

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0889832

חפ/2177/ד - בת גלים - פינוי בה"ד חיל הים



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

27/03/2024

לאשר את התוכנית

02/07/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005087730/310>

**דברי הסבר לתכנית**

תכנית להרחבת שכונת בת גלים בשטח בה"ד חיל הים המתפנה. שטח התכנית הינו כ-182 דונם, גבולותיה הינם: קו הים מצפון, רחוב עפרון ממזרח, רחוב העלייה השנייה מדרום ורחוב שרל לוף ממערב.

התכנית ממוקמת על רצף חזית הים של חיפה בין שכונת בת גלים ממערב לבין מתחם בית החולים רמב"ם ממזרח. מדרום לה שכונות קריית אלעזר וקריית אליהו המתחדשות. התכנית כוללת 1,240 יח"ד ו-260 יח"ד לדירור מיוחד, מלונאות, עירוב שימושים, שטחי ציבור מבונים ופתוחים, שטחי מסחר, תעסוקה, פנאי ובילוי.

התכנית מייצרת רצף אורבני לצד שכונת בת גלים, חיבור העיר לים ופיתוח חזית ים עירונית ע"י תשתית רחובות חדשה ממזרח למערב, המחברת באופן רציף וטבעי את רחובות השכונה הקיימת, בת גלים, וקושרת אותם עם הכניסות אל בית החולים. באופן דומה תוכננו רחובות חדשים מצפון לדרום המחברים את השכונה לרחוב העלייה השנייה ואל תחנת הרכבת בת גלים לרצועת החוף החדשה שמתוכננת מצפון.

תשתית הרחובות החדשה מתוכננת כמטיבה עם הולכי הרגל, רוכבי האופניים, עם מסלולים לתחבורה ציבורית וחיבור אל תחנת הרכבת, כמו גם לרכב הפרטי בתוספת חניונים ציבוריים לבאים אל הים. לאורך החוף מתוכננים שטחים ציבוריים פתוחים וטיילת בהתאמה לתמ"א 13/3 א המחברים הלכה למעשה את חוף בת גלים עם החוף השקט שנמצא בסמוך לבית החולים רמב"ם ותאפשר לטיילת הנמל ליצור מסלול פתוח ורציף, כמו כן מסומן מיקום מנחת המסוקים הקיים.

התכנית כוללת חזית מסחרית לאורך השדרה הראשית צפון-דרום, המסומנת כ"ציור מיוחד", ולאורך הדופן הבנויה של השכונה בקו החוף. בדופן זו אותרו ארבעה צריפים מנדטוריים אשר נקבעו לשימור במסגרת תכנית זו וייצגו את מבני הבסיס הצבאי שהיה במקום עוד מתקופת המנדט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

חפ/2177/ד - בת גלים - פינני בה"ד חיל הים

304-0889832

מספר התכנית

182.101 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	198648
קואורדינאטה Y	628202

### 1.5.2 תיאור מקום

בין קו הים מצפון לרחוב העלייה השנייה מדרום, ממערב רח' שרל לוף ושכונת בת גלים, ממזרח רחוב עפרון ומתחם ב"ח רמב"ם.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בת גלים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10820	מוסדר	חלק	1, 6	5
10929	מוסדר	חלק		39-41
11674	מוסדר	חלק		2
11696	מוסדר	חלק	34, 36	69
11697	מוסדר	חלק		7-10
11750	מוסדר	חלק	1-3, 15-16	11, 17

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007		3916	5704		פירוט	תמא/13/3 ים - תיכון
02/10/2017		214	7597	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/ /3 א. הוראות תכנית תמא/ /13 /3 א תחולנה על תכנית זו.	פירוט	תמא/13/3 א
05/03/2019		8404	8137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/2000 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/2000
26/06/2011		5093	6255	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ ט/1. הוראות תכנית חפ/ 229/ט/1 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	חפ/229/ט/1
22/07/2012		5404	6448	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/ 229/ט/2 ממשיכות לחול.	החלפה	חפ/מק/229/ט/ 2
07/03/2012		2981	6388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/י/5 ממשיכות לחול.	החלפה	חפ/229/י/5
02/02/1984		3021	1437	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ה ממשיכות לחול.	החלפה	חפ/229/ה
29/06/1939			0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/421/ ממשיכות לחול.	החלפה	חפ/421
03/05/1938			0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/363. הוראות תכנית חפ/363 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	חפ/363
02/01/1940			0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/413	החלפה	חפ/413

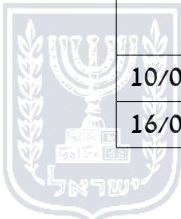
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
חפ/ 420	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 420 ממשיכות לחול.	0			02/01/1940
חפ/ 607	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 607 ממשיכות לחול.	0			05/08/1941
חפ/ 654	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 654 ממשיכות לחול.	0			05/06/1945
חפ/ 551	החלפה		0			03/09/1940
חפ/ מק/ 1400 /גב	שינוי		4896	4052		26/06/2000
304-0447052	שינוי		8106	7484		10/02/2019
304-0716837	שינוי		11269	5459		16/04/2023

**הערה לטבלה:**

בנוסף לתכניות המצויינות לעיל, התכניות המאושרות הבאות הן ביחס של החלפה לתכנית זו:  
 חפ/239  
 חפ/510



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו אברהם דרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו אברהם דרמן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	17: 23 29/08/2023	אלדב נטוביץ	22/08/2023	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מילולי תשתיות - ביוב ומים 1/5	12: 01 19/05/2024	זרובסקי אירנה	15/04/2024	9		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מילולי תשתיות - ניקוז 2/5	10: 52 29/05/2024	זרובסקי אירנה	28/04/2024	8		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח סביבה וסקר ימי	14: 09 19/05/2024	ויטריאול יוסי	19/05/2023	702		רקע	נספח סביבה
לא	חוות דעת מיקרו-אקלימית	17: 23 27/08/2023	גיא באור	20/08/2023	29		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	סקר עצים	17: 27 27/08/2023	דב גולדוין	24/08/2023	48		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תיק תיעוד מתחמי	18: 48 29/06/2024	שרי מרק	29/06/2024	123		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	דו"ח סייסמי	13: 30 19/05/2024	עמיר אידלמן	11/04/2024	41		רקע	סקר סייסמי
לא	סקר תעופתי	12: 35 19/05/2024	פטריסיה רוזנצווייג	01/07/2023	7		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח פרוגרמה	15: 56 19/05/2024	אליהו אברהם דרמן	19/05/2024	7		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח בינוי - מחייב לנושא קווי בנין	15: 40 22/05/2024	אליהו אברהם דרמן	22/05/2024	1	1: 1250	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח פיתוח: נוף, השתלבות ונצפות	16: 01 22/05/2024	אליהו אברהם דרמן	22/05/2024	1	1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה וחניה	12: 11 10/06/2024	אדולפו וורוביוף	05/06/2024	3	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	11: 55 19/05/2024	אדולפו וורוביוף	07/04/2024	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תשתיות - ביוב 3/5	13: 49 05/06/2024	זרובסקי אירנה	15/04/2024	1	1: 1250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תשתיות - מים 4/5	13: 48 05/06/2024	זרובסקי אירנה	15/04/2024	1	1: 1250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תשתיות - נספח ניקוז 5/5	13: 48 05/06/2024	זרובסקי אירנה	15/04/2024	1	1: 1250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח עצים	12: 21 19/05/2024	דב גולדוין	07/04/2024	1	1: 1250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר היסטורי ותכנית דיגום קרקע	10: 35 10/06/2024	עמית טל	05/05/2024	50		רקע	סקר קרקע היסטורי

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 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



**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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל (1)		רשות מקרקעי ישראל	חיפה			074-7024158		viktorp@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פל-ים 15, חיפה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רמי	חיפה		(1)	074-7024158		nirs@land.gov.il

(1) כתובת: פל-ים 15, חיפה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליהו אברהם דרמן		דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	המרץ	5	074-7024158		office@deve-arc.com
	יועץ נופי	אליהו אברהם דרמן		דרמן ורבקל אדריכלות	תל אביב- יפו	המרץ	5	074-7024158		
	יועץ תחבורה	אדולפו וורוביוף	87759	וי.אס.הנדסה אזרחית בע"מ	קיסריה	אלון התבור	20	04-6371711		adolfo@vs-eng.co.il
מודד	מודד	אלדב נטוביץ	1004	חץ הצפון	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355		office@hetz-hazafon.co.il
שימור	יועץ	שרי מרק		שרי מרק	תל אביב- יפו	מילוא יוסף		03-6493973		sary_mark@live.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



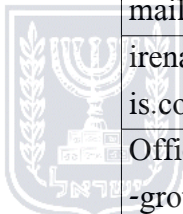
תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ד"ר	גיאולוג	עמיר אידלמן			ירושלים	שמעון	5			amgeolog@gmail.com
	יועץ תשתיות	זברובסקי אירנה		בלשה ילון מערכות	נשר	המסילה	20 א	04-8603604		irena-z@bj-is.com
מתכנן	יועץ סביבתי	גיא באור		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		Office@ethos-group.co.il
אגרונום	אגרונום	דב גולדוין		דב - ייעוץ	תל עדשים (1)					
תואר שני במדעי הסביבה	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל (2)		1	03-7369972		office@amphibio.co.il
גאוגרף, מתכנן ערים ומומחה EHS	יועץ סביבתי	ויטריאול יוסי		ESD פיתוח סביבה ותקיימות	נתניה (3)		10	09-8640943		yossi@esd-env.com
יועצת תעופתית	יועץ	פטריסיה רוזנצווייג		איי.גי.אל.אווי איישן בע"מ	תל אביב- יפו	הנחושת	3	03-5257519		pato@aglaviation.co.il

(1) כתובת: מושב תל עדשים 1931500.

