

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0847954

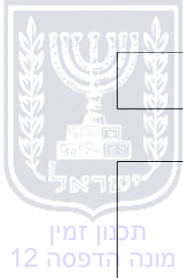
חפ/מק/1332/יא/3-קניון חיפה-הסדרת מצב קיים, חיפה

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

תוכנית זו מציעה, הסדרה של המצב הקיים הכוללת :
1. תוספת זכויות בניה עבור שטחים הבנויים בפועל.
2. עדכון הוראות בניוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/1332/יא/3-קניון חיפה-הסדרת מצב קיים, חיפה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

304-0847954

מספר התכנית

69.536 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (ג)

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	197046
קואורדינאטה Y	743913

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
	4	פלימן משה	חיפה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10730	מוסדר	חלק		95
10735	מוסדר	חלק	44	40-41, 43, 45-48, 50-51
10737	מוסדר	חלק		43

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1003 - 1001	חפ/1332/יא

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
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/ 1332 / יא	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות חפ/ 1332 / יא ממשיכות לחול.	4573	5777	30/09/1997
חפ/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	0		

הערה לטבלה:

תכנית קצאא/1000 (604-0986752) - תכנית זו כפופה לתכנית קצאא/1000.



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				יעל אוקו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יעל אוקו		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	06/09/2021	טל אלקלעי	10: 45 25/10/2021	קומפילציה של תכניות מאושרות	לא
בינוי	מנחה	1: 1000		31/08/2021	יעל אוקו	14: 44 12/09/2021	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	09/09/2021	משה ליבוביץ	14: 49 12/09/2021	תנועה וחניה-חניון מערבי, קומה 1, מפלס 15.50	לא
תנועה	מנחה	1: 500	2	09/09/2021	משה ליבוביץ	14: 50 12/09/2021	תנועה וחניה-חניון מערבי, קומה 2, מפלס 18.40	לא
תנועה	מנחה	1: 500	3	09/09/2021	משה ליבוביץ	14: 52 12/09/2021	תנועה וחניה-חניון מזרחי קומה 1, חניון מערבי קומה 3 מפלס 21.50.	לא
תנועה	מנחה	1: 500	4	09/09/2021	משה ליבוביץ	14: 55 12/09/2021	תנועה וחניה-חניון מזרחי, קומה 2, מפלס 24.50	לא
תנועה	מנחה	1: 500	5	09/09/2021	משה ליבוביץ	14: 56 12/09/2021	תנועה וחניה-חניון מזרחי, קומה 1, מפלס 27.30	לא
תנועה	מנחה	1: 500	6	09/09/2021	משה ליבוביץ	14: 58 12/09/2021	תנועה וחניה-חניון מזרחי, קומה 2, מפלס 29.80	לא
תנועה	מנחה	1: 500	7	09/09/2021	משה ליבוביץ	15: 00 12/09/2021	תנועה וחניה-חניון מזרחי, קומה 3, מפלס 33.10	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			קבוצת עזריאלי בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-6081400		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז עזריאלי 1.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל אוקו		צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	יזמה		04-8571234		studio@tzam ir.co.il
	מודד	טל אלקלעי	1017	טלזיו	רמת השרון	(1)				
	יועץ תחבורה	משה ליבוביץ		גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יזמה	2	04-8559111		

