

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0566471

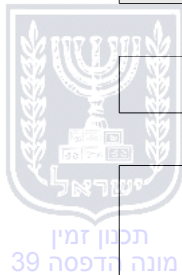
חפ/2460- מעלה השחרור 4 - 8 הבורג', חיפה

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:
31/07/2019

לאשר את התוכנית
04/02/2020

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

לפי תכנית מאושרת חפ/229 יעוד החלקה הוא מגורים . לפי תכנית מאושרת חפ/428 השטח נקבע כ"שטח השמור לממשלה" (general government reserves) בו ניתן לקיים מבני ממשלה "כללים", מבלי ששונה יעוד הקרקע. בפועל נבנה מבנה משרדים ששימש את המדינה, בתחילה כמבנה הדואר של ממשלת המנדט והאחרון שבהם היה של חברת בזק. לאחר הפרטת חברת בזק ושינוי הבעלות בנכס מבעלות המדינה לבעלות פרטית לא נותרה האפשרות לשימוש בנכס במגוון שימושי הממשלה. יעוד הקרקע המאושר שנוטר לבעלים הפרטי של המקום הוא יעוד המגורים מכח תכנית המתאר של חיפה חפ/229. יחד עם זאת השימוש בבנין הקיים למשרדים נותר כשימוש מותר מכח היתר הבניה שקיים למבנה. לפיכך, לצורך שימוש בבנין למשרדים אין צורך בהיתר בניה. לצורך שימוש בבנין הקיים או בחלק ממנו למגורים יש צורך בשימוש חורג מהיתר. כאשר תכנית זו תסדיר את השימוש למגורים באופן קבוע בחלקי המבנה הקיימים ושיוותרו במסגרת תכנית זו וזאת בנוסף לתוספת הבניה במסגרת תמ"א 38 המתירה תוספת קומה אחת במבנה שאינו משמש מגורים עפ"י השימוש בפועל. בחפ/2000 המגרש מיועד למגורים, גובה המבנה המוצע ביחס לרח' אמיר (המהווה את מפלס הכניסה הקובעת למגורים) תואם את הגובה המותר עפ"י חפ/2000. הבינוי המוצע הוא תוספת מגורים מעל המבנה הקיים וכן תוספת אגף חדש למגורים בו מוצעות 6 קומות מגורים. התכנית המוצעת עורכת שינוי יעוד חלקי ממגורים למסעדה, בר/ בית קפה, גלריה הן בקומה השניה באגף המגורים החדש והן בקומת הקרקע ובקומה א של המבנה הקיים.

שטחי הבניה המאושרים / קיימים הם 3543 מ"ר

בתכנית המוצעת :

4622 מ"ר משרדים

370 מ"ר מסחר

3776 מ"ר מגורים (כולל מרפסות כלואות) , 62 יח"ד.

תחום התכנית כולל שטח בתחום גן הזכרון המסומן בהנחיות מיוחדות. בשטח זה יאוטר הגשר שיאפשר חיבור בין גן הזכרון לבין גג המבנה בו מוצע שימוש מסחרי כמסעדה / בית קפה / גלריה וכן שטח מרפסת גג פתוחה בשטח של 600 מ"ר עם זיקת הנאה לציבור שימשם כתצפית.

המבנה הקיים כלול ברשימת השימור של עיריית חיפה ובתב"ע זו המבנה ייקבע לשימור. כל השינויים במבנה הקיים והמבנה המוצע בתכנית זו כבר אושרו בוועדת השימור מס' 25 מיום 13.3.17 ובמסגרת היתר הבניה. המבנה הוגדר בתמ"א 21 - תכנית מתאר ארצית לאתרי מלחמת העצמאות כמבנה דרגה ג' המחייב הוספת שילוט מתאים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

חפ/ 2460- מעלה השחרור 4 - 8 הבורג', חיפה

מספר התכנית 304-0566471

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**

2.811 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
קואורדינאטה X	200311
קואורדינאטה Y	746643

1.5.2 תיאור מקום

באזור ואדי סאליב בין רח' מעלה השחרור לבין גן הזכרון.

