

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0624213

חפ/מק/2/2370 - פינוי בינוי מתחם רוטשילד, קריית אליעזר, חיפה

חיפה

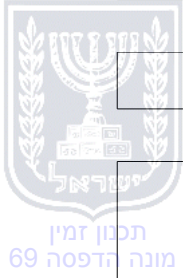
מחוז

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

תכנית זו חלה במתחם הכולל רצועת מבנים בין הרחובות רוטשילד במזרח, והמעפילים במערב. על שטח התכנית חלה תכנית מאושרת חפ/1795 וכוללת 7 מגרשי מגורים ביעוד איזור מגורים ב' מיוחד, שצ"פ ודרכים. התכנית מציעה התחדשות עירונית במסגרת הליך של "פינוי בינוי" ע"י הריסת 7 מבני מגורים הכוללים בסה"כ 168 יח"ד. התכנית מציעה הקמת מתחם מגורים בן 9 מבנים הכוללים 760 יח"ד ושטחים נוספים שיוקצו עבור שימושים ציבוריים, שטחי מסחר ושטחי משרדים, בקומות התחתונות. התכנית מציעה חלוקה ל-3 תת מתחמים עצמאיים A, B ו-C כאשר מתחם B זכה ב"קול קורא" מטעם הרשות להתחדשות עירונית במשרד השיכון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 חפ/מק/2/2370 - פינוי בינוי מתחם רוטשילד, קריית אליעזר, חיפה

מספר התכנית **מספר התכנית**  
 304-0624213

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**  
 21.768 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת **כן**

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית **מקומית**

לפי סעיף בחוק **62א (א) (2) (1)**

היתרים או הרשאות **תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות**

סוג איחוד וחלוקה **איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית**

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי **לא**



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	198800
קואורדינאטה Y	747517

### 1.5.2 תיאור מקום

רצועת מבנים בין הרחובות רוטשילד במזרח ומעפילים במערב.

### 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	המעפילים	21	
חיפה	המעפילים	19	
חיפה	המעפילים	17	
חיפה	המעפילים	9	
חיפה	המעפילים	11	
חיפה	המעפילים	15	
חיפה	המעפילים	13	
חיפה	שד רוטשילד	א30	
חיפה	שד רוטשילד	א24	
חיפה	שד רוטשילד	א34	
חיפה	שד רוטשילד	34	
חיפה	שד רוטשילד	28	
חיפה	שד רוטשילד	א28	
חיפה	שד רוטשילד	30	
חיפה	שד רוטשילד	32	
חיפה	שד רוטשילד	א32	
חיפה	שד רוטשילד	22	
חיפה	שד רוטשילד	24	
חיפה	שד רוטשילד	26	
חיפה	שד רוטשילד	א26	
חיפה	שד רוטשילד	א22	

שכונה קרית אליעזר

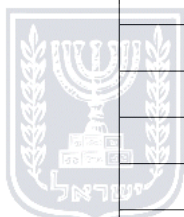
### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10825	מוסדר	חלק	34-40	41, 81, 94

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

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 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

**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/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404		05/03/2019
חפ/ 1795	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ 1795 בתחומה.	4450	291		20/10/1996
חפ/ 229 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981		07/03/2012
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 304-0447052 (חפ/1400/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/ 229 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / 1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771		14/03/1994
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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מק/ חפ/ 1795 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מק/ חפ/ 1795 / א בתחומה.	4997			02/07/2001
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/ 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
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 / 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



