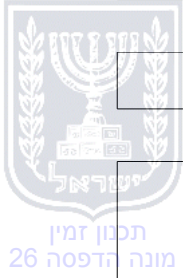


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0719203

חפ/מק/1602/ו-אתר למלונאות ומסחר ליד רכבל תחתון, בת גלים



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית מתאר מקומית 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 מייעדת מגרש למסחר ותיירות במטרה לבנות מבנה למלונאות ושטח מסחרי המשרת את באי הטיילת. המבנה יכלול מלונית של 24 חדרים. בקומת הקרקע, בחזית הפונה לטיילת יהיה שימוש מסחרי.



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

חפ/מק/1602/ו-אתר למלונאות ומסחר ליד רכבל תחתון,
בת גלים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

304-0719203

מספר התכנית

1 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (19), 62א (א) (4)

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	197583
קואורדינאטה Y	748531

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בסמוך למבנה תחנת הרכבל התחתון מצידו המזרחי, מדרום לטיילת.

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	העליה השניה	96	

שכונה בת גלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3004	לא מוסדר	חלק		9999
10818	מוסדר	חלק		58, 62

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

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. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
תמא/ 13 / 3 / ים - תיכון	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 / 3 / ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/ 13 / 3 / ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	5704	3916		16/08/2007
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594		25/05/2000
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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404		05/03/2019
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/ 1800	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1800 ממשיכות לחול.	2869	308		25/11/1982
304-0332726	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0332726. הוראות תכנית 304-0332726 תחולנה על תכנית זו.	7590	9571		18/09/2017

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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/ 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/ מק/ 1400 / יב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5293			29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102		28/02/2006
חפ/ 107	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/107.	629			17/09/1936



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא ארבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא ארבל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 00 15/02/2023	גיא ארבל	15/02/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי	10: 06 25/07/2021	אלי מסלובסקי	13/07/2020	1	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	13: 10 19/07/2021	אלי אסיף	13/07/2021	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	18: 04 15/07/2021	גיא ארבל	15/07/2021	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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	03-9533333	04-8645537	
	פרטי			אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ	טירת כרמל	הפטיש	2	04-8577080	04-8577081	info@almo gim.co.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיא ארבל		אורן מ.א.ז. אדריכלים	חיפה	אידר	49	04-8244861		office@orena rchitects.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972	א.ח.ר תכנון בע"מ	טירת כרמל	(1)		077-9215555	077-9215559	office@mato p.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אלי מסלובסקי	6263157		חיפה	גדנע	10		153-54-532575	office@emar ch.co.il
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536607	04-8512884	alinor@leven berg.co.il

(1) כתובת: ת.ד 52.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מונח	הגדרת מונח
"אזור נופש" בתכנית המאושרת	"מסחר ותיירות" עפ"י יעודי מבא"ת, ובהתאם ליעוד בתכנית חפ/2000.

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 חדש למסחר ותיירות סמוך לרכבל התחתון בטיילת בת גלים, כחלק מפיתוח החזית הימית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת עירוב שימושים במגרש בהתאם לחפ/2000 (מסחר ומלונאות בלבד) ללא מגורים.
- ב. תוספת קומות וזכויות בניה בהתאם לחפ/2000.
- ג. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- ד. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בהתאם לסעיף 62א (א) (19).



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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	זיקת הנאה
מסחר ותיירות	101		מסחר ותיירות	101	

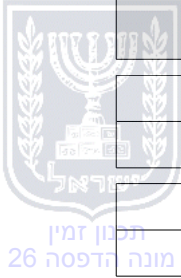
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים	אזור נופש
	1,000	100	
סה"כ	1,000	100	

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	מסחר ותיירות
	999.98	100	
סה"כ	999.98	100	



