

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0540567

חפ/מק/1/2400 - פינוי בינוי במתחם חיל הים

חיפה

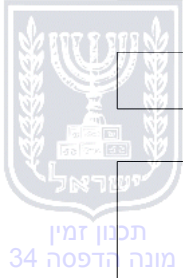
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המתחם ממוקם בכניסה לשכונת בת גלים בסמיכות לתחנת הרכבת בת גלים, ביי"ח רמב"ם וקרבת בית הספר לרפואה. התכנית מציעה הריסה של 7 מבני מגורים בני 4 קומות במצב פיזי ירוד, בהיקף של 119 יחידות דיור והקמת מתחם מגורים בן 5 מבנים בהיקף של 467 יחידות דיור במסגרת הליך התחדשות עירונית. התכנית כוללת בניה מרקמית הכוללת חזית מסחרית לאורך חזית רחובות חיל הים והעליה השנייה, שני מבנים גבוהים המתוכננים בנסיגה מחזית הרחוב ומבנה גבוה נוסף בעומק המתחם. בחזית המתחם מתוכנן שטח ציבורי פתוח המשמר את עצי הפיקוס המיוחדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

חפ/מק/1/2400 - פינוי בינוי במתחם חיל הים

304-0540567

מספר התכנית

32.465 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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
קואורדינאטה X	198903
קואורדינאטה Y	748512

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בעיר חיפה, בשכונת בת גלים בסמוך לבית חולים רמב"ם ולתחנת רכבת בת גלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בת גלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10822	מוסדר	חלק		23
10919	מוסדר	חלק	31, 33, 37-51, 58	29, 32, 59
11696	מוסדר	חלק		12
11750	מוסדר	חלק		17

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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
חפ/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	8137	8404		05/03/2019
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
חפ/ 1400 / יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב ממשיכות לחול.	4402	2831		21/04/1996
חפ/ 1400 / שש	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש ממשיכות לחול.	4508	2833		30/03/1997
חפ/ 1518 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1518 / א ממשיכות לחול.	2181	872		01/01/1976
חפ/ 1518 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1518 / ב ממשיכות לחול.	2591	661		27/12/1979
חפ/ 1518 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1518 / ד ממשיכות לחול.	3531	958		01/03/1988
חפ/ 229 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / 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 / פמ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/	5501	2102		28/02/2006

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		1400/ פמ ממשיכות לחול.				
חפ/ מק/ 1400/ תט	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט ממשיכות לחול.	4536	4037		26/06/1997
חפ/ 1481/ ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1481/ ג. הוראות תכנית חפ/ 1481/ ג תחולנה על תכנית זו.	6052	1599		21/01/2010
חפ/ 1501	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1501. הוראות תכנית חפ/ 1501 תחולנה על תכנית זו.	1852	2392		03/09/1972
חפ/ 363	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 363 ממשיכות לחול.	0			03/05/1938
חפ/ 907	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 907 ממשיכות לחול.	333	580		11/02/1954
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
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484		10/02/2019
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
חפ/ מק/ 2182	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/	5481			17/01/2006

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		2182 ממשיכות לחול.				



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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				תגית קנפו כלימור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		תגית קנפו כלימור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		30/08/2022	תגית קנפו כלימור	10: 15 22/09/2022		לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500		30/08/2022	תגית קנפו כלימור	10: 16 22/09/2022	נספח הבינוי מחייב בעניין קווי הבנין	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500		28/09/2022	דורון מגיד	09: 50 29/09/2022		לא
פיתוח סביבתי	מנחה			22/09/2022	תמי וינר סרגוסי	14: 24 22/09/2022	נספח נוף	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500		22/09/2022	תמי וינר סרגוסי	14: 25 22/09/2022	תכנית פיתוח	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			17/03/2019	בניהו טל	11: 17 29/09/2022	סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		17/03/2019	בניהו טל	11: 18 29/09/2022	נספח עצים בוגרים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה			12/07/2022	אירנה זברובסקי	11: 21 29/09/2022	נספח תשתיות מנחה - מערכות מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה			12/07/2022	אירנה זברובסקי	11: 21 29/09/2022	נספח ניקוז	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500		13/09/2022	אירנה זברובסקי	11: 22 29/09/2022	נספח ניקוז - תכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500		13/09/2022	אירנה זברובסקי	11: 22 29/09/2022	נספח מים וביוב - תכנית	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1		21/09/2022	דותן דרעי	10: 43 22/09/2022	טבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע			21/09/2022	דותן דרעי	10: 44 22/09/2022	נספח עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון	לא
פיתוח סביבתי	רקע		1	22/09/2022	תגית קנפו כלימור	10: 16 22/09/2022	נספח הדמיה למתחם	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה			13/07/2022	גיא באואר	11: 23 29/09/2022	חוות דעת מיקרו-אקלימית	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	חוות דעת אקוסטית	11: 24 29/09/2022	גיא באואר	05/07/2020			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356356	04-8356128	vardal@haifa.muni.il