(2) כתובת: היסמין 1.

(3) כתובת: גיבורי ישראל 10, פולג, נתניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

**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.

מונח	הגדרת מונח
דירית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדירית יהיה בין 25-50 מ"ר. 2. הדירית תתבסס על תשתית יחידת הדיור המארחת (כגון ממ"ד, חניה). 3. הדירית איננה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידה הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם הערה על כך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל-1969.
יחידת דיור קטנה	גודל יח"ד קטנה יהיה עד 80 מ"ר כולל ממ"ד וללא מרפסת. או ע"פ התקנות התקפות באותה העת.
מפלס פני הקרקע	מפלס המדרכה של הרחוב הגובל בחזית המגרש, הנמדד ממרכז החזית. במבנן/מבנה בעל יותר מכניסה אחת תעשה מדידה באופן דומה לכל כניסה למבנן/מבנה.
קו חזית הבנין	המישור החיצוני של חזית הבנין, לא כולל מרפסות, זיזים או גגונים ולא כולל מישורים משניים שקועים או מובלטים למעט המישור הראשית של החזית.

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**

1. הרחבת שכונת בת גלים בשטח בה"ד חיל הים לאחר פינויו.
2. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים וטיילת לאורך רצועת חוף הים.

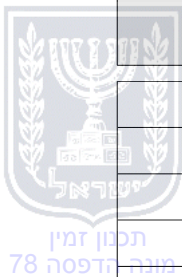
**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעודי הקרקע כמפורט: מייעוד אזור מגורים ב', דרך מאושרת ושצ"פ לייעודים: שב"צ, שצ"פ, טיילת, מרחב ימי פתוח, שטחים פתוחים ומבני ציבור, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, מגורים ד', מגורים ודיור מיוחד, מגורים מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור, מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ותיירות, מלונאות, מסחר, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור שביל ודרך מוצעת.
2. קביעת מגרשים למגורים, חדרי מלון, דיור מיוחד, שטחי מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור שטחים ציבוריים פתוחים, טיילת, דרכים, ומתקנים הנדסיים.
3. קביעת זכויות בניה והוראות בניה ביעודי הקרקע השונים.
4. קביעת הוראות לשטחי הציבור בתכנית.
5. קביעת הוראות לשימור מבנים.
6. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
7. קביעת הנחיות סביבתיות לממשק החופי.
8. התווית מערך הדרכים וקישוריות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	103 - 101
מסחר	305 - 302
מבנים ומוסדות ציבור	404 ,402 ,400
מלונאות (אכסון מלונאי)	501
שטח ציבורי פתוח	656 ,622 - 601
טיילת	657 ,655 - 653
מרחב ימי פתוח	652 - 650
דרך מאושרת	714 - 700
דרך מוצעת	821 - 800 ,715
שביל	860
מגורים מסחר ותעסוקה	204 - 202
דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	200
מגורים ותיירות	206
מגורים ודיור מיוחד	207
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	405
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	901
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	403



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402
בלוק מבנה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	501
בלוק מבנה לשימור	מסחר	302
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	713 ,708 ,705
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	814 ,813 ,810 ,803 ,800
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	103 - 101
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	203 ,202
דרך / מסילה לביטול	שביל	860
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	605 ,604
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	403
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	610
זכות מעבר למעבר רגלי	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	200
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מאושרת	711 ,708
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	818 ,813 ,810 ,809
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	404

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	101 - 103
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ודיור מיוחד	207
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ותיירות	206
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	204
זכות מעבר למעבר רגלי	מלונאות (אכסון מלונאי)	501
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	602 - 605
חזית מסחרית	דרך מאושרת	708
חזית מסחרית	דרך מוצעת	814
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	402
חזית מסחרית	מגורים ד'	103
חזית מסחרית	מגורים ודיור מיוחד	207
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	206
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	202 - 204
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	501
חזית מסחרית	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	405
טיפול נופי	דרך מוצעת	800, 804
טיפול נופי	מבנים ומוסדות ציבור	402
מבנה להריסה	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	200
מבנה להריסה	דרך מאושרת	700, 703, 705, 706, 708 - 711, 713, 714
מבנה להריסה	דרך מוצעת	715, 800 - 811, 813 - 821
מבנה להריסה	טיילת	653
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400, 402
מבנה להריסה	מגורים ד'	101 - 103
מבנה להריסה	מגורים ודיור מיוחד	207
מבנה להריסה	מגורים ותיירות	206
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	202 - 204
מבנה להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	501
מבנה להריסה	מסחר	303 - 305
מבנה להריסה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	405
מבנה להריסה	שביל	860
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	601 - 616, 620
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	403
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	901
ציר מיוחד	דרך מאושרת	701, 711
ציר מיוחד	דרך מוצעת	715, 800, 816
ציר מיוחד	טיילת	655
ציר מיוחד	מרחב ימי פתוח	652
ציר מיוחד	שטח ציבורי פתוח	619, 620
שטח לתכנון מפורט	מבנים ומוסדות ציבור	402
שטח לתכנון מפורט	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	405
שטח לתכנון מפורט	שטח ציבורי פתוח	601
תחום הסביבה החופית	דרך מאושרת	701, 706

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום הסביבה החופית	דרך מוצעת	808, 805, 800
תחום הסביבה החופית	מבנים ומוסדות ציבור	402, 400
תחום הסביבה החופית	מגורים מסחר ותעסוקה	203
תחום חוף ים	דרך מאושרת	708, 705, 700
תחום חוף ים	דרך מוצעת	817, 816, 810
תחום חוף ים	מגורים ד'	103
תחום חוף ים	מגורים ודיור מיוחד	207
תחום חוף ים	מגורים ותיירות	206
תחום חוף ים	מלונאות (אכסון מלונאי)	501
תחום חוף ים	מסחר	303
תחום חוף ים	שטח ציבורי פתוח	608, 602, 601
תחום חוף ים	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	403

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	29,651.41	16.28
טיילת	4,965.17	2.73
מגורים ב	93,702.41	51.46
נחל/תעלה/מאגר מים	25,293.81	13.89
שטח ציבורי פתוח	28,489.08	15.65
<b>סה"כ</b>	<b>182,101.88</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	2,591.14	1.42
דרך מאושרת	18,388.3	10.10
דרך מוצעת	33,402.78	18.34
טיילת	4,964.2	2.73
מבנים ומוסדות ציבור	12,524.12	6.88
מגורים ד'	12,648.6	6.95
מגורים ודיור מיוחד	4,572.91	2.51
מגורים ותיירות	2,479.9	1.36
מגורים מסחר ותעסוקה	15,935.39	8.75
מלונאות (אכסון מלונאי)	6,957.68	3.82
מסחר	689.27	0.38
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,202.43	0.66
מרחב ימי פתוח	23,584.62	12.95
שביל	359.62	0.20
שטח ציבורי פתוח	34,918.57	19.18
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5,609.66	3.08
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	1,272.72	0.70

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	182,101.91	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מעל הקרקע: 1. מגורים 2. מסחר 3. שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, דת, תרבות וספורט, קהילה ורווחה, שירותים עירוניים ומשרדי עירייה 4. תעסוקה ו/או משרדים למעט תא 103 5. דיורית למעט תא 103 6. חניה וחניה ציבורית  מתחת לקרקע: 7. חניה וחניה ציבורית 8. מחסנים ומתקנים טכניים נלווים לשימושים העיקריים. 9. שטחים לשירות מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. דיורית תותר ביח"ד ששטחן 110 מ"ר ומעלה בלבד. 2. יותרו מגורים בקומת הקרקע בתנאים הבאים: 2.1 גובה מפלס רצפת המגורים בדירות אלו יהיה כ-50 ס"מ מעל מפלס הרחוב. 2.2 לא תותר הצמדה של חצרות כלפי מרווחים קדמיים. 2.3 בתא 103 לא יותרו מגורים בקומת הקרקע בחזית הצפונית הפונה אל הים. 3. בתחום תאי שטח 101-103 מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי, עליה יחולו הוראות סעיף זיקת הנאה לתכנית זו. 4. הוראות בינוי נוספות עפ"י סעיף 6.1-6.2
4.2	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מעל הקרקע: 1. מגורים 2. תעסוקה/משרדים 3. מסחר 4. שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, דת, תרבות וספורט, קהילה ורווחה, שירותים עירוניים ומשרדי עירייה 5. דיורית 6. חניה וחניה ציבורית  מתחת לקרקע: 7. חניה וחניה ציבורית 8. מחסנים ומתקנים טכניים נלווים לשימושים העיקריים 9. שטחים לשירות מגורים







