

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0477893

חפ- 2249 ב' "מצפה אחוזה" וחניון ציבורי



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 :

19/03/2018

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

המגרש ממוקם במדרון הדרומי סמוך לבי"ח "כרמל" בין רח' תל-מאנה ורח' הרופא, במקום יש ביקוש גדול לחניות במשך רוב שעות היום ונדרש חיזוק למערך החניה האזורי. התכנית מציעה לבנות במגרש מבנה מגורים בן 30 יח"ד ובו חניון בן כ- 195 חניות עבור הציבור ודיירי הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ- 2249 ב' "מצפה אחוזה" וחניון ציבורי

מספר התכנית 304-0477893

1.2 שטח התכנית 2.264 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	198629
קואורדינאטה Y	743487

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	הרופא	12	
חיפה	סמולנסקי	27	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10779	מוסדר	חלק	96	102

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 34



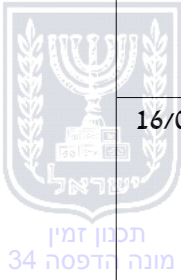
תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 תהא פטורה מהחדרת מי נגר העילי בשטחה בהתאם לסעיף 24.1.3 לתמא 34/ ב' /4.	כפיפות	תמא/ 34 / ב' /4
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 38 על תיקוניה. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1400/ יב
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ שש ממשיכות לחול.	שינוי	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
14/10/1976	62	2262	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ ד ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229/ ד
29/03/2005	2170	5384	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ ה/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229/ ה/ 1
17/09/1987	2707	3484	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ י ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229/ י
14/03/1994	2771	4201	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ ו/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229/ ו/ 1



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 229 / י 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / י 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ/ 718 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 718 / א ממשיכות לחול.	1554	47	25/09/1969
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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037	26/06/1997
חפ/ 1 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1 / ד ממשיכות לחול.	1154		18/12/1941
חפ/ 1246	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1246 ממשיכות לחול.	1444	1261	25/04/1968
חפ/ 1579	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1579 ממשיכות לחול.	2255	2584	16/09/1976
חפ/ 229 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ה ממשיכות לחול.	3021	1437	02/02/1984
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 ממשיכות לחול.	5293		29/04/2004
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גבריאל ברלינר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גבריאל ברלינר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי הבניין	30/05/2018	גבריאל ברלינר	30/05/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		30/05/2018	שרון לבנברג - דנגור	30/05/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		30/05/2018	גבריאל ברלינר	30/05/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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			מירב מאיה השקעות בע"מ	חיפה	אגוז	4		04-8345331	avivm@p-l-m.co.il
	פרטי			מצפה אחוזה אחזקות בע"מ	חיפה	שד מוריה	52	04-8345331	04-8345331	avivm@p-l-m.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			"מצפה אחוזה אחזקות בע"מ"	חיפה	שד מוריה) (1	52	04-8345331	04-8345331	avivm@p-l-m.co.il

(1) כתובת: שד' מוריה 52.

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	ביאליק	3	04-8356988		User25@haifa.muni.il
בעלים				מצפה אחוזה אחזקות בע"מ	חיפה	שד מוריה	52	04-8345331		avivm@p-l-m.co.il
בעלים				מירב מאיה השקעות בע"מ	חיפה	אגוז	4	052-2821062		avivm@p-l-m.co.il
בעלים		אהוד ברגר			קרית ביאליק	יחיעם	26	04-8703728		avivm@p-l-m.co.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
avivm@p-l-m.co.il		04-8703728	26	יחיעם	קרית ביאליק			אילת ברגר		בעלים
avivm@p-l-m.co.il		04-8348328	93	שד מוריה	חיפה			אילן שלזינגר		בעלים
avivm@p-l-m.co.il		04-8348328	93	שד מוריה	חיפה			רונית שלזינגר		בעלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
imgabi@gmail.com		04-8345331	52	שד מוריה	חיפה	פ.ל.מ. בע"מ		גבריאל ברלינר	עורך ראשי	
bermanb@netvision.net.il	04-8529411	04-8523602	1	שער פלמר	חיפה		517	מאיר ברמן	מודד	
l.d.sharon@012.net.il	077-4110421	077-4110420		(1)	בוסתן הגליל		105903	שרון לבנברג - דנגור	יועץ תחבורה	

