

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0751156

חפ/ 2524 - שד' אח"י אילת 17, ק.חיים, חיפה

חיפה

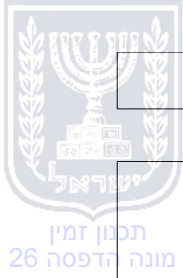
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו לאשר שימוש למסחר בקומת הקרקע ואת השימוש למשרדים ולמגורים בקומות העליונות. כמו כן לאפשר תוספת של זכויות בניה.

בחפ/2000 רח' אחי אילת נקבע כרח' עירוני מיוחד בו יהיה ערוב שימושים.  
לפי חפ/2000 מותר מסחר ומשרדים בקומת הקרקע וניתן לאשר משרדים בקומה ראשונה. בתכנית זו מוצע 2 קומות משרדים מעל קומת הקרקע המיועדת למסחר ובשאר 4 הקומות יהיו מגורים.  
שטח החלקה הרשום / המקורי הוא 1000 מ"ר  
לפי חפ/1499 שטח הבניה המותר היה 60% מחושב משטח החלקה המקורי.  
לפי חפ/229 / ה אחוזי הבניה תוקנו ל - 85%  
כמגרש פינה לפי חפ/229/ה-1 - אחוזי הבניה עם תוספת של 10% הם 93.5%

לפי חפ/2000 במתחם 1.4 שד' אח"י אילת אחוזי הבניה למטרות עיקריות הוא 130% והשטח למסחר יהיה עד 40% בבניה מרקמית עד 7 קומות.

היקף זכויות הבניה המאושר לשטח עיקרי הוא 935 מ"ר.  
לפי חפ/2000 אחוזי הבניה הם 130% שהם 1300 מ"ר שטח עיקרי .  
בתכנית זו מוצע 170% שהם 1700 מ"ר שטח עיקרי.

הרחבת רח' אח"י אילת וקביעת רצועת דרך ו/או טיפול נופי הם לפי חפ/מק/1612/ד תכנית מופקדת מ - 9.8.1996



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/ 2524 - שד' אח"י אילת 17, ק.חיים, חיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0751156

1.2 שטח התכנית 1.008 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	206824
קואורדינאטה Y	747412

### 1.5.2 תיאור מקום

רח אחי אילת 17 פינת רח' משה שרת.

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

חיפה - חלק מתחום הרשות:

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	אח"י אילת	17	
חיפה			

שכונה

קריית חיים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11580	מוסדר	חלק	72	

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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 2000
27/12/1934		482	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 62 א ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 62 א
19/08/1971	2472	1747	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1499 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1499
31/05/2001		4990	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1499 ה ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ חפ/ 1499 ה
02/02/1984	3021	1437	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ה ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229 ה

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 229 /ה/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 /ה/ 1 ממשיכות לחול.	5384	2170	29/03/2005
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 /שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 /שש. הוראות תכנית חפ/ 1400 /שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833	30/03/1997
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 304-0447052 /שש/1. הוראות תכנית חפ/ 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484	10/02/2019
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 /יב/ 3 ממשיכות לחול.	5367	1615	15/01/2005
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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 19 12/08/2021	משה ציון	12/08/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה ופיתוח	09: 21 12/08/2021	חנן מלכה	12/08/2021	1	1: 100	מנחה	חניה
לא	תשריט מצב מאושר	09: 22 12/08/2021	פנינה רוזנברג	12/08/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

**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			ספייס נכסים והשקעות בע"מ	חיפה	החרושת	10	04-6880111	04-6880114	latiyossi@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: המדינה בעלת ענין 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@rosenberg-arch.co.il
אדריכל הפרויקט	אדריכל	משה ציון	99999	משה ציון אדריכלים בע"מ	חיפה	טשרניחובס קי	35	04-8331799	04-8336799	moshe@mzararch.co.il
	יועץ	חנן מלכה	30933520		חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.c om
	מודד	חוסין קסום	1140		אעבלין	(1)				qasum_h@ya hoo.com





תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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 מבנה הכולל שימושים מעורבים של מסחר משרדים ומגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע ממגורים ב' ליעוד מסחר מגורים ותעסוקה תוך קביעת זכויות והוראות בניה.
- ב. קביעה ושינוי קווי בנין.
- ג. הרחבת רח' אחי אילת מ - 16 מ' ל - 22 מ' כולל רצועה של דרך ו/או טיפול נופי ברוחב של 3 מ' .
- ד. קביעת זיקת הנאה לרכב בחניון תת קרקעי מתחת לשטח דרך ודרך/או טיפול נופי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	501
דרך מאושרת	101
דרך מוצעת	301
דרך ו/או טיפול נופי	401
מגורים מסחר ותעסוקה	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	201
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	201
להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	401
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	דרך מוצעת	301
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	201
להריסה	שטח פרטי פתוח	501
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	401
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	201

