

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0592550

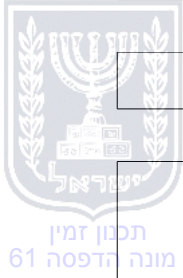
חפ/2482 - מתחם מגורים צמרות אחוזה.

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

תכנית זו מטפלת ב-3 חלקות בין הרחובות חורב והנטקה.  
 א. לפי המצב המאושר יעוד חלקות 3 ו- 113 הוא מגורים א ואילו חלקה 130 היא ביעוד אב"צ בו הוקם בנין מרכזת בזק.  
 ב. לפי חפ/2000 מאושרת גובה המבנה יהיה 10 קומות ותותר חריגה עד 15 קומות.  
 שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה 250%. יותרו עד 60% למסחר ומשרדים מתוך סה"כ השטחים המותרים לבניה.

במסגרת תכנית זו מוצע שינוי יעוד קרקע מיעוד אתר לבניין ציבורי ואזור מגורים א' ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה.

השטח העיקרי הכולל המוצע הוא 9528 מ"ר שהם 250% המחושבים משטח המגרשים המקוריים (3811 מ"ר) ו-297% המחושבים משטח מגרש נטו (3201 מ"ר). (השטח העיקרי כולל מגורים, מסחר תעסוקה ומלונאות) בנוסף לשטח זה מוקצים 400 מ"ר לצורכי ציבור.  
 סה"כ השטח העיקרי המוצע למגורים הוא 8408 מ"ר.  
 בקומת הקרקע המחברת בין שני המבנים, במפלס רח' חורב, מוצעים כ- 770 מ"ר למסחר אשר יפנו לכיכר ציבורית הפונה לרח' חורב.  
 כמו כן מוצעים 350 מ"ר לתעסוקה (משרדים, מרפאות, בנק וכד').  
 במפלס הכניסה מרח' חורב ובמפלס +1 מוצע שטח של 400 מ"ר לשימוש ציבורי שירשם על שם עיריית חיפה.

המתחם כולל 2 מבנים :  
 מבנה א' בן 15 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה הכניסה הקובעת כולל קומות החניון.  
 מבנה ב' בן 12 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה הכניסה הקובעת כולל קומות החניון.  
 מוצעות בסה"כ 88 יח"ד בשני המבנים.  
 מתחת לשני המבנים מוצע חניון שהגישה אליו תהיה מרח' הנטקה בלבד.



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 61

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/2482 - מתחם מגורים צמרות אחוזה.

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0592550

1.2 שטח התכנית 3.231 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה 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    | 199146 |
| קואורדינאטה Y    | 743255 |

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש בין הרחובות חורב והנטקה

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

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב  | מספר בית | כניסה |
|------|-------|----------|-------|
| חיפה | הנטקה | 6        |       |
| חיפה | חורב  | 17       |       |
| חיפה | חורב  | 19       |       |

שכונה מרכז חורב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10782    | מוסדר   | חלק           |                     | 130               |
| 10783    | מוסדר   | חלק           | 130                 | 3, 113            |

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



## 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      |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| 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 |
| 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/ 1 / ד         | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ 1 / ד בתחומה.  | 1154               |                         |     | 18/12/1941 |
| חפ/ מק/ 2243 / א  | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ מק/ 2243 / א בתחומה  | 5628               | 1584                    |     | 13/02/2007 |
| חפ/ מק/ 2243      | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ מק/ 2243 בתחומה.   | 5622               | 1370                    |     | 31/01/2007 |
| חפ/ 1772          | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ 1772 בתחומה.   | 2943               | 2415                    |     | 14/07/1983 |
| 304-0447052       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש 1). הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו. | 8106               | 7484                    |     | 10/02/2019 |
| 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/ 1400 / יב     | שינוי   | תכנית זו משנה רק את  | 4402               | 2831                    |     | 21/04/1996 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|-----|------------|
|                   |         | המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/ יב ממשיכות לחול.  |                    |                         |     |            |
| חפ/229/ י         | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ י ממשיכות לחול.  | 3484               | 2707                    |     | 17/09/1987 |
| חפ/229/ ה         | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ ה ממשיכות לחול.  | 1437               | 3021                    |     | 02/02/1984 |
| 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  | 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 |
| 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 |
| 304-0332726       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0332726 (חפ/מק/1888/ א - הוראות ל"פרגודים קבועים"). הוראות תכנית 304-0332726 תחולנה על תכנית זו. | 7590               | 9571                    |     | 18/09/2017 |
| 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 |





תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

**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                | מנחה  | 1: 250   | 1                 | 17/08/2022  | דורית דר      | 11: 29 17/08/2022 | נספח בינוי מנחה : חתכים והדמיות | לא                  |
| בינוי                | מנחה  | 1: 250   |                   | 18/08/2022  | דורית דר      | 08: 59 18/08/2022 | נספח בינוי מנחה- תכניות         | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה  | מחייב | 1: 1     |                   | 30/09/2020  | דותן דרעי     | 08: 13 11/10/2020 | טבלת איזון                      | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה  | מנחה  | 1: 1     |                   | 30/09/2020  | דותן דרעי     | 08: 51 11/10/2020 | נספח עקרונות לטבלת האיזון       | לא                  |
| ניקוז                | מנחה  | 1: 200   | 1                 | 13/07/2021  | יוסי וינברג   | 12: 47 13/07/2021 | נספח ניקוז מנחה                 | לא                  |
| סביבה ונוף           | מנחה  | 1: 200   |                   | 17/08/2022  | אמיר בלום     | 11: 36 17/08/2022 | נספח נופי מנחה                  | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 250   |                   | 13/07/2021  | אמיר בלום     | 12: 48 13/07/2021 | נספח עצים בוגרים מחייב          | לא                  |
| תנועה                | מנחה  | 1: 250   |                   | 17/08/2022  | מנחם גולדרייך | 09: 36 18/08/2022 | נספח תנועה מנחה- גליון 1 מתוך 2 | לא                  |
| תנועה                | מנחה  | 1: 250   |                   | 17/08/2022  | מנחם גולדרייך | 09: 37 18/08/2022 | נספח תנועה מנחה- גליון 2 מתוך 2 | לא                  |
| תשתיות               | מנחה  | 1: 200   |                   | 16/06/2020  | יוסי וינברג   | 10: 40 21/06/2020 | נספחי מים ביוב - פרשה טכנית     | לא                  |
| תשתיות               | מנחה  | 1: 200   | 1                 | 13/07/2021  | יוסי וינברג   | 12: 50 13/07/2021 | נספח מים וביוב מנחה             | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1: 250   |                   | 13/07/2021  | פנינה רוזנברג | 12: 52 13/07/2021 | תשריט מצב מאושר                 | 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/<br>תואר | סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                 | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                  |
|----------------|------|--------------|---------------|--------------------------|------|------|-----|-------|-----|------------------------|
|                | פרטי | שמוליק אביטל |               | מגדלי אחוזת<br>חורב בע"מ | חיפה | חורב | 19  |       |     | smavital@g<br>mail.com |

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                             | ישוב | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                              |
|----------------|-------------|---------------|---------------|--------------------------------------|------|--------|-----|------------|------------|------------------------------------|
|                | עורך ראשי   | פנינה רוזנברג |               | פנינה רוזנברג-<br>אדריכלות<br>ובינוי | חיפה | ביאליק | 7   | 04-8666950 |            | pnina@rosen<br>berg-<br>arch.co.il |
| אדריכל נוף     | יועץ נופי   | אמיר בלום     | 40289         |                                      | חיפה | התשבי  | 14  | 04-8339070 | 04-8339980 | eve@miller-<br>blum.co.il          |
| מהנדס          | יועץ תחבורה | מנחם גולדרייך | 15886         | אמי-מתום<br>-מהנדסים<br>ויועצים בע"מ | חיפה | (1)    | 3   | 04-8681111 | 04-8681112 | ha-<br>office@amy<br>metom.co.il   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