<p><b>מגורים מסחר ותעסוקה</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. לא יותרו דירות בקומת הקרקע.                  2. דיורית תותר ביח"ד ששטחן 110 מ"ר ומעלה בלבד.                  3. בתחום תא שטח 204 מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי, עליה יחולו הוראות סעיף זיקת הנאה לתכנית זו.                  4. הוראות בינוי נוספות עפ"י סעיף 6.1-6.2.</p>	
<p><b>מגורים ודיור מיוחד</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>מעל הקרקע:</p> <p>1. מגורים                  2. דיור מיוחד: דיור מוגן, מעונות סטודנטים                  3. מסחר                  4. שימושים ציבוריים: לצרכי חינוך, תרבות וספורט, קהילה ורווחה, שירותים עירוניים.                  5. חניה וחניה ציבורית</p> <p>מתחת לקרקע:</p> <p>6. חניה וחניה ציבורית                  7. מחסנים ומתקנים טכניים נלווים לשימושים העיקריים</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. לא יותרו דירות בקומת הקרקע.                  2. לאורך החזית הפונה אל הים ובצמידות לשטחים הציבוריים החזית תהא חזית פעילה עם שימושי מסחר, מסעדות ומבואות כניסה.                  3. שטחי השירות התפעוליים לכלל השימושים בתא שטח 207 יופנו לחזית הפונה דרומה אל דרך מספר 9.                  4. גובה הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו (שהינו מחייב חלקית לקווי הבנין בלבד), וכל שינוי בגובה הבנייה הקבוע יתואם עם משרד הביטחון ורת"א בהתאמה למנת המסוקים.                  5. הוראות בינוי נוספות עפ"י סעיף 6.1-6.2.                  6. בתחום תא שטח 207 מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי, עליה יחולו הוראות סעיף זיקת הנאה לתכנית זו.</p>	
<p><b>מגורים ותיירות</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>מעל הקרקע:</p> <p>1. מגורים                  2. אכסון מלונאי והשימושים הנלווים אליו                  3. מסחר</p>	



<p><b>מגורים ותיירות</b></p> <p>מתחת לקרקע:</p> <p>4. חניה וחניה ציבורית</p> <p>5. מחסנים ומתקנים טכניים נלווים לשימושים העיקריים</p> <p>6. שטחי שירות לשימוש מגורים/מלונאות</p> <p>7. שימושי מלונאות עיקריים</p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. לא יותרו דירות בקומת הקרקע.</p> <p>2. הוראות למתקן אכסון מלונאי:</p> <p>2.1. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>2.2. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו / או חשמל ו / או גז.</p> <p>2.3. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו / או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p> <p>3. במבנה הכולל מגורים בעירוב מלונאות יוקמו כניסות ומעליות נפרדות למלונאות ולשימושים האחרים.</p> <p>4. לאורך החזית הפונה אל הים ובצמידות לשטחים הציבוריים החזית תהא חזית פעילה עם שימושי מסחר, מלונאות, תיירות ו/או מבואות כניסה.</p> <p>5. בתא שטח 206 מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי, עליה יחולו הוראות סעיף זיקת הנאה לתכנית.</p> <p>6. בתא שטח 206, בינוי שימושי המלונאות והמגורים יהיה בהינף אחד ובתנאי כי ימומשו כלל זכויות הבנייה למלונאות.</p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>מעל הקרקע:</p> <p>1. אכסון מלונאי והשימושים הנלווים אליו</p> <p>2. מסחר</p> <p>3. חניה וחניה ציבורית</p> <p>4. תיירות</p> <p>5. שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, דת, תרבות וספורט, קהילה ורווחה, שירותים עירוניים ומשרדי עירייה</p> <p>6. שימושים מותרים במבנים המסומנים לשימור בתשריט (מספרם 2-4):</p> <p>שימושי ציבור לצרכי חינוך, קהילה, תרבות ומורשת, תיירות ופנאי, מסחר ומסעדות</p> <p>מתחת לקרקע:</p> <p>7. חניה וחניה ציבורית</p> <p>8. שימושי מלונאות עיקריים</p> <p>9. שטחי שירות, מחסנים ומתקנים טכניים נלווים לשימושי מלונאות</p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות למתקן אכסון מלונאי:</p> <p>1. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p>	<p>א</p>

4.5	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>2. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו / או חשמל ו / או גז.</p> <p>3. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/ או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p> <p>4. לאורך החזית הפונה אל הים ואל דרך מספר 1 ובצמידות לשטחים הציבוריים החזית תהא חזית פעילה עם שימושי מסחר, מלונאות, תיירות ו/או מבואות כניסה.</p> <p>5. כלל הרחבה הקדמית הפונה אל הים והשטח בין מבני השימור ישמר פתוח למעבר הציבור וירשם בזיקת הנאה, עליה יחולו הוראות סעיף זיקת הנאה לתכנית זו.</p> <p>6. שטחי השירות התפעוליים לכלל השימושים בתא שטח 501 יהיו מהחזית הפונה דרומה אל דרך מספר 9.</p> <p>7. גובה הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו (שהינו מחייב חלקית לקווי הבנין בלבד), וכל שינוי בגובה הבנייה הקבוע יתואם עם משרד הביטחון ורת"א בהתאמה למנחת המסוקים.</p> <p>8. בתא שטח 501 מסומנים שלושה מבנים לשימור (מספרם 4-2) עליהם יחולו ההנחיות לפי סעיף שימור בתכנית זו, על השטח המתקבל בין מבנים אלו יחולו הוראות לזיקת הנאה.</p>



4.6	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
-----	---------------------------------

4.6.1	שימושים
	<p>מעל הקרקע:</p> <p>1. דיור מיוחד כגון: מעונות סטודנטים</p> <p>2. מסחר כשימוש נלווה</p> <p>3. שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, דת, תרבות וספורט, קהילה ורווחה, שירותים עירוניים ומשרדי עירייה.</p> <p>4. חניה וחניה ציבורית</p> <p>מתחת לקרקע:</p> <p>5. חניה וחניה ציבורית</p> <p>6. מחסנים ומתקנים טכניים נלווים לשימושים העיקריים</p>



4.6.2	הוראות
-------	--------

א	פרוגרמה לשטחי ציבור
	<p>1. שטחי הציבור ירוכזו בקומות הראשונות והכניסה אליהם תעשה מקומת הקרקע.</p> <p>2. מרחבים ציבוריים הכלולים בפרוגרמה כגון: אולם ספורט, ספרייה, מעבדות, ומרחבים המשמשים אחה"צ ימוקמו בחזית הפונה למרחב הציבורי ויתכננו ככל הניתן בקו 0 עם הרחוב, על מנת למנוע חזית מגודרת.</p> <p>3. במוסדות ציבוריים בהם נדרשים ביתני שמירה, הם ישולב כחלק מהבינוי המוצע.</p> <p>4. בתא 200 השטח המסומן בזכות מעבר להולכי רגל בתשריט (המחבר בין דרך מס' 6 לרח' העלייה-השנייה): ישמר מעבר רציף וחופשי להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד ברוחב שלא יעלה על 5 מ'.</p> <p>5. לא תותר גישה לכלי רכב/כניסה לחניון מדרך 20 ( רחוב העליה השנייה).</p>



4.7	מסחר
-----	------

4.7.1	שימושים
	מעל הקרקע:

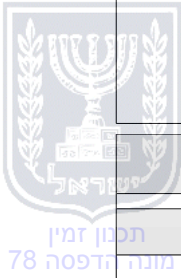
	<b>4.7</b>
<p style="text-align: right;"><b>מסחר</b></p> <p>1. מסחר, לרבות ממכר מזון, מסעדות, בתי קפה                  2. בתא 302, המסומן כמבנה לשימור מס' 1, יותרו בנוסף לשימושים לעיל שימושים לצרכי ציבור, תיירות ומורשת</p> <p style="text-align: right;">מתחת לקרקע:                  3. חניה וחניה ציבורית                  4. אזורי שירות עבור המסחר לרבות מחסנים</p>	
	<b>4.7.2</b>
<p style="text-align: right;"><b>הוראות</b></p> <p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גובה קומת הקרקע - לא יפחת מ-4 מ' מגובה רצפת הכניסה ועד רצפת קומה א' שמעליה/ מפלס קומת הגג.                  2. תותר הקמת קומת יציע ובתנאי כי ישמר מרחק מזערי של 3 מטרים בין דופן החזית הפונה אל המרחב הציבורי לקצה קונטור הקומה.                  3. בתא שטח 302 מסומן מבנה לשימור מס' 1 עליו יחולו ההנחיות לפי סעיף שימור בתכנית זו.</p>	א
	<b>4.8</b>
	<b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
	<b>4.8.1</b>
<p style="text-align: right;"><b>שימושים</b></p> <p>מעל הקרקע:                  1. שימושים ציבוריים חינוך, מוסדות להשכלה גבוהה, תרבות וספורט, קהילה, בריאות ורווחה, שירותים עירוניים ומשרדי עירייה                  2. מסחר                  3. טכניים נלווים לשימוש העיקרי</p> <p style="text-align: right;">מתחת לקרקע:                  4. חניה וחניה ציבורית                  5. מחסנים ומתקנים טכניים נלווים לשימושים העיקריים                  6. שימושים נלווים למוסדות המתוכננים</p>	
	<b>4.8.2</b>
<p style="text-align: right;"><b>הוראות מתאריות</b></p> <p style="text-align: center;"><b>סימון מהתשריט: שטח לתכנון מפורט</b></p> <p>1. תא זה הינו ברמה מתארית ויידרש להכין עבורו תכנית מפורטת.                  2. הוראות מפורטות, תכנית בינוי ופיתוח הכוללת העמדת מבנים לתא זה יינתנו במסגרת תכנית מפורטת שתוכן לתא שטח זה.                  3. החזית הפונה לשטח ציבורי פתוח בצמידות לדרך מספר 4 המסומנת כציר מיוחד בתשריט, תהא מסחרית מחייבת, פעילה ורציפה ועליה יחולו ההנחיות הבאות:                  3.1. גובה קומת הקרקע - לא יפחת מ-4 מ' מגובה רצפת הכניסה ועד רצפת הקומה שמעליה.                  3.2. תותר הקמת קומת יציע ובתנאי כי ישמר מרחק מזערי של 3 מטרים בין דופן החזית הפונה אל המרחב הציבורי לקצה קונטור הקומה.                  4. לא תותר גישת כלי רכב מדרך מספר 4.                  5. לא תתאפשר הפנית חניונים/ שטחי שירות לעבר תא שטח 601 (ביעוד שצ"פ).</p>	א





