

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0407908

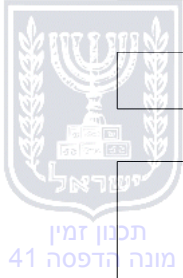
חפ/מק/ 2490 - מתחם מגורים ברציף מרגולין 39, חיפה

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

על החלקה הנדונה נמצא מבנה לשימור שנבנה בשנת 1923 - "בית חמאווי". הבניין הוא חד קומתי ונבנה ברוח תכנית עיר הגנים של ריכרד קאופמן משנת 1922 שקבעה את גריד הרחובות, כיכרות שסביבן מבני ציבור מאסיביים ומבני מגורים קטנים בשאר המגרשים. מבני המגורים בטיילת נבנו כולם בחזיתות המגרש לכיוון הים.

המבנה מוגדר לשימור עפ"י רשימות השימור של עיריית חיפה, אך איננו מיועד לשימור לפי התב"ע המאושרת החלה במקום. כיום מצבו מוזנח, תכנית זו מציעה לייעד את המבנה הקיים כמבנה לשימור וכן לתגבר זכויות בניה ומס' קומות בהתאם לחפ/2000 כולל שימוש מסחרי בקומת הקרקע כלפי טיילת בת גלים. סה"כ מוצעות 17 יח"ד.

המבנה כולל 5 קומות מגורים מעל המבנה הקיים לשימור כלפי הטיילת, במסגרת התכנית שונה ייעוד רציף מרגולין מול החלקה, בתחום הקו הכחול, המשמש כטיילת מייעוד "דרך" לייעוד "טיילת חוף ים".

לחלקה אין כיום גישה ברכב, מאחר והיא ממוקמת על טיילת רציף מרגולין. במסגרת התכנית נשמרה רצועה בעורף החלקה פנויה מבינוי ובה נקבעה זיקת הנאה למעבר רכב לצורך מתן אפשרות מעבר עתידי לחלקה 24 לכשיתאפשר המעבר דרך חלקה 22.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/ 2490 - מתחם מגורים ברציף מרגולין 39, חיפה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

304-0407908

מספר התכנית

1.334 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 62 א (א) (13), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	198036
קואורדינאטה Y	748731

### 1.5.2 תיאור מקום

רציף פנחס מרגולין 39 בת גלים/

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

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	רציף פנחס	39	

בת גלים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10818	מוסדר	חלק	23	62, 71
11698	מוסדר	חלק		2

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 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 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/ 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
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/ 363	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה.	0			03/05/1938
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/ 107	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה.	629			17/09/1936
חפ/ 654	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה.	0			05/06/1945
חפ/ מק/ 2182	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 2182 ממשיכות לחול.	5481			17/01/2006
חפ/ 1400 / יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב ממשיכות לחול.	4402	2831		21/04/1996
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/ 1400 / יב / 3	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה.	5367	1615		15/01/2005
חפ/ מק/ 1400 / יב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 4	5293			29/04/2004

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		1400 / יב / 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 4 תחולנה על תכנית זו.				
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
חפ/ 229 / ה / 1	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה	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/ מק/ 1400 / גב	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה.	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
חפ/ 229 / ה	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה.	1437	3021		02/02/1984
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/ מק/ 229 / י / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2 תחולנה על תכנית זו.	5232			27/10/2003
304-0332726	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2 תחולנה על תכנית זו.	7590	9571		18/09/2017
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484		10/02/2019



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.				



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 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 מחייב בזיקת ההנאה למעבר רכב בעורף המגרש	16: 13 25/10/2022	עמרי ילין	25/10/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	גליון 1 עמודים 1-40	11: 14 29/06/2021	נועה שיק	01/10/2011	2		רקע	תיעוד ושימור
לא	גליון 2 - עמודים 41-82	11: 17 29/06/2021	נועה שיק	01/10/2011	2		רקע	תיעוד ושימור
לא	תשריט מצב מאושר	08: 07 12/09/2022	פנינה רוזנברג	12/09/2022	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
עו"ד	פרטי	גדי רייכמן	32132		שדה ורבורג	השקד	18	074-7674035		Gadi@alltrade.co.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8357728	04-8357237	rotir@haifa.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עו"ד גדי רייכמן מקבל את יפוי הכח של כל הבעלים..