| מקצוע/<br>תואר          | סוג         | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                   | ישוב      | רחוב         | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|-------------------------|-------------|---------------|---------------|--|-----------|--------------|-----|------------|------------|-------------------------|
| אדריכל<br>הפרוייקט      | אדריכל      | דורית דר      | 86771         | גורדון<br>אדריכלים<br>ומתכנני ערים<br>בע"מ | טירת כרמל | קרן היסוד    | 15  | 04-8580077 | 04-8580066 | office@gordon-ltd.co.il |
|                         | שמאי        | דותן דרעי     | 759           | דותן דרעי-<br>אורן נס בע"מ                 | חיפה      | שד המגינים   | 25  | 04-8622223 | 04-8668865 | dn99@netvision.net.il   |
| מהנדס                   | יועץ תשתיות | יוסי וינברג   | 20971         | י.וינברג<br>מהנדסים<br>יועצים בע"מ         | חיפה      | קליבנוב      | 10  | 04-8229940 | 04-8233077 | weinbg@netvision.net.il |
| מהנדס<br>גאודט<br>ומודד | מודד        | אפריים לבנברג | 503           |  | חיפה      | שד בן גוריון | 32  | 04-8536605 | 04-8512706 | alinor@levenberg.co.il  |

(1) כתובת : ת.ד. 4579.



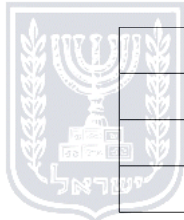
משרד התכנון והתמ"מ  
מונה הדפסה 61



משרד התכנון והתמ"מ  
מונה הדפסה 61

**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.



| מונח                    | הגדרת מונח                                     |
|-------------------------|--|
| קו בניין בצבע אדום      | קו בניין                                       |
| קו בניין בצבע תכלת      | קו בניין לקומות החניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת |
| קו בניין עילי בצבע אדום | קו בניין לסטווין ומרפסות עיליות                |

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 מתחם מגורים ייחודי משולב במסחר ומשרדים ושטח לצרכי ציבור במרכז חורב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

- א. שינוי יעוד קרקע מיעוד אתר לבניין ציבורי ( בבעלות פרטית ושאינו ניתן להפקעה) ואזור מגורים א' ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
- ב. שינוי יעוד קרקע מיעוד מגורים א' ליעוד דרך מוצעת.
- ג. קביעת זכויות, גובה, הוראות הבניה וקווי הבניין לתא שטח 2001 ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
- ד. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה.
- ה. קביעת חזית מסחרית לכיוון רח' חורב.
- ו. ביטול קטע דרך מאושרת מתכנית חפ/1772 (קטע נקודתי ברח' הנטקה) ושינוי יעוד מדרך ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
- ז. קביעת זכות מעבר לציבור בשטח רחבת הכניסה למתחם ובין רח' חורב לרח' הנטקה.
- ח. קביעת הנחיות והוראות בנושא עצים בשטח התכנית.
- ט. הקצאת שטח לצרכי ציבור בתוך המבנה המוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| דרך מאושרת          | 3001    |
| דרך מוצעת           | 1001    |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 2001    |

| סימון בתשריט           | יעוד                | תאי שטח כפופים |
|------------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה    | מגורים מסחר ותעסוקה | 2001           |
| בלוק עץ/עצים לכריתה    | מגורים מסחר ותעסוקה | 2001           |
| בלוק עץ/עצים לשימור    | מגורים מסחר ותעסוקה | 2001           |
| דרך /מסילה לביטול      | מגורים מסחר ותעסוקה | 2001           |
| זיקת הנאה למעבר רגלי   | מגורים מסחר ותעסוקה | 2001           |
| חזית מסחרית            | מגורים מסחר ותעסוקה | 2001           |
| קו בנין עילי           | מגורים מסחר ותעסוקה | 2001           |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים מסחר ותעסוקה | 2001           |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר         |                 |            |
|-------------------|-----------------|------------|
| יעוד              | מ"ר             | אחוזים     |
| אזור מגורים א'    | 1,990.42        | 61.60      |
| אתר לבניין ציבורי | 1,222.63        | 37.84      |
| דרך מאושרת        | 18.41           | 0.57       |
| <b>סה"כ</b>       | <b>3,231.46</b> | <b>100</b> |

