני ציבור, כמו כן ניתן יהיה לאחד את תאי השטח תוך שמירת הוראות הבנייה שנקבעו לכל תא שטח.</p>
ז	<p>זיקת הנאה זיקת הנאה לכיוון רח' דוד המלך - בתחום השטח בין קווי הבנין לתחום רח' דוד המלך תהיה זיקת הנאה לציבור להולכי רגל ואופניים, כמסומן בתכנית. שתפותח במפלס המדרכה ותתאפשר בה מעבר חופשי לציבור ללא גידור. הגאומטריה המדויקת של זיקות ההנאה תיקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה (ראה סעיף 6.18). כתנאי למתן היתר בניה, תירשם הערת אזהרה לנושא זכות מעבר לציבור.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. גנים ציבוריים כולל מרחבי ירק. ב. מתקני משחק לילדים. ג. פינות ישיבה ופרגולות. ד. מגרשים ומתקני ספורט.</p>





4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>ה. מעברים ורחבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ו. טיילות, טיילות ספורט ושדרות. ז. עצי צל. ח. רחבות וכיכרות עירוניות. ט. מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות. י. תחנות השנאה בכפוף לסעיף 6.5 יא. מתקני מיחזור. יב. אזורים לישיבה ולעריכת פיקניקים. יג. גינה קהילתית.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תותר בניה וסלילה של מתקני ספורט במרחק של 37 מ' לפחות מציר דרך 4.
ב	הוראות פיתוח
	<p>תא שטח 203 - תותר נקודת גישור אל חוף הים. שיקום נופי - כל שטחי השצ"פ והשביל יוחזרו למצב הקודם לפני ביצוע העבודות וישוקמו, כתנאי לאיכלוס לפי הנחיות היח' לתכנון נוף. תותר גינה קהילתית בתחום השצ"פ בצמוד לתאי שטח למבני ציבור.</p>
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	מיועד לתנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים, רחבות ומעברים מרוצפים, גינון לרבות מצללות וריהוט רחוב, ומעבר לתשתיות עירוניות.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	לא יותר בינוי בתחום השבילים למעט, תשתיות, שבילים ורחבות, אלמנטים להצללה, תאורה, שילוט, גידור, וריהוט רחוב.
ב	הוראות פיתוח
	השבילים יתוכננו כחלק ממערך השטחים הירוקים וייכללו בתכנית הנופית
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	מיועד לתנועת כלי רכב, רוכבי אופניים, כניסה לחניונים תת קרקעיים, מעבר לתשתיות, גינון וריהוט רחוב ושביל ע"פ השימושים המותרים בסעיף 4.4.1.
4.5.2	הוראות
א	דרכים
	<p>סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל: 1. בתא שטח 303, רוחב המדרכה לא יפחת מ-3 מ' בהמשך של שביל הולכי רגל שבתא שטח 202 ועד למפגש עם רח' דוד המלך. 2. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p>

דרוך מוצעת	4.5
<p>3. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>4. 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> <p>5. לאורך רחובות "האצ"ל" ו"שדרות ההגנה" יעבור שביל/מסלול אופניים שרוחבו לא יפחת מ 1.5 מ' לכיוון אחד או 3 מ' לשני הכיוונים.</p>	



דרוך מאושרת	4.6
	4.6.1
<p>שימושים</p> <p>מיועד לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, גינון, מעברים עיליים/תחתיים ומעבר לתשתיות עירוניות בהתאם למפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות הקמת מצללות וריהוט רחוב.</p>	
	4.6.2
<p>הוראות</p> <p>א דרכים</p> <p>סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל: עפ"י סעיף 4.5.2 תת סעיף 2-4. לאורך רחובות האצ"ל ו"שדרות ההגנה" יעבור שביל/מסלול אופניים שרוחבו לא יפחת מ 1.5 מ' לכיוון אחד או 3 מ' לשני הכיוונים.</p>	



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	1	5752	10400 (1)	6300 (2)	500 (3)	60 (4)	100	17.4	83 (5)	22 (6)						
מגורים מסחר ותיירות	מסחר	1	5752	1400 (8)	600 (9)	2200 (10)	60 (11)			83 (5)	6 (6)	1					
מגורים מסחר ותיירות	תיירות	1	5752	4030 (12)	1274 (13)		60 (14)	100 (15)		83 (5)	6 (6)						
מגורים מסחר ותיירות	חניון	1	5752			15000 (16)	11 (11)			83 (5)	3 (17)						
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	101	13926	22281 (8)	6963 (18)		50			35	8	2					
מבנים ומוסדות ציבור	חניון	101	13926			15000	85					2					
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	102	9744	15590 (8)	4872 (18)		50				4	1					
מבנים ומוסדות ציבור	חניון	102	9744			8890	85					2					



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
1200	1	מגורים	מגורים מסחר ותיירות
	1	מסחר	מגורים מסחר ותיירות
800	1	תיירות	מגורים מסחר ותיירות
	1	חניון	מגורים מסחר ותיירות
	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	101	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
	102	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	102	חניון	מבנים ומוסדות ציבור

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:

א. יותר ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת באישור מה"ע.

