

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0580035

חפ/2486 - אלחנן 7



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/02/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

29/07/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה הקמת מבנה חדש המשלב מגורים, מסחר וצורכי ציבור ברחוב אלחנן 7, במרכז הכרמל. המבנה כולל 53 יח"ד בצפיפות של 30 יח"ד/ד'. המבנה בן 10 קומות על קרקעות ו-5 קומות תת קרקעות. שטח של 478 מ"ר לשימוש ציבורי ירשם על שם עיריית חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית** חפ/2486 - אלחנן 7

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0580035

1.2 שטח התכנית 1.760 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית** תכנית מפורטת

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	199200
קואורדינאטה Y	745450

1.5.2 תיאור מקום

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
	7	אלחנן יצחק	חיפה

מרכז הכרמל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12512	מוסדר	חלק	11	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
12512	10809

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1996	74

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/12/1997	906	4596		החלפה	חפ/ 1996
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
05/03/2019	8404	8137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 2000
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 / 5
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / שש. הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400 / שש
10/02/2019	7484	8106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0447052
26/06/1997	4037	4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 / תט
26/06/2000	4052	4896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1400 / גב

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006
חפ/ 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/ 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/ 1400 / יב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ יב/ 3. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5367	1615	15/01/2005
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית שפינט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר קני"מ 1: 250 ומיקום התכנית על גבי תכנית מתאר חיפה (חפ/2000) קני"מ 1: 2500	14: 14 11/08/2020	דורית שפינט	29/07/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	2 חלופות. - נספח הבינוי מחייב בנושא קווי בניין.	11: 02 11/05/2021	דורית שפינט	14/03/2021	2	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תכניות פיתוח, לרבות סימון וסיווג עצים בוגרים	16: 23 14/03/2021	זוהר לניר	14/03/2021	1	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	2 חלופות	16: 19 14/03/2021	יעקב סתת	03/03/2021	2	1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 06 21/03/2021	סעיד מרגייה	17/03/2021	1	1: 100	מנחה	תשתיות

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	אלדר אילן			חיפה	הנביאים	18	04-8311191	04-8311198	eldar@eldar.co.il
	פרטי			ע.י.ת. נכסים ושירותים בע"מ	חיפה	מעלה השחרור	17	04-8674480		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלדר אילן			חיפה	הנביאים	18	04-8311191	04-8311198	eldar@eldar.co.il
פרטי	יעקב זיצר		ע.י.ת. נכסים ושירותים בע"מ	חיפה	מעלה השחרור	17	04-8674480		zitser@zitser.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט		גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רודי בלן	481	טכנומד מדידות תכנון ושירותים הנדסיים בע"מ	חיפה	מקלף מרדכי	3	04-7702600	04-7702626	rudi@techno mad.co.il
אדריכל	יועץ נופי	זוהר לניר	120981		קרית טבעון	המגדל	35	077-4143060	077-4143060	zoar.lanir@g mail.com
	יועץ תשתיות	סעיד מרגייה	27113	איג'י סעיד א' מרגייה שירותים הנדסיים 2016 בע"מ	יפיע	(1)		04-6011228	04-6552599	samarji99@b ezeqint.net
יועץ תחבורה	מהנדס	יעקב סתת	32021	תדם הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	04-8577567	kobi@tedem. co.il

(1) כתובת: רח' 419 מס' 1 - כפר יפיעמכתבים: ת.ד. 1096, כפר יפיע 1695500.



מכון זמין
מונה הדפסה 48



מכון זמין
מונה הדפסה 48

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

הקמת בניין חדש למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע מ"אתר למוסד" ל"מגורים".

תוספת זכויות בניה.

שינוי בגובה המבנה.

קביעת שימושים מותרים.

שינוי קווי בניין.

קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

הקצאת שטח לצרכי ציבור בתוך המבנה המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים	1