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותיירות
4.1.1	שימושים
	<p>1. מלונאות.</p> <p>השימוש ב- 3 הקומות המיועדות למלונאות, יהיה למלונאות בלבד (המבנה ישמש לאכסון מלונאי רגיל ולא כמתקן 'אכסון מלונאי מיוחד' כמובנו בחוזר מנכ"ל משרד התיירות מספר 5/2009 או כל מסמך שיבוא במקומו, ולא יעשה בו כל שימוש שאינו מלונאי בכולו או בחלקו).</p> <p>2. מסחר.</p> <p>השימוש המסחרי יהיה בקומת הקרקע בלבד (לא יוקם פאב/דאנס בר או אולם/גן אירועים).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. יש להסתיר ככל שניתן מתקנים טכניים. מיקום מערכות טכניות ומיזוג אויר יופיע בהיתר הבניה.</p> <p>לא תותר התקנת מזגנים על מרפסות או חזיתות המבנה ללא מסתור באופן גלוי המהווה מטרד אסתטי ואקוסטי.</p> <p>2. תותר התקנת מעקה גג עד גובה של 3 מטר לצורך הסתרת מתקנים טכניים.</p> <p>הסתרת המתקנים תבוצע בהתאם להנחיות ואישור משרד מהנדס העיר.</p> <p>3. לא תותר התקנת צנרת מכל סוג שהוא בצורה גלויה.</p> <p>4. חומרי הגמר של חזיתות המבנה, המעקות וכל אלמנט חיצוני יהיו מחומרים קשיחים ועמידים העומדים בתקנים ומתאימים לסביבה הימית.</p> <p>5. מערכת החיפוי הקשיח וכן כל חומרי הגמר לרבות התכן, חומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים ושיטות היישום יהיו בכפוף לתקנים הישראליים המתאימים.</p> <p>6. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אויר והאיוורור במבנה כולו וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות וכו'.</p> <p>7. לא יותר למקם קולטי שמש במרפסות יחידות האירוח.</p> <p>קולטי השמש ימוקמו על גג המבנה באופן נסתר.</p> <p>8. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבנין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, מעקות ומזגנים, שלא עפ"י היתר הבניה.</p> <p>9. תותר התקנת מערכת קולטים פוטו-וולטאים על גג המבנה.</p> <p>10. תותר הקמת בריכה בקומות המבנה או על הגג.</p> <p>11. יותר להוסיף קירוי זמני לבריכה, שטחו יכלל בשטחי השרות.</p> <p>12. הבניה תבוצע תוך מענה לתקנים ושילוב אמצעים וחומרי "בניה ירוקה" ככל שניתן.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. כל התשתיות תהיינה תקינות ותתקיימו ותתחברנה למבנה בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכדומה.</p> <p>2. תותר בניית מצללה מחומרים קשיחים וכחלק שלם ובלתי נפרד מעיצוב המבנה כולו.</p> <p>תכנון המצללות יוצג בבקשה להיתר בניה כחלק אינטגרלי מתכנון המבנה כולו.</p>
ג	הוראות בינוי

4.1

מסחר ותיירות

מלונאות:

1. השימוש בשלוש הקומות המיועדות למלונאות, יהיה למלונאות בלבד.
- פרט לשטח למסחר בקומת הקרקע, המבנה ישמש לאכסון מלונאי רגיל ולא כמתקן 'אכסון מלונאי מיוחד' כמובנו בחוזר מנכ"ל משרד התיירות מספר 5/2009 או כל מסמך שיבוא במקומו, ולא יעשה בו כל שימוש שאינו מלונאי בכלול או בחלקו.
2. לא תתאפשר מכירה של יחידות האירוח, בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד התיירות 5/2009 על תיקוניו.
3. יחידות האירוח ו/או חדרי המלון יותרו בכל קומות המבנה, למעט קומת הקרקע.
4. שטח מינימלי ליחידת אירוח יהיה עפ"י המפורט בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.
5. יותר להישען על תשתית ההסעדה הקיימת במלון ובסביבתו הקרובה כדי לספק לאורחים את השירותים הנדרשים בתחום.
6. תנאי למתן היתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12.
7. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהינה בבעלות אחודה.
8. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים, ו/או חשמל ו/או גז.
9. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.

מסחר:

1. השטח המסחרי יהיה בקומת הקרקע, בחזית הצפונית לכוון הטיילת.
2. יותר מסחר לחנויות, מסעדות ובתי קפה.
- בתי אוכל יותרו רק אם הובטחו כל התנאים הסביבתיים באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.
- תותר התקנת מערכות טכניות על גג המבנה ובלבד שהגג, על כל מערכותיו, יטופלו כחזית חמישית לרבות הסתרת המתקנים.

