

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0638478

התחדשות עירונית פינוי בינוי המלך שלמה חפ/מק/2455א



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

**דברי הסבר לתכנית**

הפרויקט ממוקם בכניסה הדרומית לחיפה בשכונת נווה דוד במפגש הרחובות שלמה המלך ושאול המלך. התכנית מוצעת כחלק מתכנית רחבה שהכינה העיריה להתחדשות עירונית שכונות החוף. התכנית מציעה הריסת 219 יח"ד ב-17 מבנים קיימים בני 4-2 קומות והקמת 1212 יח"ד ב 12 בניינים בני 22 קומות, בשילוב בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מסחר, תעסוקה וכיכר עירונית. במסגרת התכנית ישופרו תנאי המגורים של דיירי המתחם ע"י הגדלת שטח דירתם המקורית, יוגדל מלאי מגורים לאוכלוסיות חדשות, יובטחו מרפסות, חניות תת קרקעיות ומחסנים ויינתן מענה להיעדר עמידת המבנים הקיימים בתקן רעידות אדמה, מיגון הג"א ועמידה בתקני בטיחות עכשוויים. כמו כן מציעה התכנית יצירת מוקד עירוני תוסס של מסחר, שירותים ותעסוקה בכניסה הדרומית החשובה של העיר והשכונה. פיתוח מוקד זה ברחוב המלך שלמה משתלב בעקרון שגם הוא נגזר מהתכנית הכוללת של גיבוש ציר עירוני משמעותי לאורך הרחוב וכחלק מהרצף הבנוי בהמשך רחוב המלך שלמה לכיוון צפון.



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

התחדשות עירונית פינוי בינוי המלך שלמה חפ/מק/2455א

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

304-0638478

1.2 שטח התכנית

99.841 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א 2) (1)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חיפה
X קואורדינאטה	196861
Y קואורדינאטה	745755

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת נווה דוד

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

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	ציקלג	7	
חיפה	ציקלג	2	
חיפה	ציקלג	9	
חיפה	שאול המלך	13	
חיפה	שאול המלך	27	
חיפה	שאול המלך	25	
חיפה	שאול המלך	17	
חיפה	שאול המלך	11	
חיפה	שאול המלך	19	
חיפה	שאול המלך	15	
חיפה	שאול המלך	23	
חיפה	שאול המלך	21	
חיפה	שאול המלך	29	
חיפה	שאול המלך	31	
חיפה	שלמה המלך	12	
חיפה	שלמה המלך	24	
חיפה	שלמה המלך	10	
חיפה	שלמה המלך	8	
חיפה	שלמה המלך	28	
חיפה	שלמה המלך	11	
חיפה	שלמה המלך	26	
חיפה	שלמה המלך	17	
חיפה	שלמה המלך	30	
חיפה	שלמה המלך	20	
חיפה	שלמה המלך	15	
חיפה	שלמה המלך	13	
חיפה	שלמה המלך	22	
חיפה	שלמה המלך	19	
חיפה	שלמה המלך	14	

נווה דוד

שכונה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 36תכנון זמין  
מונה הדפסה 36תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10738	מוסדר	חלק	142-151, 153, 160	58-59, 141, 155, 157
10743	מוסדר	חלק	73-74, 135-137, 162, 201-203	160, 184, 200
10751	מוסדר	חלק	26, 58, 65, 71	70, 72
10756	מוסדר	חלק	5-7, 52, 55, 65-66, 69, 71, 73-74	2, 9-16
10757	מוסדר	חלק		1, 16-18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

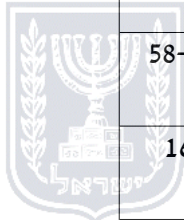
לא רלוונטי

## 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.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
10/04/2016	5145	7246	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0289603 ממשיכות לחול.	שינוי	304-0289603
10/02/2019	7484	8106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0447052
04/09/1969	2135	1548	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1024 / א ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1024 / א
05/11/1970	180	1670	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1024 / ג ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1024 / ג
10/11/1977	336	2383	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1024 / ד ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1024 / ד
14/08/1983	2165	2934	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1024 / ה ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1024 / ה
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1024 / יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1400 / יב

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400/שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/שש. הוראות תכנית חפ/1400/שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833	30/03/1997
חפ/1820	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/1820.	3248	3357	15/09/1985
חפ/229	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229 ממשיכות לחול.	422		15/02/1934
חפ/229/י/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י/5. הוראות תכנית חפ/229/י/5 תחולנה על תכנית זו.	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/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/2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/2000. הוראות תכנית חפ/2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404	05/03/2019
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/מק/1400/יב/4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4 ממשיכות לחול.	5293		29/04/2004



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / פמ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ ממשיכות לחול.	5501	2102	28/02/2006

**הערה לטבלה:**

1. תכנית 304-0289603 הינה תכנית חפ/2087/ה.
2. תכנית 304-0447052 הינה תכנית חפ/1400/שש/1.