| מצב מוצע            |                 |              |
|---------------------|-----------------|--------------|
| יעוד                | מ"ר מחושב       | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת          | 3.5             | 0.11         |
| דרך מוצעת           | 26.83           | 0.83         |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 3,201.13        | 99.06        |
| <b>סה"כ</b>         | <b>3,231.46</b> | <b>100</b>   |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים מסחר ותעסוקה   |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש למגורים מסחר ותעסוקה.</p> <p>במפלס הכניסה מרחוב חורב יותרו חנויות למסחר קמעונאי ושירותים אישיים, מרפאות וחדרי רופאים, בנק ומרכולים, כולל שירותי אוכל לסוגיו כמו מסעדות, בתי קפה, וכל בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים.</p> <p>בשימושים המסחריים יתאפשרו שימושים שאינם נדרשים לטעינה ופריקה של משאיות בתדירות גבוהה. סטייה מהוראה זו תתאפשר באישור הועדה המקומית לאחר ביצוע פתרון פריקה וטעינה בטיחותי.</p> <p>יותר השימוש למלונאות בהתאם לתקנים של משרד התיירות.</p> <p>בשטח המסווג לצרכי ציבור יותרו שימושים של חינוך, תרבות, פנאי, קהילה ומשרדי עירייה. לא יותר השימוש לגן ילדים.</p> <p>יותר מעבר תשתיות מים וביוב.</p>  |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p>  |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. מספר מבנים במגרש:</p> <p>תותר הקמת 2 מבנים ובתנאי שמרחק בין המבנים (לא כולל מרפסות) לא יקטן מ- 12 מ'.</p> <p>ב. עיצוב אדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות לבנייה למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p> <p>ג. גובה קומות: יותר גובה קומות עד 3.4 מ'</p> <p>תותר קומת כניסה גבוהה מכיוון רח' הנטקה וקומת מסחר גבוהה הפונה לרח' חורב.</p> <p>תותר קומת חניון בגובה עד 5 מ' ברוטו ובהתאם לדרישות ההנדסיות.</p> <p>ד. יחידות הדיור יהיו בתמהיל דיור מגוון כולל דירות קטנות.</p> <p>ה. התכנון יכלול מתן פתרונות אקוסטיים למגורים ומניעת מטרדי ריח לסביבה מעסקי ושרותי מזון (מסעדות, בתי קפה וכו') הפתרונות יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור איגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>ו. מסחר:</p> <p>במפלס הכניסה מרחוב חורב הפונה לשטח המסומן בזיקת הנאה יותר שימוש מסחרי בלבד, לא יותר שימוש למגורים, תעסוקה או מלונאות.</p> <p>שטחי המסחר יותרו בקומת הקרקע וימוקמו באזורים הפונים לרח' חורב ולרחבה הנוצרת בין שני המבנים וחזית רחוב חורב. לא תותר הפניית אזורי מסחר לכיוון רח' הנטקה. (ראה גם סימון חזית מסחרית בתשריט).</p> <p>החזית המסחרית לכיוון רחוב חורב לא תהיה אטומה, אלא תציג פתיחות עיצובית כלפי הרחוב. השימושים המסחריים יותרו בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים.</p> <p>ז. מבנה ציבור: במפלס הקרקע של המבנה הפונה לרח' חורב ובקומה מעליו ימוקם שטח לצרכי הציבור. מיקום מדויק של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר הבניה. למבנה ציבור תהיה כניסה נפרדת ומונגשת מרחוב חורב. המבנה יהיה ממוגן לפי הוראות הג"א ויכלול הצמדה של 4 מקומות חניה + חניית נכה - החניות יהיו מוצמדות קניינית, אולם רק חניית הנכה תהיה גם צמודה פיזית למעלית של מבנה הציבור.</p> <p>ח. חניון: הכניסה והיציאה מהחניון תהיה מרח' הנטקה בלבד, כולל חניות תפעוליות (לא</p> |



