

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0144881

חפ/2365 - מלון ברח' יפו 119, במושבה הגרמנית.

חיפה

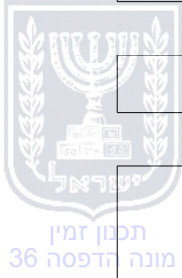
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

לפי תכנית מאושרת (קודמת לחפ/981) חפ/421 כל השטח היה ביעוד של מגורים. תכנית חפ/981, האחרונה החלה על השטח, קבעה שחלקה 38 מיועדת ליעוד מגורים וחלקה 37 מיועדת ליעוד שצ"פ.

בתכנית השלד למושבה הגרמנית, שאושרה בוועדה המקומית, וכן בתכנית של מתחם 1 חפ/1796 מתחם רד"ק, שבינתיים בוטלה, השצ"פ בחלקה 37 כבר בוטל והיעוד המוצע בתכנית בהכנה זו הוא של מגורים מעורב בעסקים. השצ"פ המרכזי הגדול נותר רק על השטח ממערב על חלקות 36, 34, 33 עם גישה ראשית מכוון רח' לוחמי הגיטאות וכן עם זרוע של השצ"פ / שביל גישה לשצ"פ על חלק מחלקות 35, 38, 37 לפי התכנית שהיתה בהכנה, השטח מהווה שני מגרשים חדשים: מגרש 2038 בו הבנין לשימור מדרגה ב', הפרופיל D3, ומגרש 2037 לבניה חדשה עם פרופיל C3. הזכויות שהוצעו לפרופילים אלה הם:

פרופיל C:

3120%, 11.5 מ' גובה בנין, 3 קומות, 50% תכסית

פרופיל D:

3150%, 11.5 מ' גובה בנין, 3 קומות, 70% תכסית.

תכנית זו מציעה שינוי יעוד של חלקות 38 ו- 37 מיעוד של מגורים לפי חפ/981 ליעוד של מלונאות. בחלקה 38 קיים מבנה בן 3 קומות ששטחו של כ- 646 מ"ר. קומת הקרקע הגבוהה משמשת לאולם תצוגה למכוניות ושאר הקומות משמשות למגורים. בניין זה מוצע לשימור. בבינוי המוצע מתוכנן מלון עירוני בן כ- 54 חדרים. המבנה הקיים מיועד להפוך לאגף קדמי של המלון תוך כדי הקמת אגף אחורי חדש בן 6 קומות. כמו כן מוצעת זיקת הנאה למעבר רגלי בצידו המזרחי של תא שטח 2001 ומעבר כלי רכב בצידו המערבי של תא השטח שתאפשר דרך גישה לחלקה 36 ביעוד שצ"פ. שטח עיקרי מאושר למגורים הוא 790 מ"ר. שטח עיקרי מוצע הינו 2430 מ"ר כולל גזוזטראות שהם 225% משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/2365-2365 מלון ברח' יפו 119, במושבה הגרמנית.

ומספר התכנית

304-0144881

מספר התכנית

1.338 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	199456
קואורדינאטה Y	747705

1.5.2 תיאור מקום

רח' יפו במושבה הגרמנית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	דרך יפו	119	

שכונה המושבה הגרמנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10826	מוסדר	חלק	37-38	
12640	מוסדר	חלק		13

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 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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. אזור רגישות להחדרת נגר עילי למי תהום.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400 /שש הוראות תכנית חפ/1400 /שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1400 /שש
20/01/1966	1074	1256	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/981 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/981
26/06/2000		4896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400 /גב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/מק/1400 /גב
08/03/1998		4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400 /יב/1 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/מק/1400 /יב/1
29/04/2004		5293	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400 /יב/4 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/מק/1400 /יב/4



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400/ פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פנינה רוזנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	13/02/2019	פנינה רוזנברג	09: 33 13/02/2019	נספח בינוי מנחה	לא
תיעוד ושימור	מנחה	1: 1		29/05/2018	תמר דה לה זרדה	00: 10 29/05/2018	מסמך תיעוד מקדים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/02/2019	פנינה רוזנברג	09: 33 13/02/2019	תשריט מצב מאושר	לא

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 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