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				עמיקם ודעי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		עמיקם ודעי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	26/05/2019	עמיקם ודעי	14: 11 24/06/2020	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500		04/04/2019	עמיקם ודעי	13: 58 24/06/2020	נספח בינוי תכניות - מחייב לנושא קווי בניין בלבד.	לא
בינוי	מנחה	1: 250		26/05/2019	עמיקם ודעי	15: 57 24/06/2020	נספח בינוי - חזיתות	לא
בינוי	מנחה	1: 1		26/05/2019	עמיקם ודעי	14: 12 24/06/2020	נספח בינוי- הדמיות	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	26/05/2019	עמיקם ודעי	14: 08 24/06/2020	נספח בינוי חתכים	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	12/03/2019	אמיר בלום	14: 14 24/06/2020	נספח נופי - חתכים	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500		04/04/2019	אמיר בלום	14: 16 24/06/2020	נספח נוף - תכנית	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500		07/04/2019	אמיר בלום	14: 17 24/06/2020	נספח עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000		08/03/2020	גור פוכס	16: 14 24/06/2020	נספח תנועה	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000		26/05/2019	אהוד ויסברג	14: 38 24/06/2020	נספח ניקוז	לא
ביוב	מנחה	1: 1000		26/05/2019	אהוד ויסברג	13: 57 24/06/2020	נספח מים וביוב	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה	1: 1		04/04/2019	רן קליק	14: 40 24/06/2020	נספח סביבתי	לא
נספח חברתי	מנחה	1: 1		26/05/2019	מודוס מתכננים מודוס מתכננים	14: 41 24/06/2020	נספח חברתי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1		04/04/2019	רן קליק	14: 42 24/06/2020	נספח פרוגרמה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה	1: 1		04/04/2019	משה פרידמן	14: 43 24/06/2020	טבלת איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה	1: 1		26/05/2019	משה פרידמן	14: 44 24/06/2020	נספח לטבלת איזון והקצאה	לא
הנחיות מיוחדות לתאי שטח	מחייב	1: 500	4	10/09/2020	סופיה אלדור	15: 19 10/09/2020	הסכם בין היזם לבין הדיירים לנושא קרן תחזוקה	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית חיפה	חיפה	(1)		04-8356125		
	פרטי			אזורים בנין (1965) בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	32	03-5632694		

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ביאליק 3.

(2) כתובת: ארניא 32.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אזורים בנין (1965) בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-5632694		sofia@azorim.co.il

(1) כתובת: ארניא אוסולדו 32.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עורך דין בא כוח הדיירים	יהונתן יצחק	39373		תל אביב- יפו	(1)	8	03-6966993		yoni@comlaw.co.il

(1) כתובת: שד' שאול המלך 8.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמיקם ודעי		גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5377884		Eli@gioragur.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289		חיפה	(1)	14	04-8339070		amir@miller-blum.co.il
יועץ ניקוז וביוב	יועץ תשתיות	אהוד ויסברג	947	אהוד ויסברג בע"מ	חיפה	(2)	10	04-8660677		
יועץ חברתי	יועץ	מודוס מתכננים מודוס מתכננים		מודוס מתכננים עם אנשים בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8122080		office@modus.org.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	גור פוכס	0103059	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	(3)	2	03-7554444		
שמאי מקרקעין	שמאי	משה פרידמן	341	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'	רמת גן	(3)	2	03-7553111		
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון קליק			תל אביב- יפו	(4)	6	077-3508001		
מודד	מודד	בני שפירא	583		חיפה	(5)		04-8420528		
אדריכל	יועץ	סופיה אלדור	07188	יועצת לחברת אזורים	תל אביב- יפו	נהרדעא	5			sofia@azorim.co.il

(1) כתובת: התשבי 14.

(2) כתובת: רחוב ירושלים 10.

(3) כתובת: דרך בן גוריון דוד 2.

(4) כתובת: ילין מור נתן 6.