כללי:

1. תבוצע הפרדה פיזית בכניסות לשימושים השונים, תותר מבואה משותפת.
2. בהתאם למדיניות הפעלת המבנה ובכדי להמנע מכפילויות, יותרו שימושים משותפים לכל השימושים בשטחים ובמתקנים הציבוריים.
3. בכל השימושים הקשורים בבריאות הציבור כגון מסעדות, בתי קפה, חדר כושר, ספא, בריכת שחיה ומלתחות יהיו על פי הנחיות משרד הבריאות.

סטיה ניכרת

ד

1. סה"כ מס' הקומות לא יעלה על 4.
- קומת הקרקע תהיה מסחרית עם חזית מסחרית רציפה לכל אורכה, הפונה לכיוון הטיילת, כאשר כלפי רח' יוברט המפרי, ניתן לאפשר שטחים עבור מלונאות.
- מעל הקומה המסחרית יותרו 3 קומות, כאשר 3 קומות ישמשו למלונאות (ללא מגורים). הגובה הסופי של הבנין כולל המתקנים הטכניים שישולבו בקומה הרביעית לא יעלה על 21.1 מ')

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4.1	מסחר ותיירות
	<p>15.85 (+) מעל פני הים. מעל גובה זה לא יותרו בליטות נוספות.</p> <p>2. כל חריגה מגובה הבינוי בתכנית כפי שנקבע ע"י הועדה המחוזית יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. השימושים שנקבעו בתכנית (מסחר ומלונאות) מהווים הוראה שסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור משרד התיירות.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה, יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו, לפי תקנה 27 הערה בדבר ייעוד ושימוש מקרקעין - כי השימוש בקומת הקרקע של המבנה יהיה למסחר ושירותים נלווים למלונאות המפורטים בתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. ב- 3 הקומות שמעל קומת הקרקע השימוש יהיה למלונאות. אחסון מלונאי רגיל בלבד ולא כמתקן אכסון מלונאי מיוחד, ללא מכירה של יחידות האירוח, כמפורט בחוזר מנכ"ל משרד התיירות מספר 5/2009 או כל מסמך שיבוא במקומו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			
							שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
288	4	16.95	24	80	279	2788	500	1000	101	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

הוראות טבלה 5:

- הכניסה הקובעת לבנין היא במפלס המסומן 1.10- בנספח הבינוי.
- קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי. תותר בליטת מרפסות זיזיות מעבר לקווי בניין עד גבול המגרש.
- גובה המבנה נמדד ממפלס 1.10- ועד הגובה המקסימלי של הגג כולל מתקנית טכניים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ניתן להוסיף שטחי שרות במידה וידרשו עפ"י תכנית חפ/1400/שש/1. בנוסף 150 מ"ר ישמשו לקירוי זמני של הבריכה.
- מפלס +15.85 שהוא 21.10 גובה מוחלט.
- שטח מיועד למרפסות זיזיות בשטח של 12 מ"ר ליחיד בממוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. חשמל: תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים, וכן כל המפורט בפרק 6.3 להלן.
 2. מים: אישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים המקומי.
 3. ביוב: אישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים המקומי.
 4. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בכל שלבי הבנייה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכו'.
 5. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה 2005 וכמפורט בפרק 6.7 להלן.
 6. המבנה הקיים בחלקה ישולב במבנה החדש או ייהרס לפי הצורך.
 7. היתרי בניה יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.
 8. הבקשה להיתר תוגש לוועדה לשימור טרם הדיון בוועדה המקומית, לצורך קביעת הנחיות בינוי בהתאמה למאפייני וערכי המתחם.
 9. יבוצע מיפוי פיזור האור כדי שלא יהיה זיהום אור בשטח.
 10. שתילת העצים והצמחייה יותאמו לאזור ויאושרו ע"י המח' לתכנון נוף כחלק מתכנית הפיתוח במסגרת הבקשה להיתר.
 11. לאורך החזית המסחרית ולצד המבנה, בין הטיילת לרכבל, תרשם זיקת הנאה לציבור לצמיתות.
- רישום הערת אזהרה, לנושא זיקת ההנאה, יהיה תנאי למתן היתר בניה.

6.2**חניה**

1. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף, הן לכלי רכב והן לאופניים.
2. יותר שימוש במכפילי חניה.
3. החניה תהיה בתחום המגרש.
4. תותר התקנת חניות תפעוליות בחזית הדרומית בתחום זכות הדרך.

