

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0454678

חפ/מק/1602 ה'1- מגורים ברח' רציף רוזנפלד 27, בת גלים, חיפה

מינהל התכנון
הועדה המחוזית-מחוז חיפה
19-05-2019
נתקבל

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/119
המועד הקובע לתחילתה של תכנית עפ"י סעיף 119 לחוק הוא בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות הנ"ל.
ההודעה פורסמה למתן תוקף בעיתון _____ מיום _____ ההודעה פורסמה בי.פ. 8267
מיום _____ 28/5/19 לענין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

פרסום הפקדת תכנית חפ/מק/1602 ה'1
המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיף 102 לחוק התכנון והבניה הוא המועד המאוחר שבין הפרסומים בעיתונות. ההודעה בדבר הפקדה פורסמה בעיתון יפ"א אמרי-מיום 14/9/2018
ההודעה בדבר הפקדה פורסמה ברשומות י.פ. 7943 מיום 20/9/2018

מינהל התכנון-מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
11.2.19
לאשר את התכנית
איתמר בן דוד
תאריך 27.5.19
י"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בתוכנית זו מוצעת תוספת בניה למבנה המגורים הקיים בחלקה, המיועד לשימור עפ"י רשימות השימור שפורסמו ע"י עיריית חיפה וממוקם בפינת שד' בת גלים ורציף רוזנפלד. במקור מבנה זה הוקם כמבנה מגורים חד קומתי ובשנות ה-30 הוסב המבנה להסעדה ונוספה לו קומת מגורים שניה.

לאחרונה המבנה נרכש ע"י יזם תוכנית זו על מנת להכשירו כבית מגורים. תוכנית זו מגדירה הוראות לבינוי תוך כדי מתן הנחיות שימור עפ"י המלצות הסקר תיעוד שהוכן למבנה ומצורף כנספח מנחה.

לפי תוכנית המתאר חפ/2000, שהמאושרת ממרץ 2019 גובה המבנים המוצע בבת גלים יהיה 7 קומות.

הבנין המוצע עפ"י תכנית זו יהיה בן 5 קומות וקומה חלקית שיועדו למגורים מעל קומה מסחרית (סה"כ 7 קומות) וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת אשר תשמש לחניה. היקפי הבניה המוצעים הם: 1546 מ"ר עיקרי, 712 מ"ר שטחי שירות מתוכם 362 לחניה מקורה / תת קרקעית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/מק/1602 ה'-1 מגורים ברח' רציף רוזנפלד 27, בת גלים, חיפה
		מספר התכנית	304-0454678
1.2	שטח התכנית		0.758 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	לייר
		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

198184 קואורדינאטה X

748813 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רציף אהרון רוזנפלד 27, בת גלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	27	רציף אהרון	חיפה

שכונה בת גלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10929	מוסדר	חלק	1	44

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/13/3 ים - תיכון	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/3 ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/13/3 ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/3/78	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3/78. הוראות תכנית תמא/3/78 תחולנה על תכנית זו.	5655	2496	26/04/2007
תמא/34/ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 על כל שינוייה. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תממ/6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	6591	4613	13/05/2013
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/229/י	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י. הוראות תכנית חפ/229/י תחולנה על תכנית זו.	3484	2707	17/09/1987
חפ/229/א/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/א/1. הוראות תכנית חפ/229/א/1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771	14/03/1994

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 229 / א 5	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה.	6388	2981	07/03/2012
חפ/ מק/ 1400 / גב	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה.	4896	4052	26/06/2000
חפ/ מק/ 1400 / תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037	26/06/1997
חפ/ 107	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה.	629		17/09/1936
חפ/ 1400 / יב/ 3	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה.	5367	1615	15/01/2005
חפ/ 229 / ה	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה.	3021	1437	02/02/1984
חפ/ 363	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה.	0		03/05/1938
חפ/ 413	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה.	0		02/01/1940
חפ/ 654	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה.	0		05/06/1945
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004
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/ מק/ 2182	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה.	5481		17/01/2006
חפ/ מק/ 229 / א 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / א 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / א 2 תחולנה על תכנית זו.	5232		27/10/2003