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה -תכניות	16: 42 23/10/2022	איה אלכסנדר	23/10/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי מנחה- חתכים	16: 43 23/10/2022	איה אלכסנדר	23/10/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה מנחה	16: 45 23/10/2022	דותן ריגלר- כהן	20/10/2022	1	1: 500	מנחה	חניה
לא	נספח פיתוח מנחה	12: 57 19/10/2022	אמיר בלום	19/10/2022	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים מנחה	13: 26 19/10/2022	אמיר בלום	19/10/2022	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח איחוד וחלוקה מחייב	13: 39 19/10/2022	פנינה רוזנברג	19/10/2022	1	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	טבלאות איזון והקצאה	09: 30 05/01/2022	דניאלה פז ארז	05/01/2022	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עיקרונות	09: 29 05/01/2022	דניאלה פז ארז	05/01/2022	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מים וביוב מנחה	13: 27 19/10/2022	יאיר קורנברג	19/10/2022	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב מנחה- פרשה טכנית	15: 36 09/11/2021	יאיר קורנברג	09/11/2021	1	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז מנחה	13: 35 19/10/2022	יאיר קורנברג	19/10/2022	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז מנחה- פרשה טכנית	16: 04 09/11/2021	יאיר קורנברג	09/11/2021	1	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח רוחות מנחה	16: 08 09/11/2021	אנני גר בלבן	19/08/2021	1	1: 1	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	תשריט מצב מאושר- רקע	13: 36 19/10/2022	פנינה רוזנברג	19/10/2022	1	1: 500	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa.muni.il
	פרטי			ביתא רוטשילד בע"מ	תל אביב- יפו	הרכבת	58	03-6987030		davidso@af rica- israel.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ביתא רוטשילד בע"מ	תל אביב- יפו	הרכבת	58	03-6987030		davidso@africa- israel.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosen- berg- arch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	אדריכל	איה אלכסנדר	4981234	אלכסנדר מרלי אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	שור	25	03-5221161		aya@alx- arch.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller- blum.co.il
יוצת מיקרו אקלים	יועץ	אנני גלר בלבן		חברת אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	073-2590252		annie.geller @avivamcg.c om
מודדת	מודד	נועה דובמן	1381		חיפה	שד הפלי"ם	16	077-7802005		office@mapr o.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	דניאלה פז ארז	1028	פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ	הרצליה	המנופים	2	09-9700800	09-9700801	office@pazgr oup.co.il
יועץ מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk- eng.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	דותן ריגלר- כהן	12363071	אמי מתום- מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	(1)	3	04-6861111	04-8681112	ha- office@amy metom.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 45793.

## 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 בניין	קו בניין למבנים הנמצאים מעל מפלס הקרקע הטבעית או הסופית.
קו בניין תחתית/תת קרקעי	קו בניין לקומות מתחת למפלס הקרקע הטבעית או הסופית.

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

התחדשות עירונית חברתית במתחם רוטשילד תוך הריסת מבני מגורים קיימים וקביעת הוראות בנייה והנחיות חברתיות להקמת מתחם המשלב מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



פינוי והריסת בנייני מגורים קיימים במטרה לאפשר הקמת מתחם מגורים חדש במסגרת התחדשות עירונית תוך קביעת הוראות בנייה הקשורות למתחם פינוי בינוי לפי סעיף 62 א (א) (2) (1) :

- א. איחוד וחלוקה מחדש של החלקות ללא הסכמת הבעלים תוך ביטול קטע דרך קיימת על פי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה.
- ב. תכנון המתחמים תוך קביעת תאי שטח בייעודי קרקע שונים כגון: מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור וזמין מונה הדפסה 69.
- ג. קביעת זכויות, הוראות הבניה וקווי בניין, בכל תאי השטח בתכנית.
- ד. הרחבת רחוב מעפילים.
- ה. התווית דרך המחברת בין רח' המעפילים לבין שד' רוטשילד.
- ו. קביעת זיקות הנאה לציבור לצמיתות.
- ז. הקצאת שטחים לצרכי ציבור.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001, 1002
דרך מוצעת	3001 - 3004
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2001 - 2003

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2001, 2002
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	1001, 1002
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	3001, 3003, 3004
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2001 - 2003
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1002
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	3002
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2001, 2002
דרך /מסילה לביטול	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2002
זיקת הנאה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2001 - 2003
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	3001 - 3004
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2001 - 2003

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים ב' מיוחד	14,204.77	65.25
דרך מאושרת	6,628.85	30.45
שטח ציבורי פתוח	934.83	4.29
סה"כ	21,768.45	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,620.21	30.41
דרך מוצעת	1,038.15	4.77
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	14,110.09	64.82
סה"כ	21,768.45	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