**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
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosen-berg-arch.co.il
	אדריכל	עמרי ילין	29742	עמרי ילין אדריכל	חיפה	שער הלבנון	4	04-8246330	04-8343835	yelino@netvision.net.il
עורכת סקר תיעוד מקדים	יועץ	נועה שיק	00119869		חיפה	שד יצחק	11	04-8330757		noa.schek@gmail.com
מהנדס גאודט	מוודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@leven-berg.co.il

## 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 בנין עילי	קו בנין למרפסות
קו רכינה (מופיע בנספח הבינוי בלבד)	קו נסיגת הקומות שמעל המבנה לשימור מחזית המבנה לשימור לכוון הים, נסיגה של 7.80 מ' (לא כולל מרפסות זיזיות).

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

- ייעוד המבנה הקיים בחלקה 23 לשימור תוך תגבור זכויות בניה עפ"י חפ/2000 לצורך תוספת בניה חדשה
- שינוי יעוד חלק מרציף פנחס מרגולין לטיילת חוף ים ואיתור זיקת הנאה למעבר רכב בעורף החלקות לצורך מתן גישה עתידית לחלקות שאין להן גישה לרכב.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- ייעוד המבנה הקיים בחלקה 23 לשימור תוך מתן הנחיות שימור בהתאם לסעיף 62 א (א) (13) בחוק התכנון והבניה.
- קביעת חובת עירוב שימושים בחלקה 23 בהתאם לחפ/2000 (מסחר ומגורים).
- תוספת קומות מעל המאוסר ותוספת זכויות עד 175% בהתאם לחפ/2000 בחלקה 23.
- איתור תחום זיקת הנאה למעבר רכב בחלק האחורי של תא שטח 201 לצורך גישה לחלקה 24 בתוואי פנוי ונקי ממבנים וקביעת זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי בתא שטח 201 בהתאם לסעיף 62 א (א) (19) בחוק התכנון והבניה.
- שינוי יעוד חלק מרציף מרגולין מדרך לטיילת חוף בהתאם לחפ/2000.
- שינוי קווי הבנין המאושרים. בהתאם לסעיף 62 א (א) 4 בחוק התכנון והבניה.
- מתן הוראות בניה, פיתוח וחניה בהתאם לסעיף 52א(5).

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	201
טיילת	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	201
חזית מסחרית	מגורים ג'	201
מבנה לשימור	מגורים ג'	201
קו בנין עילי	מגורים ג'	201

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	900	67.27
דרך מאושרת	438	32.74
<b>סה"כ</b>	<b>1,338</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
טיילת	437.38	32.79
מגורים ג'	896.4	67.21
<b>סה"כ</b>	<b>1,333.78</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. שימושי מסחר, גלריה, מסעדה, בית קפה ושימושים תיירותיים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b> הוראות בינוי</p> <p>א. על השימושים הבאים: מסחר, גלריה, מסעדה, בית קפה ושימושים תיירותיים להיות פתוחים לציבור והם יהיו בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ב. המבנה הקיים בחלקה מיועד לשימור. תוספת הבניה תהייה בהתאם להוראות הבאות המוצעת ובהתאם להנחיות השימור. בסעיף 6.3:</p> <p>1. הקומות שמעל המבנה לשימור יהיו בנסיגה מחזית המבנה לשימור לכוון הים של 7.80 מ' (לא כולל מרפסות זיזיות).</p> <p>2. הקומה העליונה של המבנה תיסוג ביחס לקומות שמתחתיה ב - 2 מ'</p> <p>ה. גובה קומה טיפוסית לקומות החדשות יהיה עד 3.2 מ'</p> <p>ו. גג המבנה יהיה גג שטוח ובמסגרת היתר הבניה יוצג פתרון ארכיטקטוני לטיפול באלמנטים הטכניים והמתקנים שיהיו על הגג.</p> <p>ז. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>ח שימושים פתוחים לציבור:</p> <p>בקומת הקרקע בבנין לשימור וכן באגף המבנה החדש בקומת הקרקע תיקבע חזית מסחרית כחלק מחזית ים פעילה. בשטח זה יותרו השימושים שצויינו בסעיף 4.1.1 שאינם למגורים</p> <p>בקומת הקרקע במבנה לשימור תהיה חובה של שימושים שצויינו בסעיף 4.1.1 שאינם למגורים. לא יותר במבנה שימוש לפעילות פאב או דאנס בר.</p>
ב	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>בעורף החלקה תישמר רצועה פנויה מבינוי ובה תיקבע זיקת הנאה לצורך מתן אפשרות מעבר עתידי לחלקה 24 לכשיתאפשר המעבר דרך חלקה 22.</p> <p>יותר מבנה חניה תת קרקעי כך שגובה תקרתו לא יעלה מעל גובה פני הקרקע הטבעית וכן שלא יפגע בזכות המעבר לרכב.</p> <p>מבנה החניה יהיה מרוחק לפחות 5 מ' מהמבנה המסומן לשימור בתשריט התכנית וניתן שיהיה במרווח 0 מהחלקות הסמוכות בשאר המרווחים.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <p>במרווח הקדמי תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי. שטח זה ישמש למעבר ולהצבת שולחנות וכסאות לטובת השימושים המסחריים בקומת הקרקע במגרש תוך שמירה על גישה חופשית לשטח זה מהטיילת.</p>