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	תגית קנפו כלימור		קנפו כלימור אדריכלים בע"מ	חיפה	הסביונים		04-8243147		tagit@kkarc.com
שמאי	שמאי	דותן דרעי	759	דותן דרעי	חיפה	מקלף מרדכי	3	04-8622223		dn99@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	תמי וינר סרגוסי	34310	טוך סרגוסי אדריכלות נוף	קרית טבעון	השקדים		04-6415717		tammy@ts-landscape.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	דורון מגיד		ש.קרני בע"מ	חיפה	דישראלי	46	04-8244468		doron@karni-eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	אירנה זברובסקי		בלשה ילון	חיפה	שד המגינים	25	04-8603621		irena-z@bj-is.com
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	גיא באואר		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503642		guy@ethos-group.co.il
	סוקר עצים	בניהו טל		מידות ומעשי נוף	כפר גלעדי	(1)		04-6020604		office@middle.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1, כפר תבור 15241.



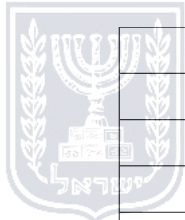
משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 34



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 34

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מונח	הגדרת מונח
קו בניין מגדל	קו בניין עבור רב קומות.
קו בניין סטווין	קו בניין עבור מסחר בקומת הכניסה.
קו בניין עילי	קו בניין עבור בנייה מרקמית (לא יעלה על גובה 28 מ').
קו בניין תת קרקעי	קו בניין עבור קומות מתחת למפלס כניסה קובעת לבניין.

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**

התחדשות עירונית והקמת מתחם למגורים ושצ"פ במסלול פינוי בינוי לפי סעיף 62 א א (2) (1)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פינוי בינוי מגורים קיימים במטרה לאפשר התחדשות עירונית תוך:
איחוד וחלוקה של מגרשים.

קביעת זכויות בניה והוראות בניה ופיתוח השטחים הכלולים בתכנית
ביטול דרכים קיימות והתווית דרך חדשה
קביעת הסדרי תנועה וחניה בתחום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	4 - 1
שטח ציבורי פתוח	402, 401
דרך מאושרת	510 - 508, 502, 501
דרך מוצעת	507 - 503
שטח לתפעול מסילה	512

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מגורים ד'	3 - 1
בלוק מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	401
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	502, 501
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	504
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	4 - 1
דרך /מסילה לביטול	שטח לתפעול מסילה	512
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	402
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	504
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	4 - 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	401
חזית מסחרית	דרך מאושרת	501
חזית מסחרית	דרך מוצעת	503
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	401
טיפול נופי	מגורים ד'	4
להריסה	דרך מאושרת	501
להריסה	מגורים ד'	4 - 1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	402, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	506 - 503
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	4 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח לתפעול מסילה	512
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	402, 401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16,291.48	50.18
מבנים ומוסדות ציבור	953.2	2.94
מגורים	8,518.12	26.24
שטח ציבורי פתוח	227.76	0.70
תפעול מסילת רכבת	6,474.62	19.94