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	מעלה השחרור	8	
חיפה	מעלה השחרור	4	
חיפה	מעלה השחרור	6	

שכונה

ואדי סאליב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11115	מוסדר	חלק	1	2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
11115	10838

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 39



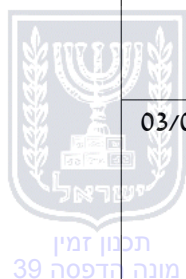
תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
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
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 . הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
08/12/1982		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 21 . הוראות תכנית תמא/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 21
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6 . הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
15/02/1934		422	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 428 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 428
03/05/1938		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 363 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 363
02/02/1984	1437	3021	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ה ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229 ה



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 229 /ה/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 /ה/ 1 ממשיכות לחול.	5384	2170	29/03/2005
חפ/ 229 /י	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 /י ממשיכות לחול.	3484	2707	17/09/1987
חפ/ 1400 /שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 /שש. הוראות תכנית חפ/ 1400 /שש תחולנה על תכנית זו. שטחי השירות בבנין הקיים חושבו לפי תקנות חישוב שטחים.	4508	2833	30/03/1997
חפ/ 229 /י/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 /י/ 1 ממשיכות לחול.	4201	2771	14/03/1994
חפ/ 229 /י/ 5	כפיפות	תכנית זו חלה על יחיד החדשות.	6388	2981	07/03/2012
חפ/ מק/ 1400 /גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /גב ממשיכות לחול.	4896	4052	26/06/2000
חפ/ 1400 /יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 /יב ממשיכות לחול.	4402	2831	21/04/1996
חפ/ מק/ 1400 /יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /יב/ 1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998
חפ/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404	05/03/2019



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכניות	11: 20 06/01/2020	גדי דברת	06/01/2020	2	1: 250	מנחה	בינוי
לא	חתכים, חזיתות, הדמיות	11: 20 06/01/2020	גדי דברת	06/01/2020	2	1: 250	מנחה	בינוי
לא	ניתוח נגישות הולכי רגל, תח"צ, תנועת רכב תפעול וטעינה ופריקה.	11: 42 06/01/2020	פנינה רוזנברג	06/01/2020	1		מנחה	תנועה
לא		20: 35 18/12/2018	בראון - שלומי	01/06/2016	46		מנחה	תיעוד ושימור
לא		11: 18 06/01/2020	פנינה רוזנברג	06/01/2020	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

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



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			הבורג' אחזקות בע"מ	חיפה	הנמל	19			y.dovrat@g mail.com

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
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina- ro@smile.net .il
יועץ שימור	יועץ	בראון - שלומי		בראון שלומי אדריכלות ובינוי ערים	חיפה	ליטאניס	8	04-8345581	04-8366862	Baron- shlomi@013. net
	אדריכל	גדי דברת	26549		בנימינה- גבעת עדה	הלבונה גבעת עדה	26			gadi@dovrat- epm.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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 הבורג' לשימוש של מסחר משרדים ומגורים תוך תוספת בניה חדשה למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד השטח ממגורים ג' (שטח שמור למדינה) עם היתר בניה מאושר למשרדים לשטח ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
- ב. תוספת בניה במסגרת זכויות בניה לפי תמ"א 38 וכן תגבור זכויות הבניה.
- ג. תוספת קומות לבנין הקיים.
- ד. קביעת קווי בנין לקומות השונות בבנין (הקיימות והמוצעות)
- ה. קביעת הבנין הקיים כבנין לשימור.
- ו. קביעת גובה קומות.
- ז. קביעת שטח עם הנחיות מיוחדות בתחום יעוד מגורים (שטח שמור לממשלה) המשמש בפועל כשצ"פ.
- ח. קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור על גג המבנה. הזיכרון.