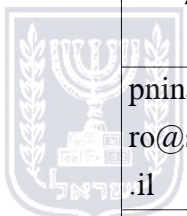
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סלים כיאט			חיפה	אנילביץ מרדכי	3	04-8510228	04-8510220	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	פנינה רוזנברג	33168		חיפה	ביאליק	7	04-8666950	04-8643132	pnina- ro@smile.net .il
	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@ne rvision.il
אדריכלית שימור	יועץ	תמר דה לה זרדה	41689		חיפה	אידר	א 45	04-8341212	04-8341212	tzerda@gmai l.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

הסבת בנין קיים למלון עירוני ותוספת אגף אחורי חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד חלקה 38 מייעוד מגורים ב' ליעוד של מלונאות ושינוי יעוד שטח ציבורי פתוח שבבעלות פרטית (חלקה 38) ליעוד של מלונאות.
- ב. קביעת המבנה הקיים בחלקה 38 לשימור.
- ג. קביעת קווי בניין, זכויות והוראות בניה לתא שטח 2001 הכולל את המבנה לשימור.
- ד. קביעת זיקת הנאה לזכות מעבר רגלי לציבור בצידו המזרחי של תא השטח 2001 ובצידו הדרומי, ולזכות מעבר כלי רכב והולכי רגל בצידו המערבי של תא השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	2001
דרך מאושרת	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	2001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	2001
זיקת הנאה למעבר ברכב	מלונאות (אכסון מלונאי)	2001
זיקת הנאה למעבר רגלי	מלונאות (אכסון מלונאי)	2001
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	2001
קו בנין עילי	מלונאות (אכסון מלונאי)	2001



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים ב'	449.55	33.60
דרך מאושרת	256.4	19.16
שטח ציבורי פתוח	632.1	47.24
סה"כ	1,338.05	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	256.4	19.16
מלונאות (אכסון מלונאי)	1,081.65	80.84
סה"כ	1,338.06	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	<p>בתי מלון מכל סוג, פנסיונים, מוטלים, בתי קפה, מסעדות וכן חנויות למסחר קמעונאי. בקומת הקרקע של המבנה לשימור תותר מסעדת המלון שתהווה גם בית קפה / מסעדה הפתוחה לציבור.</p> <p>יותר שימושים מסחריים נלווים לאורך רח' דרך יפו אשר יהיו פתוחים לחזית הרחוב כגון: מסעדה, מסחר וכד'.</p> <p>לא יתאפשר כל שימוש אחר בשטח המוצע פרט למלונאות ולייעודים הנלווים לייעוד זה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>המבנה הקיים מיועד לשימור.</p> <p>גובה המבנים:</p> <p>המבנה הקדמי הקיים הוא בן 3 קומות כולל קומת קרקע גבוהה, המבנה האחורי יהיה בן 6 קומות.</p> <p>תותר גישה לגג המבנה הקיים באמצעות חדר המדרגות והמעלית של המבנה האחורי החדש. יותר השימוש בגג המבנה הקיים לצרכי שהיית האורחים, ארוח וכד'.</p> <p>תיקבע זיקת הנאה לזכות מעבר רגלי לציבור בצידו המזרחי של תא השטח 2001 ובצידו הדרומי, ולזכות מעבר כלי רכב והולכי רגל בצידו המערבי של תא השטח.</p> <p>הכניסה למלון תהיה מרח' יפו בלבד.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. באגף החדש של המלון לא יהיו מרפסות ו/או חלונות הפונים לכיוון דרום מערב, למעט חלונות השירותים אשר יהיו חלונות קיפ אטומים שלא ניתן לפתוח אותם בפתחה מלאה.</p> <p>ב. בגג המבנה הקיים יוגבה המעקה לגובה של 2.2 מ' כך שלא ניתן יהיה לצפות לכיוון דרום מערב. באגף החדש לא תהיה יציאה מחדר המדרגות לגג אלא באמצעות סולם בלבד.</p> <p>ג. הכניסה למלון תהיה מכיוון רחוב יפו.</p> <p>ד. בגבול דרום מערבי של תא שטח 2001 תיבנה חומה בגובה שלא יפחת מ-2.2 מ', וזאת למעט הפתח הקיים כיום לחצר הבניין הסמוך בחלקה 35 שישאר במתכונתו הנוכחית.</p> <p>ה. כל סטייה מהנחיות אלה תיחשב כסטייה ניכרת מהתוכנית.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. סלילת ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. היטל כבישים ישולם כחוק.</p> <p>ב. בסלילת ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם,</p>

דרך מאושרת	4.2
נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת (3) 6	19.5 (2)	70	290	3130			700	(1) 2430	1081	2001	מלונאות (אכסון מלונאי)

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:

הערה 1: מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס רצפת קומת הקרקע של המבנה הקיים, באגף האחורי החדש יהיה מפלס הרצפה נמוך ב-55 ס"מ. תותר סטייה מגובה המפלס באישור של מהנדס העיר בשלב היתר הבניה.

