

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0586677

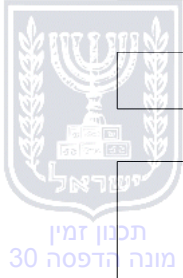
חפ/2461 - רח' פקדון 1, חיפה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג 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

המגרש הנדון נמצא בעיר התחתית בפינת הרחובות יפו ופקדון. המבנה הקיים במגרש נבנה בשנות ה-30. לאורך השנים הוא שימש כסניף בנק וכיום משמש למשרדים. המבנה בן 4 קומות מעל מפלס הקרקע: קומת מרתף, קומת קרקע מסחרית גבוהה שבחלקה קיימת גלריה אשר הורחבה בהליך של היתר בניה ו-3 קומות טיפוסיות. המבנה נכלל במתחם לשימור "מרכז מסחרי חדש" בהתאם לרשימת השימור של חיפה, ונקבע לשימור בתכנית זו.

ע"פ התכנית המאושרת חפ/422 יעוד הקרקע המאושר במגרש הוא איזור מסחר ועסקים. אחוזי הבניה המאושרים: נקבעים לפי חפ/229 והם: 50% למסחר או 40% למגורים בקומה. חישוב זכויות הבניה נעשה משטח המגרש בתוספת רצועות הקרקע של מחצית הדרכים הגובלות במגרש. שטח המגרש: 297 מ"ר

רוחב מאושר של רחוב יפו (לפני ההרחבה האחרונה) הוא 14 מ'. תוספת לשטח המגרש לחישוב אחוזי הבניה היא 97.32 מ"ר (חושב גרפית לפי רוחב 7 מ' שהם מחצית מ-14 מ').

רוחב מאושר של רחוב הפקדון הוא 9 מ'. תוספת לשטח המגרש לחישוב אחוזי הבניה היא 133.2 מ"ר (חושב גרפית לפי רוחב 4.5 מ' שהם מחצית מ-9 מ').

רוחב מאושר של רחוב שרה הוא 9 מ'. תוספת לשטח המגרש לחישוב אחוזי הבניה היא 32.3 מ"ר (חושב גרפית לפי רוחב 4.5 מ' שהם מחצית מ-9 מ').

רוחב מאושר של דרך פנימית (ללא שם) הוא 6.5 מ'. תוספת לשטח המגרש לחישוב אחוזי הבניה היא 62.3 מ"ר (חושב גרפית לפי רוחב 3.25 מ' שהם מחצית מ-6.5 מ').

בסה"כ שטח המגרש לחישוב זכויות הבניה בתוספת מחצית הדרכים הגובלות:

$$622 \text{ מ"ר} = 297 + 97.32 + 133.2 + 32.3 + 62.3$$

גובה הבניה המותר: גובה הבניה מחושב לפי פעם ורבע רוחב הדרך המאושר. רוחב הדרך המאושר לפי חפ/422 הוא 14 מ'. פעם ורבע הם 17.5 מ'.

בגובה זה נכנסות 5 קומות בגובה 3.5 מ' לקומה, לא כולל קומת מרתף.

$$\text{סה"כ אחוזי הבניה המותרים הכוללים: } 50\% * 5 = 250\%$$

סה"כ שטח מותר לבניה: 1555 מ"ר = 622 \* 250% מתוכם כ- 1378 מ"ר מיועדים לשטחים עיקריים (כ- 464% משטח המגרש).

המגרש נמצא בגבולות התכנית המאושרת חפ/55 - "המרכז המסחרי החדש חיפה" וכפוף להוראות עיצוב ארכיטקטוני בהתאם לתנאי התכנית ולתשריטים המצורפים אליה.

מעיון במבנים הפינתיים הכלולים בחפ/55 ניתן לראות כי ממוצע הגובה המאושר הוא שש קומות. בחלקם של המבנים נבנו תוספות בנייה נוספות מעבר למאושר בגליונות העיצוב הארכיטקטוני של התכנית.

בתכנית זו, המבנה הוא פינתי, אך גובה הקומות המאושר בו הוא 3 קומות בלבד מעל קומת הקרקע וגלריה. בתכנית זו מוצעת תוספת 3 קומות טיפוסיות מעל המבנה הקיים כך שהמבנה בתום הבניה יהיה בן 6 קומות מעל קומת הקרקע וגלריה בדומה למבנים פינתיים אחרים בתחום חפ/55 (רח' הבנקים 5 והבנקים 8) בנוסף במבנה קיימת קומת מרתף שנבנתה בהתאם להיתרי הבניה.

סה"כ השטח המוצע לבניה: 2630 מ"ר (עיקרי - 2374 מ"ר, שירות - 256 מ"ר, בנוסף עוד 38 מ"ר למרפסות) בהתאם לתכנית מתאר המאושרת חפ/2000 המגרש נמצא באיזור המיועד למע"ר (מרכז עסקים ראשי) זכויות הבניה יהיו עד 300% וגובה הבניה יהיה עד 10 קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/2461 - רח' פקדון 1, חיפה

מספר התכנית 304-0586677

1.2 שטח התכנית 0.297 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	199967
קואורדינאטה Y	747293

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בפינת הרחובות יפו ופקדון.