תכנון זמין
מונה הדפסה 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	201
דרך מוצעת	401
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	201
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	201

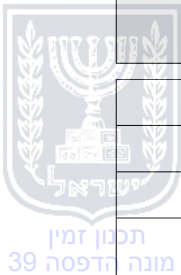
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים שטח שמור לממשלה	2,811	100
סה"כ	2,811	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1.36	0.05
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	511.7	18.21
עירוני מעורב	2,297.5	81.75
סה"כ	2,810.56	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>הבנין הקיים ישמש למשרדים למעט חלק במפלס קומת הקרקע שיוסב ללובי כניסה למגורים. אגף החדש ישמש למגורים.</p> <p>יותר שימוש למסחר, בית קפה / מסעדה, גלריה בקומת הקרקע ובקומה א' של הבנין הקיים ובקומה שניה של האגף המגורים החדש.</p> <p>יתאפשר שימוש של מלונאות עד 50% מהשטחים המיועדים למגורים.</p> <p>לא יותר רישום ומכירה של יח"ד בקומה 1 - (הקומה מתחת למסעדה המוצעת) כדירות נפרדות והן מיועדות להישאר יחידה רישומית אחת וכי תירשם על כך הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין. הוראה זו לא תחול על יח"ד שבתחום קווי הבנין של קומות המגורים העליונות. כמו כן לא תחול על כל שטחי המשרדים והמסחר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. קווי בנין:</p> <p>1. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי המחייב חלקית בענין קווי הבנין. סטייה מקווי הבנין תהווה סטייה ניכרת מהתכנית. באגף המגורים החדש יותרו בליטות דקורטיביות מעבר לקו הבנין.</p> <p>2. בהתחשב בטופוגרפיה ובמפלסים הקיימים והחדשים יותר גובה של שטחי שירות מעל המותר באישור מהנדס העיר במסגרת היתר הבניה.</p> <p>ב. שטח מסחרי:</p> <p>בקומה 3- / קומת הקרקע, בקומה 2- / קומה א, בקומת הכניסה למגורים (מפלס ה - 0.00), בקומה 2 של אגף המגורים החדש (מפלס ה 60.25 בנספח הבינוי) יותר שימוש למסחר, מסעדה / בית קפה / גלריה.</p> <p>ג. גובה קומות, ומפלסים:</p> <p>1. הגובה המכסימלי של קומת המגורים הראשונה - קומה 1 בנספח הבינוי, מתחת למפלס הגג המשמש לתצפית לא יעלה על 3.90 מ' נטו.</p> <p>2. הגובה ברוטו לקומה בכל אחת מהקומות, מקומה 2 ועד קומה 7, לא יעלה על 3.2 מ'. גובה קומה 2 (של אגף המגורים החדש) מפלס ה 60.25 + בנספח הבינוי), הקומה הכוללת את המסעדה) יהיה 4.2 מ'.</p> <p>3. מפלס הגג העליון המשמש בחלקו כמצפור יהיה 60.25 מ' סטייה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. זיקת הנאה לציבור:</p> <p>על גג המבנה במפלס 60.25+ (קומה 2 בנספח הבינוי - מפלס קומת המסעדה) נקבע שטח עם זיקת הנאה לציבור אשר ישמש כתצפית ולא יפחת מ - 600 מ"ר. שטח זה סומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה להולכי רגל. גבולותיו המדויקים, שטחו ומיקומו הסופי של השטח ייקבעו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. תנאי להיתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה לשטח זה כשטח פתוח וחופשי לציבור.</p> <p>ה. בכל רצף השטחים מגן הזכרון דרך הגשר אל גג המבנה ובכל שטח זיקת הנאה, תתאפשר נגישות מלאה לאנשים בעלי מוגבלויות.</p> <p>ו. רוחב הגשר מגן הזכרון אל גג המבנה במפלס 60.25+, לא יפחת מ - 4 מ'.</p> <p>ז. תותר התקנת אנטנות סלולריות על גג מבנה המגורים.</p>