(5) כתובת: הגדוד העברי 17א קרית חיים.

**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**

קביעת הוראות שיאפשרו התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי תוך הוספת יחידות הדיור, הגדלת שטחי ציבור ושטחים פתוחים, שינוי תוואי דרכים ומתן הוראות לעירוב שימושים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

פינוי והריסת בנייני מגורים קיימים במטרה לאפשר הקמת מתחם מגורים חדש במסגרת התחדשות עירונית תוך קביעת הוראות בנייה הקשורות למתחם פינוי בינוי לפי סעיף 62 א (א 2) (1):

- א. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים ללא הסכמת בעלים ביעוד מגורים, אב"צ, שטח לבית קברות דרך ושצ"פים.
- ב. שינוי ייעודי קרקע כולל ביטול ושינוי תוואי דרך והרחבות דרכים.
- ג. תוספת שטחים למוסדות ציבור ומגוון שטחים פתוחים.
- ד. קביעת שלביות למימוש הפרויקט.
- ה. קביעת זכויות והוראות הבניה למגרשי המגורים.
- ו. קביעת הוראות בנייה, פיתוח, תנועה וחנייה לכל המגרשים.
- ז. קביעת הנחיות להריסת מבנים וקביעת הוראות סביבה ושיקום.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 36תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

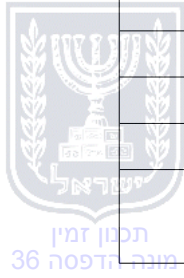
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	103 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	402
שטח ציבורי פתוח	611 - 607 ,605 ,603 ,602
דרך מאושרת	209 - 200
דרך מוצעת	314 - 301
בית קברות	805 - 801
מגורים מסחר ותעסוקה	901
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	701 ,601 ,403

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	בית קברות	805 - 801
גבול מתחם	דרך מאושרת	209 - 200
גבול מתחם	דרך מוצעת	314 - 301
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	402
גבול מתחם	מגורים ד'	103 - 101
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	901
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	611 - 607 ,605 ,603 ,602
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	701 ,601 ,403
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	204 ,202 ,201
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	305 ,301
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	402
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	103 ,102
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	610 - 608 ,602
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601
מבנה להריסה	דרך מאושרת	208 ,207
מבנה להריסה	דרך מוצעת	309 - 304 ,301
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	402
מבנה להריסה	מגורים ד'	103 - 101
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	901
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	610 - 607 ,603 ,602
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	701 ,601
מבנה להריסה 2	בית קברות	802
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	603
קו חשמל מתח על	דרך מאושרת	205
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	בית קברות	805 - 801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	209 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	314 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים די'	103 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	611 - 607 , 605 , 603 , 602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	701 , 601 , 403



### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
11.38	11,363	בית קברות
27.88	27,839	דרך מאושרת
13.27	13,251	מבנים ומוסדות ציבור
22.21	22,179	מגורים
16.43	16,406	שטח ציבורי פתוח
8.82	8,803	שמורת טבע
<b>100</b>	<b>99,841</b>	<b>סה"כ</b>



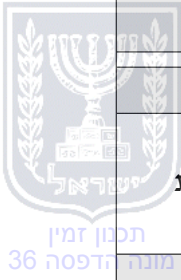
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.46	9,447.12	בית קברות
22.28	22,246.81	דרך מאושרת
7.95	7,936.88	דרך מוצעת
12.51	12,486.79	מבנים ומוסדות ציבור
22.80	22,765.21	מגורים די'
5.45	5,438.36	מגורים מסחר ותעסוקה
12.59	12,570.51	שטח ציבורי פתוח
6.96	6,949.41	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>99,841.1</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ב. חנייה ומתקנים טכניים והנדסיים בתת קרקע בלבד. ג. מגורים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין. ד. ניתן לשלב שימושים מסחריים בקומות הקרקע של המבנים בחזית כלפי הרחוב
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. כניסה: הכניסה למבני המגורים תבצע מרחובות שלמה המלך ושאל המלך. ב. יותרו דירות בקומות הקרקע. כ 30% מהשטח בקומות הקרקע יוגדר כשטח משותף לרווחת הדיירים. ג. שטח פנוי מעל החניונים יגונן בהתאם להנחיות של המחלקה לתכנון נוף. ד. החניונים יהיו בתת קרקע בלבד. ה. 20% לפחות מסה"כ יהיו יח"ד קטנות. ו. השימוש למסחר בקומת הקרקע יהיה בהיקף מרבי של 25% משטח הקומה
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, בריאות ודת.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> שטחי החניה יהיו בתת הקרקע.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. גינון, נטיעות, שבילים ומתקני משחקים. ב. פינות ישיבה, מתקני כושר, מזרקות, מצללות, שרותים ציבוריים. ג. קיוסק אחד בכל תחום התכנית ששטחו יהיה עד 100 מ"ר לפי תכנית מתאר חפ/2000.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית לשימוש ציבורי ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> א. תוואי הדרך, רוחבה וקווי הבניין ממנה יהיו כמצוין בתשריט.