מבנים ומוסדות ציבור	4.9
שימושים	4.9.1
<p>מעל הקרקע:</p> <p>בתא 400 יותרו השימושים הבאים:</p> <p>1. שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, דת, תרבות וספורט, קהילה, בריאות ורווחה</p> <p>בתא 402 יותרו השימושים הבאים בלבד:</p> <p>2. מוסדות בריאות ומרפאות</p> <p>3. מסחר בחזית רחוב</p> <p>תא 404:</p> <p>4. שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, דת, תרבות וספורט, קהילה, בריאות ורווחה, שירותים עירוניים ומשרדי עירייה</p> <p>5. מסחר כשימוש נלווה לשימושים ציבוריים</p> <p>6. מתקנים טכניים נלווים לשימוש העיקרי</p> <p>בכל תאי השטח יותרו בתת הקרקע השימושים הבאים:</p> <p>7. חניה וחניה ציבורית</p> <p>8. מחסנים ומתקנים טכניים נלווים לשימושים העיקריים</p> <p>9. שימושים נלווים למוסדות המתוכננים</p> <p>10. בתא 402 בלבד יותרו שימושים עיקריים עבור מוסדות בריאות ומרפאות</p>	
הוראות	4.9.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>שטח לתכנון מפורט</b></p> <p>תא 402:</p> <p>1. תא שטח זה הינו ברמה מתארית ויידרש להכין עבורו תכנית מפורטת.</p> <p>2. הוראות מפורטות, תכנית בינוי ופיתוח הכוללת העמדת מבנים לתא השטח יינתנו במסגרת תכנית מפורטת שתוכן לתא שטח זה.</p> <p>3. החזית הפונה לדרך מספר 4 המסומן כציר מיוחד בתשריט תהא מסחרית, פעילה ורציפה ועליה יחולו ההנחיות הבאות:</p> <p>3.1. גובה קומת הקרקע - לא יפחת מ-4 מ' מגובה רצפת הכניסה ועד רצפת קומה א' שמעליה.</p> <p>3.2. תותר הקמת קומת יציע ובתנאי כי ישמר מרחק מזערי של 3 מטרים בין דופן החזית הפונה אל המרחב הציבורי לקצה קונטור הקומה.</p> <p>4. לא תותר גישת כלי רכב מדרך מספר 4.</p> <p>5. שימור: בתא שטח 402 מסומן מבנה לשימור מס' 5 המגדלון, עליו יחולו ההנחיות לפי סעיף שימור בתכנית זו.</p>	א
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תאים 400,404:</p> <p>1. ככל הניתן, לאורך דופן המבנה הפונה לרחוב לא תוקם גדר, וקיר המבנה ישמש חיץ מהרחוב.</p> <p>2. ככל ויפותח תא השטח כשטח למוסד חינוך, המרחבים הציבוריים הכלולים בפרוגרמה כגון: ספרייה, מעבדות, ומרחבים המשמשים אח"צ ימוקמו בחזית הפונה למרחב הציבורי ויתכננו ככל הניתן בבינוי רציף וצמוד לקוי הבנין לכיוון הרחוב, על מנת למנוע</p>	ב

	<b>4.9</b>
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>חזית מגודרת.</p> <p>3. במוסדות ציבוריים בהם נדרשים ביתני שמירה, הם ישולב כחלק מהבינוי המוצע.</p> <p>4. שימושי מסחר נלווה ימוקמו כלפי המרחב הציבורי בכניסה נפרדת וישירה מהרחוב.</p> <p>5. גגות המבנים יפותחו כגגות ירוקים.</p>	
	<b>4.10</b>
	<b>שימושים</b>
<p><b>4.10.1</b></p> <p>מעל הקרקע:</p> <p>1. שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, דת, תרבות וספורט, קהילה ורווחה</p> <p>2. פארק, גינה ציבורית, שטחי גינון, שבילים</p> <p>3. מתקני משחק, ספורט ופנאי</p> <p>מתחת לקרקע:</p> <p>4. חניה, חניה ציבורית</p> <p>5. מחסנים, ומתקנים טכניים נלווים לשימושים העיקריים ושירותים ציבוריים</p>	
	<b>4.10.2</b>
	<b>הוראות</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>1. ככל הניתן, לאורך דופן המבנה הפונה לרחוב לא תוקם גדר, וקיר המבנה ישמש חיץ מהרחוב.</p> <p>2. ככל ויפותח תא השטח כשטח למוסד חינוך, המרחבים הציבוריים הכלולים בפרוגרמה כגון: ספרייה, מעבדות, ומרחבים המשמשים אחה"צ ימוקמו בחזית הפונה למרחב הציבורי ויתכננו ככל הניתן בקו 0 עם הרחוב, על מנת למנוע חזית מגודרת.</p> <p>3. במוסדות ציבוריים בהם נדרשים ביתני שמירה, הם ישולב כחלק מהבינוי המוצע ככל הניתן.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. במקרים בהם קיים חניון ציבורי תת קרקעי מתחת לחצר, קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש. ככל הניתן.</p> <p>2. מעל תקרת החניון התת קרקעי תתאפשר הקמת בתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקייה.</p> <p>3. השטח במרווח הקדמי הנפרש מקו הבנין כמסומן בתשריט ועד לגבול המגרש הצפוני יפותח כשטח פתוח, יכלול מגרשי משחק וישמר פתוח בשעות אחרה"צ כחלק מהמרחב הציבורי הפונה לטיילת החוף.</p>	
	<b>4.11</b>
	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<b>שימושים</b>
<p><b>4.11.1</b></p> <p>1. תאי שטח 611, 609-601 הממוקמים מדרום לדרך מס' 1:</p> <p>1.1 מעל הקרקע:</p> <p>1.1.1 פארק שכונתי וגינה ציבורית, כיכרות, אזורי שהייה, שטחי גינון</p> <p>1.1.2 מתקני ספורט ופנאי</p> <p>1.1.3 שבילים וחניות אופניים</p> <p>1.2 מתחת לקרקע: חניה ציבורית/חניה מתארית, למעט בתאי שטח 603-604</p>	

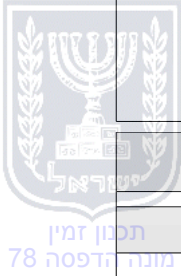




4.11	שטח ציבורי פתוח
	<p>2. בתא שטח 610 : יותר שימוש למנחת מסוקים הקיים, לרבות דרכי גישה ורחבות לרכבי שירות וחירום</p> <p>3. תאי שטח 612-622, 656 הממוקמים מצפון לדרך מס' 1 בהתאם לתמ"א 3/13 א :</p> <p>3.1 מעל הקרקע :</p> <p>3.1.1 3.1.1 בתאי שטח ביעוד שצ"פ הממוקמים בין דרך מס' 1 לבין הטיילת : בשלבי הביניים וכל עוד לא התפנה המתקן הביטחוני הגובל מפעילותו, יותרו שימושים לצרכי מערכת הביטחון</p> <p>3.1.2 3.1.2 פארקים וגינות ציבוריות, כיכרות, אזורי שהייה, שטחי גינון ושבילים</p> <p>3.1.3 3.1.3 מתקני משחק וספורט ופנאי פתוחים</p> <p>3.1.4 3.1.4 שבילים וחניות אופניים</p> <p>3.1.5 3.1.5 בתאי שטח 612-615 יותרו אירועים ציבוריים, מופעי תרבות, ירידים, שווקים ותערוכות פתוחים, יותרו לזמן קצוב בלבד</p> <p>3.1.6 3.1.6 בתא 615 בלבד, יותר מתחת לקרקע הקמת חניון ציבורי בכפוף לאישור הוולחוף להיתר הבניה</p> <p>3.2 קיר ים</p>
4.11.2	הוראות
א	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. בשלבי הביניים, ועד לפינני המתקן הביטחוני הגובל, תתאפשר סגירת השטח הפתוח לצרכי מערכת הביטחון לתקופה קצובה, ככל הניתן בהודעה מראש לעיריית חיפה והפיתוח הנופי ייעשה בתאום עם מערכת הביטחון.</p> <p>2. הוראות עבור השטח הציבורי הפתוח, מצפון לדרך מס' 1 :</p> <p>2.1 2.1 השטח הציבורי הפתוח יפותח ברצף מלא ובאותו מפלס עם הטיילת ככל הניתן.</p> <p>2.2 2.2 שימושים כמפורט בסעיף 4.10.1 (3.1.5) לעיל יותרו תוך שמירת מעבר נגיש לטיילת ברוחב שלא יפחת מ- 2.5 מ'.</p> <p>2.3 2.3 ישמרו מבטים פתוחים וללא חסימות מהרחובות הניצבים לקו הים. על מנת להבטיח הוראה זו, בתאי שטח 620-622 לא יוצבו הצללות חדשות, ירידים ודוכנים זמניים ו/או שתילה מסיבית חדשה.</p> <p>2.4 2.4 גובה קיר הים יושלם לגובה של לפחות 4 מטרים.</p> <p>3. בכלל המרחבים הציבוריים הפתוחים יפתחו שבילים ודרכי גישה תוך הבטחת נגישות ומעברים, וככל הניתן, ללא מדרגות.</p> <p>4. 4. מקרים בהם יוקם חניון תת קרקעי מתחת לשצ"פ, קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p> <p>5. 5. מעל תקרת החניון תתאפשר הקמת בתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.</p> <p>6. 6. תכנית פיתוח השצ"פ בתא שטח 601 תכלול את שיקום ושימור המבנים לשימור. שימור המבנים בפועל יבוצע בד בבד עם פיתוח השצ"פ.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p>תא 610 ישמש כמנחת מסוקים ועליו יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>1. 1. תותר הקמת תשתית תעופתית, הכוללת משטח נחיתה וכלל העזרים הנלווים אליו.</p> <p>2. 2. סביב המנחת, ברדיוס של 40 מ' ממרכזו, ישמר אזור נקי ממכשולים.</p>