הערה 2: קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן ע"ג התשריט.

הערה 3: אופן חישוב שטחי השירות יהיה לפי חפ/1400 שש על כל שינויה.

הערה 4: זכויות הבנייה כוללים שטחים לשימושים מסחריים נלווים לאורך רח' דרך יפו אשר יהיו פתוחים לחזית הרחוב כגון: מסעדה, מסחר, וכד'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל 110 מ"ר לגוזזטראות זיזיות.

(2) באגף הקדמי בהתאם לקיים: 12.50 מ', באגף האחורי החדש 19.50 מ' לא כולל מעקות, מבנים טכניים על הגג שיהיו בגובה המינמלי הנדרש..

(3) אגף הקדמי בן 3 קומות בהתאם לקיים, באגף החדש 6 קומות.



6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>	
6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחום התכנית ע"פ תקן החניה התקף בעת אישור התכנית.</p>	
6.3	חלוקה ו/או רישום
<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 סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה לזכות מעבר רגלי לציבור בצידו המזרחי של תא השטח 2001 ובצידו הדרומי, ולזכות מעבר כלי רכב והולכי רגל בצידו המערבי של תא השטח.</p>	
6.4	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנת טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף.....3 מ'</p>	



חשמל	6.4
<p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ' מ' תיל מבודד צמוד למבנה0.3 מ' מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ותיל חשוף או מצופה.....5 מ' מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אוירי מבודד (כא"מ) ..2 מ' מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.....20 מ' (מציר הקו) ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו.....35 מ' (מציר הקו) ז. כבלי חשמל מתח נמוך0.5 מ' מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה3 מ' מ' ט. כבלי חשמל מתח עליוןבתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת.....1 מ' מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>ד. תאורה מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	
שימור	6.5
<p>א. הוראות שימור יגברו על הוראות אחרות של התכנית.</p> <p>ב. המבנה הקיים מיועד לשימור.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תיק תיעוד מלא שיקבע את המיקום המדויק של החיבור בין המבנים, סוג החיבור וחומרי הגמר בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית חיפה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>ד. היתר בניה במגרש הכולל את המבנה לשימור יכלול את פרוט העבודות הנדרשות לשם שיפוץ ושיקום המבנה הקיים, כולל חיזוק קונסטרוקטיבי, שיפוץ חזיתות, גדרות, גגות או אלמנטים אחרים הראויים לשיקום ושימור, הסרת מבנים או חלקי מבנה הנוגדים את אופיו של המבנה, פיתוח השטח וכיו"ב, הכל עפ"י תיק תיעוד מלא של המבנה שיוכן בשלב היתר הבניה בתאום עם מחלקת השימור של עיריית חיפה.</p> <p>ה. שיפוץ ותוספת בניה במבנה הקיים יעשו כך שישמרו מאפייניו האדריכליים של המבנה הראויים לשימור.</p>	