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית לשימוש ציבורי ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> א. תוואי הדרך, רוחבה וקווי הבניין ממנה יהיו כמצוין בתשריט.
<b>4.6</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. בית קברות עפ"י השימושים שנקבעו בתכנית חפ/2000.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין. ב. מסחר. ג. תעסוקה. ד. קומות מרתף לחנייה למסחר למגורים ולתעסוקה, מתקנים טכניים, אחסנה למסחר ותעסוקה ומחסנים לדיירי הבניין. ה. 20% לפחות מסה"כ יח"ד יהיו יח"ד קטנות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> השימוש למסחר יהיה כלפי רחוב המלך שלמה. השימוש לתעסוקה יהיה בקומה מעל קומת המסחר
<b>4.8</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שטחים פתוחים ב. מבנים ומוסדות ציבור
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	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					
	(1)	(1)	(1)	(1)	2					24974				402	חניון	מבנים ומוסדות ציבור		
	(1)	(1)	(1)	(1)		4						3750	20000	12487	402	מבנים ומוסדות ציבור		
	(1)	(1)	(1)	(1)	5							55440		101	חניון	מגורים ד'		
8624	(1)	(1)	(1)	(1)	22		79.5 (2)	616				36960	64680	15400	101	מגורים	מגורים ד'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	4					21060				102	חניון	מגורים ד'		
3276	(1)	(1)	(1)	(1)	22		79.5 (2)	234		1872		14040	24570	4104	102	מגורים	מגורים ד'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	4					14040				103	חניון	מגורים ד'		
2184	(1)	(1)	(1)	(1)	22		79.5 (2)	156		1248		9360	16380	3278	103	מגורים	מגורים ד'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	6							23040		901	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה		
2884	(1)	(1)	(1)	(1)	22 (4)		80.5 (3)	206				12360	21630	5438	901	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(1)	(1)	(1)	(1)								600	1500	5438	901	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(1)	(1)	(1)	(1)								600	1500	5438	901	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2					3820				403	חניון	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		



מ"ר העיקרי לשטח בנוסף מ"ר	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	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					
	(1)	(1)	(1)	(1)		2						573	3056	1910	403	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2					3058					601	חניון	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)		2						459	917	1529	601	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2					7018					701	חניון	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)		2						1052	2105	3509	701	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	



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:

- א. מספר הקומות בתאי השטח למגורים בטבלה אינו כולל קומה טכנית של מערכות על הגג.
- ב. קווי הבניין הינם עפ"י נספח בינוי תכניות שהינו מחייב לנושא קווי הבניין.

- ג. הגובה המקסימלי בבנייני המגורים נקבע במטרים מעל פני הקרקע וכולל בתוכו קומת לובי עד 6 מטר, קומת מסחר במידה ויש עד 6 מטר, קומת תעסוקה עד 4.5 מטר וקומת מגורים עד 3.5 מטר לקומה.
- ד. ניתן יהיה להעביר שטחים של עד 10% בין תאי השטח ובין השימושים, השטח יחושב משטח הבניה המותר במגרש הנותן או בשימוש במגרש המקבל.
- ה. תותר העברת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת למעל לכניסה הקובעת בשיעור של עד 10% משטח השירות העל קרקעי.
- ו. 20% לפחות מסה"כ יח"ד יהיו יח"ד קטנות.
- ז. שטחי השירות העיליים הינם בהתאם לתכנית חפ/מק/229/5.
- ח. שטחי שירות למסחר ומוסדות ציבור חדשים יחושבו לפי חפ/1400/שש/1. למוסדות ציבוריים קיימים לפי חפ/1400/שש.