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	32,465.18	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
38.26	12,420.25	דרך מאושרת
14.60	4,739.67	דרך מוצעת
31.42	10,201.67	מגורים די'
11.03	3,579.36	שטח לתפעול מסילה
4.69	1,524.23	שטח ציבורי פתוח
100	32,465.18	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים, שירותים נלווים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים. 2. חניה, חללים טכניים ומחסנים, חדרי טרפו. 3. שימושים ציבוריים כגון: גני ילדים, שיטור קהילתי, מקלט ציבורי לשימוש רב תכליתי, צרכי חינוך, תרבות, קהילה, ספורט וכד'. 4. מסחר, מרפאות ומשרדים, שירותים עסקיים ושירותים אישיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מספר יח"ד דיור יהיו כמפורט בטבלה 5 להלן. מספר יחידות הדיור הקטנות יהיה 20% מכלל יחידות הדיור המופיעות בטבלה 5. בנוסף ליחידות הקטנות הנ"ל, 54 יח"ד יהיו בשטח של 50-60 מ"מ"ר עיקרי. תהיה עדיפות למיקום הדירות בבניה המרקמית לכיוון בית החולים רמב"ם. דירות אלו יהיו פטורות מחניה. 2. בקומת הקרקע יותר השימוש ללובי, חניה, חדרים למע' טכניות, מחסנים, מועדון דיירים. 3. בתחום קומת הכניסה, יותר שימוש למועדון לרווחת הדיירים אשר ירשם כחלק מהרכוש המשותף. הכניסה למועדון הדיירים תהיה משטח הלובי המשותף בלבד. 4. בקומות שמעל קומת הקרקע יותר: מגורים, מרפאות ומשרדים, שירותים עסקיים ושירותים אישיים. 5. בתוך קווי הבנין למגדל עבור בניין מס' 2 תותר תותר הקמת מבנה אחד. 6. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.2 מ'. 7. גובה המבואה נטו בין רצפה לתקרה בטון או לתקרת תותב לא יפחת מ-4.5 מ'. 8. תותר חניה על קרקעית על פי סימון החניה בנספח הבינוי. פיתוח גג החניה לטובת דיירי המבנים במגרש יבוצע בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון נוף. 9. שימושים ציבוריים: א. בבניין מס' 2 בקומת הכניסה יותר שימוש לשתי כיתות גן ילדים. הכניסה לגנים תהיה נפרדת מהכניסה לבנין המגורים. יוקצה שטח לגינה או מרפסת בצמוד לגן הילדים בשטח של כ-200 מ"ר. יותר לאפשר את השימושים הציבוריים בכל תאי השטח, בהתאם לנדרש, מיקום סופי יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. ב. בבניין מס' 1 יותר שימוש ציבורי בתחום קומת הכניסה למגדל המגורים למרכז שיטור קהילתי ולמקלט ציבורי (רב תכליתי). הכניסה אליהם תהיה מכיוון השצ"פ מערבית למבנה המגורים. מיקום מדוייק של השימושים הציבוריים יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה, תוך הצגת הגישה לשימושים הציבוריים ומיקומם הסופי. יותר לאפשר את השימושים הציבוריים בכל תאי השטח, בהתאם לנדרש, מיקום סופי יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. ג. המקלט הציבורי יהיה על קרקעי או תת קרקעי בשטח של כ-120 מ"ר, יבנה ע"ח מבקש היתר הבנייה ויימסר לעיריית חיפה. הגישה למקלט תהיה פתוחה ונגישה לציבור, ותיקבע זיקת הנאה בתחום המגרש בשטח הגישה. שטח המקלט ירשם על שם עיריית חיפה והשימושים בו יהיו רב תכליתיים.</p> <p>ב</p> <p>אזורים מיוחדים טיפול נופי:</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>1. תא שטח 4 המסומן לטיפול נופי ישמש לשטחים מגוננים, שהייה, מעבר להולכי רגל, מערכות תשתית, תחנות טרנספורמציה ולחנייה תת קרקעית ועילית למגרשים, לרבות מבני יציאה ומילוט מהחניה.</p> <p>התכנון יכלול שבילים, קירות תומכים, גדרות, רחבות מרוצפות, גינון ונטיעות, למעבר תשתיות, תאורה (כולל עמודים ופנסים) וכל המתקנים הנוספים שיידרשו.</p> <p>2. חניון עילי: מיקום החניון העילי יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה. מיקום החניון העילי יהיה על בסיס נספח הבינוי המצורף וימוקם בין מבני המגורים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה למבנה הראשון יהיה תכנון תא שטח 4.</p>
ג	<p>מסחר חזית מסחרית:</p> <p>בבניינים 1 ו-3, קטע קומת הכניסה הפונה לרחובות חיל הים והעלייה השניה יכלול שטחי מסחר.</p> <p>1. בשטחי המסחר יותרו מסחר קמעונאי, בתי אוכל, בתי קפה, שירותים בנקאיים, ושירותי בריאות.</p> <p>2. הגובה הכולל של הקומה המסחרית לא יעלה על 4.5 מטר בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.</p> <p>3. הסטיו וחזיתות המגורים הפונים לרחובות חיל הים והעלייה השניה יהיו רציפים. שני הבניינים בבניה מרקמית בקווי הבניין העיליים, יהיו רציפים כאמור לעיל עד לגובה 24 מ' לפחות ולא יעלה על 28 מ' מעל הכניסה הקובעת. בניה גבוהה תותר בתוך קווי בניין למגדל.</p> <p>4. לאורך חזית בניינים 1 ו-3 הפונה לרחובות חיל הים והעלייה השניה יוקם סטיו רציף שתחילתו בגבול תא שטח 401. גובה הסטיו לא יפחת מ-4.5 מ', ועומקו לא יפחת מ-4 מ'.</p> <p>5. בבניין מס' 3 יתאפשר מסחר בקומת הקרקע בחזית הדרומית, בשטח של עד 5% מסך שטחי הבניה העיקריים.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. מערבית לבניין מספר 2, תותר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. רוחב רצועת הזיקה 6 מטר מגבול מערבי של תא השטח למגורים.</p> <p>2. בשטח המוגדר כחזית מסחרית, תוגדר זיקת הנאה בשטח הנמצא בין קו המגרש לבין קו בניין הסטיון בהתאם למוצג בנספח הבינוי.</p> <p>3. תוגדר זיקת הנאה בשטח הנמצא בתוך מגרש המגורים ומהווה כניסה למקלט הציבורי.</p> <p>4. כל השטחים המסומנים כזכות מעבר לציבור, כולל שטחי הסטיון והשבילים בתחום חטיבת הקרקע, יוראו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זיקות הנאה בלשכת המקרקעין. בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>ישמשו לשטחים מגוננים, לשהייה, למעבר הולכי רגל ולמערכות תשתית.</p> <p>בשטח זה יותרו: ריהוט חוצות, מתקני ספורט משחק ונופש.</p> <p>בתא שטח 401 יותרו יחידות מסחריות בהיקף של 100 מ"ר עבור: בתי קפה, הסעדה, קיוסקים, מזנון וכו'.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו יבוצעו בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן</p>