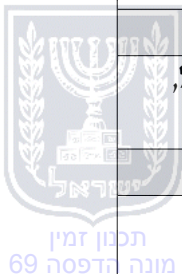
תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>לצורך הבהרת מיקום השימושים השונים בפרוייקט ראה סכימת שימושים בנספח הבינוי המנחה.</p> <p>בקומות שמתחת לכניסה הקובעת יותרו:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בקומות שהן תת קרקעיות יותרו חניה ושירותים טכניים.</li> <li>2. בתאי שטח 2001 ו-2002 בהן הקומות שמתחת לכניסה הקובעת הן על קרקעיות יותרו גם:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מסחר קמעונאי בלבד. לא יותרו עסקי מזון, או מכירת מזון הכוללים ייצורו או צריכתו במקום. בנוסף, לא יותרו מרכולים, פאבים ומסעדות.</li> <li>ב. שירותים אישיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, ושרותי רפואה.</li> </ol> </li> </ol> <p>בקומת קרקע יותרו:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מסחר קמעונאי בלבד. לא יותרו עסקי מזון, או מכירת מזון הכוללים ייצורו או צריכתו במקום. בנוסף, לא יותרו מרכולים, פאבים ומסעדות.</li> <li>2. שטחים ציבוריים כמו גני ילדים, מעונות ילדים, בית כנסת, מועדונים רב תכליתיים או כל שימוש אחר כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית במסגרת מתן היתר הבניה עפ"י תכנית זו.</li> <li>3. שירותים אישיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, ושרותי רפואה.</li> <li>4. מגורים</li> <li>5. שירותים טכניים</li> </ol> <p>בקומה ראשונה יותרו:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מגורים</li> <li>2. שירותים אישיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, ושרותי רפואה.</li> </ol> <p>בקומות 2-22 יותרו: מגורים</p> <p>בתא שטח 2001, במרווח הצידי הצפוני והקדמי לכיוון רח' המעפילים: יותר מעבר תשתיות עירוניות ובכללן תשתיות מים וביוב בהתאם לנספח המים והביוב המנחה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. שטחים ציבוריים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתחום המבנים ייבנה שטח לצרכי ציבור עם כניסה נפרדת מהכניסה לשימושים אחרים ובתוספת שטחים נלווים כגון חצרות מרפסות וחניות לפי התקן כדלקמן:             <p>בתא שטח 2001 - 130 מ"ר (בנוי) לגני ילדים + 200 מ"ר חצר.</p> <p>בתא שטח 2002 - 130 מ"ר (בנוי) לגני ילדים + 200 מ"ר חצר, 320 מ"ר (בנוי) למועדון רב תכליתי.</p> <p>בתא שטח 2003 - 440 מ"ר (בנוי) למעונות יום + 45 מ"ר למרפסות ו-305 מ"ר חצר, 130 מ"ר (בנוי) לגני ילדים + 200 מ"ר חצר.</p> </li> <li>2. השטחים הציבוריים הבנויים יהוו חלף הפקעה ויהיו בגמר מלא. השטחים הבנויים, החצרות והחניות יירשמו ע"ש עיריית חיפה.</li> <li>2. במבנים הכוללים שימושים ציבוריים לא יותרו מגורים באותה קומה</li> </ol>



מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>3. המבנה הראשון שיבנה בכל תא שטח יכלול שטח ציבורי המיועד למעון או גן ילדים.</p> <p>ב. עסקים :</p> <p>1. השימושים המסחריים יותרו בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים.</p> <p>2. במבנים הכוללים שימושי מסחר/משרדים הגישה לשטחים אלה תהיה נפרדת מהגישה למגורים.</p> <p>3. במבנים הכוללים שימושים מסחר/משרדים לא יותרו מגורים באותה קומה.</p> <p>ג. חניונים :</p> <p>בהסכמת בעלי הזכויות בתאי שטח שכנים, ניתן יהיה, לעת הוצאת היתרי הבניה, לאחד חניונים של תאי שטח שכנים ורמפות כניסה ויציאה אליהם ולרשום זיקות הנאה בהתאם.</p> <p>ד. הוראות בינוי</p> <p>1. הכניסה למבני מגורים הכוללים באותו תא שטח תהייה מחצר פנימית כפי שתאושר בתכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>2. על גג החניונים ישמר עומק אדמה גננית לנטיעת עצים שלא יפחת מ-1.5 מ', לשיחים 1 מ'. בית הגידול יבנה כך שמלוא עומקו ישולב בתקרה והקצה העליון שלו יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח.</p> <p>3. המרחק בין המבנים בתכנית לא יפחת מ-10 מ', המרחק בין פינות הבניינים לא יפחת מ-7 מ'.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. בתחומי המגרשים לאורך רח' המעפילים והרחוב המחבר בינו לבין שד' רוטשילד, באזור המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה, השטחים יפותחו וישמשו כהמשך המדרכה הציבורית.</p> <p>ב. בנוסף, תקבע זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור בשטח חצרות פנימיות ושביל מרכזי בתחום מגרשי בניה אשר תאפשר גישה למבנים (בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח כפי שתאושר) ובתנאי ששטחה לא יפחת מ-4 דונם.</p> <p>ג. רישום זיקות ההנאה יהיה עפ"י סעיף 6.4</p>	ב



דרך מאושרת	4.2
	4.2.1
<p><b>שימושים</b></p> <p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל, יותר מעבר תשתיות עירוניות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	4.2.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></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