ב. יותר ניוד שטח עיקרי לשטח שרות בתנאי שסך כל שטחי הבניה (עיקרי ושרות) לא יגדלו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תמהיל הדיירות יקבע לפי המפורט בסעיף 4.1.2א. השטח המצויין בטבלה כולל שטח עיקרי בלבד לדיירות (לא כולל מרפסות מקורות) ולרווחת הדיירים.
- (2) חישוב זכויות הבניה לשטחי שירות למגורים יהיה בהתאם להוראות תכנית חפ/229/5 ובכפוף להוראות בסעיף 4.1.2א. יותרו עד 2 מחסנים דירתיים בכל קומת מגורים, ובתנאי ששטח המחסנים בקומה לא יעלה על 16 מ"ר. שטחים אלה יחושבו משטחי השרות העל קרקעיים שנקבעו בתכנית זו. תותר תוספת שטח שרות לקירוי מתקנים טכניים בשיעור שלא יעלה על 50% משטח הקומה העליונה ובכל מקרה לא יעלה על השטח המינימאלי הדרוש על פי מפרט טכני.
- (3) חישוב זכויות הבניה לשטחי שירות למגורים יהיה בהתאם להוראות תכנית חפ/229/5 ובכפוף להוראות בסעיף 4.1.2א.
- (4) תכסית קומות המגורים במגדל לא תעלה על סה"כ 700 מ"ר עיקרי ושרות (לא כולל שטח מרפסות) לכל קומה.
- (5) גובה הבנייה ימדד ממפלס כניסה קובעת למגורים למפלס פני הגג, ולא יכלול קומות תתי"ק, מעקות גג, פיר מעלית, מדרגות ומתקנים טכניים בגג.
- (6) למגורים מסחר ומלונאות יותרו 22 קומות מעל הכניסה הקובעת, לפי סעיף 4.1.2א. לא תותר תוספת קומות. הוראה זו הינה הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.
- (7) קו בנין מעל הכניסה הקובעת - כמפורט בתשריט. קו בנין מתחת לכניסה הקובעת- 0 לכל הכיוונים.
- (8) תותר תוספת שטח בניה עיקרי על חשבון שטחי שרות שלא יעלה על 15% מהשטח העיקרי לצורך שימוש דו תכליתי במרחבים מוגנים.
- (9) תותר מבואה קומתית בשטח שרות של עד 50 מ"ר.
- תותר תוספת שטח שרות לקירוי מתקנים טכניים בשיעור שלא יעלה על 50% משטח הקומה העליונה ובכל מקרה לא יעלה על השטח המינימאלי הדרוש על פי מפרט טכני. תותר תוספת שטח שרות לטובת קירוי חצר בשיעור של עד 30% משטח החצר.
- (10) תותר מבואה קומתית בשטח שרות של עד 15 מ"ר.