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

- (1) קווי הבניין הינם לפי נספח בינוי תכניות שהינו מחייב לנושא קווי הבניין..
- (2) מעל גובה זה יותרו מתקני גג, מעקות ומתקנים טכניים לפי תכנית חפ/1400 גב. הקומה הטכנית תהיה בהתאם למפרט מקובל..
- (3) גובה זה כולל גם את קומות המסחר והתעסוקה. מעל גובה זה יותרו מתקני גג, מעקות ומתקנים טכניים לפי תכנית חפ/1400 גב. הקומה הטכנית תהיה בהתאם למפרט מקובל..
- (4) כולל את קומות המסחר והתעסוקה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**6. הוראות נוספות**

6.1	תחזוקה
	<p>1. על היזם תחול חובת תשלום הפרש הוצאות התחזוקה בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 19(ב) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו - 2016 לגבי בעלי דירות תמורה העונים לתנאים הקבועים בסעיף 19(ב) הני"ל, וזכאים להשתתפות האמורה של היזם בהוצאות התחזוקה.</p> <p>2. ייקבעו עקרונות קרן תחזוקה בהתאם להחלטת מיסוי 9093/18 בנושא "הקמת קרן תחזוקה הונית במסגרת הסכם לפינוי ובינוי - החלטת מיסוי בהסכם". העקרונות ייקבעו בתיאום עם אגף נכסים בעיריית חיפה ויהוו חלק מנספחי התכנית.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. תכנית בינוי ופיתוח תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף לכל מתחם על פי נספח הבינוי המצורף לתכנית ותאשר ע"י צוות מהנדס העיר. התכנית תוגש על רקע מדידה עדכני בקני"מ 1:250 ו/או 1:100 שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>ב. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את גושי הבניה, את המיקום המדויק של כל המבנים בתחום המגרש כולל תחנת טרנספורמציה, תפרט חתכים וחזיתות של המבנה כולל פירוט חומרי גמר ופרטי בנין מיוחדים. החזיתות וגגות המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך הזמן באישור מהנדס העיר. התכנית תפרט את הגישה והחניה, פירוט גבהים ומפלסי הבניינים, גגות הבניינים, גגות החניונים וכן את הכניסות והיציאות לתאי השטח ולחניונים ותובא לאישור האגף לתכנון דרכים, תנועה ונוף. תכנון הדרכים יעשה בשילוב יועץ תנועה ואדריכל נוף.</p> <p>ג. תכנית הפיתוח תכלול סימון עצים להעתקה/לעקירה על פי נספח עצים ויפורטו אמצעים להעתקת עצים. העצים הקיימים יועתקו או ייכרתו עפ"י נספח עצים ותכנית פיתוח נוף לפי הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם מחלקת הנוף בעירייה. לפני ביצוע פיתוח כל שהוא בשטח, יש לערוך תכנית סימון עצים קיימים מדויקת, כולל ציון סוגיהם ונקודות הגובה בצוואר השורש. יש לציין ע"ג התכנית את העצים המיועדים לעקירה והעתקה, ולוודא כי על כל עץ שיעקר, יינטע עץ חלופי. תכנית זו תיבדק ע"י פקיד היערות, ולאחר אישורו יהיה ניתן לבצע את הפיתוח. בתכנון מפורט יעשה מאמץ לשימור העצים הבוגרים הקיימים בכל שטח התכנית.</p> <p>ד. גמר חזיתות החניונים וגגותיהם יטופלו כחלק אינטגרלי מפיתוח השטח וייכללו בתכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>ו. תכנית הבינוי והפיתוח תיתן מענה לקירות גבוהים על ידי טרסות, קירות ירוקים, עצים ומטפסים (צמחיה גבוהה ובוגרת) ו/או על ידי אמצעים אדריכליים נוספים. מפלסי הפיתוח ותכנון גבהי קירות הפיתוח יעשה תוך צמצום גובהם ככל הניתן כלפי הכבישים העליונים - הכביש ל"כבביר" והמשך רחוב אסתר המלכה. הגבהים הסופיים ייקבעו בתכניות להיתר תוך תיאום ואישור על ידי מחלקת תכנון נוף.</p> <p>ו. גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות שתשקף את המערכות המתוכננות על הגגות תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ז. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול פיתוח שטחים פתוחים ותפרט פעולות השיקום וכלי השיקום המתאימים למגבלות השטח מבחינה נופית ואקולוגית.</p> <p>ח. מערכת החיפוי הקשיח בשלמותה לרבות התוכן, חומרים, המוצרים, האבזורים, הפרטים, שיטות היישום תהיה בכפוף לתקנים הישראליים המתאימים או בהעדר תקנים בכפוף למפרטי מכון התקנים, הכל במהדורתם העדכנית ליום הוצאת היתר הבניה. בהעדר תקנים ישראלים המתאימים או מפרטי מכון מתאימים, החיפוי הקשיח יתאים לתקינה אחידה זרה מאושרת,</p>