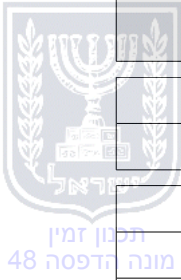
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר למוסד	1,760.48	100
סה"כ	1,760.48	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,760.48	100
סה"כ	1,760.48	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
המגרש ישמש להקמת מבנה מגורים. 1. שטחים שיוקצו לשימושים ציבוריים יהיו לשימושי חינוך, תרבות, פנאי ורווחה. 2. במפלס הקרקע יותרו גינות צמודות ליחידות הדיור, למעט בחזית הקדמית ובחזית צדית שבה מוקצים שטחים לשימושים ציבוריים. 3. במפלס מינוס 1 יותרו שימושים מסחריים ושימושים נוספים של מכון רפואי, מרפאות, משרדים, לשכות ושטחים לרווחת הדיירים ושירותים נלווים. לא יותרו עסקים ושימושים לצריכת מזון, הסעדה ובתי אוכל. 4. תחנת טרנספורמציה	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
א. החזית הקדמית בקומת הכניסה הקובעת: בקומת הקרקע, בחזית הבניין הפונה לרחוב, לא יותרו דירות ו/או גינות וחצרות מוצמדות ליחיד. לחזית זו יהיה אופי ציבורי. ב. גובה המבנה ומספר קומות: 1. מספר הקומות העיליות במבנה לא יעלה על 10 כולל קומת הכניסה. 2. בקומה ה-10 יותר שילוב של יחידות דיור עם מתקנים טכניים. האמור לעיל יותר כל עוד סה"כ שטח הקומה לא יעלה על סה"כ שטח הקומה הטיפוסית. 3. גובה הקומה במפלס הכניסה לא יעלה על 4 מ' בין הרצפות כולל מבואת הכניסה ודירות. 4. גובה קומה ציבורית יהיה 4 מ' בהתאם למיקומה הסופי שייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח (בקומה 1 או בקומה 1-1) ללא שינוי בגובה הסופי של הבניין. 5. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ' בין הרצפות. 6. גובה קומת חניה לא יפחת מ-2.5 מ' מרצפה לתקרה. 7. הגובה הסופי של מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 8. סטייה מגובה הבניין תהווה סטייה ניכרת מהתכנית. ג. מרווחים וקווי בניין: 1. הקומה ה-10 תיבנה בנסיגה של 2 מ' ביחס לחזית הקדמית. 2. תותר הקמת חדר טרנספורמציה מעבר לקווי הבניין הקדמי והצידי בהתאם לנספח הבינוי. המיקום המדויק יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר כתנאי למתן היתר בנייה. 3. יש לשמור על מרחק של 6 מטר בין קיר חדר הטרפו לבינוי המשמש לשהייה ממושכת. ד. תמהיל יחיד לפחות 20% מסה"כ יחיד יהיו יחידות קטנות. ה. מחסנים: מחסנים יותרו בקומות התת קרקעיות בלבד.	



4.1

מגורים

ו. חומרי גמר וחזית המבנה :

חומרי הגמר של חזיתות המבנה, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.

ז. גדרות ומעקות

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה והן יתבססו על עקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.

ח. שטחים לשימושים ציבוריים

מחצית מהשטח הציבורי המבונה יהיה בקומת הקרקע, בהצמדת חצרות בהתאם לחזיתות. יתר השטח הציבורי המבונה ימוקם בקומה שמעל או בקומה שמתחת לקומת הקרקע. מיקומו הסופי של השטח הציבורי המבונה אשר יופקע ויירשם על שם עיריית חיפה ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה. תנאי לאיכלוס הבניין יהיה ביצוע בפועל של השטח הציבורי המבונה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	גודל מגרש כללי	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית מתא (שטח)	מספר יה"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)				
				מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות				עיקרי	שרות								
	1	מגורים	1760	3873	2400 (1)	700 (2)	53				4			636 (3)				
	1	מגורים ומוסדות ציבור		478 (4)	50 (5)													
	1	מסחר ומשרדים				35 (6)												
	1	חניון				5000 (7)												
	1	<סך הכל>		4351	2450	5735		37 (9)	10	4 (10)								

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- לא יותר ניוד שטחים עיקריים ממסחר למגורים.
- תותר בליטות מרפסות זיזיות ב-1.5 מ' מעבר לקווי הבניין.
- קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט.
- תותר בניית חצרות אנגליות מעבר לקווי הבניין.
- הגובה הסופי של מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- אופן חישוב שטחי השרות למגורים יהיה לפי חפ/229/5.
- אופן חישוב שטחי השרות יהיה לפי חפ/229/5.
- המרפסות יתאפשרו בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד, ולא יותר מ-14 מ"ר ליח"ד. מעבר לשטח זה ניתן להגדיל מרפסות על חשבון שטח עיקרי למגורים..
- מתוך סה"כ הזכויות לשימוש ציבורי, כמחצית השטח יוקצה במפלס הכניסה הקובעת. יתרת השטח יוקצה בקומה הראשונה מעל מפלס הכניסה הקובעת או בקומה התת קרקעית הראשונה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כפי שמתואר בנספח הבינוי המנחה. המיקום הסופי לשימושים ציבוריים ייקבע בתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- יותר ניוד שטחי שירות ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך ובתנאי שסך הכל שטח השירות יישמר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

(6) אופן חישוב שטחי השרות יהיה לפי חפ/1400/שש/1.

(7) כולל הקצאת שטח של עד 100 מ"ר לתחנת טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובתאום עימם..

(8) תכסית 85% בתת הקרקע.

(9) סטייה מגובה הבניין תהווה סטייה ניכרת מהתכנית. גובה המבנה מהווה את הגובה הסופי של הבניין, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

(10) יותרו 3 קומות לחניון תת קרקעי מתחת לקומה התת קרקעית הראשונה (סה"כ יותרו 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת).



