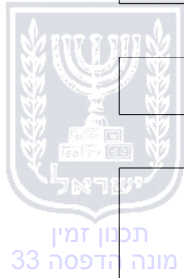


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0440859

חפ/2406 א - מסחר תעסוקה ותיירות ברח' עפרון.



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 :

19/12/2018

לאשר את התוכנית

26/02/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית נמצא בשכונת בת גלים בסמוך לבית חולים רמב"ם. על השטח קיים מבנה מגורים משנות ה - 60 בן 3 קומות על קומת עמודים + עליית גג הכולל 9 יח"ד.
על החלקה הנדונה אושרה בנובמבר 2016 תכנית 304 - חפ/מק/2406 " חלוקה ללא הסכמת בעלים ברח' העלייה השנייה" אשר מטרתה היתה לחלקה את חלקה 14 לשני מגרשים נפרדים בהתאם לחלוקת הקרקע בתשריט הבית המשותף. בעקבות תכנית זו נוצרו 2 תאי שטח חדשים 101, 102.
היקף הזכויות המאושר בתא השטח 101 הוא 683 מ"ר.
התכנית הנדונה כוללת רק את תא שטח 101 ומאפשרת הריסת מבנה המגורים הקיים בתחומה והקמת מבנה חדש תחתיו.
התכנית הנדונה מציעה שימושים מעורבים של מלון (כולל שירותים נלווים למלון), מסחר ומשרדים, בשכונת בת גלים, בסמיכות לבי"ח רמב"ם.
זאת על מנת לעודד את הפעילות התיירותית והכלכלית בשכונה בהתאם למדיניות לעידוד התחדשות ופיתוח כלכלי של השכונה.
בתכנית המוצעת היקף השטחים העיקריים הוא למשרדים 515 מ"ר, למסחר 114 מ"ר ולמלון 1693 מ"ר סה"כ 2322 מ"ר המהווים 250%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/2406א - מסחר תעסוקה ותיירות ברח' עפרון.

מספר התכנית 304-0440859

1.2 שטח התכנית 0.929 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	198783
קואורדינאטה Y	748661

1.5.2 תיאור מקום

בשכונת בת גלים בסמוך לבית חולים רמב"ם

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	ד"ר עפרון	9	

שכונה בת גלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11696	מוסדר	חלק		11
11750	מוסדר	חלק		14

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
11750	10820

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
304-0350298	102 - 101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/11/2016	931	7384	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0350298 ממשיכות לחול.	החלפה	304-0350298
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/15/15. הוראות תכנית תמא/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/15
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/1
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/3 ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/13/3 ים - תיכון תחולנה על תכנית זו. תכנית זו אושרה במועצה הארצית ב - 24.10.14	כפיפות	תמא/13/3 ים - תיכון
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/4 ב/4. הוראות תכנית תמא/34/4 ב/4 תחולנה על תכנית זו. אזור רגישות א-1	כפיפות	תמא/34/4 ב/4
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ 421	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 421 ממשיכות לחול.	0		29/06/1939
חפ/ 363	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 363 ממשיכות לחול.	0		03/05/1938
חפ/ 1400/ יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ יב. הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831	21/04/1996
חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998
חפ/ 1400/ יב/ 3	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב/ 3 ממשיכות לחול.	5367	1615	15/01/2005
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
חפ/ 1400/ שש	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ שש ממשיכות לחול.	4508	2833	30/03/1997

הערה לטבלה:

בנוסף מאושרת תכנית חפ/510 מ- 3.3.1938 שפורסמה בע.ר 764

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	מנחה	1: 250	1	04/02/2019	רועי טלמון	23: 21 04/02/2019		לא
חניה	מנחה	1: 250		21/01/2019	שרון לבנברג - דנגור	16: 20 21/01/2019		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	21/01/2019	ליאת טבשי	16: 21 21/01/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	9	20/08/2017	אייל שפירא	08: 30 20/08/2017	מלל	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	21/01/2019	אייל שפירא	16: 21 21/01/2019		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	27/05/2018	פנינה רוזנברג	16: 22 21/01/2019		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

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	עו"ד בא כח - פז בית הלחמי	26802		חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8621655	04-8621656	paz@gdb-law.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356167	04-8356128	yardal@haifa.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עו"ד בא כח - פז בית הלחמי	26802		חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8621655	04-8621656	paz@gdb-law.co.il

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
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina-ro@smile.net.il
	אדריכל	רועי טלמון	2316634		תל אביב- יפו	הרב עמיאל	29	077-2008825		studio@talm-onbiran.com
	יועץ תחבורה	שרון לבנברג - דנגור	105903		בוסתן הגליל	(1)		077-4110420		l.d.sharon@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@ne rvision.il
	יועץ נופי	ליאת טבשי	47437		בני ברק	המר זבולון	14	03-5788150	03-5705162	tavashi.arc@ gmail.com
	אגרונים	אייל שפירא			חיפה	מקלף מרדכי	23	04-8412733	04-8411517	es- agr@zahav.n et.il