<b>מגורים ג'</b>	<b>4.1</b>
<b>טיילת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
טיילת להולכי רגל הכוללת אזורים מרוצפים, אזורי גינון, אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, מתקני משחק, פרגולות ושאר שימושים להולכי רגל המשתלבים עם חוף הים.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. במידה ויהיה צורך במתקנים בטיילת, הם ימוקמו כך שלא יחסמו את המבט הפתוח לרצועת החוף מהמבנים בתאי שטח 201 ו 202</p> <p>ב.אזור הטיילת יפותח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח אשר תתואם עם המח' לתכנון נוף בעיריית חיפה.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח עיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
204 (5) תכנון זמין	1	7	22.1 (4)	17	50	262	2350	(3) 290		(2) 700	(1) 1575	896	201	מגורים ג'

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:

הערה א: קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח זה כולל 160 מ"ר שטח למסחר. תותר העברת שטחים עיקריים ממסחר למגורים עד 15%.

(2) שטחי השירות למגורים יחושבו לפי חפ/229/5 ושטחי השירות למסחר יחושבו לפי חפ/1400/שש על שינוייה..

(3) שטח לחניה תת קרקעית בחלק האחורי של המגרש.

(4) הגובה יימדד מפני רצפת קומת הכניסה מהטיילת ועד פני התקרה העליונה, מעל גובה זה תותר עליה לגג ומסתור למתקנים טכניים כולל קולטים בגובה מינימלי הדרוש.

(5) שטח עיקרי של 12 מ"ר ממוצע ליחיד המיועד למרפסת זיזית ובלבד ששטח מרפסת זיזית לא יעלה על 14 מ"ר ליחיד ושטח הכולל של כל המרפסות בבנין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' הדירות בבנין..







תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:  א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.  ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.  ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו ויאושרו ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.  ד. חומרי גמר של הבניה החדשה יהיו בתאום עם היחידה לשימור מבנים ואתרים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כחלק מהיתר הבניה תוגש תכנית פיתוח למגרש אשר תאושר ע"י אגף הרישוי, אגף הדרכים והמח' לתכנון נוף בעיריית חיפה. תכנית הפיתוח 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 ותאפשר תנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה.  ב. מיקום מתקני האשפה והגז ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. התכנית תציג 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 איוורור ) תהיה עפ"י ההנחיות המרחביות ועפ"י הנחיות המחלקה לתכנון נוף.  ד. תכנית הפיתוח תקבע את השטח בו תהיה זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחלק האחורי של תא שטח 201 וכן את מעבר הולכי הרגל במרווח הקדמי של תא שטח 201 ולפיה תרשם זיקת הנאה לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p><b>6.3 שימור</b></p> <p>א. תותר הריסת חלקי מבנה אחוריים על פי סקר תיעוד ובתאום עם היחידה לשימור מבנים ואתרים.  ב. היתר בניה במגרש הכולל את המבנה לשימור יכלול את פרוט העבודות הנדרשות לשם שיפוץ ושיקום המבנה הקיים, כולל חיזוק קונסטרוקטיבי, כולל אפשרות של הריסת גג המבנה במידה ונדרש ע"פ מצבו הקונסטרוקטיבי, שיפוץ חזיתות, גדרות, גגות או אלמנטים אחרים הראויים לשיקום ושימור, הסרת מבנים או חלקי מבנה הנוגדים את אופיו של המבנה, פיתוח השטח וכיו"ב, הכל עפ"י תיק התיעוד המהווה נספח בתכנית זו בתאום עם היחידה לשימור מבנים ואתרים.  ג. שיפוץ ותוספת בניה במבנה לשימור יעשו כך שישמרו מאפייניו האדריכליים של המבנה ותכונותיו הראויות לשימור, כאשר הדגש העיקרי ינתן לשימור חזיתות המבנה הראשיות לשדרה ולרציף ובכפוף להוראות שלהלן:  שימור המבנה הקיים:</p>

<p><b>6.3</b></p>	<p><b>שימור</b></p>
<p>במסגרת הבקשה להיתר בניה יש להגיש תכניות מפורטות לשיקום ושימור המבנה הקיים כולל שחזור אלמנטים שאבדו מהבניין, בדגש על נושאים אלו:</p> <p>ג) (1) טיפול בפגמים באבן, כולל השלמת אבנים שמורות וחסרות, ניקוי אבן וחלודה והשלמת המישקים בין האבנים.</p> <p>ג) (2) פתיחת הפתחים האטומים ושיחזור חלונות ותריסי עץ בדלתות ובחלונות.</p> <p>ג) (3) הסרת מפגעים מהחזיתות: שילוט, חיווטים, צנרות, כבלים.</p> <p>ג) (4) פירוק תוספות מאוחרות משנות השלושים כולל איזור השירות האירעי במזרח, גרם המדרגות הדרומי לפי תיק התיעוד ובהנחיית מח' שימור אתרים.</p> <p>ג) (5) שיחזור המרפסת בחזית המערבית כולל טיפול ברצפת הבטון, שיחזור הקונזולות הנושאות את הרצפה המסומנות בתיק התיעוד ושחזור פרזול המעקה ע"פ הקיים כיום.</p> <p>ג) (6) הבניה החדשה המוצעת בתכנית זו, לרבות אופן חיבור הבניה החדשה בצמוד למבנה לשימור ופרטי החיבור, ייקבעו בהתאם להנחיות יחידת השימור בעיריית חיפה.</p> <p>ד. היתר הבניה לשיפוץ מבנה לשימור ו/או תוספת בניה למבנה לשימור, יוכן ע"י אדריכל בעל נסיון בנושאי שימור בהנחיית היחידה לשימור אתרים ויכלול מסמכי תיעוד מפורטים של המבנה וסביבתו הכוללים:</p> <p>סקר ותאור אדריכלי והיסטורי של המבנה והנכסים הסמוכים הקשורים בו.</p> <p>ניתוח מצבו ההנדסי של המבנה.</p> <p>ניתוח מרכיבי המבנה, החומרים, הפרטים והגוונים המקוריים של המבנה ואלה שהוספו לו במהלך קיומו.</p> <p>תאור סביבת המבנה והנכסים הסמוכים לו, חצר, מבנה עזר, גדרות, גינות, צמחיה וכיו"ב כמו כן פרטים נוספים עפ"י דרישת מהנדס העיר.</p> <p>ה. היתר הבניה יתואם עם המחלקה לשימור הבניה החדשה וחומרי גמר כולל פרטי חלונות חלוקתם וצבעם, מרפסות, מעקות סוג ואופן גמר החזיתות, טיח / צבע וכו' יהיו בהתאם למוראה בנספח הבינוי ובתיאום עם המחלקה לשימור..חיזוק ושיקום המבנה לשימור יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ו. לא תהיה יציאה אל גג המבנה לשימור ולא תהיה על גביו מרפסת.</p> <p>ז. כל החיזוקים למבנה לשימור יהיו פנימיים.</p>	
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>תקן החניה יהיה התקן התקף ביום הוצאת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>לא תותר בניית חניה תת קרקעית תחת או בקרבת המבנה לשימור. פתרון החניה יהיה במרחק של לא פחות מ-5 מ' מהמבנה המסומן לשימור.</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>2. השטח הפנוי מבינוי לא יקטן מ - 15% משטח המגרש וישאר חדיר לחלחול לעומק הקרקע הטבעית, בין אם כשטח מגונן ובין אם מכוסה בריצוף לחלחול.</p>	
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>
<p>המבנה שהוגדר לשימור יחזק, במידת הצורך, בהתאם לסקר הנדסי שיבוצע ע"י מהנדס מוסמך ויצורף לתיק התיעוד המלא שיערך בהתאם להנחיות מנהל התכנון המעודכנות, הנחיות מחלקת השימור בעיריית חיפה ויאושר ע"י מהנדס העיר.</p>	