| מגורים מסחר ותעסוקה   | 4.1        |
|---|------------|
| <p>תתאפשר חניה תפעולית מרח' חורב).</p> <p>לא יותרו חניות לכלי רכב במרווח צידי מזרחי מעל מפלס קו קרקע טבעית.</p> <p>החניון יורחק ב-3 מ' מהעצים המסומנים לשימור במגרש הגובל. (ראה גם סעיף 6.8 ה')</p> <p>ט. סטוויץ':</p> <p>לאורך חזית המסחרית יותר סטוויץ'.</p> <p>לאורך חזית מבנה המגורים יותר קירוי כהמשך ישיר של הסטוויץ'. שטח הבנייה לסטוויץ' יחושב בהתאם לחפ/1400 ש/ש.1.</p> <p>י. מעל קומת החניון העליונה תישמר אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>י"א. גג קומת המסחר הגבוהה המחבר בין שני המבנים יפותח ויגונן לטובת דיירי הבניין.</p> |            |
| <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. לצורך יצירת כיכר ציבורית והסדרת גישת הולכי רגל מרח' חורב למבנה א' ולשטחים מסחריים תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה להולכי רגל. הגאומטריה המדויקת של תחום זיקת ההנאה תיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר הבניה.</p> <p>ב. שטחים המסומנים בזיקת הנאה יפותחו כחלק ממרחב הציבורי במפלס הרחוב, לא תותר כל בניה בשטח זה, יותרו עבודות פיתוח וגינון בלבד.</p>   | ב          |
| <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ככל שהבניין או חלק ממנו ישמש לארוח ו/או מלונאות יחולו סעיפים הבאים:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1.</p> <p>ב. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>ג. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>ד. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>  | ג          |
| <b>4.2 דרך מאושרת</b>   | <b>4.2</b> |
| <p><b>שימושים</b></p> <p>ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>   | 4.2.1      |
| <p><b>הוראות</b></p>  | 4.2.2      |
| <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. סלילה ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ב. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. היטל דרכים ישולם כחוק.</p>   | א          |
| <b>4.3 דרך מוצעת</b>  | <b>4.3</b> |
| <p><b>שימושים</b></p>   | 4.3.1      |
| <p>ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות</p>   |            |

| 4.3   | דרך מוצעת   |
|-------|---|
|       | עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.   |
| 4.3.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. סלילת ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ב. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. היטל דרכים ישולם כחוק.</p> |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מרפסות-<br>בנוסף<br>לשטח<br>העיקרי<br>(מ"ר) | מספר קומות               |                         | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                    |          |                    | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש                    | יעוד                      |                           |
|---|--------------------------|-------------------------|--|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|----------|--------------------|--------------------|---------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
|   | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |  |           |                         |                             | סה"כ<br>שטחי בניה  | מתחת לכניסה הקובעת |          | גודל מגרש<br>מוחלט |                    |         |                          |                           |                           |
|   |                          |                         |  |           |                         |                             |                    | שרות               | עיקרי    |                    |                    |         |                          |                           | שרות                      |
| 2100  |                          |                         | 88   |           |                         | 13748                       | 1500               | (2) 120            | (1) 3840 | 8288               |                    | 2001    | מגורים                   | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |                           |
|   |                          |                         |  |           |                         | 1228                        |                    |                    | (4) 458  | (3) 770            |                    | 2001    | מסחר                     | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |                           |
|   |                          |                         |  |           |                         | 490                         |                    |                    | (5) 140  | 350                |                    | 2001    | תעסוקה                   | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |                           |
|   |                          |                         |  |           |                         |                             | (6) 7350           |                    |          |                    |                    | 2001    | חניון                    | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |                           |
|   |                          |                         |  |           |                         | 400                         |                    |                    | (7)      | 400                |                    | 2001    | מבנים<br>ומסדות<br>ציבור | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |                           |
| 2100  | (12) 5                   | (11) 15                 | (10) 51  | 88        | (9) 60                  | 790                         | (8) 25316          | 8850               | 120      | 4438               | 9808               | 3201    | 2001                     | <סך הכל>                  | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

הערה א: קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

הערה ב: מפלס הכניסה הקובעת לשני המבנים הוא מפלס הכניסה מרחי' חורב.

הערה ג': אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהי לפי חפ/5/229.

הערה ד': אופן חישוב שטחי השירות למסחר ומשרדים יהיה לפי חפ/1400/שש/1 על כל שינוייה.

הערה ה': יותר ניווד שטחי בניה משימוש מגורים לשימוש תעסוקה או מלונאות (לא מסחר) ומשימוש תעסוקה לשימוש מלונאות, בתנאי ששה"כ השטח המיועד למסחר, תעסוקה ומלונאות לא יעלה על

60% מסך השטחים העיקריים (לא כולל מרפסות).