(1) כתובת: ת.ד. 1243.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי ייעוד הקרקע ממגורים למגורים ותחבורה על מנת לאפשר הקמת מבנה מגורים בן 30 יח"ד והקמת חניון לציבור ולדיירי הבניין תוך תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים א' למגורים ותחבורה.
- ב. הוספת זכויות בניה.
- ג. קביעת הוראות בניה.
- ד. קביעת הנחיות לגישה ולחניה.
- ה. מתן הנחיות עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח.
- ו. הרחבת רחובות סמולנסקין והרופא על חשבון החלקה.

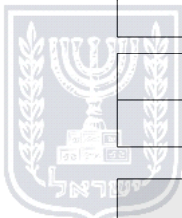


תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	11, 12
דרך מוצעת	20 - 22
מגורים ותחבורה	96



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ותחבורה	96

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	473	20.89
מגורים א'	1,791	79.11
סה"כ	2,264	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.73	446.66	דרך מאושרת
2.11	47.75	דרך מוצעת
78.16	1,769.46	מגורים ותחבורה
100	2,263.87	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>2. בסלילה ושיקום 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>3. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל כבישים כחוק.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הסדרי התנועה לחיבור החניון למערכת הדרכים יבוצע עפ"י אישור מחלקת הדרכים של העירייה, ביצוע עבודות החיבור יבוצע ע"י מבקש היתר הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>2. מגיש היתר הבניה יתחייב לשמור את הדרכים במצב הקיים. במידה ובמהלך הבניה תפגע הדרך, יהיה חייב להחזיר את המצב לקדמותו.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>2. בסלילה ושיקום 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>3. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל כבישים כחוק.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הסדרי התנועה לחיבור החניון למערכת הדרכים יבוצע עפ"י אישור מחלקת הדרכים של העירייה, ביצוע עבודות החיבור יבוצע ע"י מבקש היתר הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>2. מגיש היתר הבניה יתחייב לשמור את הדרכים במצב הקיים. במידה ובמהלך הבניה תפגע הדרך, יהיה חייב להחזיר את המצב לקדמותו.</p>