<p>עירוני מעורב</p>	<p>4.1</p>
<p>ח. תותר הפרדה בין מרפסות כלואות ופתוחות באמצעות קיר או במחיצה מחומרים קלים .</p>	
<p>שימור</p> <p>הבנין הקיים כלול ברשימת השימור של עיריית חיפה. אך הוא לא נקבע כבנין לשימור. תכנית זו קובעת את הבנין כבנין לשימור .</p> <p>כל בניה חדשה, תוספת בניה, או כל טיפול בבנין הקיים (כולל שיפוץ), או טיפול בשטח, תעשה עפ"י הנחיות היחידה לשימור בעיריית חיפה.</p> <p>העבודות בבנין הקיים הן לפי אישור בועדת שימור מס' 25 מיום 13.3.17</p>	<p>ב</p>
<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>השימושים יהיו השימושים הקיימים היום בשטח בפועל , שצ"פ - גן הזכרון. בתחום השטח המסומן בהנחיות מיוחדות ימצא המיקום הסופי של הגשר המחבר בין גן הזכרון לגג המבנה המשמש לתצפית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>דרך מוצעת</p>	
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</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>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל</p> <p>א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה .</p> <p>ג. 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>א</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
				62						943	(1) 3776		201	מגורים	עירוני מעורב
										100	370		201	מסחר	עירוני מעורב
									(2) 969	3042	217	1580	201	משרדים	עירוני מעורב
	3	8	31.5	62	90	480	10997	969	3042	1260	(4) 5726	(3) 2301	201	<סך הכל>	עירוני מעורב



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
		201	מגורים	עירוני מעורב
		201	מסחר	עירוני מעורב
		201	משרדים	עירוני מעורב
		201	<סך הכל>	עירוני מעורב

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

הערה ברמת הטבלה:

הערה א: קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי המחייב חלקית בענין קווי הבנין.

הערה ב: מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס קומת הכניסה מרח' אמיר (51.35 +)

הערה ג: שטחי השירות משרדים ולמסחר עפ"י חפ'1400 שש על כל שינוייה וושטחי השירות למגורים יהיו בהתאם לחפ'5/229, כל עוד השטחים אינם עולים על השטחים המותרים בטבלה 5

הערה ד: יותר ניווד של שטח עיקרי ממשרד למסחר בקומת הכניסה הקובעת 51.35 + ומתחתיה, בהיקף של עד 25%

הערה ה: שטחי השירות בבנין הקיים חושבו לפי תקנות חישוב שטחים.

הערה ו: ניתן לנייד שטחי שירות בין השימושים השונים בהיקף של עד 25%

הערה ז: השטח המסחרי יהווה עד 25% מהשטח הכולל המותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יתאפשר שימוש של מלונאות עד 50% מהשטח..

(2) השטח כולל 724 מ"ר של אזור מקורה למתקנים טכניים ומערכות בקומות 1-, 3- וכן במפלס 5.60-.

(3) שטח רשום עפ"י מפ"י 2301 מ"ר.

(4) השטח כולל 1210 מ"ר עיקרי במסגרת תמ"א 38, כמו כן כולל שטח של מרפסות כלואות.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של המבנה : 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 ובהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 25 מיום 13.3.17. 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 שהטיפול בחזיתותיו אושר בועדת השימור. 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. ד. יותרו מרזבים חיצוניים בבנין לשימור.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תוגש על רקע 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 בנינים, מיקום עצים וסוגיהם, פרטי פיתוח ופרטי תשתית קיימת הבולטים מעל פני הקרקע. 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. הנחיות לתכנית הבינוי והפיתוח ראה גם בסעיף 6.10 - תנאי להיתר בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <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. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. ד. 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, מלבד מרחקים מחדר טרנס' קיים במבנה לשימור.</p>	<p>6.4</p>