הערה ו': יותר ניוד שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת למתחתיה. כן תותר העברה של עד 10% בלבד של שטחי בנייה ממתחת לכניסה הקובעת למעליה.

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

(1) כולל 60 מ"ר לקירוי בחזית המבנה בהמשך לסטווין.

(2) מיועדים למועדון דיירים.

(3) שטח זה ימוקם במפלס הקרוב ביותר לדרך הגובלת. שטח של יחידה מסחרית לא יעלה על 200 מ"ר.

(4) לפי 40% משטח העיקרי + סטווין בשטח של 150 מ"ר.

(5) לפי 40% משטח העיקרי.

(6) לפי 50 מ"ר לכל חניה רגילה  $7350 = (147 \times 50)$  במפלסי החניון יותרו גם לוביים, מדרגות, מחסנים, מתקנים טכניים וכד'.

(7) שטחי שירות כלולים בשטחים העיקריים ויחושבו לפי חפ/1400ש/1 על כל שינויה.

(8) שטח זה כולל 2100 מ"ר למרפסות.

(9) מדובר בתכסית על קרקעית.

(10) מבנה א - יהיה בגובה של עד 51 מ' מעל הכניסה הקובעת. מבנה ב - יהיה בגובה של עד 40.80 מ'. מעל הכניסה הקובעת. מעל גובה זה יותרו מעקות, חדרי מדרגות, מתקני הגג וכד'. גובה מתקני הגג יהיה הגובה המינימלי הנדרש בכפוף לדרישות טכניות.

(11) מבנה א - יהיה בן 15 קומות מעל הכניסה הקובעת. מבנה ב - יהיה בן 12 קומות מעל הכניסה הקובעת. 2 הקומות העליונות יהיו בנסיגה של 2 מ' מכיוון רח' חורב.

(12) מתחת לשני המבנים יותרו 5 קומות חניון. בקומות אלה יותרו חניות, חדרי טכנים, מחסנים, לוביים, שטחים משותפים לדיירי הבניין וכד'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

**6.1**

**עיצוב אדריכלי**

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 למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.

**6.2**

**בינוי ו/או פיתוח**

כתנאי להיתר הבניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש לאישור העדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את אופן השתלבות המבנים בסביבתם הקרובה, איתור סופי של הבניינים, מפלסים וגבהים שלהם ושל הפיתוח סביבם. קביעת תוואי שבילים 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. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את:  
א. המבנה כולו כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה.  
ב. 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  
ג. הסדרת כל התשתיות לרבות המערכות הנילוות ( מערכות טכניות במבנה, תברואה, ניקוז, חיבורי מים, מערכות השקיה, צובר גז, פילרים, פתחי איורור ) תהיה עפ"י ההנחיות המרחביות.  
ד. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את הגאומטריה המדוייקת של תחום זיקת ההנאה. ראה גם סעיף 6.4  
ה. מיקום מדויק של השטח המיועד לצרכי ציבור ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.

**6.3**

**חניה**

חניות למגורים יחושבו ביחס של 1:1 לכל יחידות הדיור.  
תקן החניה לשימושים של תעסוקה, מלונאות ומסחר יהיו בהתאם לאזור ב' ביישוב עם מתע"ן בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).  
החניות לתעסוקה, מלונאות, ומסחר לא ישויכו ליחידות ספציפיות ויקבע שיהיו לשימוש כלל הציבור.  
למבנה הציבור יוצמדו 4 מקומות חניה + חניית נכה. החניות יהיו מוצמדות קניינית, אולם רק חניית הנכה תהיה גם צמודה פיזית למעלית של מבנה הציבור.

**6.4**

**חלוקה ו/ או רישום**

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 סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.