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

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	פקדון	חיפה

שכונה עיר תחתית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12553	מוסדר	חלק	1	

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 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
חפ/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	8137	8404	05/03/2019
חפ/ 422	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית חפ/ 422 בתחומה.	0		05/08/1937
חפ/ 1400 / יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831	21/04/1996
חפ/ 1400 / שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / שש על שינוייה. הוראות חפ/ 1400 / שש על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	4508	2833	30/03/1997
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ מק/ 1400 / יב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 . הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 . הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ . הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006

הערה לטבלה:

תכנית נוספת: חפ/55 אושרה ב: 03/12/1942, אינה נמצאת במאגר



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פנינה רוזנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200		10/02/2021	פנינה רוזנברג	13: 34 10/02/2021	נספח בינוי מנחה ומחייב בגובה ובמס' קומות.	לא
תיעוד ושימור *	מנחה	1: 1	106	29/06/2020	מירב איתן	10: 07 16/07/2020	תיק תיעוד מקדים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/02/2021	פנינה רוזנברג	13: 38 10/02/2021	תשריט מצב מאושר	לא

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

**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			צמח-שאשא, משרד עו"ד	חיפה	פקדון (1)	1	04-8530540	04-8530555	lior@ts- lawfirm.co.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 502.

**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@rosen- berg- arch.co.il
שימור	אדריכל	מירב איתן	115408		חיפה	קבוץ גלויות	66	04-8640434	04-8650298	meirav@oge- group.com
	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@leven- berg.co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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

הרחבת המבנה הקיים ברח' פקדון 1, תוך תגבור זכויות בניה ותוספת קומות מעבר למצב המאושר ותוך קביעת עירוב שימושים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת זכויות בניה מעבר לשטח העיקרי המאושר.

ב. תוספת 3 קומות מעל המותר.

ג. שינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכלי ביחס לגובה המבנה.

ד. קביעת המבנה הקיים לשימור והנחיות שימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
2001		עירוני מעורב
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2001	עירוני מעורב	בלוק מבנה לשימור
2001	עירוני מעורב	חזית מסחרית

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	296.88	אזור מסחר ועסקים
100	296.88	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	296.88	עירוני מעורב
100	296.88	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>הבניין ישמש למגורים מסחר, תעסוקה ותיירות. קומת הקרקע תשמש למסחר כולל שירותי אוכל לסוגיו כמו מסעדות, בתי קפה, פאבים, וכל בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים. השימושים המסחריים יותרו בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים.</p> <p>בקומת הקרקע לא יותרו שימושים עיקריים של מגורים, משרדים או שימוש מלונאי שאינו פתוח לציבור.</p> <p>ביתר קומות הבניין יותר השימוש למשרדים, מגורים, מעונות ודיור מוגן. יותר שימוש לארוח ו/או מלונאות בחלק או בכל קומות המבנה. במידה ויעשה שימוש למגורים במבנה, בזמן הוצאת היתר בניה יוקצה שטח מבונה לטובת שימושים ציבוריים בתיאום עם עיריית חיפה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. המבנה הקיים מיועד לשימור. הנחיות לתוספות, שינויים ותנאים להיתר בניה כמפורט בסעיף 6.5.</p> <p>ב. תותר תוספת 3 קומות מעל המבנה הקיים.</p> <p>הקומות הנוספות יהיו בעיצוב ארכיטקטוני דומה ככל הניתן למבנה הקיים כולל הבליטות, צורת הפתחים, המרפסות ומעקות.</p> <p>ג. בליטות מעבר לקו רחוב.</p> <p>תותר הבלטת מרפסות בקומות הנוספות בצורה דומה למרפסות במבנה הקיים.</p> <p>ד. ככל שהבניין או חלק ממנו ישמש לארוח ו/או מלונאות:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12.</p> <p>2. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>3. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>4. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p> <p>ה. ככל שהבניין או חלק ממנו ישמש למגורים:</p> <p>1. תמהיל הדירות יהיה מגוון, יכלול גם דירות מעבר ל-80 מ"ר. גודל של יח"ד מינימלי יהיה כ-60 מ' (כולל ממ"ד). מספר יחידות הדיור לא יעלה על 20 יח"ד.</p> <p>2. בזמן הוצאת היתר בניה יוקצה שטח מבונה לטובת שימושים ציבוריים בתיאום עם עיריית חיפה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	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	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
38	1	8	27.01	20	100	885	2630	89	206	167	2168	297	2001	עירוני מעורב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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 1: קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
- הערה 2: מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס קומת הקרקע של הבנין.
- הערה 3: שטחי השירות יחושבו לפי חפ/1400/שש על כל שינוייה.
- הערה 4: ככל שהבנין או חלק ממנו ישמש למגורים שטחי השירות למגורים יחושבו לפי חפ/229/5.