(1) כתובת: זרובבל 36.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הסדרת בניה הקיימת בקניון חיפה תוך תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה עיקריות ביעוד תיירות (בידור וקניות) בהתאם לסעיף 4.11.2 בהוראות תכנית המתאר חפ/2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102, 101
מסחר ותיירות	2, 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותיירות	2, 1
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	101
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	101
גשר/מעבר עילי	מסחר ותיירות	1
הנחיות מיוחדות	מסחר ותיירות	1
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	102
הנחיות מיוחדות ב	מסחר ותיירות	1
חורשה לשימור	דרך מאושרת	101
חורשה לשימור	מסחר ותיירות	2
טיילת	דרך מאושרת	102, 101
טיילת	מסחר ותיירות	2, 1
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר לשרותי תיירות בידור וקניות	47,694	68.59
דרך מאושרת	21,841	31.41
סה"כ	69,535	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	21,841.49	31.41
מסחר ותיירות	47,694.57	68.59
סה"כ	69,536.06	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מרכז קניות, מסחר, בתי קפה, מועדוני לילה, גלריה לאומנות, אולמות התכנסות ובידור ושרותי דרך. בתחום האתר ולאורך דרך פלימן ודרך מס' 4 תפותח טיילת פתוחה למעבר הציבור עפ"י המסומן בתשריט בכפוף לתנאי תכנית חפ/1332/יא.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>חניה</p> <p>א מספר מקומות החניה שידרשו בגין שטחים שיתווספו בתכנית זו יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. ככל שתוצג תכנית חניה לפיה קיימים במתחם מקומות חניה עודפים, יותר שימוש במקומות החניה העודפים עבור שטחי הבניה שיתווספו. גובה מקומות החניה שיבנו מכוח תכנית זו- מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.7 מ' נטו. שרותי דרך- בתחום החניונים הקיימים יותרו שרותי דרך (כולל שטיפת מכוניות), מבלי לפגוע במספר מקומות החניה כאמור לעיל.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>פיתוח טיילת: פיתוח שטח זה ייעשה ביחד עם המדרכות הציבוריות הגובלות. הפיתוח יכלול צמחיה, עצים בוגרים, תאורה, ריהוט רחוב, מתקני השקייה תוך שימוש בחומרים משולבים בריצוף המדרכות. פיתוח הטיילת כאמור לעיל ייעשה על ידי מבקשי היתר הבניה אשר יהיו אחראים לתחזוקתם השוטפת.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>באזור המסומן ב"הנחיות מיוחדות" בתא שטח 1 כלולים שטחים בשימוש תחנת התדלוק במפלס קרקע וקומת ביניים עד למפלס 30.3 המותרים עפ"י תב"ע חפ/1332/ד' ואינם נכללים במנין זכויות הבניה של הקניון אלא בתב"ע חפ/1332/ד'.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניה, גינון, מעברי תשתיות. קיים מעבר ציבורי מקורה להולכי רגל מעל לדרך פלימן כולל שירותים נלווים עפ"י חפ/1332/יא.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א בניה מעל דרך מס' 1 - מעל דרך מס' 1 בשטח המסומן כ"הנחיות נוספות ב" תותר בניה ובתנאי שישמר גובה נטו של לפחות 5 מ' ממפלס פני הדרך.</p>
ב	<p>קווי תשתית</p> <p>ב גבול מסדרון תשתיות תת"ק (פרוזדור עתודת דלק): להלן מגבלות בנייה הנובעות מקו צינור הנפט בגבול מסדרון תשתיות תת"ק (פרוזדור עתודת</p>

דרך מאושרת	4.2
<p>דלק), (5 מטרים מכל צד של קו צינור הנפט של קצא"א) בו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. השימושים בפרוזדור עתודת הדלק יהיו עבור תשתית ארצית לדלק.</p> <p>ב. תיאסר כל בניה, עבודה ופעילות תת"ק או עילית מכל סוג, לרבות: חפירה, נטיעה/שתילה של עצים, עמודי תאורה, משטחי אספלט, משטחי יציקת בטון ריצוף וכיוצ"ב.</p> <p>ג. חל איסור על נסיעת כלים כבדים במהלך ביצוע העבודות, אחסון חומרים, ציוד, כלים או עירון עפר וכיוצ"ב.</p> <p>ד. יש לשמור על נגישות לרכב לצורך טיפול ותחזוקה של צינור הנפט.</p> <p>ה. כל פעולה בתחום עתודת הדלק כגון: הקמת גדרות, סלילה, חפירה וכד' תעשה בתאום עם בעלי קוי הדלק ובכפוף לאישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>ו. היתרים לעבודות החפירה והעפר בתחום הטיילת יכללו אמצעים למניעת פגיעה פיזית בצנרת ויותאמו עם קצא"א.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(9)	(9)	(9)	(8)	2	4 (7)	18 (6)	55 (5)	28915 (4)	5550 (3)	34100 (2)	25900 (1)		מסחר ותיירות