	<b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>6.2</b>
	מלווה בחוות-דעת של גוף מוכר לנושא זה בישראל.	
	<b>6.3 דרכים וחניות</b>	<b>6.3</b>
	1. פתרונות החניה יהיו בתחום המגרש.	
	2. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.	
	3. תכנון הדרכים והפיתוח יהיה בהתאם לנספח התנועה והחניה ובכפוף לאישורו של האגף לתכנון דרכים תנועה ונוף.	
	4. תקן החניה בתכנית יהיה 1.5 חניות ליח"ד ובנוסף 0.2 מקומות חניה לדירה עבור חנית אורחים כאשר מקומות החניה המצויים לאורך הרחוב בצידו של הפרויקט יחושבו כחלק מחניות האורחים.	
	20% מהחניות המהוות חניות צמודות ויחידות לדירה, יהיו בגובה שיוכל לקבל בעתיד מכפיל חניה על חשבון בעל הדירה.	
	5. השטח הפנוי מעל החניונים יגונן בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון נוף.	
	6. תתאפשר חניה תת קרקעית ציבורית גם מתחת לאתרים לבנייני ציבור כולל הרחבת ביה"ס.	
	7. שביל האופניים, מיקומו והחתך המוצע יתואם לפני ביצוע עם התכניות המעודכנות של מערך שבילי האופניים האזורי, באישור מחלקת דרכים.	
	<b>6.4 איכות הסביבה</b>	<b>6.4</b>
	1. בשלב היתר בניה יוגשו לאיגוד ערים אזור מפרץ חיפה מסמכים כדלקמן:	
	א. חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי בסביבת התכנית מדרכים ומהמערכות המכניות שתערך ע"י יועץ אקוסטיקה מוסמך. בחוות דעת יפורטו כל גורמי הרעש הצפויים ואופן הטיפול בהם כולל התייחסות לעירוב השימושים בתוך הבניינים וכן צמצום מטרדים הצפויים בעת עבודות הריסה וחיבה.	
	ב. חוות דעת סביבתית הכוללת התייחסות למניעת מטרדים בעת עבודות ההריסה החציבה והבניה כגון דרכים למניעת אבק ורעש, משך זמן ביצוע העבודות, סוגי הכלים וכו'.	
	ג. מסמך מיקרו-אקלים הבוחן את השפעתם של מבני המגורים על הסביבה מבחינת נוחות אקלימית (הצללות, קרינה סולרית ומשטר הרוחות) במרחבים הציבוריים, הפתוחים והפרטיים. המסמך יכלול פתרונות למיתון רוחות באתר על ידי שילוב של אלמנטים שוברי רוח כגון גדר בנויה, גדר חיה, עצים בוגרים או קונסטרוקציה בבניה קלה דוגמת פרגולה. וכן תבחן השפעת גובה המבנים על החלקות מבנים מסביב כולל מתן פתרונות.	
	ד. תכנון מערכות אוורור הכולל את פירוט התנאים והאמצעים שיש לנקוט על מנת להבטיח את אוורור החניונים כך שלא יהוו מטרד לסביבה. יפורט מיקום המזהמים מהחניונים, כולל פירים, ארובות וגנרטורים, שימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות (כגון מסעדות). אין לאוורר מחוץ למגרשים.	
	ה. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור.	
	ו. היתר קרינה מפורט לכל מתקני החשמל המתוכננים בתחום התכנית ומצריכים היתר. מסקנות והדרישות בעקבות המסמכים הנ"ל יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.	
	2. יינתנו פתרונות למניעת זיהום אור כמפורט בחוות דעת סביבתית המצורפת לתכנית.	
	3. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.	
	4. בעת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים האפשריים לצמצום פיזור אבק באמצעות שימוש במכונות המצוידות בקולטי אבק, הרטבה למניעת פיזור אבק	