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 חלקית	מחייב	1: 200	1	14/04/2019	עודד קדרון	17: 35 14/04/2019	מחייב לענין קווי הבניין בלבד	לא
חניה	מנחה	1: 100	1	24/03/2019	שרון לבנברג דנגור	08: 26 24/03/2019		לא
תיעוד ושימור	מנחה			15/08/2018	נעה שק	20: 56 13/04/2019	תיק תיעוד מקדים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/03/2019	פנינה רוזנברג	23: 09 19/03/2019		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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יהושע גבעון	99999		חיפה	דרך הים	16	04-8388332		yg@pgs-law.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהושע גבעון	99999		חיפה	דרך הים	16	04-8388332		yg@pgs-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
אדריכלי הפרוייקט	אדריכל	עודד קדרון	3451298	KLK	טירת כרמל	אתגר	5	04-8577884	04-8577895	office@klk-arc.co.il
	יועץ תחבורה	שרון לבנברג דנגור	105903		בוסתן הגליל	(1)		077-4110420	077-4110421	l.d.sharon@012.net.il
יועץ שימור	יועץ	נעה שק	999		חיפה	שד יצחק	11 א	04-8330757		noa.shek@gmail.com

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 tvision.il

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

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
קו בנין עילי	קו בנין למרפסות

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

תוספת בניה למבנה מגורים קיים תוך קביעת הוראות הבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת בנייה חדשה לבניין קיים, קביעת מסי הקומות וקביעת גובה הבניין.
- ב. קביעת המבנה הקיים לשימור ומתן הוראות בינוי בהתאם.
- ג. קביעת חזית מסחרית ושטחים בקומת הקרקע למסחר ולשטחים פתוחים לציבור.
- ד. הרחבת דרך לאורך שדי בת גלים עד הצומת עם רציף רוזנפלד.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2001
דרך מוצעת	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	2001
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	2001
חזית מסחרית	מגורים ג'	2001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	758.35	100
סה"כ	758.35	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	36.16	4.58
מגורים ג'	752.84	95.42
סה"כ	789	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש למגורים.</p> <p>בקומת הקרקע בבנין לשימור ובאגף המבנה החדש תיקבע חזית מסחרית לכיוון רציף רוזנפלד ושד' ת גלים כחלק מחזית ים פעילה. בשטח זה יותרו שימושים פתוחים לציבור, כגון: מסחר, גלריה, מסעדה, בית קפה ושימושים תיירותיים. שימוש זה יקבע כשימוש מחייב, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. המבנה הקיים מיועד לשימור. תוספת הבניה המוצעת תהיה בהצמדה ומעל המבנה הקיים. הנחיות שימור ראה סעיף 6.6</p> <p>ב. בחזית המבנה לכיוון רציף רוזנפלד נדרש טיפול ארכיטקטוני שידגיש את ההפרדה בין המבנה הקיים המיועד לשימור לבין המבנה החדש.</p> <p>ג. המבנה יהיה בן 6 קומות וקומה חלקית נוספת.</p> <p>ד. גובה הקומות באגף החדש יותאמו לגובה 2 הקומות של המבנה לשימור. גובה קומה טיפוסית לקומות החדשות יהיה 3.2 מ'.</p> <p>ה. גג המבנה יהיה גג שטוח ובמסגרת היתר הבניה יוצג פתרון ארכיטקטוני לטיפול באלמנטים הטכניים והמתקנים שיהיו על הגג.</p> <p>ו. כניסות המבנה המקורי משד' בת גלים ומרציף רוזנפלד ישמשו לכניסות למבנה לשימור ולשימוש המסחרי.</p> <p>ז. המתקנים הטכניים ישולבו בקומה 7 החלקית.</p> <p>ח. לא תותר עליית גג מעבר לגובה הקבוע בתכנית זו.</p> <p>ט. בכל הקומות שמעל המבנה לשימור תחוייב נסיגה של 1.5 מ' מכיוון מערב (שד' בת גלים).</p> <p>י. הנסיגות מהפינה הדרום מערבית בקומת הקרקע ובקומה א' כפי שמוצג בנספח הבינוי תהיינה מחייבות.</p> <p>יא. בין החזית הקדמית (לכיוון רוזנפלד) של המבנה הקיים לשימור ובין חזית המבנה החדש תהיה הפרדה ברוחב של 1.3 מ' ובעומק של 1.7 מ' כך שהנסיגה תהיה ברצף עם הקומות החדשות.</p> <p>יב. החזיתות המסחריות הן באגף החדש והן במבנה לשימור, יהיו ללא גידור, למעט לצרכי נגישות. במידה ותיבנה גדרות, גובהן לא יעלה על 60 ס"מ.</p> <p>יג. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שבהיתר הבניה יבחן אלמנט הסתרה של החניון כלפי רח' רוזנפלד בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>יד. לא תותר קומת מרתף מתחת לקומת הקרקע של המבנה לשימור.</p> <p>טו. כל שינוי בקווי הבניה הקדמיים לכיוון רציף רוזנפלד ושד' בת גלים יהווה סטייה ניכרת.</p>
4.2	דרך מוצעת
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