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

1. מתן היתר בניה במגרש מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י הועדה המקומית התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה ותותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה. התכנית תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף בתיאום עם משרד מה"ע על רקע מפת מדידה מעודכנת. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את:
 - א. המבנה כולו כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'.
 - ב. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה.
 - ג. מיקום מתקני האשפה והגז ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. התכנית תאפשר הסדרת הפיתוח על פי גבולות המגרשים התקפים, לרבות התאמת גדרות, חניות, שבילים, מתקני אשפה ותשתית
 - ד. הסדרת כל התשתיות לרבות המערכות הנילוות (מערכות טכניות במבנה, תברואה, ניקוז, חיבורי מים, מערכות השקיה, צובר גז, פילרים, פתחי איוורור) תהיה עפ"י ההנחיות המרחביות.
2. בתכנית הבינוי והפיתוח יקבע מיקומו הסופי של השטח המבונה אשר יופקע ויירשם על שם עיריית חיפה.
3. תנאי לאישור תכנית הבינוי והפיתוח יהיה עריכת סקר קרינה שיתייחס למרחק הנדרש ממיקום שטחי הציבור לתחנת הטרפו וקבלת עמדת איגוד ערים.
4. תנאי להיתר עבור שימושי מסחר יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה מפרץ חיפה בין השאר לעניין עמידה בהיתר ההקמה/היתר סוג.
5. תכנית הבינוי והפיתוח תועבר להתייחסות המח' לתכנון נוף טרם אישורה בוועדה המקומית.
6. שמירה על הצורה החיצונית של הבניין:

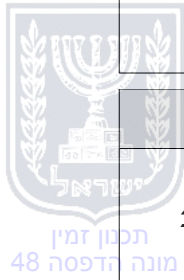
על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות לתוספות בנייה למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.
7. תותר הקמת חדר טרנספורמציה מעבר לקווי הבניין הקדמי והצידי בהתאם לנספח הבינוי. המיקום המדויק יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר כתנאי למתן היתר בניה.



6.2

דרכים תנועה ו/או חניה

- א. תחום הקרוי המוצע במרווח הכניסה לחניון יבחן במסגרת היתר הבניה עם המחלקה לתכנון נוף בעיריית חיפה.
- ב. הבקשה להיתר תלווה ע"י יועצי אוורור, אקוסטיקה וקרקע לחניון המוצע ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ג. הבקשה להיתר תלווה בתכנית התארגנות אשר בה יוראו האמצעים שינקטו למעבר בטוח של הולכי רגל ולזרימת תנועה בלתי מופרעת לאורך רחוב אל חנן במהלך בניית החניון.



דרכים תנועה ו/או חניה	6.2
<p>ד. חניה :</p> <p>על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החנייה הדרושה בתחום מגרשם. תפעול החניון יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.</p> <p>מגורים : תקן חניה יהיה 1: 1.25 בלבד.</p> <p>מסחר : תקן חניה למסחר יהיה לפי אזור א' ביישוב עם מתע"ן בהתאם לתקנות שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>שטחים לשימושים ציבוריים : חניות על פי תקן תקף בעת מתן היתר בניה. יוקצו חניות לרכב דו גלגלי בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ה. סלילה ושיקום דרכים :</p> <p>- מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>- ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה ונוף בעירייה.</p> <p>- בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים : קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>	
תשתיות	6.3
<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקשי היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>א. אספקת מים</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד "מי כרמל".</p> <p>1. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.</p> <p>2. כל שינוי בתוואי קווי המים קיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י "מי כרמל", על חשבון מבקשי היתר בניה ו/או בעלי הקרקע.</p> <p>3. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות "מי כרמל" ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים</p>	