<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>תנאי לעקירת / העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות. על העצים המסומנים לשימור ע"י 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>

<b>6.8</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ז. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'</p> <p>ח. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p>

<b>6.9</b>	<b>חשמל</b>
	<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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>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.</p> <p>ג. 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'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ'</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה .....0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק" ותיל חשוף או מצופה.....5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אוירי מבודד (כא"מ) ..2 מ'</p>

חשמל	6.9
<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'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה ..... 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון ..... בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת..... 1 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>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:</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי תאורה כחוק.</p>	



תשתיות	6.10
<p>א. 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>ב. כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאי הביוב שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל וע"ח מבקש ההיתר</p> <p>ג. מקור אספקת מים ייקבע 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>ד. מבקש ההיתר ישלם דמי הקמה כחוק</p> <p>ה. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p> <p>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.</p> <p>3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <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>	



6.10	תשתיות
	<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>ו. 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 מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ז. ניקוז ותיעול</p> <p>1. בעת הגשת היתר בניה יש להגיש למחלקת הניקוז תכנון מפורט של מערכת הניקוז, כולל II ו TL של שוחות הניקוז.</p> <p>2. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>3. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז.</p> <p>ח. 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>ט. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>י. 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>
6.11	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>
6.12	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. טרם הגשת הבקשה להיתר הבניה, יוצג דו"ח סביבתי הכולל התייחסות למניעת מטרדים בעת הבניה: אבק ורעש, משך זמן ביצוע העבודות, סוגי הכלים וכו'. הדו"ח יוגש לבדיקת האיגוד ולאישורו.</p> <p>ב. בהיתר הבניה יצוין: אילו עסקים יפעלו במקום, מיקום מערכות (מיזוג, קירור, אוורור, נידוף, מנועים, מדחסים וכיו"ב), אופי ההפרדה בין בתי המגורים לעסקים (דירות 1-5), מיקום מעבי המזגנים בדירות המגורים.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים חיפה להגנת הסביבה</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 201 יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין על השטח שנקבע בהיתר בעורף המגרש למעבר לחלקה 24 לכשיתאפשר מעבר דרך חלקה 22 (המסומן בנספח הבינוי כ"איתור תחום זיקת הנאה למעבר רכבי") ועל השטח שנקבע בהיתר כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל (המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל).</p>
6.13	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>קבלת היתר איכלוס בתא שטח 201 מותנה בביצוע השימור בפועל של המבנה הקיים.</p>





<b>6.14</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. בתא שטח 201 תרשם זיקת הנאה למעבר רכב - לחלקה 24 בגוש 10818 בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>ד. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל תרשם בלשכת רשם המקרקעין. תנאי שטר זיקת הנאה ייקבעו ע"י אגף נכסים ושמאות</p>	

<b>6.15</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<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>	

<b>6.16</b>	<b>עתיקות</b>
<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז, /0 26142 "חיפה, בת גלים, אתר תת ימ"י י"פ 4918 ימ' 4724 מיום 11.9.2000 ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש התוכנית תוך 10 שנים