<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.11</b></p>
<p>3. למנחת מסוקים משויכים מישורי הגבלות גובה הבניה החלים על תאים 650-652 207,501, 655-657, 619 ודרך מס' 1. 4. שינוי בהוראות סעיפים 2-3 לעיל לא יהוו סטייה לתכנית זו ויהיה בתאום עם הגורמים הרלוונטיים בלבד.</p>	
<p><b>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</b></p>	<p><b>4.12</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.12.1</b></p>
<p>1. תחנת שאיבה לביוב ומתקני עזר לצורך תפעול התחנה בלבד. 2. שטחי גינון, פיתוח ושטילות. 3. מתחת לקרקע תותר הקמת חניון ציבורי בכפוף לאישור הוולחוו"ף להיתר הבניה וכחלופה להקמת תחנת השאיבה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.12.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. תא שטח 901 בתכנית זו מיועד עבור הקמת תחנת שאיבה. בשלב הכנת תכנית בינוי ופיתוח, ככל וימצא פתרון חלופי מחוץ לגבול התכנית יקבע באם נדרשת תחנת השאיבה במיקומה המוצע בתכנית, בתאום עם משרד הבריאות והרשות המקומית. 2. תותר הקמת מרתף בכל תכנית המגרש. 3. תחום השטח הפתוח שאינו חלק מהמבנה יישאר פתוח למעבר הציבור ולא תותר הקמת גדרות, מחסומים ושערים. בשלב היתר הבניה יתוכננו אלמנטי הסתרה למבנה מכיוון הטיילת והים. 4. המבנה ישולב במערך פיתוח הטיילת ויוטמע בה כך שמפלס גג המבנה יהיה נמוך ככל האפשר ובעל נצפות מינימלית מכיוון דרך מספר 1. 5. השטח הפתוח יתוכנן כך שימנע כניסת מי ים מצפון. 6. מפלס התחנה יקבע בעת מתן היתר ועפ"י מודל גובה גלים עדכני לעת הגשת תיק מידע.</p>	
<p><b>טיילת</b></p>	<p><b>4.13</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.13.1</b></p>
<p>מרחב רציף להולכי רגל ושביל אופניים בלבד.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.13.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. רוחב הטיילת כולל שביל האופניים לא יפחת מ-8 מטרים. 2. שטח הטיילת יפותח ברצף מלא ובאותו מפלס עם השטח הציבורי הפתוח. 3. לא תותר הסתרה של קו המים ממרחב הטיילת. 4. תותר התווית שביל אופניים.</p>	
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.14</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.14.1</b></p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקני הנדסיים תת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ואין בהם כדי לפגוע ברציפות ובאיכות הדרך. 3. שבילי אופניים וחניות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.14.2</b></p>
<p><b>פיתוח ונוף</b></p>	<p>א</p>





<p><b>4.14 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.14</b></p>
<p>1. כל שטח בזכות הדרך שלא ינוצל עבור תחבורה לרבות שבילי אופניים יפותח כחלק ממרחב הנטיעות והולכי הרגל. 2. ברחובות בהם ייסלל שביל אופניים בחתך הדרך הוא יהיה, ככל הניתן, במפלס נמוך ממפלס המדרכה. 3. רצועת הנטיעות תהיה ככל הניתן בין שביל האופניים למרחב המדרכה.</p>	
<p><b>4.15 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.15</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.15.1</b></p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקני הנדסיים תת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ואין בהם כדי לפגוע ברציפות ובאיכות הדרך. 3. שבילי אופניים וחניות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.15.2</b></p>
<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>א</p> <p>1. כל שטח בזכות הדרך שלא ינוצל עבור תחבורה לרבות שבילי אופניים יפותח כחלק ממרחב הנטיעות והולכי הרגל. 2. ברחובות בהם ייסלל שביל אופניים בחתך הדרך הוא יהיה, ככל הניתן, במפלס נמוך ממפלס המדרכה. 3. רצועת הנטיעות תהיה ככל הניתן בין שביל האופניים למרחב המדרכה. 4. דרך מס' 4 מסומנת בתשריט כ"ציר מיוחד" עליה יחולו הוראות סעיף 6.3 (5).</p>	
<p><b>שביל</b></p>	<p><b>4.16</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.16.1</b></p>
<p>1. מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. שבילים וחניות אופניים. 3. ריהוט רחוב.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.16.2</b></p>
<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>א</p> <p>1. ביעוד שביל לא תותר הקמת גדרות ומחסומים. 2. תותר הקמת שביל אופניים ובתנאי כי ישמר מרחב הליכה פנוי ובטוח שלא יפחת מ-3 מ'.</p>	
<p><b>מרחב ימי פתוח</b></p>	<p><b>4.17</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.17.1</b></p>
<p>1. מרחב ימי פתוח 2. בתאי שטח 650-651 יותרו השימושים בהתאם לתמ"א 3/13/א ועד לפינוי הבסיס הצבאי: שיט ותחזוקה שוטפת</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.17.2</b></p>
<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>א</p> <p>תאי שטח 651-650 יפותחו בהתאם לתמ"א 3/13/א. כל שינוי בתא שטח האמור ידרש לאישור תכנית מפורטת.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח בנוסף (מ"ר)	מספר קומות מקסימום		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי				
1428	3	10	39	119	4760	10948	4878	101	מגורים	מגורים ד'
					20	380		101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
					200	800		101	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
					1900			101	חניון	מגורים ד'
1968	3	10	39	164	6560	15088	4362	102	מגורים	מגורים ד'
					200	800		102	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
					1200			102	חניון	מגורים ד'
660	4	8 (1)	32	55	2700	5060	3420	103	מגורים ד'	מגורים ד'
					200	800		103	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
500	3	8	32	60	1500	4500	2593	200	מגורים ודיר מיוחד	דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
					50	250		200	מסחר	דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
650	4	7	30			2920		200	מבנים ומוסדות ציבור	דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
3060	4	25	100	255	10200	24480	5939	202	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					50	200		202	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
					400	1600		202	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
					2500			202	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
3552	4	25	100	296	11840	27232	5474	203	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					50	200		203	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
					400	1600		203	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
					2000			203	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
1704	4	10	39	142	5680	13064	4536	204	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					100	400		204	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
					1160			204	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה

מ"ר לשטח העיקרי מרפסות-בנוסף (מ"ר)	מספר קומות מקסימום		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
648	3	10	39	54	2160	4968	2482	206	מגורים	מגורים ותיירות
	3	6	24	28		(2) 1500		206	206	תיירות
1860	4	(3) 23	100	155	6200	14260	4577	206	מסחר ותיירות	מגורים ודיור
								207	מגורים	מיוחד
2000				200		(4) 16200		207	דיור מיוחד	מגורים ודיור
								207	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ודיור
								207	מסחר	מגורים ודיור
	4	3			1550			207	חניון	מגורים ודיור
400	3	10	39			(5) 9000	6525	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות
								400	מסחר	מבנים ומוסדות
	4	25	110			(6) 65062	5241	402	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות
	3	7	30		1500	6365	5614	403	שטחים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות
	3	(7) 7	25		765	3070	768	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות
	3	2	(7) 8			(6) 286	286	302	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר
	3	1	5.5		15	60	109	303	מסחר	מסחר
	3	1	5.5		15	60	106	304	מסחר	מסחר
	3	1	5.5		20	110	189	305	מסחר	מסחר
2160	4	10	(8) 38.6	250		(2) 12500	6963	501	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
					200	1300		501	מסחר ותיירות	מלונאות (אכסון מלונאי)
	4	3			1550			501	חניון	מלונאות (אכסון מלונאי)
	4							601 - 602, 605 - 609	חניון	שטח ציבורי פתוח
	3	1	6			(9) 1000	1274	901	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים

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

## הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

א. קווי בניה יהיו על-פי סעיף 6 לנושא קווי בנין.

ב. שטחי שירות בתת"ק: בתאי שטח בהם מותרת בניה בתת הקרקע היקף הזכויות יהיה 300% מגודל תא השטח עבור שטחי שירות בתת"ק במידת הצורך ניתן יהיה להוסיף קומות בתק"ק לטובת חניה בלבד וללא ניווד זכויות.

ג. שטח השירות לחניון מעל הכניסה הקובעת מיועד לחנייה מקורה וכלואה בבינוי כאמור בסעיף חניה לתכנית זו, וכמוצג בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו (שהינו מחייב חלקית לקווי הבנין בלבד). לא ניתן יהיה לנייד את שטחי

החנייה לשטחי שירות אחרים בקומות מעל קומת הקרקע.

ד. לפחות 25% ממספר יחידות דיור בתכנית יהיו יחידות דיור קטנות.