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14	1.39
מגורים ב	994	98.61
סה"כ	1,008	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	180.9	17.94
דרך מאושרת	13.71	1.36
דרך מוצעת	167.79	16.64
מגורים מסחר ותעסוקה	616.22	61.11
שטח פרטי פתוח	29.69	2.94
סה"כ	1,008.32	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>השימושים המותרים יהיו למסחר, משרדים ומגורים.</p> <p>א. בקומת הקרקע יותרו שימושים מסחריים כלהלן: חנויות למסחר קמעונאי ושירותים אישיים שירותים בנקאיים, מרכולים, ושרותי מזון כמו: מסעדות, בתי קפה, פאבים, פיצוציות וכל בתי עסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים.</p> <p>כמו כן יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, משרדים לשירותים שכונתיים ושירותי רפואה (מרפאות ומרפאות רופאים).</p> <p>ב. בשתי הקומות שמעל הקומה המסחרית יותרו משרדים ושימושים נלווים, שירותים עסקיים, שירותים בנקאיים, תעסוקה, מרפאות ומרפאות רופאים</p> <p>ג. 4 הקומות הנוספות יהיו למגורים. הסטייה מההוראות לענין קומות המגורים, תהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בחוק ובתקנות.</p> <p>ד. חניה תת קרקעית.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. היתר הבניה יכלול את כל יחידות הדיור המותרות במגרש.</p> <p>ב. לא יותר גידור בחזית הפונה לרח אח"י אילת.</p> <p>ג. לפחות מחצית מקומת המסחר תהיה שקופה.</p> <p>ד. מפלס החזית המסחרית יהיה בהמשך ישיר למפלס המדרכה הגובלת.</p> <p>ה. תהיה חובה של הקמת החניון התת קרקעי. החניה התת קרקעית תאפשר גם מתחת ליעוד הדרך ויעוד הדרך/או טיפול נופי שבתחום התכנית. על מנת לאפשר נטיעות בשטח זה, היתר הבניה יתואם עם תכנית הנטיעות של העירייה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה למסחר והסעדה יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסיבה.</p>
4.2	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש למעבר הולכי רגל ותכלול שטח מגונן ועצי צל. תותר התקנת חניה ציבורית.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. רצועת הדרך והטיפול הנופי יכללו גינון ונטיעות ותשמר רצועת הליכה רציפה ללא קיטועים והפרעות הפנויה מכל חנייה, ריהוט רחוב, תמרורים, תחנות אוטובוסים ומתקנים ברוחב מינימלי של כ - 2.30 מ</p> <p>ב. תותר חציית המדרכות הנטועות ע"י כלי רכב לצורך כניסה ויציאה לחלקות הגובלות במדרכה בלבד במקומות שיאושרו ע"י אגף הדרכים ומחלקת תכנון עיר.</p>
4.3	<b>דרך מוצעת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>



	<b>4.3</b>
<b>דרך מוצעת</b>	
<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>	
	<b>4.3.2</b>
<b>הוראות</b>	
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל</p> <p>א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה .</p> <p>ג. 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>	א
	<b>4.4</b>
<b>שטח פרטי פתוח</b>	
	<b>4.4.1</b>
<b>שימושים</b>	
<p>ישמש כרצועת גינון בה ינטעו עצים</p> <p>תותר חציית רצועה זו לצורך גישה לחניון התת קרקעי וכן עבור רחבת המתנה לרכב בכניסה לחניון וכן עבור גישה מהמדרכה לתוך השטח המיועד כרחבה לשטח המסחרי בפנינת המבנה.</p>	
	<b>4.4.2</b>
<b>הוראות</b>	
	<b>4.5</b>
<b>דרך מאושרת</b>	
	<b>4.5.1</b>
<b>שימושים</b>	
<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>	
	<b>4.5.2</b>
<b>הוראות</b>	
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל</p> <p>א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה .</p> <p>ג. 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>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
							שרות	עיקרי		שרות	עיקרי			
128 (5)	1 (4)	7 (3)	27.05 (2)	8	50	2806	556		550	1700 (1)	616	201	מגורים מסחר ותעסוקה	
							138 (6)				181	401		דרך ו/או טיפול נופי
							106 (6)				168	301		דרך מוצעת

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:

הערה א: קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט

הערה ב: לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה מכח תמ"א 38 מעבר לזכויות הכלולות בתכנית זו.

הערה ג: תותר העברה שטחים משטח עיקרי לשטח שירות.

הערה ד: תותר העברת שטחי שירות תת קרקעיים בין היעודים השונים.

הערה ה: שטחי הבנייה (עיקרי ושירות) הינם מקסימליים, שטחי בנייה שלא ייכנסו במסגרת מגבלות הבינוי (קוי בניין, תכסית וגובה) יבוטלו ולא ניתן לניידם.