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

- (1) שטח זה מתייחס לכלל השימושים המותרים בתכנית, לרבות שימושים של מגורים, תעסוקה, מלונאות, מסחר ושטחי ציבור ככל שידרשו.
- (2) שטחי השירות כוללים את כל שטחי השירות הנדרשים לבנין לרבות השטחים הנדרשים למרחבים מוגנים, ככל שידרשו שטחי שירות נוספים, ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לטובת שטחי השירות ובלבד שסך שטחי הבנייה עיקרי ושירות לא ישתנה.
- (3) שטח זה מתייחס לקומת המרתף.
- (4) לא כולל 38 מ"ר למרפסות.
- (5) ככל שהבנין או חלק ממנו ישמש למגורים מספר יחידות הדיור לא יעלה על 20 יח"ד.
- (6) מעל גובה זה יותרו חדר מדרגות, פיר מעלית ומתקני הגג. גובה מתקני הגג יהיה הגובה המינימלי הנדרש בכפוף לדרישות טכניות.
- (7) 6 קומות טיפוסיות מעל קומת מסחר וקומת הגלריה.
- (8) מתייחס לקומת מרתף קיימת שנבנתה בהתאם להיתרי הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין: על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות לתוספות בנייה למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p>	
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>
<p>כחלק מהיתר הבניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י מהנדס העיר ומחלקת שימור בעיריית חיפה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו וחומרי גמר. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב.</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>תקן החניה יקבע בהתאם לאזור א' ביישוב עם מתע"ן בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).</p>	
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></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 תחנת ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור בסעיף 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 מגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף.....3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ' תיל מבודד צמוד למבנה .....0.3 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ותיל חשוף או מצופה.....5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אורירי מבודד (כא"מ) ..2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.....20 מ' ( מציר הקו) ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו.....35 מ' ( מציר הקו) ז. כבלי חשמל מתח נמוך .....0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה .....3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון .....בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת.....1 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

6.4	חשמל
<p>פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית 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 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 קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>	
6.5	שימור
<p>א. המבנה הקיים, המסומן בתשריט מצב מוצע - מבנה 01, הוא לשימור ותיאסר הריסתו.</p> <p>ב. במבנה יותרו פעולות של שיפוץ, חיזוק ותוספת בניה בהתאם לתיק התיעוד המלא, כאמור להלן.</p> <p>ג. תנאי להיתר הבניה ולהתערבות במבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא. תוספות הבניה והשינויים יהיו בהתאם לתיק התיעוד, מסקנותיו ולהמלצותיו. תנאי לדיון בוועדה המקומית יהיה דיון בוועדת השימור והמלצתה.</p> <p>ד. תיק התיעוד המלא יוכן ע"י בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, בהתאם להנחיות מנהל התכנון לתיעוד מקדים ותיק תיעוד (מרץ 2008) ולעדכונים להן, ובהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית חיפה, ויאושר על ידי ועדת השימור.</p> <p>ה. חיזוק המבנה לשימור יבוצע בהתאם לחו"ד מהנדס שימור כחלק מסקר ההנדסי בתיק התיעוד המלא.</p> <p>ו. עבודות להנגשת המבנה ולהתאמתו לתקנים יהיו בהתאם למסקנות ולהמלצות תיק התיעוד המלא, ובהתאם לתוספת החמישית (תקנה 17א) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) (תיקון) התשס"ח-2008. עבודות.</p> <p>ז. בהיתר הבניה יפורטו אגפי המבנה וחלקיו המיועדים לשימור. וכן אופן חיבור תוספת הבניה למבנה הקיים, חלוקת הפנים ומיקום מערכות התנועה במבנה. פרטי הפתחים, הגודל, העיצוב, החלוקה, סוגי הפרופילים וצבעם, פירוט חומרי הגמר, סוג עיבוד האבן, גוון הטיח וכד'. כל אלה יהיו בהתאם למסקנות תיק התיעוד ולהמלצותיו, יתואמו עם מחלקת השימור ויאושרו על ידי ועדת השימור.</p>	
6.6	ניהול מי נגר
	<p>תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p>
6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.8**

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 שרוללים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.

ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.

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'

ח. מכוונת 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.



**תשתיות**

**6.9**

א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.

ג. מבקשי היתר בניה ישלמו דמי הקמה למערכות מים וביוב והיטלי תיעול כחוק.

ד. אספקת מים

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

2. מקור אספקת מיים יקבע 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.

3. 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.

4. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.

5. 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.

6. 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.

ה. ביוב

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

2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן



6.9	תשתיות
	<p>אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ו. 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 חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ז. 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>ח. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>2. מתקני האשפה יאותרו בתחום המגרש ויוסתרו בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. חדר אצירת האשפה יתוכנן כך שיאפשר הפרדת פסולת לסוגיה ומיחזור.</p> <p>ט. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p> <p>י. אספקת גז ודלק.</p> <p>לא יותרו הצבתם של בלוני גז גלויים וצנרת גז על קירות הבנינים.</p> <p>צוברים מרכזיים לגז ודלקים למיניהם ( למערכות חימום וכיו"ב ) יהיו תת קרקעיים וכן גם החיבורים מהם למבנה.</p>



תכנון זמין  
הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

6.10	מקלטים
	לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.
6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30