

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0900217

חפ/2527 - תוספת זכויות בניה ברח' שד' מוריה 53

חיפה

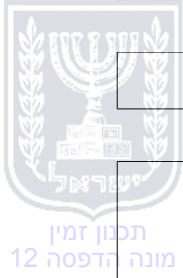
מחוז

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

מדובר בתכנית המעודדת התחדשות עירונית הממוקמת על ציר מוריה המהווה ציר תנועה ראשי. במגרש מבנה טעון חיזוק מפני רעידות אדמה לפי תקן 413. המבנה מיועד להריסה ובניה מחדש וכולל כיום 12 דירות. התכנית מגדילה את זכויות הבניה, מוסיפה עליהן זכויות והוראות בניה נוספות ונועדה לייצר התאמה מיטבית יותר לתנאי המקרקעין. בצורה זו התכנית מציעה לשנות את הבינוי של החלקה כך שיתאים למיקום ובהתאמה למדיניות התכנון באזור. מוסיפה חזית מסחרית, קובעת הוראות בניה בדבר קומות מותרות, גובה מבנים, הוראות עיצוביות, מרווחים וכד'.

התכנית מרחיבה את שד' מוריה ל 30מ' ע"מ לאפשר תכנון מטרונית.

במצב מאושר זכויות בניה של 1,080 מ"ר ו 12 יח"ד ב 4 קומות.

במצב מוצע זכויות בניה של 4,752 מ"ר ו 46 יח"ד ב 10 קומות.

תוספת של 3,672 מ"ר ו 34 יח"ד

מתוכם 180 מ"ר למסחר בקומת כניסה 160 מ"ר למשרדים, 250 מ"ר לשימוש ציבורי.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/2527 - תוספת זכויות בניה ברח' שד' מוריה 53

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0900217

1.2 שטח התכנית 2.119 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	198875
קואורדינאטה Y	744703

1.5.2 תיאור מקום

שד' מוריה, חיפה

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	שד מוריה	53	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10767	מוסדר	חלק	3	74
10910	מוסדר	חלק		164

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 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	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
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/ 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/ 1400 / שש	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש ממשיכות לחול.	4508	2833		30/03/1997
304-0447052	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0447052 ממשיכות לחול.	8106	7484		10/02/2019
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 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / 1 ממשיכות לחול.	4201	2771		14/03/1994
חפ/ 229 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / 5 ממשיכות לחול.	6388	2981		07/03/2012
חפ/ 718 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 718 / א ממשיכות לחול.	1554	47		25/09/1969
חפ/ מק/ 1400 / גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ גב	4896	4052		26/06/2000

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		1400/ גב ממשיכות לחול.				
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/ 229/ י/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 229/ י/ 2 ממשיכות לחול.	5232			27/10/2003



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				שחר לולב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שחר לולב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	22/12/2021	שחר לולב	09: 02 02/01/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	13/12/2021	אלי אסיף	14: 44 07/09/2022		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 100	1	28/09/2021	חנן מלכה	08: 48 02/01/2022		לא
נספח חברתי	מנחה	1: 1	21	02/01/2022	רנה פורסטני	08: 53 02/01/2022		לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1	59	02/01/2022	דפנה ברגר שפרלינג	08: 54 02/01/2022		לא
תשתיות	מנחה	1: 1	6	02/01/2022	בועז חרובי	08: 55 02/01/2022	פרשה טכנית	לא
תשתיות	מנחה	1: 200	1	02/01/2022	בועז חרובי	15: 21 09/12/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	23/12/2021	שאול כהן	08: 58 02/01/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/01/2022	שחר לולב	08: 59 02/01/2022		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
	פרטי			מבנים תוצרת הארץ בע"מ	חיפה	ביכורים	11			info@mivni m.org
	פרטי			שובל מתחמי מגורים	חיפה	השיירה	31	04-8211306		tamir@tami r-arc.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים

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	שחר לולב	17230774	אס.או.אדריכל ים בע"מ	שער העמקים	שער העמקים		04-9839470	077-3180518	shachar@soa rch.co.il
	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972	מתופ מהנדסים	טירת כרמל	יזומה	2	077-9215555	077-9215559	eli@matop.c o.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	חנן מלכה	30933520	נוף בנוף	חיפה	שער פלמר	1			hanan.landsc ape@gmail.c om
מהנדס	יועץ תשתיות	בועז חרובי	37676	בועז חרובי הנדסה	פרדס חנה- כרכור	כינור	7	04-6275268		office@boaz haruvi.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	רינה דגני		גיאוקרטוגרפי ה	תל אביב- יפו	דרך בגין	150	03-7682222		rina@geokg.com
	יועץ סביבתי	רנה פורסטני		גיאוקרטוגרפי ה	תל אביב- יפו	דרך בגין	150	03-7682222		renee@geokg.com
שמאי מקרקעין ועו"ד	יועץ כלכלי	אסף גסטפרוינד	1930	גסטפרוינד מרקו שמאות מקרקעין וחקלאות בע"מ	חיפה	שיבת ציון	21	04-8640062		assaf@gm-app.co.il
אדריכלית	יועץ	דפנה ברגר שפרלינג			קרית ביאליק	הארזים	8			dafnaberger@gmail.com
אגרונום	אגרונום	שאול כהן		בסט גן	חיפה	קומוי נתן	8	077-5532741		bestgan@gmail.com
	מודד	אפריים לייב לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinator@levenberg.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

מונח	הגדרת מונח
כניסה קובעת	ע"פ נספח הבינוי המצורף למסמכי התוכנית

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

תוספת זכויות בניה, תוספת חזית מסחרית וקביעת הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה לשטח עיקרי מ-60% ל-250%

התכנית מוגשת מכח סעיף 23 להוראות תמ"א

תוספת קומות מעל כניסה קובעת - עד 10 קומות

תוספת קומות מתחת לכניסה קובעת לרבות חנייה תת קרקעית- עד 6 קומות

קביעת מספר יח"ד - ל 46 יח"ד

קביעת חזית מסחרית, משרדים וזכויות בניה בקומת כניסה

הרחבת דרך שד' מוריה ל-30 מ'

שינוי קו בנין

הקצאת שטח לצרכי ציבור בתוך המבנה המוצע

קביעת הוראות לבינוי, פיתוח, תנועה וחניה



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
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	דרך מוצעת	2
להריסה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	317.72	14.99
מגורים א'	1,801.59	85.01
סה"כ	2,119.31	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	317.72	14.99
דרך מוצעת	89.01	4.20
מגורים ד'	1,712.58	80.81
סה"כ	2,119.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בקומת הקרקע כלפי חזית הרחוב יותר שימוש מסחרי שניתן לשרתו ברכב מסחרי קטן בלבד. (רכב שמשקלו הכולל המותר אינו עולה על 3,500 ק"ג או כל הגדרה מעודכנת אחרת לפי תקנות התעבורה).</p> <p>בשאר המבנה:</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים. משרדים. שימושים ציבוריים של חינוך, תרבות, פנאי וספורט, לא יותר שימוש של גן ילדים. מרפסות (זיזית ו/או גג/גינה), מדרגות ומעברים. חנייה תת קרקעית, מחסנים, חדרי מערכות.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>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.</p> <p>ב</p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> קומת הכניסה לבניין מוגדרת כמפלס הכניסה הקובעת. סטייה של 50 ס"מ כלפי מעלה ו/או מטה לא תהווה סטייה ניכרת. קומה 8 מעל כניסה קובעת בנסיגה של לפחות 2 מ' מקו בנין. קומה 9 מעל הכניסה הקובעת בנסיגה של לפחות 4 מ' מקו בנין. גובה קומת הקרקע מדוד מרצפת הקומה לתחתית רצפת קומה 1 - עד 6 מ'. תותר התקנת גלריות. כלפי חזית הרחוב יותר שימוש מסחרי בלבד. גובה קיר תומך לא יעלה על 4 מ', מעבר לכך הקירות ידורגו וביניהם יישמר מרווח לנטיעות. הגובה הסופי של הקירות התומכים יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. יותר גובה מחסנים הנמצאים בקומות המגורים כגובה הקומה. גובה מחסנים הנמצאים בקומת החניון כגובה החניון. גובה קומה עד 330 ס"מ בקומה טיפוסית, ועד 420 ס"מ בקומת פנטהאוס. תותר בליטה של מרפסות זיזיות למרווחים קדמיים עד 2 מ' בתחום המגרש ואחוריים עד 2.5 מ'. יותר אמצעי הצללה ניידים על כ 50% מחזית המבנה לכיוון שדרות מוריה כפי שמופיע בהדמיה שבנספח הבינוי. תותר התקנת מערכות ומתקנים טכניים על הגג העליון בהתאם לדרישות הטכניות הנדרשות. הפרדה בין מתחם המגורים למתחם המסחר. באי המרכז המסחרי לא יחוו בחניות הדיירים. בקומה ראשונה ימוקם שטח לצרכי הציבור. מיקום מדויק של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר הבניה. שטח הבנייה לטובת שטחי ציבור יירשם על שם העירייה, יתאפשרו שימושים ציבוריים של חינוך, תרבות, פנאי וספורט. יוקצה שטח של כ- 250 מ"ר בנוי לצורכי ציבור בקומה הראשונה של המבנה. השטח יהיה, עם כניסה נפרדת ומונגשת מהרחוב, ויירשם על שם עיריית חיפה.