הערה ו: שטחי השירות בטבלה כוללים את סך שטחי השירות הדרושים לרבות שטחים למרחבים מוגנים, ככל שיידרשו שטחי שירות נוספים, שטחים אלה יהיו על חשבון שטחי עיקריים.

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

(1) כולל 300 מ"ר שטח מסחרי בקומת הקרקע בלבד, 550 מ"ר למשרדים ו- 850 למגורים.

(2) מעל גובה זה יותרו מתקנים טכניים, מסתור למתקנים טכניים, פירי מעליות וחדרי מדרגות יציאה לגג..

(3) 6 קומות ( 2 קומות משרדים ו- 4 קומות מגורים ) מעל קומת קרקע גבוהה בגובה נטו 5.8 מ'.

(4) בקומת החניון התת קרקעי יותר בנוסף לחניות גם מחסנים ושטחים טכניים..

(5) לפי 16 מ"ר ליח"ד.

(6) לחניון תת קרקעי.

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין : על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, על הטיפול בגגות ועל חומרי הגמר יחולו כל ההנחיות המרחביות לתוספות בנייה למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p>	
<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י התקן הנדרש בעת הגשת בקשה להיתר בניה. השטחים המסחריים יהיו פטורים מהתקנת חניות. תבצע הפרדה בין החניות המשמשות את המשרדים לבין אלה המשמשות למגורים.</p>	
<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר . ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק. ה. תרשם בלשכת רשם המקרקעין בגמר ביצוע הבניה זיקת הנאה לשימוש של חניון תת קרקעי מתחת לשטח הדרך ובשטח דרך ו/או טיפול נופי.</p>	
<p><b>6.4 חשמל</b></p>	<p><b>6.4</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. תחנת טרנספורמציה : לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן 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'</p>	



<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה ..... 3 מ' מ'  ט. כבלי חשמל מתח עליון ..... בתאום עם חברת החשמל  י. ארון רשת ..... 1 מ' מ'</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>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית 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 תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>ד. תאורה  מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
<p>תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי, להשעיית מי הנגר והעשרת מי התהום כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>הטיפול במרבית מי הנגר לפחות 70% יהיה בתחום המגרש (החדרה, איגום, השעייה)</p>	
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>
<p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
<p>הטיפול בעצים במגרש נעשה עפ"י סקר עצים במסגרת היתר הבניה. הסקר הוכנס לצרופות.</p>	
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>פסולת בניין</b></p>
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( היתר, תנאים ואגרות ), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל היתר לפני הוצאת היתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי עודפי עפר ופסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר ), לאתר מוסדר ( אתר סילוק, אתר טיפול או</p>	

<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תחנת מעבר ).                  3.בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה ( פחות או יותר ) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>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 שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.                  ה.העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תנאים מיוחדים :                  א.בבקשה להיתר הבניה שתוגש על מנת לאשר את השימוש העסקי הכולל שרותי אוכל, העלולים להוות מטרד לסביבתם , עקב רעש, ריח, לכלוך, ריכוז קהל , פעילות בשעות לילה, יקבעו תנאים ספציפיים להפעלת העסק המטרה למנוע מטרד לסביבה. התנאים ייקבעו בהתייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה כמפורט להלן :                  1.התייעצות מוקדמת( לפני הגשת הבקשה ) עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין האמצעים שיש לנקוט על מנת למנוע מפגעים סביבתיים ( רעש, ריח, זיהום אוויר, וכל מטרד אחר אשר לדעת איגוד ערים לאיכות הסביבה עלול להיווצר ) למבנה הנדון ולמבנים הסמוכים וביניהם : דרישה להתקנת ארובות, פירים, מיקום וסוג מערכות מיזוג האויר ומנועי שאיבת עשן למטרת ממניעת רעש, מערכות פילטרים, התייחסות למיקום שטחי השירות, מתקני בית, מטבחים וכו'.                  2.הבקשה להיתר תועבר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה. הבקשה להיתר תציג את האמצעים שנדרשו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה ואת יישומם</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<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.                  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 היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.                  ד. אספקת מים                  1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל                  2. 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.                  3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.</p>	

6.11	תשתיות
	<p>4. 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>5. 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. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתמונה הדפסה 26</p> <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 חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>3. לא יינתן היתר בניה ללא תאום נספח סניטרי עם מחלקת ניקוז.</p> <p>מי נגר עילי :</p> <p>מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>ד. מערכות כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ו. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>
6.12	מקלטים
	<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>
6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרך ולדרך ו/או טיפול נופי 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>
6.14	הריסות ופינויים
	<p>שני המבנים הקיימים במגרש המיועדים להריסה, יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה.</p>
6.15	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. היטל השבחה ישולם כחוק.</p>

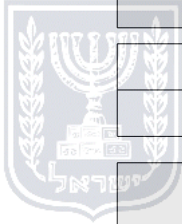
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב אחד	

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש תוך כ - 10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26