	4.2
<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>ע"י אדריכל נוף ותאוסר ע"י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון גנים. בפיתוח כלולים השבילים, קירות תומכים, גדרות, רחבות מרוצפות, גינות ונטיעות, למעבר תשתיות, תאורה (כולל עמודים ופנסים) וכל המתקנים הנוספים שיידרשו. לא תותר חנייה מעל פני הקרקע בתחומי ייעוד זה. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בתחום ייעוד זה.</p>	
<p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>איתורן הסופי של יחידות בשימוש בתי קפה, הסעדה, קיוסקים וכו' יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בנייה.</p>	
	4.3
	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>תשמש למעבר כלי רכב ולהולכי רגל כמפורט בפרק א לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. יותר מעבר תשתיות עירוניות.</p>	
	4.3.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>דרכים</p> <p>1. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. 2. ביצוע הדרכים, שיקום הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה ונוף בעירייה. 3. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: מעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או אורז, העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>	
	4.4
	4.4.1
<p>שימושים</p> <p>תשמש לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל, רוכבי אופניים, לגינות ונטיעות, למעבר תשתיות, תאורה (כולל עמודים ופנסים) ולריהוט רחוב.</p>	
	4.4.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>דרכים</p> <p>1. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. 2. ביצוע הדרכים, שיקום הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה ונוף בעירייה. 3. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: מעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או אורז, העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>	
	4.5
	4.5.1
<p>שימושים</p> <p>מיועד למבנים לתפעול המסילה, למשרדים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, מכוני בדיקות רפואיות,</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

<p>שטח לתפעול מסילה</p>	<p>4.5</p>
<p>בנקים ומסחר. שימושים מותרים למסחר יהיו: מסחר קמעונאי, בתי אוכל, בתי קפה, שירותים בנקאיים, ושירותי בריאות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח תובטח תכסית פנויה מבינוי וחניה לפיתוח צרכי גינון בלבד, בהיקף של 15% משטח תא השטח.</p>	<p>א</p>
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה תותר תוספת קומות חניה מתחת למפלס הקרקע בלבד.</p>	<p>ב</p>
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח באישור מה"ע. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את אופן השתלבות המבנים בסביבתם הקרובה, איתור סופי של הבניינים מפלסים וגבהים שלהם ושל הפיתוח סביבם, קביעת תוואי השבילים עם זכות המעבר לציבור, חתכים וחזיתות של הבניינים המוצעים, חומרי גמר, טיפול בגגות הבניינים ופיתוח של כל השטחים הציבוריים וכן מערכת תנועת הולכי רגל בתחום המתחם והקשר לסביבה. התכנית תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף.</p>	<p>ג</p>
<p>הנחיות מיוחדות השטח מיועד לתכנון עתידי לפי צרכי הרכבת ובתיאום עם עיריית חיפה. ניתן יהיה לאחד תא שטח 512 עם מגרשים גובלים המסווגים כשטחי רכבת.</p>	<p>ד</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