6.3**חשמל**

- איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
- בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו
- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'
 - ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'
 - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'
 - ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
 - ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'

6.3

חשמל

- ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-35.00 מ'
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך- 0.5 מ'
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה -3 מ'
- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
- י. ארון רשת 1 מ'
- יא. שנאי על עמוד 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.

על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

1. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה-בקשות להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

2. הקמת תחנת טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.
4. באם נדרש, יותר להקים את תחנת הטרנספורמציה בגבולות המגרש (בקו בנין 0) ובמפלסי החניונים התת קרקעיים.

5. תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה מדרך ציבורית ו/או דרך פרטית שתרשם עליה זכות מעבר.

6. מתן היתר בניה לתחנת הטרנספורמציה יותנה בקבלת אישור של היחידה האיזורית לאיכות הסביבה ורשות כיבוי ארצית.

7. תותר הקמת מבנה תחנת הטרנספורמציה כחלק מפיתוח הקירות התומכים.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים מי כרמל ואגף התברואה בעיריית חיפה לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד המים מי

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

כרמל ואגף התברואה כמפורט להלן.
ג. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

ד. אספקת מים :

1. מקור אספקת המים יקבע ע"י תאגיד המים מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם התאגיד.
התאגיד יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות.

2. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור ביוב ציבורי, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תוכניות מאושרות ע"י תאגיד המים מי כרמל.

3. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים המקומי ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.
4. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ה. ביוב :

לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד המים המקומי שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ו. מערכות כיבוי אש :

לצורך הבקשה להיתר בניה תוכן מפה מצבית שתכלול 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.

ז. אצירה והרחקת אשפה :

1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.
2. תותר הקמת מבנה פחי אשפה בקו רחוב ובקו בנין צידי 0, ועפ"י הנחיית מהנדס העיר.
3. מתקני האשפה לא יהוו פגיעה נופית בחזית הרחוב.

ח. קווי טלפון ותקשורת :

קווי הטלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנה.

6.5

ניהול מי נגר

1. יותר לתעל מי נגר עילי אל מחוץ לגבולות המגרש.
2. עקב מיקום המגרש לא יחויב שטח לחלחול.



	6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.6
	בכל המקומות הציבוריים בתחומי הבניין תהיה נגישות לבעלי מוגבלויות עפ"י החוק.	
	6.7 איכות הסביבה עפ"י הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה : 1. רעשי מנועים ומערכות קירור/איוורור : כל מנוע, מדחס, מעבה, מפוח או מערכת מכנית השייכת לעסקים ידרשו לעמוד במפלסי הרעש המותרים על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990, מומלץ לתכנן מראש אזור המיועד למערכות אלו בכדי שלא תיצורנה מטריד (מטרד רעש בלתי סביר-רעש העולה על 40 דציבל בתוך בית מגורים עם חלון פתוח בשעות הלילה 00:00-22:00:6). 2. רעשי פריקה/טעינה : חל איסור פריקת סחורות לעסקים בין השעות 00:22 עד 06:00, האחריות לכל היא של בעלי העסקים. נבקש לדעת אילו עסקים יקומו במקום בשלב ההיתר. 3. מוסיקה : לא תותר השמעת מוסיקה כלפי חוץ לאחר השעה 23:00 ובין השעות 14:00 עד 16:00. 3. בשלב היתר הבניה ימסרו לאיגוד ערים לאיכות הסביבה אילו עסקים יקומו במקום.	6.7
	6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה א. סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה : לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר. בהיתר הבניה-הצבת דרישה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). בגמר הבניה-לפני מתן טופס 4 - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותופנה לאתר עירוני לפסולת בנין. ב. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזורים המיועדים בתכנית לבניה, אלא במקום שתואם מראש ואושר ע"י משרד מהנדס העיר.	6.8
	6.9 מקלטים לא יוצא כל היתר בנייה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר בהתאם להנחיית פיקוד העורף.	6.9
	6.10 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 סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה	6.10

6.10 חלוקה ו/ או רישום

במוסדות התכנון כתנאי להגשת הבקשה להיתר יש להגיש תשריט חלוקה.
ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

20 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26