ה. מספר היחידות המקסימלי עבור דיוריות בתכנית יהיה 390 ויתאפשר רק ביח"ד גדולות מ-110 מ"ר.

ו. בתאי שטח הכוללים שימושי מגורים, תותר תוספת של 100 מ"ר עיקרי עבור מועדון דיירים בלבד.

ז. ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה תותר המרת שטחים של עד 15% מסך הזכויות לטובת שימושי תעסוקה.

ח. בכל השטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יותר מסחר בהיקף, של עד 15% והוא יחושב מסה"כ השטחים המותרים.

ט. לשטחים ציבוריים מבונים הנמצאים במגרשים סחירים יוצמדו חצרות/מרפסות לשימוש הציבורי בהיקף הנדרש עפ"י ההנחיות העדכניות.

י. בכל ייעודי הקרקע שטח ציבורי פתוח אשר מדרום לדרך 1, ותאפשר תוספת זכויות עבור שטחי שירות בתת הקרקע, חדרים טכניים ומכונות וכן שטחים עיקריים לשימושים ציבוריים בהיקף של עד 3% מהשטח ושלא יעלה על 100 מ"ר.

יא. תתאפשר תוספת שטחי בניה למתקן נלווה אחד לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכל יעודי הקרקע ועפ"י סעיף התשתיות לתכנית זו.

יב. בתאי שטח 501 ו-206, יותרו שטחים עיקריים למלונאות בתת הקרקע.

יג. בתא שטח 206, תותר העברת זכויות בנייה מהשימושים האחרים באותו תא השטח לטובת הגדלת שטחי הבניה למלונאות.

יד. על תאי שטח 501 ו-207 חלות מגבלות גובה כמפורט בסעיף 6.14 (6). שינוי בגובה בנין בתאי שטח אלו יחויב בתיאום מול משרד הבטחון ורת"א.

טו. גובה הקומות המצוין בטבלת הזכויות הינו ערך מירבי והוא נספר ממפלס הרחוב. כל מבנ/תא שטח יהיה מורכב ממספר מבנים/אגפים בגבהים שונים על פי עקרונות נספח הבינוי המצורף לתכנית זו (שהינו מחייב חלקית לקווי הבנין בלבד).

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד 6 קומות בחזית הים.

(2) סה"כ עיקרי+שירות עבור מלונאות.

(3) 23 קומות למבנה מזרחי ו 18- קומות למבנה המערבי עפ"י נספח הבינוי המצורף לתכנית זו שהינו מחייב חלקית לנושא קוי הבנין בלבד.

(4) סה"כ עיקרי+שירות עבור דיור מיוחד.

(5) תא השטח כולל אולם ספורט קיים אשר לא נכלל במנין הזכויות.

(6) סה"כ עיקרי + שירות.

(7) ועפ"י המבנה הקיים.

(8) עפ"י נספח הבינוי, המצורף לתכנית זו שהינו מחייב חלקית לנושא קוי הבנין בלבד, ומגבלות הגובה ממנחת המסוקים.

(9) סה"כ עיקרי+שירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

**6. הוראות נוספות**



6.1	בינוי
	<p>בתאי שטח הכוללים שימושי מגורים ומגורים מיוחד יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מפלס הכניסה הקובעת לכל השימושים יהיה, ככל הניתן, בגובה המדרכה הצמודה והכניסה אליו תהיה במפלס הרחוב.</li> <li>2. שטחי הציבור ימוקמו, ככל הניתן, בקומת הקרקע ובקומות הראשונות במבן, בדופן הפונה למרחב הציבורי.</li> <li>3. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, בדופן הפונה למרחב הציבורי, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב או לשצ"פ וללא מכשול או גידור בניהם ובין המדרכה/ השצ"פ.</li> <li>4. פתרון הבינוי במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים.</li> <li>5. בכל ייעודי הקרקע בתכנית זו לא תתאפשר הקמת מחסנים לכיוון זכות הדרך.</li> <li>6. מספר קומות וגובה קומות:             <ol style="list-style-type: none"> <li>6.1 גובה קומת הקרקע - לא יפחת מ-3.2 מ' מגובה רצפת הכניסה ועד רצפת קומה א' שמעליה.</li> <li>6.2 גובה קומה טיפוסית מירבי יהיה 3.5 מ' מגובה רצפה לגובה הרצפה שמעליה.</li> </ol> </li> <li>7. נסיגות:             <ol style="list-style-type: none"> <li>7.1 קומות המגורים האחרונה במבנה תהיה תמיד בנסיגה כלפי הקומה שמתחתיה.</li> <li>7.2 נסיגות יהיו לכיוון הרחוב ו/או השצ"פ.</li> <li>7.3 תכסית קומה זו, תהיה עד 80% משטח הקומה שתחתיה ללא מרפסות.</li> </ol> </li> <li>8. תותר הקמת מספר מבנים נפרדים במבן מעל קומת הקרקע הרציפה ובלבד שישמר מרחק מזערי כמפורט להלן, תותר סטייה של עד 10% מהוראות אלו:             <ol style="list-style-type: none"> <li>8.1 מרחק בין חזיתות מגורים ימדד מקו המרפסת החיצוני.</li> <li>8.2 מרחק בין חזיתות, הכוללות מרפסות, בבניינים בגובה של עד 10 קומות לא יקטן מ-8 מ'.</li> <li>8.3 מרחק בין חזיתות, הכוללות מרפסות, בבניינים בגובה של מעל 10 קומות לא יקטן מ-15 מ'.</li> </ol> </li> <li>9. מרתפים:             <ol style="list-style-type: none"> <li>9.1 קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</li> <li>9.2 לא תתאפשר חצר אנגלית.</li> </ol> </li> </ol>
6.2	קווי בנין
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו בנין מגבול מגרש הפונה למרחב ציבורי לרבות שצ"פ ודרכים ייחשב כקו בנין קדמי.</li> <li>2. קווי הבנין בכלל התכנית יהיו 0, למעט במקרים הבאים:             <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 במגרשים הכוללים מגורים וגובלים ביעוד שצ"פ, קו הבנין בגבול השצ"פ יהיה 3 מ'.</li> <li>2.2 בתאים 103 ו-403 קווי הבנין יהיו עפ"י התשריט.</li> <li>2.3 באזורים בהם סומנה זיקת הנאה קו הבינוי ייצמד אליה.</li> </ol> </li> <li>3. בקומת הקרקע בחזית מסחרית בציר המיוחד כמסומן בתשריט, קו הבנין ייצמד אל קו המגרש או אל קו זיקת הנאה לכל אורכו ככל הניתן.</li> <li>4. בתאי שטח הכוללים יעוד מגורים תהא בנייה רציפה בקו הבנין בשיעור של לפחות 65% מאורך כלל חזיתות תא השטח בקומת הקרקע.</li> <li>5. יתרת השטח המצוי בין חזית המבנה לגבול המגרש יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו</li> </ol>

	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>6.2 מעבר ציבורי בכל העת. שטח זה ירשם כזיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין ויחולו עליו הנחיות זיקת הנאה בתכנית זו.</p> <p>6. מעל מפלס שתי קומות תותר נסיגה.</p> <p>7. יותר קו בניין 0 בקומת המרתף.</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>6.3</p> <p>1. בשטחים ציבוריים יינטעו עצים לכיסוי צל מירבי, כמו גם לאורך הרחובות.</p> <p>2. שטחי פיתוח שיבנו מעל תקרת חניון יספקו בתי גידול מתאימים להתפתחות עצים.</p> <p>3. בשטחים הציבוריים הפתוחים מצפון לכביש 1, בטיילת ובקרבה לסביבה החופית, התכנון והפיתוח יתייחס לזיהום אור כך שמידת הפגיעה בשטחים רגישים לזיהום אור תהיה מינימלית.</p> <p>4. תכנון וביצוע תכנית תאורה לאורך הטיילת יהיו בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. דרך מס' 4 מסומנת בתשריט בסימון "ציר מיוחד", עליו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>5.1 יישמר מרחב הליכה רציף מקו הים ועד לגבול התכנית הדרומי הממשיך את ציר הולכי הרגל מתחנת הרכבת.</p> <p>5.2 למניעת הסתרת הנוף הנצפה אל הים, לא תותר הקמת מבנים ו/או מתקני הצללה מסיביים לאורך הציר.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>חניה</b></p> <p>6.4</p> <p>1. ביחיד קטנות תקן החניה יהיה 1:0.5 או על פי התקן התקף בעת מסירת מידע להיתר, הנמוך מבניהם.</p> <p>2. כל פתרונות החנייה יהיו בתת הקרקע.</p> <p>3. על האמור בסעיף 2, ביעודי הקרקע בהם הותרה חניה עילית בקומת הקרקע, היא תתאפשר בתנאי כי תהא מקורה ומשולבת בבינוי, בפנים קומת הקרקע הרציפה, כמתואר בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו ובתנאי כי לא יופנו חניות ו/או חזית חניה פתוחה כלפי זכות הדרך והמרחב הציבורי, וכי שטח הגג שלה יפותח כשטח פתוח לשימוש גינות פרטיות וחצרות לשימוש ציבורי.</p> <p>4. לא תתאפשר חניה עילית פתוחה בתחום המגרש.</p> <p>5. תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי משותף לתאי שטח: 304-301, 816-609, 606-602, 601-601 ביעודים מסחר, דרך מוצעת ושצ"פ.</p> <p>6. תותר הקמת חניון משותף לתאי שטח, 207 ו-501 וחניון תת קרקעי ציבורי משותף לתאים אלו ולתא ביעוד דרך 817.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>שימור</b></p> <p><b>סימון בתשריט: בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>6.5</p> <p>1. לא תותר הריסת אתרים לשימור בתחום התכנית.</p> <p>2. למרות האמור בסעיף 1 לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם בעלי ערכים הראויים לשימור, וזאת בכפוף לקבלת המלצת המחלקה לשימור בעיריית חיפה ובהתאם לממצאי תיק התייעוד.</p> <p>3. הוועדה המקומית, בהמלצת מחלקת השימור בעיריית חיפה, רשאית להתיר שינויים מינוריים במבנים לשימור, הנחוצים להמשך תפקודו לאחר ששוכנעה שאין בכך משום פגיעה במבנים לשימור.</p> <p>4. לא תותר תוספת בניה על גבי המבנים המיועדים לשימור.</p> <p>5. יבוצע שימור מלא של המעטפת ושיקום החזיתות על פי המקור, שימור ושיקום חומרי גמר</p>	<p><b>6.5</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78





תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



	<p align="center"><b>שימור</b></p> <p align="center"><b>סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
 <p align="center">תכנון זמין מונה הדפסה 78</p>	<p>המקוריים של המבנה לשימור, שמירה על פרטים מקוריים והסרת תוספות מאוחרות ו/או מפגעים. במקומות בהם לא ניתן לשמור על חומרי הגמר המקוריים ייבחנו חלופות לחומרי גמר באישור מחלקת השימור בעיריית חיפה.</p> <p>6. יבוצע שימור של חללים פנימיים של המבנים לשימור ופרטים אדריכליים שהינם בעלי ערך גבוה לשימור וזאת בהתאם לתיק התיעוד המאושר ולהמלצות מחלקת השימור בעיריית חיפה.</p> <p>7. חיזוק האתרים לשימור יבוצע באמצעות חיזוקים פנימיים.</p> <p>8. התקנת מתקנים טכניים באתרים לשימור תבוצע בצורה נסתרית ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. שילוב מתקנים בפיתוח השטח סביב האתר יהיו בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית חיפה.</p> <p>9. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>10. פיתוח השטח סביב מבנה לשימור יעשה תוך שמירה מרבית על תוואי הקרקע הקיים, בהתייחס לגובה הכניסה בקיימת והתאמות מינימליות בגבהי הטופוגרפיה הקיימים, לצורך התאמה לתכנון המוצע.</p> <p>11. בתא 402 מסומן מבנה לשימור מספר 5 - מגדלון. בעת הכנת תכנית מפורטת לתא שטח זה ייבחן אופן שימור המגדלון ושילובו בבינוי המוצע. ככל שיידרש ניתן יהיה לבחון את העתקת המגדלון למיקום חדש, באישור מחלקת השימור של עיריית חיפה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>12. בעת תכנון מפורט בשלב הרישוי לתא שטח 403, תיבחן אפשרות לשימור ושילוב המבנים בפיתוח החדש.</p> <p>13. לפני הריסתם של מבנים היסטוריים אשר אינם מיועדים לשימור, יש לאפשר למחלקת השימור של עיריית חיפה להסיר ולאחסן חלקי מבנה עבור שימוש עתידי בשחזור מבנים המיועדים לשימור.</p> <p>14. תנאי להריסת מבנים קיימים שנסקרו בנספח השימור לתכנית זו יהיה עריכת תיק תיעוד לפני הריסה בהתאם להנחיות מנהל התכנון ומחלקת השימור של עיריית חיפה. למעט המבנים לגביהם נקבע בתיק התיעוד כי אין בהם ייחודיות או חשיבות מיוחדת.</p>	
 <p align="center">תכנון זמין מונה הדפסה 78</p>	<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים המצורף לתכנית זו יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>3. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינוי בסיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור/העתקה.</p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
	<p align="center"><b>עתיקות</b></p> <p>ככל ויימצאו עתיקות בשטח התכנית והעתיקות שתתגלנה שתצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>



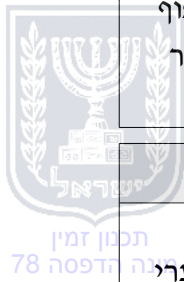
ניהול מי נגר	6.8
<p>1. בהליך הרישוי יפורטו האמצעים להשגחה וחלחול מי נגר או פתרונות אחרים בתחום התכנית. הפתרונות יתנו מענה לנגר הנוצר בשטח התכנית.</p> <p>2. מי הנגר העילי (כולל גגות ומרזבים) יופנו לשטחי השגחה אשר יפותחו כשטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר ( כגון חצץ , חלוקים וכד').</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכדומה.</p> <p>4. שדרוג מוצאי הניקוז יהיה בתאום עם מבנה קיר הים תוך התאמה של נושא הרום לעליית המפלס הצפויה.</p>	



תשתיות	6.9
<p>1. העברת תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. תותר הקמת מתקנים נלווים בתת הקרקע לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>3.1 במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים.</p> <p>3.2 בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>3.3 תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>3.4 לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, מלונאות, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>3.5 עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>4. תחנות השנאה:</p> <p>4.1 מיקומן הסופי של תחנות השנאה, בייעודים בהם הן מהוות שימוש אינהרנטי, יקבע בהליך הרישוי.</p> <p>4.2 תחנות השנאים יהוו חלק אינטגרלי מהבינוי המוצע.</p> <p>4.3 במרתפי החנייה התת קרקעית תתאפשר הקמת תשתית לטעינת רכבים חשמליים בכפוף לחוות דעת סביבתית להגנה מקרינה או מגבלות סביבתיות אחרות, אשר תוגש לאישור היחידה הסביבתית והנחיותיה.</p>	



איכות הסביבה	6.10
<p>1. עודפי עפר ושטחי התארגנות:</p> <p>1.1 יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה, אתרי מחזור פסולת וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי איגוד ערים חיפה לאיכות הסביבה כי אין בכך כדי לגרום למטרד סביבתי או חזותי על המבנים הסמוכים.</p> <p>1.2 שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, במסגרת תכנית פיתוח. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר.</p>	



איכות הסביבה	6.10
<p>1.3 לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>1.4 בתום תקופת ההקמה, יפוני שטחי ההתארגנות באופן מלא.</p> <p>1.5 למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ולא יערמו עודפי עפר בסביבה החופית, בשטח הציבורי הפתוח מצפון לדרך מס' 1 ובשטח הטיילת.</p> <p>2. אנרגיה מתחדשת: ניתן יהיה להקים מתקנים לאגירת אנרגיה בהתאם להוראות תמ"א 1 על שינוייה. זאת למעט בתא שטח 403, בו תותר הקמתם רק במבנים למוסדות ציבור ולא בשטח הפתוח. ביעוד שטח ציבורי פתוח יותרו מתקנים אלו בחניונים תת קרקעיים בלבד.</p>	



רישום שטחים ציבוריים	6.11
<p>1. הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית, זאת למעט תאי שטח 402 ו-405.</p> <p>2. הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רשות מקרקעי ישראל: ככל שלא תוכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רשות מקרקעי ישראל, תופקע הקרקע, ובלבד שרשות מקרקעי ישראל קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.</p> <p>3. בתחום התכנית מותרים שימושים ושטחים ציבוריים מבונים ביעודי קרקע סחירים:</p> <p>3.1 הקצאת השטחים הציבוריים הבנויים לרשות המקומית תעשה על פי כל דין, והם ירשמו כיחידה נפרדת.</p> <p>3.2 כתנאי למתן היתר בניה תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום מקרקעין ביחס לשטחים הציבוריים.</p> <p>3.3 רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית יתבצע במעמד רישום הבניין/הבניינים החדשים הרלוונטיים.</p>	



זיקת הנאה סימון בתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי	6.12
<p>1. השטח המסומן כ-"זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור ללא מגבלות כלשהן ויפותח בהמשכיות למרחב הציבורי.</p> <p>2. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>3. המיקום הסופי של "זיקת הנאה למעבר רגלי" יקבע בתכנית הבינוי שתוגש בשלב הרישוי באישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. לא תותר הקמת גדר, שער או מחסום, למעט בכניסות לחניונים.</p> <p>5. לא יותרו הפרשי מפלסים בין הפיתוח בשטח זה ובין שפת המדרכות והמרחב הציבורי הסובב.</p> <p>6. מתחת לשטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי תותר הקמת חניון, ובתנאי שתאפשר מעל תקרת החניון הקמת בתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקייה.</p> <p>7. מעל לשטח המסומן כזיקת הנאה תותר הבלטת מרפסות.</p> <p>8. שטח זיקת הנאה יפותח בהתאם להנחיות הרשות המקומית, בדגש על מפלסי הפיתוח, רציפות ומעברי הולכי רגל.</p> <p>9. תותר הצבת מתקני משחק, ספורט, הצללות.</p>	



תכנית בינוי	6.13
<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הוועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 או מפורט יותר לתא שטח שלם/מבני שלם/מתחם שלם/לכל שטח</p>	