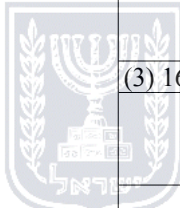
תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר פסוק - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
							(1) 28							מרקמי	1	מגורים	ד' מגורים		
							(1) 89							רב קומות	1	מגורים	ד' מגורים		
(3) 1956								163			6580	15418		מגורים	1	>סך <הכל	ד' מגורים		
											(4) 120	480			1	מסחר	ד' מגורים		
											(5) 10	(5) 90		שיטור קהילתי	1	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים		
												(5) 120		מקלט	1	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים		
					1						(6) 1000			חניון עילי	1	חניון	ד' מגורים		
	(7)	(7)	(7)	(7)	3			36718	12900		7710	16108	3085	כללי	1	>סך <הכל	ד' מגורים		
(3) 1692											5940	14378			2	מגורים	ד' מגורים		
											(5) 30	(5) 270		גני ילדים	2	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים		
					1						(6) 900			חניון עילי	2	חניון	ד' מגורים		
	(7)	(7)	(7)	(7)	3			31618	10100		6870	14648	2557	כללי	2	>סך <הכל	ד' מגורים		
							(1) 28							מרקמי	3	מגורים	ד' מגורים		
							(1) 89							רב קומות	3	מגורים	ד' מגורים		
(3) 1956								163			6580	15418		מגורים	3	>סך <הכל	ד' מגורים		
											(4) 120	480			3	מסחר	ד' מגורים		
					1						(6) 900			חניון עילי	3	חניון	ד' מגורים		
	(7)	(7)	(7)	(7)	3			34998	11500		7600	15898	2714	כללי	3	>סך <הכל	ד' מגורים		
					3	1					(6) 1700		1797	טיפול נופי	4	חניון	ד' מגורים		



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	(9)	(9)	(9)	(9)	2	6	26		16300	6300		2500	7500	3579	לתכנון עתידי	512		שטח לתפעול מסילה
	(10)	(10)	(10)	(10)		1							100	1277		401	מסחר	שטח ציבורי פתוח

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:

תותר העברת שטחי בנייה למגורים מ"מתחת לכניסה הקובעת" ל"מעל הכניסה הקובעת" בשיעור של עד 10%, מ"מעל הכניסה הקובעת" ל"מתחת לכניסה הקובעת" תותר העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים באישור מה"ע.

בין תאי השטח למגורים 1-3 יותר לנייד עד 54 יח"ד בגודל שלא יעלה על 60 מ"ר עיקרי ליחידה, תוך העברת שטחי שירות ושטחי מרפסות בהתאמה, המיועדים לדירות אלה בלבד.

תותר העברת שטחי בנייה ממגורים למסחר בשיעור של עד 20%.

שטחי השירות למגורים הינם בהתאם לתכנית חפ/229/5.

תותר בניית מרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקו בניין עילי בחזיתות לא מסחריות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה התכנית המאושר ע"י משרד הביטחון מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

(2) כולל קומת מסחר.

(3) יותרו 12 מ"ר למרפסות זיזיות עבור כל יח"ד.

(4) שטחי השרות שלא למגורים יחושבו לפי תכנית חפ/1400 ש/ש1 על תיקונה.

(5) ניתן יהיה לנייד זכויות אלו לכל תאי השטח ביעוד מגורים בתכנית זו.

(6) שטחי הבניה לחניון העילי יקבעו לאחר האיתור הסופי של החניון שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בניה.

(7) כמסומן בנספח הבינוי.

(8) ניתן יהיה לנייד עד 5% מסך השטחים העיקריים למסחר בחזית הדרומית בלבד.

(9) לתכנון עתידי.





תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את אופן השתלבות המבנים בסביבתם הקרובה, איתור סופי של הבניינים, מפלסים וגבהים שלהם ושל הפיתוח סביבם. קביעת תוואי השבילים עם זכות המעבר לציבור, חתכים וחזיתות של הבניינים המוצעים, חומרי גמר, טיפול בגגות הבניינים ופיתוח של כל השטחים הציבוריים וכן מערכת תנועת הולכי רגל בתחום המתחם והקשר לסביבה. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את כל השטחים עליהם תרשם זכות מעבר לציבור. התכנית תוגש בק.מ. 1:500 ותכלול את כל שטח התכנית. התכנית תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת. תכניות הבינוי והפיתוח תכלולנה:</p> <p>א. קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים במגרשים וקביעת מיקום סופי של השימושים הציבוריים ושטחי המסחר כולל דרכי הגישה אליהם.</p> <p>ב. תכנית תנועה וחניה שתכלול פתרונות לגישת כלי רכב, כניסה ויציאה ופתרונות חניה.</p> <p>ג. תכנית פיתוח למגרשים שתכלול התאמה למפלסי הקרקע, קירות תומכים, ריהוט רחוב, נטיעות, מיקום גדרות ומעקות, פתרון לתנועת הולכי רגל וכו'. הפיתוח במגרשים יהיה בכפוף להוראות הפיתוח בכל מגרש כמפורט בסעיף 6.3 להלן.</p> <p>ד. תכנית פיתוח נוף לשימור צמחייה, אשר תכלול סימון עצים קיימים כולל סוגיהם. התכנית תקבע עצים לשימור, להעתקה ו/או לכריתה.</p> <p>ה. חתכים אופייניים, מפלסי המבנים, חומרי גמר, פריסת חזיתות כלליות וכל פרט נוסף שיידרש</p> <p>ו. מיקום שירותי הבית השונים כגון: מיקום צוברי גז מקום אצירת האשפה ואופן פינויה, מיקום חדר טרנספורמציה עם גישה לרכב תפעולי אליו.</p> <p>ז. פתרונות חיבורי תשתיות כגון: מיקום מוני מים, אופן חיבור הניקוז למערכת העירונית, נקודות התחברות הביוב למערכת העירונית ומיקום חדרי טרנספורמציה.</p> <p>ח. תכנית התארגנות ושיקום נופי על שטחים גובלים לתכנית המבוקשת שעשויים להיפגע במהלך העבודה, על מנת למנוע פגיעה בשטחים גובלים, שפעי עפר ונוזק לסביבה.</p> <p>ט. תכנית שלבי ביצוע העבודה והוראות בדבר העבודות השונות שיכללו בכל שלב ושלב.</p> <p>י. מיקום החניון העילי יהיה על בסיס נספח הבינוי המצורף וימוקם בין מבני המגורים. הסדרי התנועה והחנייה יוצגו בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה ולאישור הועדה המקומית.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>1. על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות לבנייה למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p> <p>2. גגות המבנים</p> <p>2.1 גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2.2 יותרו על הגגות אלמנטים עיצוביים של חזית המבנה שישולבו גם עם הפתרון להסתרת האלמנטים הטכניים שעל הגג.</p> <p>3. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:</p>





6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>3.1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>3.2. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבינינים.</p> <p>3.3. 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>4. מצויינות אדריכלית:</p> <p>א. תכנון המבנים יעשה תוך הקפדה על יחודיות ומצוינות אדריכלית.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים.</p> <p>ד. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהוו חלק ממסמכי ההיתר.</p>
6.3	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. 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 לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה.</p> <p>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבינינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>ב. במרווחי העבודה הגובלים בגבול התכנית, תוצב גדר זמנית עד גמר ביצוע עבודות חפירה: עם השלמת העבודה וכתנאי לאיכלוס מבני המגורים יוחזר המצב לקדמותו.</p> <p>ג. מעל גגות חניונים יינתן 1.5 מ' עומק לגינון ושטילת עצים. במידת הצורך יאושרו ערוגות מוגבהות של מקסימום 0.5 מ' מהעומק הנדרש.</p>
6.4	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>שמירת עצים בוגרים</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. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ב. עצים קיימים ישמרו, יועתקו או יכרתו על פי תכנית פיתוח נוף לשימור צמחיה, לפי הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם מח' הגינון.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות בשלב התכנון המפורט וכתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>
6.5	<p>חניה</p> <p>א. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לדרישת עיריית</p>