4.1	מגורים ד'
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תידרש שתילה חלופית בחזית המגרש של לפחות 3 עצים בוגרים - עצי צל רחבים. כמו כן תדרש שתילה בחלק התחתון של המגרש.</p> <p>2. בית גידול לעצים על תקרת המרתף: גובה אדמה עבור ערוגת גינון מעל גג החניון בגובה חתך אדמה של 1.20-1.50 מטר נטו בהתאם לאילוצים הנדסיים.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. שטח זה יהיה פתוח לציבור הרחב ללא מכשולים, יפותח כחלק מהמרחב הציבורי במפלס הרחוב, לא תותר כל בניה בשטח זה, יותרו עבודות פיתוח וגינון בלבד.</p> <p>2. תרשם הערת אזהרה בהתאם לסעיף 6.1.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת, למעט מסילות ברזל).</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. סלילה ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, יעשו 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>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת, למעט מסילות ברזל).</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. סלילה ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, יעשו 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 - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות ית"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	צידו- ימני	צידו- שמאלי						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות			עיקרי
4	4	6	10	27	46	65	608	10414	(2) 3610	1450	2052	(1) 3302	1712	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		יעוד
	קדמי	אחורי	
920	5	6.5	מגורים ד'

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:

- א. ניתן לנייד שטחי בניה ממעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור מהנדס העיר.
- ב. תותר העברת שטחי שירות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ולהיפך
- ג. תותר העברת שטחים ממסחר למגורים ולהיפך עד 10% במפלס הכניסה מהרחוב בלבד
- ד. גובה המבנים ימדדו ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד לתקרת הגג העליון של הבנין. מערכות טכניות וגגות יציאה לא במניין הגובה והקומות.
- ה. קו בנין 0 לחניון תת-קרקעי וללא פתחים בקו בנין קדמי וצידי- לפי תשריט.
- ו. תותר הקמת מרפסות מקורות הסגורות ב 3 כיוונים.
- ז. לפחות 4 יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי של עד 68 מ"ר.
- ח. תותר תוספת קומות תת קרקעיות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- ט. לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות הכלולות בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 180 מ"ר למסחר בקומת כניסה, 160 מ"ר למשרדים, 250 מ"ר לשימוש ציבורי בקומה הראשונה.
- (2) לא כולל מרתפים דירתיים ע"פ תוכנית חפ/229/5.
- (3) לא כולל מבנים טכניים, מסתורים וחדרי יציאה לגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

1. 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.
2. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה בעת רישום הבית המשותף בלשכת המקרקעין, השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות.
3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לשימוש המסחרי.
4. תנאי להיתר בניה - לא תותר כל בניה במרחק של פחות מ-3 מ' מקו הביוב הציבורי הקיים במגרש או לחילופין העתקת קו ביוב ציבורי הקיים בשטח ומסומן בנספח תשתיות בתאום תאגיד מי כרמל.
5. ככל שנדרש, סקר העצים יעודכן.
6. ככל שהוועדה המקומית תאשר כניסה לפרויקט בצד הדרומי של המגרש, תיקבע ותירשם בחלק הזה, הערת אזהרה לזכות מעבר לרכב למגרש הדרומי (חלקה 95) במפלס הרחוב על מנת לאפשר כניסה משותפת לשני המגרשים.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