- (11) התכנית המצוינת בטבלה מתייחסת למסחר, מגורים ולמלונאות מעל הכניסה הקובעת. תכנית המסחר מתחת לכניסה הקובעת והחניון התת"ק יהיה עד 100% משטח המגרש.
- (12) לא כולל מרפסות. לא יהיה ניתן להמיר שטחים המיועדים למלונאות לשימוש אחר, הוראה זו תהווה סטיה ניכרת. תותר תוספת שטח בניה עיקרי על חשבון שטחי שרות שלא יעלה על 15% מהשטח העיקרי לצורך שימוש דו תכליתי במרחבים מוגנים.
- (13) לא יהיה ניתן להמיר שטחים המיועדים למלונאות לשימוש אחר, הוראה זו תהווה סטיה ניכרת. מבואה תותר בשטח של עד 100 מ"ר במפלס הקרקע.
- (14) תותר תוספת שטח שרות לקירוי מתקנים טכניים בשיעור שלא יעלה על 50% משטח הקומה העליונה ובכל מקרה לא יעלה על השטח המינימאלי הדרוש על פי מפרט טכני.
- (15) התכנית המצוינת בטבלה מתייחסת למסחר, למגורים ולמלונאות שמעל הכניסה הקובעת.
- (16) חדרי מלון. תותר גם בניית סוויטות 2 חדרים..
- (17) החניון יהיה משותף ובו יוקצה אזור חניה נפרד למגורים ואזור חניה נפרד למסחר ולתיירות.
- (18) תתאפשר תוספת קומת חניה תת-קרקעית (רביעית במספר, חלקית או במלואה) ככל שיידרש ובכפוף לאישור מהנדס העיר, ללא תוספת שטחים.
- (19) לא כולל חניות, ממ"מים, מתקנים טכניים.
- קירוי חצר - תותר תוספת שטח שרות לטובת קירוי חצר בשיעור של עד 30% משטח החצר.
- תותר תוספת שטח שרות לקירוי מתקנים טכניים בשיעור שלא יעלה על 50% משטח הקומה העליונה ובכל מקרה לא יעלה על השטח המינימאלי הדרוש על פי מפרט טכני.
- שטחי השרות יהיו בהתאם לתכנית חפ/1400/שש על כל שינוייה.
- (20) קווי בניין צדיים בין תא שטח 101 לתא שטח 0-102 בתנאי שישמר מרחק מינימלי של 3 מ' בין מבנה למבנה.
- יותר קו בניין 0 לקומות תת קרקעיות (מסחר וחניה) מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (21) כמפורט בתשריט. יותר קו בנין 0 לקומות תת קרקעיות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

מצויינות אדריכלית:

1. התכנון יעשה תוך הקפדה על מצוינות אדריכלית.
2. עיצוב המבנה וחומרי הגמר יוגשו להתייחסות מוקדמת של מהנדס העיר. לצורך כך יוגשו הדמיות של המבנה ממספר כיוונים על רקע סביבתו הפיזית.
3. ההדמיות יכללו גם את חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, ויינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים.
4. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהוו חלק ממסמכי ההיתר.

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
- ב. 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.
- ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י מה"ע. הבקשה להיתר תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

פיתוח המגרש:

על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכד', הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.

בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים הפרטיים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

גדרות ומעקות:

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור ועדה מקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

תאורה:

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.

זיקת הנאה:

בתכנית בינוי ופיתוח (ראה סעיף 6.18), יקבע מיקום סופי של השטחים המיועדים לזכות מעבר לציבור שתאושר ע"י מה"ע כתנאי למתן היתר בנייה (ראה סעיף 6.18).

6.3**דרכים**

תנאי להוצאת היתר סלילה יהיה הכנת תכנית פיתוח ונטיעות ע"י אדריכל נוף שתאושר ע"י

<p style="text-align: center;">6.3 דרכים</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p>משרד מה"ע וקבלת אישור פקיד היערות לנושא עצים קיימים.</p>	
<p style="text-align: center;">6.4 הוראות בזמן בניה</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>מניעת מטרדים בעת הבניה :</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן :</p> <p>א. תבוצע הפרדה/גידור בין אתר הבניה למגרשים גובלים.</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 שרולים, תרכזו במכלי אשפה ותפונה לאתר מורשה לפסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הסמוכים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p style="text-align: center;">6.5 חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. הקמת תחנות טרנספורמציה בתחום תא שטח תהיה בהתאם לדרישות חח"י. ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט ולתכנית בינוי ופיתוח מאושרת כפי שמפורט בסעיף 6.2. תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה.</p> <p>אספקת החשמל כולל החיבורים לבנינים בתחום התכנית תהיה באמצעות כבלים תת"ק של חח"י.</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית בהתייעצות מבקש ההיתר עם חח"י ובאישורם. במידה וקווי החשמל עוברים בתוך תאי השטח המוצעים בתכנית יועתקו קווים אלו לשטחים ציבוריים על פי אישור ועדה מקומית וחח"י.</p>	
<p style="text-align: center;">6.6 פיקוד העורף</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>מקלטים ומרחבים מוגנים :</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 style="text-align: center;">6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.7</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 style="text-align: right;">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</p>	

<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>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. 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>ניקוז-תיעול:</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. 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>6.8 ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>טיפול מי נגר יתוכנן על פי הנחיות תמ"א 4/ב/34. בתאום עם הרשות המקומית תותר הפניית מי הנגר לשטח ציבורי פתוח הנמצא בצמוד.</p>	
<p>6.9 שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>מערכות כיבוי אש:</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p>6.10 תקשורת</p>	<p>6.10</p>
<p>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>6.11 איכות הסביבה</p>	<p>6.11</p>
<p>אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>המתקנים לאצירת אשפה והרחקתה יוסדרו בתחומי המגרש, במסגרת תכנית הבינוי, ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>תיאסר בניית אנטנות ומתקנים סלולריים.</p>	