<p>6.5</p>	<p>חניה</p>
	<p>חיפה. ל-54 יחיד אשר יהיו בשטח של 50-60 מ"ר עיקרי, כאמור בסעיף 4.1.2 ינתן פטור מחניה. ב. הבקשה להיתר בנייה למבנה החניון תכלול תכנית חנייה מפורטת, הכוללת: כניסות, יציאות, פירוט כל החניות, נתיבי המתנה, עיצוב המבנה ועיבוד חזיתותיו הגלויות ופתרונות אוורור החניות. ג. מספר הכניסות והיציאות לכלי רכב לחניון המתחם ומיקומן יקבעו בהתאם להנחיות התכנון ובתיאום עם אגף דרכים בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה. ד. גישות ונתיבי המתנה, יבוצעו עפ"י תכנית שתאושר ע"י מחלקת הדרכים כחלק מתכנית הבינוי ותהיה חלק מהבקשה להיתר בנייה. ה. הבקשה להיתר הכוללת את החניון תתקרא תלווה בייעוץ של יועצי אוורור אקוסטיקה ויועצי קרקע ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. מתן היתר לתפעול החניון מותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. ו. ניתן יהיה לתכנן את החנייה העל קרקעית והתת קרקעית באמצעות מכפילי חנייה וכן להגביה את גובה קומות החנייה ולהוסיף קומות חניה תת קרקעיות על מנת לתת מענה לכלל החניות הנדרשות בפרויקט.</p>
<p>6.6</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p>
	<p>כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, ולשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.</p>
<p>6.7</p>	<p>חלוקה ו/או רישום</p>
	<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. מתן היתר בניה מותנה בהכנת תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ואישור התשריט ע"י הועדה המקומית. ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק. ה. רישום שטחים משותפים: תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו לזיקות הנאה בין תאי השטח לצורך גישה וחנייה בחניון המשותף וכן בתא שטח 4 (שטחים משותפים). ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה לטובת השטחים המיועדים לשימושים הציבוריים ובעת רישום הבית המשותף השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות. כמו כן יקבע כי מתן היתר אכלוס למבנה יותנה בהשלמת הקמת השטח הציבורי על פי ההסכם ולשביעות רצון העירייה.</p>
<p>6.8</p>	<p>חשמל</p>
	<p>א. תנאי לתחילת העבודות בהתאם לתכנית הנדונה, יהיה תיאום עם חברת חשמל לפינוי תשתית החשמל הקיימת, תוך מתן מענה לרציפות אספקת החשמל לסביבה הקרובה וביצוע העתקות הנדרשות בפועל. ב. מיקום סופי של תחנות טרנספורמציה יקבע בשלב ההיתרים תוך התייחסות לפיתוח במועד הבקשה ולצרכי אספקת החשמל באזור. ג. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>פי הוראות תכנית חפ/מק/1400 ת"ט. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.</p> <p>ד. תחנות השנאה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחי מגורים, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. בנוסף, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבני המגורים והכל בכפוף לעמידה בדרישות חוק הקרינה. ה. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: <ul style="list-style-type: none"> קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן. קו חשמל מתח נמוך (תאמ על עמוד) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן. קו חשמל מתח נמוך צמוד למבנה - 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום על חברת חשמל. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן. <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או 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>לא ינתן 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 תכנית- כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה התכנית.</p>	
<p style="text-align: right;">מקלטים</p>	<p style="text-align: center;">6.9</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 יועץ פיקוד העורף.</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.10</p>
<p>א. אספקת מים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

לפני התחלת תכנון המבנה בשטח בו עובר צינור מים, על מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים.

על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו.

מיקום מדי המים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל מים כחוק.

ב. ביוב

לפני תחילת תכנון המבנה, על מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.

תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.

לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

ג. ניקוז

ניקוז - תיעול

1. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.

2. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

3. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

4. בתכנון המפורט יש להטמיע פתרונות לבניה משמרת מים בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34.

5. בתכנון המפורט יש לתת מענה ייעודי לפתרון ניקוז החניונים התת קרקעיים, כולל מניעת זרימה חוזרת, חדירת מי נגר עילי והגנה על מערכות החשמל והבקרה.

6. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

7. כתנאי לקליטת הבקשה להיתר יערך תיאום מוקדם עם מחלקת הניקוז תוך הגשת נספח ניקוז

הכולל דו"ח הידרולוגי שיראה בצורה מפורטת את הספיקות המתוכננות וניקוז המגרשים אל בורות החלחול או פתרון איגום מוצע אחר במתחם ובקרבתו.

8. בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר לאישור הועדה המקומית, יוצג קו הניקוז הראשי שאליו תחובר מערכת הניקוז הפרטית והציבורית של המתחם כולל החיבור לים, הכל בתיאום ולפי דרישות מחלקת הניקוז.





<p>6.10</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>ד. 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>ה. אצירה והרחקת אשפה</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ו. קווי טלפון ותקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p>6.11</p>	<p>תחזוקה</p>
<p>חברת אחזקה: כתנאי לקבלת היתר איכלוס למבנה בשטח התכנית, על מבקשי היתר הבניה לערוך הסכם אחזקה עם חברת אחזקה אשר תוקפו יהיה למשך 3 שנים.</p> <p>השתתפות מימון התחזוקה של הדיירים הקיימים בעלויות התחזוקה של המבנים תהיה בהתאם לחוק ביום הוצאת היתר הבנייה.</p>	
<p>6.12</p>	<p>עתיקות</p>
<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות.</p>	
<p>6.13</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>השטחים הפתוחים הכלולים בתכנית, שאינם על מבנים תת קרקעיים, יבטיחו בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>הכוונת והחדרת מי נגר ברחובות הסובבים בתעלות שתילה המשכיות שמאפשרות בנוסף לקליטת מי נגר עילי תנאים מיטביים להתפתחות עצים ושיחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.14</p>	<p>הריסות ופינויים</p>
<p>כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשארת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת הבנייה, הובלת חומרי בנייה וכו'.</p>	
<p>6.15</p>	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>
<p>1. בקשה להיתר בנייה לכל עסק הכולל שירותי מזון תלויה ע"י יועץ איזורי ויועץ אקוסטי למתן פתרונות למניעת מטרדי רעש וריחות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר יהיה הגשת דוח אקוסטי ע"י יועץ אקוסטי למניעת מטרדי רעש כתוצאה מהקירבה לרכבת והקירבה לרח' חיל הים והעלייה השנייה. הדוח יערך בהתאם לדוח האקוסטי שבמסמכי התכנית ובאישור איגוד ערים.</p> <p>3. מקלט ציבורי: כתנאי למתן היתר בניה ייחתם הסכם בין מבקש היתר הבנייה והעירייה אשר</p>	