תשתיות	6.3
<p>ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד "מי כרמל" בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. ביוב מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי על ידי תאגיד "מי כרמל". לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור תאגיד "מי כרמל" שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ג. ניקוז ותיעול מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר. הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>שמירה, השהייה וחלחול מי נגר : תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק מהבקשה להיתר הבניה לפחות 10% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי על קרקעי ותת קרקעי ויצופה בחומרים חדירים לטובת החדרת מי נגר. היתר הבנייה יכלול פתרונות לטיפול במי נגר (איגום, השהייה, החדרה) באופן שמרבית מי הגשמים יטופלו בתחום המגרש ורק עודפים יופנו לשטחים ציבוריים.</p>	
חשמל	6.5
<p>א. תנאי למתן היתר בניה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, 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.</p> <p>ב. תחנת טרנספורמציה. 1. עם הקמת הבניין, תיבנה תחנת טרנספורמציה בשטח המגרש, אשר תחליף את תיפקודה של תחנת הטרנספורמציה הקיימת. מיקום וגודל התחנה יעשה בתאום עם חברת החשמל וייקבע בשלב מתן היתרי הבנייה. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חח"י לנושא גודל ומיקום מדויק לחדר הטרפו. החדר ימוקם לפי הנדרש תוך הקניית זכות מעבר להנחת כבלי חשמל בתת הקרקע וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל ולעובדיה אל התחנת הטרנספורמציה. 3. יש לשמור על מרחק של 6 מטר בין קיר התחנה ו-3 מטר בין כבלי החשמל, לבינוי המשמש לשהייה ממושכת. 4. בשלב הבקשה להיתר בניה : יש להגיש לבדיקת איגוד ערים להגנת הסביבה חיפה, דו"ח להערכה של רמות החשיפה לשדות מגנטיים, כולל אמצעים למיגון (במידת הצורך) על מנת להפחית את רמות הקרינה לסף המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה. - תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חוות דעת איגוד ערים חיפה להגנת הסביבה והגשת דו"ח קרינה כולל אמצעים למיגון (במידת הצורך).</p>	



6.5	חשמל
	<p>5. תנאי לאישור תכנית הבינוי והפיתוח יהיה עריכת סקר קרינה שיתייחס למרחק הנדרש ממיקום שטחי הציבור לתחנת הטרפו וקבלת עמדת איגוד ערים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>אסור כל בינוי/שימוש (ובכלל זה גם גינון) מעל כבלי החשמל הקיימים על מנת לאפשר תחזוקה תקינה של כבלי החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא"מ על עמוד): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד צמוד למבנה: 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ארון רשת: 1 מ' מהמתקן</p> <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>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>
6.6	<p>תקשורת</p>
	<p>קווי טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנה.</p>
6.7	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א, ביחס לאותו מבנה ככל שנדרש.</p>
6.8	<p>שרותי כבאות</p>
	<p>א. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>ב. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>
6.9	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>
	<p>א. הבנין יטופל באמצעי מיגון נגד רעש תוך שימוש בחומרים אקוסטיים ובאישור איגוד ערים</p>



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.9

לאיכות הסביבה.
 ב. כתנאי למתן היתר בניה יוגש תכנון מפורט לפתרון טכני של כל המפגעים הסביבתיים הצפויים מהחניון והקומה המסחרית, כך שלא תהיה פגיעה בדיירי המגרשים הגובלים. הפתרונות הטכניים יתוכננו בשיתוף עם איגוד ערים לאיכות הסביבה ויאושרו על ידם.
 ג. מתן היתר אכלוס מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה כגון: מטרדי רעש, מניעת מטרדי ריח, הפרדת זבל בין השימושים השונים וכד'.
 ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים להגנת הסביבה לנושא העמידה בהיתר ההקמה/היתר סוג.



תכנון זמין
 הדפסה 48

הריסות ופינויים

6.10

א. המבנה הקיים בתחום המגרש יפונה ויהרס ע"י מבקשי היתר הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'.
 ב. קומות החניון ייבנו לאחר הריסת התקרות הקיימות כיום בתת הקרקע. לא יותר שימוש בתקרות הקיימות להקמת קומות חניון.
 ג. תנאים להיתר בניה
 לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה, בהתאם לתקנון התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:
 1. לפני הוצאת היתר בניה - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.
 2. הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 3. בגמר הבניה - לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.
 4. פינוי פסולת מקומות המבנה במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים. הפסולת תרוכז במכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בניין.



תכנון זמין
 מונה הדפסה 48

הוראות בזמן בניה

6.11

א. 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'.
 ב. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה, יטופל השטח באופן שוטף על ידי הרטבה.
 ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
 ד. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.



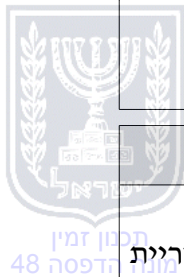
תכנון זמין
 מונה הדפסה 48

שמירה על עצים בוגרים

6.12

על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:
 א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור. הבינוי המוצע יורחק במינימום 3 מ' מהעצים

6.12	שמירה על עצים בוגרים
	<p>המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח</p> <p>ד. בעת חפירה בקרבת עצים לשימור יש לשמור על מרווח עבודה מינימאלי.</p> <p>ה. קירות במילוי בקרבת עצים לשימור יבוצעו באמצעות קידוחים במרווח המקסימאלי האפשרי מהעץ וקורות יסוד בגובה פני השטח הקיימים וללא חפירה לאורך הקיר.</p>
6.13	בטחון ובטיחות
	<p>במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, תוגש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.</p>
6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.
6.15	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבניני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p>
6.16	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה לעניין הקמת המבנה לשימוש ציבורי. כמו כן, בעת רישום הבית המשותף בלשכת המקרקעין, השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות.</p>



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	כ-10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.