1. תנאי לדיון באישור תכנית הבינוי והפיתוח יהיה קבלת עמדת מחלקת שימור.
2. כתנאי להיתר הבניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש לאישור הוועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את אופן השתלבות המבנים בסביבתם הקרובה, איתור סופי של הבניינים, מפלסים וגבהים שלהם ושל הפיתוח סביבם. קביעת תוואי השבילים 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 ותקבע 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: 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 איוורור) תהיה עפ"י ההנחיות המרחביות.
 - ד. הגאומטריה המדוייקת של תחום זיקת ההנאה.
 - ה. המיקום המדוייק של השטח המיועד לצרכי ציבור.
 - ו. הגובה הסופי של הקירות התומכים יקבעו בתכנית הפיתוח.
 - ז. מיקום הכניסה לחניון התת-קרקעי ולאחר עמדת פקיד היערות לעצים נוספים לשימור וכן הנחיות לשימורם.
 - ח. תתאפשר הרחקת בנייה תת קרקעית מגבול המגרש על מנת לשמר עצים קיימים בהתאם.

6.3	חניה
	<p>1. תקן החניה למגורים יהיה ביחס של 1.2 חניות ליחיד.</p> <p>2. יוקצו חניות למסחר בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) על חשבון החניות המוצעות למגורים.</p> <p>3. במידה ותהיה חניה רובוטית, שטח הבניה יחושב כהיטל החניה פעם אחת. מתקן החניה יחשב לקומה אחת.</p> <p>4. ככל ויצומצם החניון התת-קרקעי בעקבות ההנחיות לעיל, ניתן יהיה באישור הוועדה המקומית לבטל חניות למגורים לטובת שימור עצים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.4	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'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 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> <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>יא. שנאי על עמוד.....3 מ'</p> <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</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

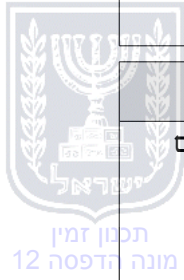


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.4	חשמל
	<p>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 מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. 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>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. 2. למערכת ביוב ציבורית יחוברו שפכים סניטריים בלבד. 3. תנאי למתן היתר הבניה יהיה העתקת קו הביוב כפי שמסומן בנספח התשתיות 4. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל 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>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>אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. 2. מתקני האשפה יאותרו בתחום המגרש ויוסרתו בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. 3. חדר אצירת האשפה יתוכן כך שיאפשר הפרדת פסולת לסוגיה ומיחזור.</p> <p>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>אספקת גז ודלק.</p>



<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>לא יותרו הצבתם של בלוני גז גלויים וצנרת גז על קירות הבנינים. צוברים מרכזיים לגז ודלקים למיניהם (למערכות חימום וכיו"ב) יהיו תת קרקעיים וכן גם החיבורים מהם למבנה.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>יישאר שטח לחלחול בשיעור של 15% משטח המגרש בתכנית על ותת קרקעית פנויה מבנייה שישמש כשטח אדמה טבעי עבור חלחול מי נגר. מי הנגר העילי יועברו לבורות חלחול (או פרט החדרה אחר) בשטח התחתון של המגרש (בתחומי הגינות הפרטיות התחתונות), פרט בור החלחול יהיה באישור יועץ קרקע ובאישור מול מחלקת ניקוז. תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק מהבקשה להיתר הבניה</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב. 2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר . ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים . 3. עצים המסומנים להעתקה: א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 4. עצים המסומנים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 5. נטיעת עצים חדשים: א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 6. שינוי סטטוס עצים שאינם בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד</p>	



6.7	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון. 7. עצים מסי' 14 בסקר העצים- בתנאי למתן היתר ייבדק ערך עצי האלון ובהתאם לכך יקבעו ערכיותם.</p>	
6.8	חלוקה ו/ או רישום	
	<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. ב. 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 6.1 ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה כי בעת רישום הבית המשותף בלשכת רשם המקרקעין השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות. ד. ככל שהוועדה המקומית תאשר כניסה לפרויקט בצד הדרומי של המגרש, תיקבע ותירשם בחלק הזה, הערת אזהרה לזכות מעבר לרכב למגרש הדרומי (חלקה 95) במפלס הרחוב על מנת לאפשר כניסה משותפת לשני המגרשים.</p>	
6.9	הפקעות לצרכי ציבור	
	<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>	
6.10	היטל השבחה ישולם כחוק.	
6.11	הריסות ופינויים	
	<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>	
6.12	פסולת בניין	
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי לתעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
7.	ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 15 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12