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.15
<p>יאושר ע"י השרות המשפטי, שבו יקבע כי השטח המיועד למקלט ציבורי בתחום מבנה המגורים יבנה ע"י מבקש היתר הבנייה ועל חשבונו ע"פ מפרט טכני כפי שיוסכם לשביעות רצון העירייה. מתן היתר אכלוס למבנה יותנה בהשלמת הקמת המקלט על פי ההסכם ולשביעות רצון העירייה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא המקלט בלשכת רשם המקרקעין וכן כי בעת רישום הבית המשותף ירשם המקלט ע"ש עיריית חיפה כיחידה נפרדת.</p> <p>4. שימושים ציבוריים: תנאי למתן היתר בנייה ייחתם הסכם בין מבקש היתר הבנייה והעירייה אשר יאושר ע"י השרות המשפטי, שבו יקבע כי השטחים המיועדים לציבור בתחום מבנה המגורים יבנו ע"י מבקש היתר הבנייה ועל חשבונו ע"פ מפרט טכני כפי שיוסכם לשביעות רצון העירייה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הבית המשותף ירשמו השטחים לשימושים הציבוריים בלשכת רשם המקרקעין וכן כי בעת רישום הבית המשותף ירשמו השטחים ע"ש עיריית חיפה כיחידה נפרדת כמו כן יקבע כי מתן היתר אכלוס למבנה יותנה בהשלמת הקמת השטחים הציבוריים על פי ההסכם ולשביעות רצון העירייה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה במגרשי המגורים יהיה קבלת אישור פקיד היערות לנושא העתקה, עקירה ושתילה חלופית.</p> <p>6. תנאי להוצאת היתר סלילה יהיה תכנית פיתוח ונטיעות ע"י אדריכל נוף שתאושר ע"י משרד מה"ע וקבלת אישור פקיד היערות לנושא עצים קיימים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקת נושא הצללות ורוחות לפי מסמך המיקרו אקלים בהתאם להנחיות ובאישור איגוד ערים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p> <p>9. תנאי לקבלת היתר סלילה יהיה תיאום עם רכבת ישראל.</p> <p>10. בעת בקשות להיתר בניה, היזמים יחוייבו בהוספת הערת אזהרה בטאבו על כך שבוצע מיגון מפני רעשי רכבת וכביש בדירות הפרויקט.</p> <p>11. כתנאי מקדים להגשת בקשה להיתר, תתקבל חוות דעת ע"י בעל מקצוע מוסמך לעניין בדבר הצורך בעריכת סקר סיסמי. במידה ויידרש סקר סיסמי עפ"י חוות הדעת, ייערך סקר כאמור שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה והמבנים ייבנו עפ"י המלצות הסקר.</p> <p>12. הסדרי התנועה במקטע רחוב עליית הנוער ייקבעו בשלב ההיתר, בתיאום עם רשות התמרוך המרכזית, ובכפוף לכל דין, לרבות תקנות התעבורה, תשכ"א-1961.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.16
<p>רשות התעופה האזרחית:</p> <p>א. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על +60 מטר מעל פני הים הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. אין לתת הקלות לגובה בתחום התכנית ללא אישור רשות התעופה האזרחית. משרד הביטחון:</p> <p>א. נדרש סימון המבנים בסימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת</p>	

6.16	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

6.17	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 עת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים 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. מכוונות 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>

6.18	חומרי חפירה ומילוי
	<p>עבודות עפר חציבה ומילוי:</p> <p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>2. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר. מתן היתר איכלוס למבנים מותנה בבדיקת ביצוע סילוק עודפי עפר.</p>

6.19	בניה ירוקה
	הבניין יעמוד בתקן בניה ירוקה ברמה של כוכב אחד לפחות ובהתאם להנחיות הועדה המקומית שתהיינה תקפות באותה עת לנושא הבניה הירוקה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות הביצוע תיקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בנייה.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים - במידה והתכנית לא תמומש, יחולו על המבנים בתחום התכנית כל ההוראות מכח



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34