תכנית בינוי	6.13
<p>התכנית. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p>	
<p>1. בינוי:</p>	
<p>1.1 תכנית המפרטת אופן העמדת המבנים במגרש, מרחק בין בניינים, מפלס פני הקרקע לכל מגרש.</p>	
<p>1.2 מיקום שטחים ציבוריים בנויים במגרשים הסחירים לרבות שטחי ומיקום חצרות/מרפסות.</p>	
<p>1.3 מיקום אזורי שירות ותשתיות, כניסה לחניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה (הן במגרש והן מחוצה לו), וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה, רחבות כיבוי אש.</p>	
<p>1.4 קביעת מיקום וגדלי זיקות הנאה.</p>	
<p>1.5 תכנית הבינוי תציג את מיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.</p>	
<p>2. תשתיות:</p>	
<p>2.1 תכנון דרכים, מערך שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.</p>	
<p>2.2 תשתיות במרחב הציבורי כגון: מים, חשמל, ניקוז, ביוב, מערכת פניאומטית לאיסוף אשפה וכד'.</p>	
<p>2.3 מערך תחבורה ציבורית.</p>	
<p>2.4 מיקום מרכזי איסוף לפסולת.</p>	
<p>3. נספח שלביות ותיאום ביצוע ופיתוח:</p>	
<p>3.1 סדר הריסת המבנים הקיימים וסדר בינוי המבנים החדשים במתחם.</p>	
<p>3.2 תיאום תשתיות זמניות או קבועות לרבות התחברות לתשתיות עירוניות.</p>	
<p>3.3 אופן ומימוש שטחי ציבור המשולבים במבני מגורים.</p>	
<p>3.4 אתרי התארגנות לבינוי ופיתוח</p>	
<p>3.5 אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות הכוללים בתי גידול מתאים להתפתחות עצים מעל תקרת חניונים.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.14
<p>איכות הסביבה:</p>	
<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון או פיתוח בשטח התכנית שמצפון לדרך מס' 3 יהיה בדיקה מול המשרד להגנת הסביבה בדבר הצורך בעדכון הסקר הימי, לרבות ביצוע חישובים עדכניים בהתאם למדיניות שתקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתייחס לעליית מפלס פני הים והשלכותיו על תחום התכנית.</p>	
<p>2. קיר הים: הבקשה להיתר בניה ו/או פיתוח לקיר הים תלווה במסמך סביבתי לביצוע, שיציג בין היתר את האמצעים למניעת מטרדים בשלב הביצוע בדגש על צמצום ההשפעה על ערכי הטבע בים. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה או פיתוח לקיר הים יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר עבור הקמת תחנת שאיבה (בתא שטח 901) יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>	
<p>4. תנאי בהיתר בניה להקמת תחנת שאיבה יהיה השלמת קיר הים ל-4 מ'.</p>	
<p>5. תנאי להקמת חניון תת קרקעי בתא שטח 615 יהיה הגשת דו"ח המציג את יציבות קיר הים, ולא תתאפשר פגיעה בו.</p>	

6. זיהום קרקע:

6.1 תנאי לפתיחת הטיילת לציבור (מצפון לשטח הבסיס), יהיה ביצוע תכנית חקירת קרקע וגז קרקע ושיקום הקרקע, במידת הצורך, וקבלת אישור המשרד להגני"ס שאין דרישות נוספות.

6.2 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או פיתוח ראשון בשטח התכנית יהיה ביצוע סקר היסטורי והשלמת חקירת קרקע על פי תכנית שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ותכנית חקירת קרקע וגזי קרקע הכוללת שני שלבי ביצוע:

6.2.1 שלב ראשון - תכנית חקירה לפני הריסה במוקדים שהוגדרו ויוגדרו בסקר ההיסטורי כבעלי פוטנציאל לזיהום קרקע.

6.2.2 שלב שני - תכנית חקירה משלימה לאחר הריסה וביצוע חקירת קרקע.

6.3 תנאי להגשת בקשה להיתר ראשון בשטח התכנית, באזור שטרם בוצעה בו חקירה, או כל עבודת תשתיות ופיתוח יהיה ביצוע תכנית החקירה, טיפול ושיקום הקרקע במידת הצורך וקבלת התייחסות המשרד להגני"ס כי אין דרישות נוספות.

6.4 לפני הריסת מבנים בשטח התכנית תבוצע השלמת חקירת הקרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה וקבלת אישורו.

7. בהליך הרישוי בניה, יוצגו פתרונות אפשריים לניצול פוטנציאל ייצור האנרגיה. זאת בהתאם להמלצות הפרק לבדיקת פוטנציאל ייצור האנרגיה כחלק מהנספח הסביבתי (המהוה נספח רקע לתכנית זו), או על פי ההנחיות העדכניות.

8. מיתון רוחות: תנאי בהליך הרישוי בניה יהיה בחינה של משטר הרוחות והבטחת עמידה בקריטריונים של נוחות ובטיחות, תוך שימוש באלמנטים בבינוי ובפיתוח שיבטיחו זאת, לרבות בתא שטח 202.

9. תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה.

10. תחנת טרנספורמציה:

10.1 תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנות טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לאיכה"ס.

10.2 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשימושים רגישים כגון מגורים, מבני ציבור יהיה בדיקה של המרחקים הנדרשים לעמידה בערכי סף לקרינה המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה.

11. תנאי בהליך רישוי לשימושי מסחר ותעסוקה יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.

12. סייסמי- בשלב מסירת מידע להיתר או ביצוע עבודות פיתוח יקבע האם נדרשים הממצאים הבאים:

12.1 הצגת חישוב של ספקטרום התאוצות לתכנון (על פי הנחיות התקן התקף).

12.2 בדיקת חשש להתנזלות קרקע בבנייה על קרקע חולית לא מלוכדת.

12.3 התייחסות לחפירת מרתפים ובדיקות נדרשות.

13. זיהום אור:

13.1 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה/עבודות בשטח מצפון לדרך מס' 1 יהיה הגשת תכנית תאורה למשרד להגנת הסביבה.

13.2 תנאי בהליך הרישוי יהיה קבלת אישור מהמשרד להגנת הסביבה לתכנית התאורה.

המשך סעיף 6.13 :

14. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

15. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור תכנית ביוב בתאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

16. מוצא ניקוז :

16.1 הבקשות להיתר בניה למוצא הניקוז החדש ולהרחבת מוצאי הניקוז הקיימים ילוו במסמך סביבתי שיתייחס ויציג בין השאר, התייחסות ופתרונות לעלית מפלס מי הים הצפויה ואירועי סערה ומניעת פגיעה או שיקום קיר הים.

16.2 תנאי להגשת בקשה להיתר למוצאים אלה יהיה קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה.

17. ביוב: תנאי להיתר ראשון למגורים, מבני ציבור או תעסוקה בתחום אגן הביוב הצפוני, המתנקז לתחנת השאיבה בתא שטח 901, יהיה התחלת ביצע תחנת השאיבה בתא שטח זה או פתרון חלופי אחר.

18. שימור :

18.1 תנאי לקליטת בקשה להיתר למבנה לשימור יהיה הגשת תיק תיעוד מלא על פי ההנחיות התקפות.

18.2 תנאים בהליך הרישוי :

18.2.1 ביצוע תיאום תכנון עם המחלקה לשימור במסגרת הבקשה להיתר וזאת לאחר הגשת לתיק התיעוד המלא.

18.2.2 הבקשות להיתר הכוללים אתרים לשימור יובאו לדיון בועדת השימור העירונית.

18.3 תנאי לתעודת גמר: השלמת עבודות השימור, בהתאם למפרט השימור ולהנחיות שייקבעו בהיתר הבנייה ע"י מחלקת השימור.

18.4 בתאי שטח בהם קיימים אתרים לשימור בשילוב בניה חדשה (תוספת, אגף או מבנה נפרד) לא יינתן היתר בניה לבנייה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר לבניין לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן לאתר לשימור.

19. בתאי שטח הכוללים מלונאות :

תנאי בהליך הרישוי, להקמת מתקן לאכסון מלונאי יהיה התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1 על עדכונה.

20. על חלק מתחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה המושטות ע"י מנחת המסוקים בבית החולים רמב"ם בחיפה, עליו חלים התנאים הבאים :

20.1 תנאי בהליך הרישוי למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו עמידה בדרישות לסימון לילה הנדרש לבטיחות הטיסה להתקן התקף. מונה הדפסה 78

20.2 תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) להקמת המבנים לגובה המבוקש בתכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה.

20.3 תנאי שטח מספר 501 ו-207: בשלב מסירת מידע להיתר תתקבל התייחסות רת"א ומשרד הביטחון לכל בקשה להיתר בניה.

20.4 בשלב מסירת מידע להיתר או ביצוע עבודות פיתוח בתאי שטח 650-652, 655-657



<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.15</b>
ודרך מספר 1 יהיה קבלת התייחסות משרד הביטחון ורת"א.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח בשטחי התכנית בתחום שבין רחוב העלייה (דרך 20) לדרך 1.	פיתוח בתוך המקרקעין הבטחוני יתאפשר רק לאחר פינני המלא. כל עוד שטח המקרקעין הבטחוני ישאר במקומו צפויות מגבלות בקרבתו אשר ימנעו או יגבילו מימוש של השימושים והזכויות המוגדרות בתכנית זו.
2	זיהום קרקע	לא תעשה כל בניה ו/או פיתוח בשטח התכנית לפני טיפול ופינני קרקע מזהמת. וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי הסתיים הטיפול בקרקע ואין לו דרישות נוספות.
3	תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון או פיתוח בשטח התכנית שמצפון לדרך מס' 3.	כמפורט בסעיף 6.14.1
4	בחינה תחבורתית	לאחר מימוש 30% מיח"ד בתכנית תידרש בחינה תחבורתית לסביבת התכנית.
5	פיתוח מגורים בתחום התכנית	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הבינוי המוצע בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

### 7.2 מימוש התכנית

מעט מתן תוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78