4.2	דרך מוצעת
א	<p>הוראות בינוי</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.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>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מבנה- מעל הקובעת (מטר)	גובה	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי					
220 (5)	7 (4)	24 (3)	18	55	282	2119	362 (2)	139	752.85	2001	מסחר	מגורים ג'		
	1							1407 (1)	752.85	2001	מגורים	מגורים ג'		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- א. קווי הבנין יהיו כמסומן בנספח הבינוי, כל שינוי בקווי הבנין לכיוון רציף רוזנפלד ושד' בת גלים יהווה סטייה ניכרת..
- ב. מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס 3.73+.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם 79 מ"ר לבנית דירת בקומה 7 חלקית.
- (2) שטח זה כולל 279 מ"ר לחניון מקורה.
- (3) המתקנים הטכניים ישולבו בקומה 7 החלקית..
- (4) כולל קומה 7 חלקית.
- (5) לא ניתן לסגור מרפסות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

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, 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 ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p> <p>ד. חומרי גמר של הבניה החדשה יהיו בתאום עם היחידה לשימור מבנים ואתרים.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י מהנדס העיר כחלק מהבקשה להיתר הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים, אלמנט הסתרה של החניון כלפי רח' רוזנפלד וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב.</p> <p>גדרות ומעקות :</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>החזיתות המסחריות הן באגף החדש והן במבנה לשימור, יהיו ללא גידור, למעט לצרכי נגישות. במידה ותיבנה גדרות גובהן לא יעלה על 60 ס"מ.</p>	
6.3	חניה
<p>א. החניה בתחום המגרש תהיה על פי התקן ביום מתן היתר הבניה ובהתאם לתוכנית החניה שבנספח בינוי וחניה מנחה.</p> <p>ב. יותר שימוש במתקנים מכפלי חניה במסגרת מתן פתרונות החניה הנדרשים ע"פ התקן.</p> <p>ג. יינתן פטור מחניה לשטחי המסחר והשימושים הפתוחים לטובת הציבור בקומת הקרקע.</p>	
6.4	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 סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקום, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקום, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	

חשמל

6.5

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.

ב. תחנות השנאה

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.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'

תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק" ותיל חשוף או מצופה..... 5 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אורירי מבודד (כא"מ) .. 2 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 נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת..... 1 מ'

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.

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.

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.

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.

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.

ד.תאורה:

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי תאורה כחוק.