<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>למשטחי אתר ודרכי גישה או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק.</p>	
<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>1. כל אחד ממתחמי התכנית יהווה מתחם איחוד וחלוקה עצמאי.</p> <p>2. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה ללא הסכמת הבעלים.</p> <p>3. הגבולות הנוכחיים של החלקות שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הכלולים בתכנית זו בטלים. שטחים יחולקו ויאוחדו עד כדי יצירת תאי שטח חדשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם על ידי רחובות וגבולות תאי שטח המוצעים כמוראה בתשריט. על יוזם התכנית להכין תכנית/תשריט חלוקה לצרכי רישום, לאשרה ברשויות התכנון כתנאי למתן היתר ולרושמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק. לא תותר חלוקה נוספת לתאי השטח מאלו המוצעים בתכנית.</p>	
<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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>2. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>4. 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. 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>א. קו חשמל מתח נמוך - תיך חשוף - מרחק 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</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. בתוכנית המתאר 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 בתאום עם חברת החשמל. לפני</p>	



6.6	חשמל
	<p>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 קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</li> <li>2. אספקת מים - מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. 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 יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי ייקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן ייקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע ותכנון עיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</li> <li>3. לפי התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת הבקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</li> <li>4. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור ביוב עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.</li> <li>5. כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאיי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל ועל חשבון מבקש היתר.</li> <li>6. יש לדאוג להסדרת מעבר קווי ביוב במגרשים 103 ו- 701.</li> <li>7. מקור אספקת מים ייקבע ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם תאגיד מי כרמל. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות. ניקוז - מתן היתר בניה מותנה באישור נספח הניקוז ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו בתיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר באישור מחלקת ניקוז.</li> <li>8. מבקש ההיתר ישלם דמי הקמה והיטלי ניקוז כחוק.</li> </ol>

6.8	תקשורת
	קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים

<p><b>תקשורת</b></p> <p>למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>התכנון המפורט לכל תא שטח, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה. התכנון יוצג בקני"מ 1:100, הכל עפ"י דרישת מהנדס העיר כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. 2. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>מערכות כיבוי אש - מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הדרגטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. מתן היתר בניה בשטח התכנית יותנה באישור מהנדס העיר לתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.2. 2. מתן היתר בניה בשטח התכנית יותנה באישור מהנדס העיר לתכנון מפורט לפיתוח של כל תא שטח נושא הבקשה כמפורט בסעיף 6.9. 3. מתן היתר בניה בשטח התכנית יותנה באישור איגוד ערים אזור מפרץ חיפה למסמכים כדלקמן: א. דו"ח אקוסטי ב. דו"ח סביבתי ג. דו"ח מיקרו אקלים ד. תכנית אוורור חניונים ה. תכנון לטיפול בפסולת ו. היתר קרינה תכולת הדו"חות וצורת הגשתם מפורטים בסעיף 6.4.1. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסכם עם עיריית חיפה בנוגע לקרן תחזוקה בו תתחייב החברה כי במועד אכלוס הפרויקט תוקם קרן תחזוקה בהתאם לסעיפים 6.1 ו-6.2 בהוראת תחזוקה. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת שלבי ההקמה והפיתוח של השטחים לצורכי ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים, הדרכים, החניות והשבילים בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר. 6. תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר יהיה קבלת חוות דעת שהוכנה ע"י בעל מקצוע מוסמך לעניין, בדבר הצורך בעריכת סקר סייסמי. במידה ויידרש סקר סייסמי עפ"י חוות הדעת, יערך סקר כאמור שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה והמבנים ייבנו עפ"י המלצות הסקר. 7. מתן היתר בניה לתאי שטח 102, 103 מותנה בהסדרת קווי הביוב בהתאם לנספח ביוב</p>	<p><b>6.12</b></p>