6.5	שימור	
	<p>ו. היתר הבניה לשיפוץ המבנה הקיים ו/או תוספת בניה למבנה הקיים, יוכן ע"י אדריכל בעל נסיון בשימור בהנחיית מחלקת השימור בעיריית חיפה.</p> <p>ז. בעת הוצאת היתר בניה יש להתייחס לחלוקת הפנים של המבנה הקיים ולהתאים את התכנון המוצע לחלוקה המקורית ככל שניתן ובתיאום עם מחלקת השימור של העיריה.</p>	
6.6	ניהול מי נגר	
	<p>לפי תמא/4/ב/34 איזור עם רגישות להחדרת מי נגר עילי למי תהום.</p> <p>ההנחיות לניקוז משמר נגר הן:</p> <p>א. מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ב. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>ג. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ד. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.7	פיתוח סביבתי	
	<p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38	
	<p>המבנה שהוגדר לשימור יחזוק, במידת הצורך, בהתאם לסקר הנדסי שיבוצע ע"י מהנדס מוסמך ויצורף לתיק התיעוד המלא שיערך בהתאם להנחיות מנהל התכנון המעודכנות, הנחיות מחלקת השימור בעיריית חיפה ויאושר ע"י מהנדס העיר.</p>	
6.9	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	
	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</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, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. בכל עת הבנייה, תתאפשר כניסה לכלי רכב לשם ביצוע העבודות רק מהצד המערבי של הבניין.</p>	
6.10	תנאים למתן היתרי בניה	
	<p>1. לבקשה להיתר בניה יצורפו המסמכים הבאים:</p> <p>א. מפת מדידה של המגרש בקנה מידה שלא יקטן מ 1:250 ערוכה ע"י מודד מוסמך. המפה תכלול בנוסף לפרטי המגרש גם את מיקום המגרש בתוך התכנית הכללית, חישוב שטח המגרש, פרטי פיתוח וכן נתונים המתייחסים למגרשים הגובלים איתו לרבות גובה בניינים, מיקום עצים וסוגיהם, פרטי פיתוח ופרטי תשתית קיימת הבולטים מעל פני הקרקע.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>ב. תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100 עם ציון גדרות, קירות תומכים, שבילים, חניה, מתקן אשפה, מיכל דלק טמון באדמה, מתלה כביסה, מיקום בלוני גז וכד' כולל ציון מפלסים סופיים לגובה ראשי קירות וגדרות, כולל ציון החומרים המרכיבים את הגדרות החיצוניים במגרש.</p> <p>ג. חזיתות וחתכים כולל סימון קרקע טבעית וסופית.</p> <p>ד. עיצוב השילוט לשטחים מסחריים, לכניסות לבתים ולאזור המלונאות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תיק תיעוד מלא בהתאם לסעיף 6.5 לעיל, בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית חיפה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור של מערכת הבטחון.</p>	



תשתיות	6.11
<p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>ד. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.</p> <p>3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע תכנון זמין התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>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.</p> <p>5. על מתכנן הבנין 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>ה. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ו. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ז. מערכות כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	



<p style="text-align: center;">תשתיות</p>	<p style="text-align: center;">6.11</p>
<p>ה. אצירה והרחקת אשפה. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. ח. קווי טלפון ותקשורת. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p style="text-align: center;">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p style="text-align: center;">6.12</p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p>	<p style="text-align: center;">6.13</p>
<p>כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר במסגרת היתר הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב . תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב . גדרות ומעקות: גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p>	
<p style="text-align: center;">הנחיות מיוחדות</p>	<p style="text-align: center;">6.14</p>
<p>א. מרפסות זיזיות במבנה החדש: 1. הועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לקוי הבנין וקווי הבניה הגובלים בדרכים, שבילים, שצ"פ ושטחים עם זכות מעבר לציבור. למען הסר ספק יותרו מרפסות זיזיות גם במבנה אשר השימוש בו הוא למלונאות ובלבד שבליטות אלה תואמות את אופי האזור במימדיהן ובצורתן, הן ממוקמות בגובה של לפחות 3 מטר מעל פני הקרקע במצבה הסופי וצורתן לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם לכל דין. 2. באגף החדש של המלון לא יותרו מרפסות הפונות לכיוון דרום מערב. ב. פרגולות: על תכנית זו תחולנה כל הוראות חפ/ מק/ 1400 פמ' -פרגולות ו/או קירוי עונתי לבתי אוכל יותרו בשטחי דרכים מאושרות (מדרכות או רחבות) , בשטחים ציבוריים פתוחים, בשטחים פרטיים פתוחים ובמרווחים של המגרשים במועדים המפורטים בסעיף 7 בהוראות תכנית חפ/1888. -במגרש קיים מבנה לשימור ועל כן תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שימוש בחומרים שונים , לאסור או להגביל את הקמתם של פרגולות או קירוי עונתי בהתאם להנחיות השימור שייקבעו בסקר השימור של המבנה או המתחם.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.15
<p>תנאי לעקירת / העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות. על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p> <p>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח</p>	
מקלטים	6.16
<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>	
היטל השבחה	6.17
<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוקף התוכנית יוגבל לתקופה של 8 שנים מיום פרסום אישורה ברשומות. באם במשך תקופה זו התוכנית לא תצא לפועל, התוכנית תבוטל ויעוד הקרקע יחזור לקדמותו. במידה ותהיה סיבה מוצדקת להארכת מועד ביצוע התוכנית, ניתן יהיה לבקש הארכת תקופת תוקף התוכנית מהועדה המחוזית. הוועדה תבחן ותחליט לגופה באם להאריך או לבטל את התוכנית.