4.3	מגורים ותחבורה
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים, חניה לדיירי הבניין, חניון ציבורי.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מתן היתר בנייה יותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח שתוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף לאישור מה"ע. התכנית תכלול העמדת המבנה, עיצוב חזיתות וחומרי גמר והתאמתם לסביבה, תכניות החניון התת קרקעי כולל הגישות, התייחסות לעצים, גינות, אצירת אשפה, מיכלי דלק וגז, קירות תומכים, התייחסות לקירות הפיתוח לכיוון החלקות הגובלות, גדרות מעקות חומרי גמר וכד'. 2. בחזיתות המגרש עם הרחובות הגובלים, בחלק הפנוי ממעברים וכניסות לרכב ו/או הולכי רגל ו/או שירות, תוקם רצועת גינות בשטח המגרש בדומה למופיע בנספח הבינוי, לפי ההוראות הבאות: א. בחזית לרחוב הרופא, בחלק הפנוי (לא כולל מעברים וכניסות), תבוצע רצועה ברוחב 2 מ' ע"ג קרקע טבעית. ב. בחזית לרחוב סמולנסקין, בחלק הפנוי (לא כולל מעברים וכניסות), תבוצע רצועה ברוחב 1 מ', באופן שלא פחות מ- 70% מאורכה תהיה בעומק של לפחות 3 מ' והנותר בעומק של עד 1.5 מ' ע"ג תקרת חניון. 3. במרווחים הצידיים המערבי והמזרחי במפלס רחוב סמולנסקין, תישמר רצועה של גינות ברוחב של כ- 2 מ' לפחות ובעומק של קומת חנייה לצורך נטיעת עצים, בדומה למופיע בפרישות בנספח הבינוי. 4. קירות תומכים בתכנית יבוצעו לפי ההוראות הבאות: א. קירות צידיים תומכים יהיו בגובה של עד 1.80 מ' ובמקומות נקודתיים יותר עד 3.50 מ' באישור מהנדס העיר. ב. קיר תמך הפונה לחלקות סמוכות יהיה קיר אטום. ג. כל הקירות התומכים יחופו בשורות אופקיות של אבן טבעית. ד. קירות מעל 2 מ' יש לדרג עם ברמת גינות, למעט קירות התמך של החניון הציבורי הפונים לכיוון רח' הרופא וקירות תומכים צידיים.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>ב</p> <p>1. בחזית המבנה ובחזית המגרש יותר שילוט עבור החניון. 2. פתרון למסתורי הכביסה יהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה. המסתורים יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין. 3. יותר למקם מרפסת זיזית כהמשך למרפסת גוף בניין. 4. תותרנה הקמת פרגולות וקורות מבטון כחלק מעיצוב המרפסות והגג. 5. תותר הקמת גגון ו/או פרגולה, מבטון ו/או מחומרים קלים מעל מפלס +266 במרווח הקדמי הפונה לרח' סמולנסקין בשטח של עד 40 מ"ר. 6. גמר חזיתות המבנה יבוצעו מחומרים קשיחים בלבד. 7. יותר לרכז מחסנים בקומת הכניסה הקובעת או בקומות שמעליה. 8. יותר למקם שטח שירות משותף לדיירים בשטח של עד 100 מ"ר לפי המותר בתכנית חפ/229/ו/5, בקומת הכניסה הקובעת או בקומות שמעליה. 9. גובה הקומות: א. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו. ב. יותר לובי גובה לבניין בגובה שלא יעלה על 6.4 מ' ברוטו. 10. מצוינות אדריכלית:</p>