6.6	<p align="center">שימור</p>
	<p>א. הוראות שימור יגברו על הוראות אחרות של התכנית.</p> <p>ב. תותר הריסת חלקי מבנה הנוגדים את אופיו של המבנה לשימור, על פי סקר התיעוד ובתאום עם היחידה לשימור מבנים ואתרים.</p> <p>ג. 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 סקר שימור / תיעוד המבנה בתאום עם היחידה לשימור מבנים ואתרים.</p> <p>ד. שיפוץ ותוספת בניה במבנה לשימור יעשו כך שישמרו מאפייניו האדריכליים של המבנה ותכונותיו הראויות לשימור, כאשר הדגש העיקרי ינתן לשימור חזיתות המבנה הראשיות לשדרה ולרציף ובכפוף להוראות שלהלן:</p> <p>שימור המבנה הקיים:</p> <p>(1) טיפול בפגמים באבן, כולל השלמת אבנים שמורות וחסרות, ניקוי אבן וחלודה והשלמת המישקים ביס האבנים.</p> <p>(2) פתיחת הפתחים האטומים ושיחזור חלונות ותריסי עץ בדלתות ובחלונות.</p> <p>(3) הסרת מפגעים מהחזיתות: שילוט, חיווטים, צנרות, כבלים.</p> <p>(4) פירוק תוספות מאוחרות משנות השלושים כולל איזור השירות האירעי במזרח, גרם המדרגות הדרומי ומבנה גלדת תל-חנן. ראה גם סעיף 6.5</p> <p>(5) שיחזור המרפסת בחזית המערבית כולל טיפול ברצפת הבטון, שיחזור הקונזולות הנושאות את הרצפה ושחזור פרזול המעקה ע"פ הקיים כיום.</p> <p>(6) הבניה החדשה, לרבות אופן חיבור הבניה החדשה בצמוד למבנה לשימור כנקבע בהוראות תכנית זו ופרטי החיבור, ייקבעו בהתאם להנחיות יחידת השימור בעיריית חיפה.</p> <p>ה. היתר הבניה לשיפוץ מבנה לשימור ו/או תוספת בניה למבנה לשימור, יוכן ע"י אדריכל בעל נסיון בנושאי שימור בהנחיית היחידה לשימור אתרים ויכלול מסמכי תיעוד מפורטים של המבנה וסביבתו הכוללים:</p> <p>סקר ותאור אדריכלי והיסטורי של המבנה והנכסים הסמוכים הקשורים בו.</p> <p>ניתוח מצבו ההנדסי של המבנה.</p> <p>ניתוח מרכיבי המבנה, החומרים, הפרטים והגוונים המקוריים של המבנה ואלה שהוספו לו במהלך קיומו.</p> <p>תאור סביבת המבנה והנכסים הסמוכים לו, חצר, מבנה עזר, גדרות, גינות, צמחיה וכיו"ב כמו כן פרטים נוספים עפ"י דרישת מהנדס העיר.</p>
6.7	<p align="center">ניהול מי נגר</p>
	<p>מי נגר עילי:</p> <p>לפי תמא/4/ב/34 המגרש באיזור א-1.</p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. מי הנגר ממגרשי המגורים יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>2. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.8	<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>תנאי לעקירת / העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן</p>

6.8	שמירה על עצים בוגרים
<p>אישור לפי פקודת היערות. על העצים המסומנים לשימור ע"י 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>	
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 בתפוזרת 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 שרוללים, תרכוז 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 שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ז. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'</p> <p>ח. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p>	
6.10	תשתיות
<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. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או ייגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>ה. 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 התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-די 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>6.10</p>	<p>תשתיות</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>ו. 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 מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ז. 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 יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז.</p> <p>ח. 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>ט. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>י. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>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>6.11</p>	<p>מקלטים</p>
	<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>
<p>6.12</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</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>6.13</p>	<p>הריסות ופינויים</p>
	<p>הריסה תבוצע לפי מועדים שיקבעו ע"י מהנדס העיר.</p>
<p>6.14</p>	<p>היטל השבחה</p>
	<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>
<p>6.15</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
	<p>המבנה שהוגדר לשימור יחזק בהתאם לסקר הנדסי שיבוצע ע"י מהנדס מוסמך הבקיא בשימור מבנים ויצורף לתיק התיעוד המלא שיערך בהתאם להנחיות מנהל התכנון המעודכנות, הנחיות מחלקת השימור בעיריית חיפה ויאושר ע"י מהנדס העיר.</p>

6.16 תנאים למתן היתרי איכלוס	
קבלת היתר איכלוס המבנה למגורים מותנה בביצוע השימור בפועל של המבנה הקיים.	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

מימוש התוכנית תוך 10 שנים	
---------------------------	--