| 6.4 | חלוקה ו/ או רישום   |
|-----|---|
|     | <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר הבניה.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. לצורך יצירת כיכר ציבורית והסדרת גישת הולכי רגל מרח' חורב למבנה א' ולשטחים מסחריים תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה להולכי רגל עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. ראה סעיף 6.2.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה למבנים בתחום התכנית, יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין. כמו כן בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין. ראה סעיף 6.5</p> <p>ז. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה לעניין הקמת המבנה לשימוש הציבורי. כמו כן בעת רישום הבית המשותף בלשכת המקרקעין, השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות. ראה סעיף 6.5</p> |



| 6.5 | תנאים בהליך הרישוי  |
|-----|---|
|     | <p>א. תנאי למתן היתר הבניה למבנים בתחום התכנית, יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין. כמו כן בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה לעניין הקמת המבנה לשימוש הציבורי. כמו כן בעת רישום הבית המשותף בלשכת המקרקעין, השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה חו"ד איגוד ערים להגנת הסביבה וכן הכנת דו"ח אקוסטי שיוכר ע"י יועץ אקוסטי בהתייחס למקורות רעש צפויים.</p> |



| 6.6 | חשמל  |
|-----|---|
|     | <p>1. 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.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף.....3 מ' מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ' מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.....5 מ' מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) ..2 מ' מ'</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' מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה .....3 מ' מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת.....1 מ' מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד.....3 מ' מ'</p> |



| 6.6 | חשמל  |
|-----|---|
|     | <p>3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול 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 קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p> <p>4. תאורה</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p> <p>.</p> <p>.</p> <p>.</p> |



| 6.7 | 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> |

| 6.8 | שמירה על עצים בוגרים   |
|-----|--|
|     | <p>תנאי לעקירת / העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות. על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים 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. תנאי להוצאת היתר סלילה יהיה הכנת תכנית פיתוח ונטיעות ע"י אדריכל נוף שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר וקבלת פקיד היערות לנושא עצים קיימים.</p> <p>ה. החניון יורחק ב-3 מ' מהעצים המסומנים לשימור במגרש הגובל. במידה ועץ הנמצא מחוץ לגבולות התכנית, המיועד לשימור, ייקבע לכריתה או העתקה לפי חוק, ההוראה לשמירת המרחק מעץ זה תתבטל.</p> <p>ו. במידה והעתקת קו ביוב תחייב העתקה/כריתה של העצים, ניתן יהיה לשנות את סיווג העצים המסומנים לשימור בתכנית בתיאום עם פקיד היערות.</p> |



| פיתוח סביבתי  | 6.9  |
|---|------|
| <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 בוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבינויים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>   |      |
| פסולת בניין   | 6.10 |
| <p>א. כל המבנים המיועדים להריסה יפוננו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת הבנייה, הובלת חומרי בנייה וכו'.</p> <p>ב. תנאים למתן היתר בנייה: " לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( היתר, תנאים, ואגרות ), ( טיפול בפסולת בניין ) התשס"ה -2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפני הוצאת היתר הבניה - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>2. בהיתר הבנייה - 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).</p> <p>3. בגמר הבנייה לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p> <p>ג. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי אסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק עפ"י הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.</p> <p>ה. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p> |      |
| תשתיות  | 6.11 |
| <p>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.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו ישלמו דמי הקמה למערכות מים וביוב והיטלי תיעול כחוק.</p> <p>ד. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע</p>   |      |

| תשתיות   | 6.11               |
|--|--------------------|
| <p>התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ה. ביוב</p> <p>1. לפני תחילת תכנון מבנים על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות להעתקת קווי הביוב הקיימים.</p> <p>2. למערכת ביוב ציבורית יחוברו שפכים סניטריים בלבד.</p> <p>3. תנאי למתן היתר הבניה יהיה העתקת קו הביוב כפי שמסומן בנספח התשתיות</p> <p>3. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>5. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן 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 חוברה 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 מטר ממצביות ומגבולות 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 ויוסרתו 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> |                    |
| <p><b>הפקעות לצרכי חיבור</b></p>   | <p><b>6.12</b></p> |
| <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>  |                    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

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

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| <b>6.14</b> | היטל השבחה ישולם כחוק |
|-------------|-----------------------|

|                        |
|------------------------|
| <b>7. ביצוע התכנית</b> |
|------------------------|

|                       |
|-----------------------|
| <b>7.1 שלבי ביצוע</b> |
|-----------------------|

| מספר שלב | תאור שלב   | התנייה |
|----------|------------|--------|
| 1        | לא רלוונטי |        |

|                         |
|-------------------------|
| <b>7.2 מימוש התכנית</b> |
|-------------------------|

|             |
|-------------|
| תוך 10 שנים |
|-------------|