<p>6.12 עתיקות</p>	<p>6.12</p>
<p>עתיקות: כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות לפיו</p>	
<p>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.13</p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבניני ציבור, דרכים 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>	
<p>6.14 הריסות ופינויים</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי למימוש הזכויות יהיה הריסת בניינים ישנים שאינם משתלבים בתכנון המוצע. פינוי הפסולת יותר לאתר מורשה בלבד. יותר מחזור הריסת הבטון והבלוקים לגריסה ושימוש חוזר כחומר מילוי באתר, באישור מה"ע. בהיתר בניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את הריסת המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה.</p>	
<p>6.15 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.15</p>
<p>חלוקה חדשה: א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי התוכנית או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון. ד. על יוזמי התוכנית או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק. ה. רישום החניון - ירשמו זיקות ההנאה בין השימושים השונים לחניון המשותף. תנאי להוצאת היתר בניה תרשם הערת אזהרה בטאבו לענין זה בלשכת המקרקעין.</p>	
<p>6.16 היטל השבחה</p>	<p>6.16</p>
<p>היטל השבחה יוטל כחוק.</p>	
<p>6.17 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.17</p>
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתיקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): ב. עצים לשימור: - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p>	



6.17

שמירה על עצים בוגרים

- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה
- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
- ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
- ה. יעשה מאמץ ככל הניתן לשימור הדקלים ושילובם בבינוי המוצע.

6.18

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח בנפרד אשר תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה לאישור הועדה המקומית. התכנית תיערך על רקע תכנית מדידה עדכנית ותכלול חתכים עקרוניים לאורך ולרוחב המגרש כולל הדרכים הגובלות, ציון דרכי הגישה והסדרי החניה, הקירות התומכים, הפיתוח המוצע כולל סוג הצמחייה והעצים, מערכת השקיה, מדרגות, רמפות, ניקוז, תאורה, ציפויים וחומרי גמר, ריצופים, מעקות וכד'.
2. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את כל השטחים עליהם תרשם זכות מעבר לציבור ותקבע את מיקומם הסופי ותכלול תכנון של רחבת הכניסה למסחר תוך התייחסות לגינון וחומרי גמר בתאום עם היח' לתכנון נוף. כמו כן, יקבע המיקום הסופי של מגדל המגורים.
3. ניתן להוציא היתר לכל תא שטח בנפרד, ללא תלות אחד בשני.
4. יוגשו תכניות של הסדרי תנועה כולל תוכנית חניה לאישור אגף דרכים תנועה ונוף.
5. יוגשו תכניות לביצוע הרחבת הדרכים הגובלות לאישור אגף דרכים תנועה ונוף.
6. יוגשו תכניות לביצוע שטחי הגינון לאישור מח' תכנון נוף.
7. יוגש דו"ח אקוסטי מפורט לקביעת האמצעים למיגון הבניה שתשמש למגורים או למבני ציבור. הדו"ח יכלול את כל מקורות הרעש לרבות כבישים ומסילות ברזל.
8. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
9. תנאי להיתר בניה יהיה עדכון דוח הרוחות בהתאם לתכנית בקשה להיתר. מסקנות הבדיקה יוטמעו בבקשה להיתר בניה.
10. תנאי להיתר בניה ליעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה קבלת התייחסות משרד התחבורה.
11. היתר הבניה למגורים יכלול גם את האגף ביעוד לתיירות.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור פקיד היערות לנושא העתקה, עקירה ושתילה חלופית.
13. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל שצ"פים כחוק.
14. הבקשה להיתר הכוללת את החניון תלווה ביעוץ של יועצי אוורור, אקוסטיקה וקרקה. ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
15. תנאי למתן היתר בניה למבנים בתחום התכנית, יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין וכן יקבע כי בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.
16. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12.
17. היתר לתוספות למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.19

תנאים למתן היתרי איכלוס

- א. כתנאי לקבלת היתר איכלוס למבנה בתא שטח 1, על מבקשי היתר הבניה להגיש הסכם אחזקה עם חברת אחזקה בתוקף ל-3 שנים לפחות.
- ב. תנאי להיתר אכלוס למגורים יהיה ביצוע בפועל של האגף ביעוד תיירות.
- ג. כל השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים יוחזרו למצב הקודם לפני ביצוע העבודות וישוקמו כתנאי להיתר אכלוס לפי הנחיית היח' לתכנון נוף.

6.20

חלוקה לתאי שטח

שינויי בחלוקת המגרשים/תאי השטח הציבוריים לא יהווה שינוי לתכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישורה.