(1) כתובת : ת.ד. 1243, בוסתן הגלילמיקוד 25213.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש שישמש למלון, משרדים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע ממגורים ב' למסחר תעסוקה ותיירות .
- ב. הגדלת זכויות הבניה.
- ג. שינוי בקווי בניין.
- ד. תוספת קומות .
- ה. תוספת שימוש לחניה ציבורית בתחום תא השטח.
- ו. קביעת הוראות בניה, חניה ופיתוח.
- ז. קביעת עצים לעקירה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2001
מסחר תעסוקה ותיירות	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר תעסוקה ותיירות	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2001
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ותיירות	1001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	311	25.08
מגורים ב'	929	74.92
סה"כ	1,240	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	311.32	25.10
מסחר תעסוקה ותיירות	928.83	74.90
סה"כ	1,240.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתי מלון ושירותים נלווים הקשורים לפעילות מלונאית.</p> <p>ב. מסחר קמעונאי (לדוגמא : חנות בגדים, חנות אופטיקה, חנות תכשיטים, מספרות וכד') בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים.</p> <p>ג. יותרו שרותי אוכל (כגון מסעדה, בית קפה) בקומת הכניסה בלבד (באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה).</p> <p>ד. משרדים.</p> <p>ה. חניון פרטי וציבורי תת קרקעי.</p> <p>ו. השימושים המסחריים יהיו בקומת הקרקע, יפנו לרחוב ויהיו פתוחים לקהל הרחב.</p> <p>ז. על גג המבנה יותרו שימושים שלא יגרמו למטרד לתושבי הבניינים הסמוכים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. חומרי הגמר יהיו עמידים וקשיחים לתנאי האקלים והקרבה לים. יותר טיח ו/או בטון חשוף בבליטות הקונזוליות.</p> <p>ב. הגגות יעוצבו כחזית חמישית כמרחב שהייה. המתקנים על הגגות יהיו בשטח ובגובה המינימלי הנדרש וימוקמו במקום עם הנצפות הנמוכה ביותר מהרחוב ובריחוק ממעקות הגג ההיקפיים. הם ישולבו מבחינה עיצובית במראה הכולל של הבניין ויוסותרו על ידי אלמנט מעוצב מחומרים קשיחים המשתלב בעיצוב חזית הבניין ותכנון הגג. הגגות יחופו בחיפוי בהיר.</p> <p>ג. קומת הקרקע תהיה קומה גבוהה בגובה של עד 7.00 מ' (כולל קומת גלריה), גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.5 מ'.</p> <p>ד. בקומת הקרקע תותר התקנה של חדר טרנספורמציה. בתאום ואישור חברת חשמל.</p> <p>ה. מתן היתר בנייה במסגרת התכנית הנדונה יותר באישור איגוד ערים להגנת הסביבה שיתייחס לנושא רעש, החניון התת קרקעי ולתחנת הטרנספורמציה במידה ותידרש בתחום התכנית.</p> <p>ו. מתן רישיון עסק לשרותי אוכל בקומת המסחר יהיה כפוף לאישור איגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>ז. אישור משרד התיירות כי המלון עומד בתקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון בתי מלון.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. מצוינות אדריכלית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון המבנה/ים יעשה תוך הקפדה על יחודיות ומצוינות אדריכלית. 2. מתן היתר בניה יהיה מותנה בבדיקה ובאישור מוקדם של מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר. לצורך בדיקה זו יוגשו הדמיות של המבנה ממספר כיוונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר, שבהן המבנה יוצג על רקע סביבתו הפיזית. 3. בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים. 4. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהוו חלק ממסמכי ההיתר. <p>ב. בקשה להיתר בניה הכוללת שירותי מזון תלווה על ידי יועץ איוורור ויועץ אקוסטי למתן פתרונות למניעת מטרדי ריחות ורעש.</p> <p>ג. הבינוי יטמיע עקרונות של בניה ירוקה לפי התקן הישראלי (ת"י 5281 על עדכוניו) ובהתאם</p>

<p>4.1 מסחר תעסוקה ותיירות</p>	<p>4.1</p>
<p>להנחיות מהנדס העיר.</p>	
<p>4.2 דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>4.2.1 שימושים</p> <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>	<p>4.2.1</p>
<p>4.2.2 הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. ביצוע הדרך והמדרכות ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה .</p> <p>ב. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. מול החזית המזרחית בחלק הדרומי של תא שטח 2001, במקומות בהם קיימים הפרשי מפלס בין רחבת הכניסה למסחר לבין המדרכה הגובלת, תורחב המדרכה על חשבון החניות הציבוריות הסמוכות.</p>	<p>א</p>



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)	בניין / מקום	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
												40	114		מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות		
												590	1693		תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות		
												215	515		תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות		
3	4	(7) 1	4	2	(6) 8	(5) 31.5	(4) 50	531	(3) 4942	1125	(2) 650	845	(1) 2322	929	סה"כ	מסחר תעסוקה ותיירות		

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:

- קווי הבנין העיליים והתת קרקעיים יהיו כמסומן ע"ג התשריט.
- מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס רצפת קומת הכניסה למבנה.
- שטחי השירות המוצעים בתכנית הינם מכסימליים, לא ניתן להוסיף שטחי שירות נוספים מכח תכניות אחרות.
- בית המלון מכיל 56 חדרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תותר גמישות של 10% לניוד שטחים עיקריים בין המשרדים והמלונאות.
המסחר יהיה בקומת הכניסה בלבד.
- שטח עיקרי זה יהיה מיועד לחניון ציבורי בלבד בתת הקרקע.
- לא יותרו זכויות בניה נוספות מעבר לשטח זה מכח תמ"א 38.
- 95% תכנית תת קרקעית.
- גובה מירבי למבנה יומדד ממפלס קומת הכניסה עד פני התקרה העליונה לא כולל מתקני גג.
- הקומה העליונה תהיה קומה חלקית ושטחה יהיה 65% משטח קומה טיפוסית..

(7) המרווח בחלקו הקדמי 1 ובחלקו הפנימי הוא 5.2 כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים :</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, 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 : תכנון זמין מונה הדפסה 33</p> <p>חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה 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 במסגרת היתר הבניה. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר, גנרטור חירום ומצבור גז, בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. כתנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית, יש להגיש תכנית פיתוח נופית ערוכה ע"י אדרי' נוף אשר תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה. תכנית הפיתוח תיערך בקני"מ 1:100 על רקע תכנית מדידה מעודכנת. תכנית הפיתוח הנופית תכלול :</p> <p>תכנית כללית, חתכי אורך ורוחב עקרוניים, תכנית צמחיה וסט פרטים. התכניות תיערכנה בתיאום ועפ"י הנחיות היחידה לתכנון נוף.</p> <p>ב. הנחיות מפורטות לשטחי גינון מעל שטחים בנויים תת קרקעיים :</p> <p>הגינון יבוצע במצעים מנותקים מתאימים : בעלי משקל נמוך, אחיזת מים גבוהה וחומר אורגני בשיעור מספק.</p> <p>תכנון הקונסטרוקציה של המבנה ייקח בחשבון את עומסי הפיתוח, האדניות המושקות והצמחים בבגרותם כולל העצים.</p> <p>עומק הקרקע באדניות יהיה 50 ס"מ לפחות, עומק הקרקע לעצים יהיה 120 ס"מ לפחות. הצמחים יותאמו לתנאי מצעים מנותקים.</p> <p>מערכת ההשקייה תכלול דוד דיזון.</p> <p>ג. יש לתכנן מערכת ניקוז לכל שטחי הגינון מעל שטחים בנויים תת קרקעיים.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה התקף ביום מתן היתר הבניה .</p> <p>יתאפשר בנוסף שימוש של חניה ציבורית בתת הקרקע כשימוש עיקרי. בשטח זה יתאפשר שימוש מתאים לטובת המסחר ושאר השימושים מעל הקרקע.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/או רישום</p> <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 אחד 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 במוסדות התכנון 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>6.4</p>

חשמל	6.5
<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ב. תחנות טרנספורמציה: לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בהקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה מדרך ציבורית ו/או דרך פרטית שתרשם עליה זכות מעבר.</p> <p>מתן היתר בניה לתחנת הטרנספורמציה יותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. תאורה מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	






שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שיחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. 2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. 3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. 	



פסולת בניין	6.7
<p>א. כל המבנים המיועדים להריסה יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'.</p> <p>ב. תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר. 2. בהיתר הבנייה - 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. בגמר הבנייה- לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר." 1.3. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו 	



	פסולת בניין	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב.3.2. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.</p> <p>ב.3.3. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p> <p>ג. עבודות עפר חציבה ומילוי:</p> <p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>ג.1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p> <p>ג.2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>ג.3. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.</p> <p>ג.4. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	פיתוח סביבתי	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>על בעלי היתר הבניה 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>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	תשתיות	6.10
	<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</p>	

6.10

תשתיות

ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.

ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

ד. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או ייגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

ה. אספקת מים

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל

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.

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.

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.

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.

ו. ביוב

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל

2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ז. ניקוז ותיעול

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

ח. מערכות כיבוי אש

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.

ט. אצירה והרחקת אשפה.

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

י. קווי טלפון ותקשורת.

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.

6.11

ניהול מי נגר

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

א. יינקטו ככל שניתן אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי,

השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים

<p>6.11 ניהול מי נגר</p>	<p>6.11</p>
<p>ממפלס פתחי הביוב. ד. יערך תכנון מפורט להכוונת עודפי נגר , בעת עוצמות גשם גדולות, לשטחים ציבוריים.</p>	
<p>6.12 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.12</p>
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן: 1. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר . 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי עודפי עפר ופסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ב. חובת גריסה ? היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	
<p>6.13 מקלטים</p>	<p>6.13</p>
<p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס פיקוד העורף.</p>	
<p>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.14</p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 , 189 , 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	
<p>6.15 עתיקות</p>	<p>6.15</p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p>	
<p>6.16 היטל השבחה</p>	<p>6.16</p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	
<p>6.17 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.17</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 1 / 12</p>	
<p>6.18 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.18</p>
<p>א. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. ב. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. ג. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33