<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>ולהנחיות של מי כרמל. 8. אישור איחוד וחלוקה כמפורט בסעיף 6.5</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. על בעלי הקרקע ו/או על מי שביקשו הבקשה להיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה במסגרת הבקשה להיתר. השלמת הפיתוח תהווה תנאי למתן היתר לאכלוס לבניינים הכלולים באותו היתר. 2. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. 3. מתן היתר לאיכלוס המבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת אורור החניון ולמניעת מטרדים לסביבה.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>א. אצירה והרחקת אשפה - מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאוותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית ובתאום למדיניות העירייה. יוצבו מתקנים נפרדים לאיסוף והפרדת אשפה בכל בניין ובשטח הציבורי הפתוח לפי החלוקה: לפסולת אורגנית, נייר וקרטון, פלסטיק, זכוכית, סוללות בכל שטח המתחם. יותקן שילוט מתאים וברור (בתוספת שלטי הסבר) על פחי המחזור. יש לתכנן ולוודא שלא יהיו מפגעי ריחות, גזים ואחרים ממתקני איסוף. ב. תאורה - בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק. התקנת תאורת רחובות, כיכרות, שצ"פים, שבילים להולכי רגל, כולל עמודים ופנסים, בחירת סוג הפנסים וחיבורם לחשמל יבוצעו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח ובאישור משרד מהנדס העיר. תאורה טבעית - תכנון מפתחים לניצול מקסימלי של אור השמש. תאורה מלאכותית בתוך הבנין שימוש בנורות חסכוניות קומפקטיות ועדכניות במקום נורות ליבון. שימוש בלעדי בנורות פלואורסצנטיות חסכוניות עדכניות ביותר, שהספקן 36 ואט או 32 ואט, 18 ואט או נמוך יותר. תאורת חוץ ותאורת חצר - שימוש בנורות נתרן בלחץ גבוה (נל"ג) או נורות כספית הלידית או נורות חסכוניות עדכניות.</p>	
<p><b>מקלטים</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון למקלט או מרחב מוגן או פתרון אחר שיקבע ע"י הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לפי התקן ישראלי ועל פי הוראות הקובעות והכול לפי שביעות רצון של מפקד פקוד העורף.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>היטל ההשבחה ישולם כחוק.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>א. כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור (דרכים, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, מונות הדפסה 36 תכנון זמין) אתרים לבנייני ציבור) וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לענין "צרכי ציבור" נועדים להפקעה על פי סעיף 188 - 190 של חוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>א. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.18</b>
<p>למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.                  ב. עודפי מי נגר יופנו אל השצ"פים ותינתן אפשרות לאיגום והשהיית המים בשטחים מונמכים המוגדרים כחלק מפיתוח השצ"פ, האיגום לא יפגע בתפקוד ושימוש שטחי השצ"פ האחרים.                  עפ"י תמ"א 4/ב/34 תחום הפרויקט נמצא באזור רגישות א'. יש להבטיח קליטה, השהייה, והחדרה של עודפי מי נגר עילי באמצעות הכוונה שצ"פים. איגום והשהיית המים יהיו בשטחים מונמכים המוגדרים לכך.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתחם 1 - במתחם זה יפונו המבנים ברחובות הבאים: רחוב שלמה המלך בניינים מס' 7,8,9,10,11,12,13,14,15,17,19,21 רחוב ציקלג בניינים מס' 7,8,9,11,13 סה"כ יפונו 111 יח"ד ובמקומם ייבנו 616 יח"ד חדשות ב 5 מגדלים בני 22 קומות לאורך רחוב שלמה המלך. מתחם זה ייבנה כולו על פי העקרון של בינוי ופינוי, ללא צורך במעבר לדיור זמני.	
2	מתחם 2 - במתחם זה יפונו המבנים ברחובות הבאים: רחוב שאול המלך בניינים מס' 11,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31 סה"כ יפונו 70 יח"ד ובמקומם ייבנו 390 יח"ד חדשות ב 5 מגדלים בני 21 קומות לאורך רחוב שאול המלך.	
3	מתחם 3 - במתחם זה יפונו המבנים ברחובות הבאים: רחוב שלמה המלך בניינים מס' 20,22,24,26,28,30 סה"כ יפונו 38 יח"ד ובמקומם ייבנו 206 יח"ד חדשות (מחצית מהן על פי עיקרון בינוי ופינוי) ב 2 מגדלים בני 22 קומות על בסיס קומת מסחר לאורך רחוב שלמה המלך	

### 7.2 מימוש התכנית

- התכנית מחולקת לשלושה שלבים, כאשר כל שלב מתייחס למתחם בשלמותו. שלבים אלה הם בלתי תלויים אחד בשני. כל אחד מהם יכול להתבצע ללא כל קשר ותלות בשלב (מתחם) האחר. גם מספריהם (1, 2, ו-3) אינם מצביעים על סדר ביצוע.
- מימוש כל שלב יבוצע בתנאי שיש תשובה מספקת לצורכי ציבור.
- במידה ולא יחל ביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת. בסמכות הועדה המקומית להאריך תקופה זו לאחר שהוצגו בפניה נתונים בדבר מימוש התכנית. עם ביטול התכנית יחזרו כל התכניות הקודמות החלות על השטח לתוקפן.