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:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לא כולל לגבי השטח עם הנחיות מיוחדות.
- תותר העברת זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, וממקום למקום בתכנית, בכפוף לשמירה על סך הזכויות.
- כניסה קובעת לבניין - באגף מערבי, 21.5 מ' מעל פני הים. באגף מזרחי, 27.3 מ' מעל פני הים.
- במרווחי בניה יותרו רמפות, גישה לחניונים וציאה מהם. במרווח הקדמי לכיוון דרך פלימן תותר בניה של מתקנים לשירות ומעבר עילי שמחבר את מרכז הקניות עם מרכז הכנסים ותערוכות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- דוכנים הממוקמים בתחום מעבר הציבורי ייחשבו שטח עיקרי.
- שטחי שרות כוללים: מרחבים מוגנים, מבואות, חדרי מדרגות - יהיו עפ"י תקנות שטחים ויחשבו שטחי שרות, מעברים ציבוריים ומילוט, אחסנה לכללית לבנין-תותר בשיעור שלא יעלה על 700 מ"ר ובלבד שלא משתמשים בזה לטובת שטחים סחירים, מתקנים ומערכות טכניות, קומת עמודים מפולשת, חניה. מרחבים מוגנים - יותרו שימושים דו תכליתי עפ"י הנחיות פקע"ר.
- דוכנים הממוקמים בתחום מעבר הציבורי ייחשבו שטח עיקרי. גלריה בחנות תחשב כשטח עיקרי. גלריות מחוץ לחנויות יחשבו שטח שרות.
- שטחי שרות כוללים: מרחבים מוגנים, מבואות, חדרי מדרגות - יהיו עפ"י תקנות שטחים ויחשבו שטחי שרות, מעברים ציבוריים ומילוט, אחסנה לכללית לבנין-תותר בשיעור שלא יעלה על 700 מ"ר ובלבד שלא משתמשים בזה לטובת שטחים סחירים, מתקנים ומערכות טכניות, קומת עמודים מפולשת, חניה. מרחבים מוגנים - יותרו שימושים דו תכליתי עפ"י הנחיות פקע"ר. מעברים ציבוריים - יותרו בשטח של 9300 מ"ר ובכפוף לתקנות חישוב שטחים. גלריה טכנית תחשב כשרות.
- לתכסית עילית.
- לא כולל סקיייליט, מערכות טכניות, אנטנות ומעקות.
- גובה קומה עד 6 מ'. בתחום הקומה תותר קומת גלריה שאינה נחשבת במניין הקומות.
- עפ"י המסומן בתשריט.

בקומות תת קרקעיות יותר קו בנין 0 פרט לחזית לדרך פלימן ולחזית לדרך מס' 4.
במפלסים שמעל קומת הקרקע תותר חריגה מקו בנין במקומות הבאים: מעל לדרך מס' 1, ומעל דרך פלימן עבור גשר מעבר.
(9) עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	איכות הסביבה
	אצירה והרחקת אשפה: מתקנים לאצירת אשפה יותקנו בתחום המבנה בחדרים המיועדים לכך וייכללו כחלק מהבקשה להיתר לאישור מחלקת התברואה העירונית.
6.2	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	קביעת אמצעים למניעת מטרדים בעת הבניה 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 בתפוזרת 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 שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
6.3	דרכים תנועה ו/או חניה
	במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית תנועה שתכלול סימון חניות נגישות
6.4	שרותי כבאות
	תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה על פי תכנית זו יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.5	תקשורת
	קוי טלפון כבלים ותקשורת: קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.
6.6	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 4. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב' 1' ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן: א. קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 3.2- מ'

6.9	שמירה על עצים בוגרים
	<p>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>

6.10	עתיקות
	<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 לפיו.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12