6.4	חשמל
	<p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ' מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ' מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה..... 5 מ' מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל 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 נמוך..... 0.5 מ' מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ' מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת..... 1 מ' מ' יא. שנאי על עמוד..... 3 מ' מ'</p> <p>3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</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 תכלול 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 קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית. ה. תאורה מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>
6.5	שימור
	<p>א. לא תותר הריסת מבנה לשימור המסומן בתשריט . תותר הריסת חלקי מבנה הנוגדים את אופיו של המבנה לשימור, על פי סקר השימור ובתאום עם היחידה לשימור מבנים ואתרים.</p> <p>ב. היתר בניה במגרש הכולל את המבנה לשימור יכלול את פרוט העבודות הנדרשות לשם שיפוף ושיקום המבנה הקיים, כולל חיזוק קונסטרוקטיבי, שיפוף חזיתות, גדרות, גגות או אלמנטים</p>

<p>שימור</p> <p>6.5</p> <p>אחרים, לרבות המרזבים החיצוניים במבנה לשימור, הראויים לשיקום ושימור, הסרת מבנים או חלקי מבנה הנוגדים את אופיו של המבנה, פיתוח השטח וכיו"ב, בתאום עם היחידה לשימור מבנים ואתרים. ג. שיפוץ ותוספת הבניה במבנה לשימור אושרו בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 25 מיום 13.3.17.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.6</p> <p>שטח התכנית מצוי באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>6.7</p> <p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>6.8</p> <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 גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכ"ו. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.9</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לתחנת מעבר או לאתר מחזור. רק היתרה שאינה ניתנת למיחזור תועבר לאתר הטמנה מוסדר. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.10</p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית, התכנית תכלול בין השאר תכנון נופי המציג את פיתוח המדרון של הגן, שאר הפיתוח של הממשק בין גן הזיכרון למבנה המוצע, תוואי השביל המחבר את רח' מעלה השחרור ומיקום מעלית שקופה לטובת הציבור העולה מרחוב מעלה השחרור לאזור האנדרטה בגן הזכרון או חלופת הנגשה אחרת כמו דרגנועים. בנושא מיקום המעלית/ דרגנוע/ שבילים בגן הציבורי מדובר על מיקום עקרוני ברקע של תכנית הבינוי, שכן השטח הינו מחוץ לגבולות התכנית. אם יתאפשר למקם את המעלית בתוך שטח התכנית, יסומן מיקומה בתכנית הבינוי והפיתוח, והיתר הבניה יבטיח, באמצעות הוראת שלביות מתאימה, כי הקמתה תבוצע בד בבד עם הקמת מבנה המגורים. ב. תנאי להיתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לשטח המסומן בזיקת הנאה לציבור כשטח פתוח וחופשי לציבור. השטח הסופי יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	

<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי לאיכלוס למסעדה ולקומות המגורים יהיה השלמת בניית הגשר והשלמת הפיתוח סביבו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.12</p>
<p>א. לפני התחלת תכנון המבנה 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-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>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 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.</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 ינתן 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 עם עדיפות לפתרון של מתקי אשפה טמונים בקרקע ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית 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>	



6.13	מקלטים
	לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

6.14	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 במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה 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.לא יותר רישום ומכירה של יח"ד בקומה 1 (הקומה מתחת למסעדה המוצעת) כדירות נפרדות והן מיועדות להישאר יחידה רישומית אחת וכי תירשם על כך הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין . הוראה זו לא תחול על יח"ד שבתחום קווי הבנין של קומות המגורים העליונות. כמו כן לא תחול על כל שטחי המשרדים והמסחר.</p> <p>ו. תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה לציבור על גג המבנה . השטח יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>

6.15	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק

6.16	הפקעות לצרכי ציבור
	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.

6.17	הנחיות מיוחדות
	<p>הנחיות לשימוש מלונאות :</p> <p>א.תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12 / 1</p> <p>ב.לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>ג.לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>ד.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	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39