4.3	מגורים ותחבורה
	<p>א. תכנון המבנה/ים יעשה תוך הקפדה על ייחודיות ומצוינות אדריכלית.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים.</p> <p>ד. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהיו חלק ממסמכי ההיתר.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. מוצעות בתכנית כ- 195 מקומות חניה משותפים למגורים ולציבור.</p> <p>2. מס' מקומות החניה לציבור לא יפחת מ- 137 מקומות.</p> <p>3. תקן החניה למגורים יהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ולכל הפחות מקום חניה אחד מוצמד לכל יח"ד. מקומות החניה מעבר לתקן יהיו ציבוריים.</p> <p>4. סך מקומות החניה כוללים את מקומות החניה הנגישים הנדרשים.</p> <p>5. יותר להפעיל את החניון הציבורי והמגורים במשותף, לרבות מערכות בקרה וניהול משותפים, שימוש בשתי הכניסות והיציאות מהחניון, הקצאת חלק ממקומות החניה למגורים עבור הציבור בחלק מחלקי היממה, שימוש משותף בחניות הנגישות, הכל לפי העומסים בחניון ושיקולי מפעיל החניון. במקרה חירום המעבר בין החניונים יהיה פתוח.</p> <p>6. הכניסות והיציאות לחניון יתואמו עם עיריית חיפה בשלב היתר הבניה.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. במרווחים שבין קו הבניין וקו בניין לחניון מעל ומתחת לפני הקרקע תותר בליטת מבנה החניה, מבנה הרמפה ומבנה חדר המדרגות מעל פני הקרקע הטבעית כמופיע בנספח התנועה ובהתאם לתנאים הבאים:</p> <p>א. קיר במרווחים הפונה לחלקות סמוכות יהיה קיר אטום, בחיפוי שורות אופקיות של אבן טבעית.</p> <p>ב. בליטת הרמפה במרווחים תותר עד למרחק של 20 מ"א מרחוב סמולנסקין.</p> <p>2. במרווח לכיוון רחוב הרופא גובה קומת החניה לא יעלה על 4 מ' מעל מפלס הדרך. במפלס רחוב הרופא לא יותרו בחניון פתחים לשחרור עשן בחזית לכיוון הרחוב.</p> <p>3. במרווח הקדמי הפונה לרח' סמולנסקין יותר ביתן לשומר וביתן אשפה.</p> <p>4. במרווחים שמתחת לפני הקרקע ו/או למפלס הפיתוח, יותרו שטחי שירות לחניון ולמגורים. לרבות: חדר מדרגות למילוט, מאגר מים וחדר משאבות, חדרי מערכות וגיבוי, חדר אשפה, צובר גז, מחסנים, חניות ורמפות.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנית תנועה וחניה ואישורה ע"י מחלקת התנועה של עיריית חיפה. תכנית זו תהיה בהתאם למופיע בנספח התנועה. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה.</p> <p>2. הגשת תכנית לביצוע הרחבת הרחובות הגובלים לאישור מחלקת תכנון דרכים בעיריית חיפה.</p> <p>3. הגשת דו"ח ביסוס קרקע ע"י יועץ קרקע.</p> <p>4. הגשת תכנית לשלבויות הביצוע לכלל מרכיבי הפרויקט שתואם ותאושר ברשות המקומית במחלקת התנועה המקומית, המשלבת את משטרת התנועה וכל גוף רלוונטי אחר, להבאת הביצוע לשלמות בהתאם לתכנית התנועה המפורטת על מכלול האלמנטים, תוך כדי מתן מענה למפגעים, ולחפירת חניון תת קרקעי בין שני מגרשים אשר באחד מהם קיים בניין. בתכנית יפורטו כל</p>

מגורים ותחבורה	4.3
<p>ההכנות שיצמצמו את המטרדים והמפגעים בעת הביצוע: גידור האתר, האמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכו'. התכנית תהא מתואמת עם משטרת ישראל, כיבוי אש, מד"א וגורמים רלוונטיים אחרים. ותהווה חלק מהיתר הבניה שיאושר כדין.</p> <p>5. הכנת דוח סביבתי וקבלת אישורו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה לבחינת מידת הזיהום שיווצר מהחניות בפרויקט, ומתן מענה ככל שיימצא צורך בפתרונות סביבתיים ולמיקום פתחי האוורור בחניון.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 7	8	26	30	8000	(1) 2700	(1) 900	(1) 1700	(1) 2700	1791	מגורים	מגורים ותחבורה
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 7	1	8		6400	(5) 800	5100	(5) 250	250	1791	חניון	מגורים ותחבורה
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 7	8	26	30	14400	3500	(6) 6000	1950	(6) 2950	1791	<סך הכל>	מגורים ותחבורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

יעוד	שימוש	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ותחבורה	מגורים	600 (4)
מגורים ותחבורה	חניון	
מגורים ותחבורה	<סך הכל>	600 (4)

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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:

מפלס הכניסה הקובעת הינו הכניסה מרחוב סמולנסקין, בגובה אבסלוטי שבין +265.5 ל- +266.5.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- יותר להעביר שטח בניה עיקרי ו/או שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בלבד. אופן חישוב שטחי השירות ושטחי החניון לדיירים יהיה ע"פ חפ/229/5.
- למגורים: 8 קומות מגורים מעל הכניסה הקובעת + 4 קומות מגורים מתחת לכניסה הקובעת + 3 קומות לחניון. מעל גובה הבניין יותרו ביתן יציאה לגג ומתקני גג לפי חפ/מק/1400/גב. לחניון המשותף: 1 קומת חניון מעל הכניסה הקובעת + 7 קומות חניון מתחת לכניסה הקובעת.
- קווי הבניין יהיו כמופיע ב"תרשים מחייב לקווי הבניין" בנספח הבינוי.
- גודל מרפסת זיזית לדירה לא יעלה על 20 מ"ר לכל יחידת דיור.
- אופן חישוב שטח שירות לחניון הציבורי יהיה ע"פ חפ/1400/שש.
- לא ניתן להעביר שטח בניה עיקרי מהחניון אל המגורים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.1</p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר חפץ וחופשיים מכל חוב או שעבוד.</p>	
<p>6.2 חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970), בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם. ב. ארונות חלוקה ומתקנים עליים ימוקמו בצורה מוסתרת מהרחוב. ג. תחנות טרפו יהיו עפ"י תכנית חפ/מק/1400/ת.ט.</p>	
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
<p>א. תנאי להיתר יהיה אישור תאגיד מי כרמל כי התכנון המוצע אינו פוגע באפשרות להנחת קו מים בתוואי הרצועה המסומנת בתמ"א/34/ב/6. ב. טרם תכנון המבנה לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. ג. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע כמפורט להלן. ד. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>1. אספקת מים</p> <p>1.1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. 1.2. לפני התחלת תכנון המבנה 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 יידרש הדבר. 1.3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל. 1.4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר. 1.5. על מתכנן הבניין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>2. ביוב</p> <p>2.1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל. 2.2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>3. ניקוז ותיעול</p>	








תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

	<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>3.1. מי נגר עילי עפ"י החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה התכנית תהא פטורה מהחדרת מי נגר העילי בשטחה בהתאם לסעיף 24.1.3 לתמ"א 4/ב/34. מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז המקומית. 3.2. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. 3.3. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו הטיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p>	
	<p>6.4 תקשורת</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>קווי טלפון ותקשורת בתחומי תכנית זו יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים. ארונות סעף ומתקנים עיליים ימוקמו בצורה מוסתרת מהרחוב.</p>	
	<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות : א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור. 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. 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 בתיאום עם היחידה לתכנון נוף ופקיד היערות של עיריית חיפה.</p>	
	<p>6.6 פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>תנאים למתן היתר בניה : 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005, וכמפורט להלן : לפני הוצאת היתרי בניה - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר. 2. בהיתר הבניה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר, או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3. גמר הבניה, לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר. 4. פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.</p>	
	<p>6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>1. כל התשתיות תהיינה תקניות, תת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית. (חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'). לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים. 2. 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</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.7
<p>פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p> <p>3. לא תותר התקנת ארובות לתנורים אלא אם כן יוצע פתרון כולל כחלק מבקשת היתר הבניה.</p> <p>4. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל ותקשורת על הקירות החיצוניים של הבניין.</p> <p>5. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופה ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>6. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>7. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרדי הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p>	
קולטי שמש על הגג	6.8
<p>לכל המתקנים הטכניים (מזגנים, דוודים, וכיוצ"ב) ימצא פתרון תכנוני כחלק אינטגרלי מחזות הבניין.</p>	
שרותי כבאות	6.9
<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 יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.10
<p>תנאים לקבלת היתר בניה :</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.</p> <p>2. חובת מחזור פסולת בנין בהיקף 50% באמצעות גריסה.</p> <p>3. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.</p>	
מקלטים	6.11
<p>לא יוצא כל רישיון לבניה חדשה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס פיקוד העורף.</p>	
איחוד וחלוקה	6.12
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
היטל השבחה	6.13
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בנייה לשלב א': היתר לקומות מגורים מתחת לכניסה הקובעת	יותר באופן שלא תיפגע האפשרות להקים את החניון הציבורי בשלב ב'
2	הוצאת היתר בנייה לשלב ב': היתר לקומות מגורים מעל הכניסה הקובעת	היתר הבניה יכלול את קומות החניה הציבוריות

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים