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל, יותר מעבר תשתיות עירוניות.
4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></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>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרבית מרבית בתא שטח	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	2001		21692	13500	35192			225 (1)					2700 (2)	
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	2001		280	112	392									
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	משרדים	2001		130	52	560	108	270							
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2001		130 (3)		130									
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	2001				15450	15450								
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	2001	4558	22232	13664	51724	15558	270	225 (1)	77 (5)	22 (6)	4 (7)	3	2700 (2)	



תכנון זמין  
הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

מ"ר	מ"ר	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת								
			שרות					עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט					
(2) 2460					(1) 205			31915			12300	19615		2002	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
								392	112	280				2002	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
								560			160	400		2002	משרדים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
								450				(8) 450		2002	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
								14200	14200					2002	חניון	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(2) 2460	3	(7) 4	(6) 22	(5) 77	(1) 205	(4) 50	1132	47517	14312	280	12460	20465	4194	2002	<סך הכל>	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(2) 3960					(1) 330			50780			19800	30980		2003	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר מבנים מרבי בתא שטח	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	שימוש	יעוד	
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						
								שרות	עיקרי		שרות					עיקרי
								714			204	510		2003	משרדים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
								364			104	260		2003	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
45								570				(9) 570		2003	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
								22350	22350					2003	חניון	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(2) 4005	3	(7) 5	(11) 22	(10) 77	(1) 330	(4) 55	1408	74778	22350		20108	32320	5309	2003	<סך הכל>	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

**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:**

הערה א: קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט

הערה ב: מפלס הכניסה הקובעת למבנים יקבעו בהתאם למפלסי החצרות הפנימיות של תאי השטח.

הערה ג: אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהי לפי חפ/5/229.

הערה ד: למגורים גובה קומות טיפוסיות יהיה עד 3.4 מ' (ברוטו).

גובה קומות פנטהאוז ודירות גן יהיה עד 4 מ' (ברוטו).

לכל לשימושים שאינם מגורים גובה הקומה יהיה עד 5 מ' (ברוטו).

יותר גובה קומה גבוה יותר באופן מקומי בגלל הפרשי טופוגרפיה הנוצרים משיפועים בדרכים.

יותר גובה קומה מעבר ל-2.4 מ' נטו לקומות החניה התת קרקעיות וזאת, בהתאמה למתקנים הנדרשים.

הערה ה': בכל מפלסי החניון ויתרו בנוסף לחניות גם לוביים, מדרגות, מחסנים, מתקנים טכניים וכד'.

הערה ו': ניתן יהיה לנייד שטחי שירות ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת בכל תא שטח בשיעור שלא יעלה על 10% משטחי שירות באותו תא שטח.

הערה ז': ניתן להעביר שטחי שירות/שטחים עיקריים ממעל לכניסה הקובעת אל מתחתיה בכפוף לכך שלא יהיו מגורים/שטח בנוי לציבור בתת הקרקע.

הערה ח': לא יותרו שטחים נוספים מכח תמ"א 38 מעבר לשטחים שנקבעו בתכנית זו.

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

(1) מתוך יח"ד אלה 20% יהיו יח"ד קטנות.

(2) שטח המותר למרפסות יהיה עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע. יותרו מרפסות כלואות בין 3 קירות.

(3) מיועד לגן ילדים. שטחי שירות כלולים בשטחים העיקריים.

(4) מדובר בתכסית מעל מפלס הכניסה הקובעת.

(5) גובה המבנה הפונה לרחוב המעפילים יהיה עד 77 מ'. גובה המבנה הצפוני הפונה לשד' רוטשילד יהיה עד 35.8 מ'. גובה המבנה הדרומי הפונה לשד' רוטשילד יהיה עד 56.60 מ'. מעל גובה זה יותרו

מעקות, פירי מעליות, חדרי מדרגות ומתקנים טכניים על גג המבנה. גובה המתקנים הטכניים על הגג יהיה הגובה המינימלי הנדרש בכפוף לדרישות טכניות.

(6) המבנה הפונה לרחוב המעפילים יהיה עד 22 קומות, המבנה הצפוני הפונה לשד' רוטשילד יהיה עד 11 קומות, המבנה הדרומי הפונה לשד' רוטשילד יהיה עד 16 קומות.

(7) תותר תוספת קומות תת קרקעיות.

(8) מיועד לגן ילדים ומועדון רב תכליתי. שטחי שירות כלולים בשטחים העיקריים.

(9) מיועד למעונות יום ולגן ילדים. שטחי שירות כלולים בשטחים העיקריים.

(10) גובה המבנה הפונה לרחוב המעפילים יהיה עד 77 מ'. גובה המבנה הצפוני הפונה לשד' רוטשילד יהיה עד 77 מ'. גובה המבנה הדרומי הפונה לשד' רוטשילד יהיה עד 56.60 מ'. מעל גובה זה יותרו

מעקות, פירי מעליות, חדרי מדרגות ומתקנים טכניים על גג המבנה. גובה המתקנים הטכניים על הגג יהיה הגובה המינימלי הנדרש בכפוף לדרישות טכניות.

(11) המבנה הפונה לרחוב המעפילים יהיה עד 22 קומות, המבנה הצפוני הפונה לשד' רוטשילד יהיה עד 22 קומות, המבנה הדרומי הפונה לשד' רוטשילד יהיה עד 16 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עיצוב אדריכלי

שמירה על הצורה החיצונית של הבניין :  
 על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות לבנייה למגורים, מסחר ומשרדים התקפות ושאינן סותרות תכנית זו.

6.2

### בינוי ו/או פיתוח

1. תכנית בינוי ופיתוח

א. כתנאי למתן היתר הבניה הראשון בתכנית תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.

תכנית הבינוי והפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש על רקע מפת מדידה עדכנית בקני"מ 1:250 שתערך ע"י מודד מוסמך. התכנית תציג את הפיתוח באופן עקרוני של המתחמים A, B ו-C הכלולים בתכנית, כולל השטח המיועד לזיקת הנאה בתשריט מצב מוצע וכן הגיאומטריה הסופית של החצרות הפנימיות והשביל המרכזי המקשר בין המתחמים, שבהם תיקבע זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור.

ב. תנאי לקידום בקשה להיתר בכל תא שטח יהיה אישור תכנית בינוי והפיתוח למתחם ע"י הועדה המקומית אשר תהיה תואמת לתכנית הבינוי והפיתוח הכוללת כאמור לעיל ואשר תפרט ביחס לאותו מתחם, את הממשק עם הרחובות הגובלים, פיתוח המרחב הציבורי הפנימי במרכז המתחם ובין המבנים; השטח הציבורי הבינוי והחצרות הצמודות לו; הגישות לכלל השימושים במבנים והכניסות לחניונים כולל פיתוח מעל ירידה לחניונים; רחבות כיבוי אש; שטחים מרוצפים, גדרות, חומרי גמר; מתקני תשתית הקשורים לשימוש של תא השטח. כל זה על רקע העצים לשימור. התכנית תכלול תכנית נטיעות מוצעת שתפרט סוגי העצים וצמחיה אחרת ופרטי הגינון במתחם. כמו כן, ייקבע מפלס הכניסה הקובעת למבנים.

ג. יוצג פתרון עקרוני לאצירת אשפה כמערכת פניאומטית או בדחסניות, וכן פריסת מרכזים מתחמיים להפרדה ומחזור, בהתאם להנחיות הרשות.

2. תכנית פיתוח:

א. כחלק בהיתר בניה תוגש תכנית פיתוח לתא השטח אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף והמחלקה לתכנון עיר. התכנית תוגש בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.

ב. במסגרת תכנית הפיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה במתחם B יוצג תכנון עצי צל בגומות בתחום השטח עם זיקת הנאה בצידה הדרומי של הדרך הפנימית המוצעת (מקשרת בין רח' רוטשילד לרח' המעפילים).

6.3

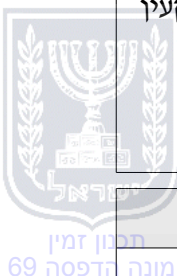
### חניה

1. חניה תהיה בתחום המגרשים הפרטיים כולל חניה תפעולית עפ"י התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

2. לשטחים הציבוריים יוצמדו מס' מקומות חניה עפ"י התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

3. בחניות ישולבו הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמלי בהתאם להנחיות העירייה ולתקנות.

חלוקה ו/ או רישום	6.4
<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 סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר הבניה.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. הסדרת רישומה של תכנית החלוקה, יכול שיבוצע גם במסגרת ביטול הבתים משותפים, הרשומים כיום, ובהתאם לנהלי אגף רישום והסדר המקרקעין.</p> <p>ו. מבנים לשימוש ציבורי:</p> <p>1. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה לעניין העברת השטח למבני ציבור ע"ש עיריית חיפה עפ"י הוראות תכנית זו.</p> <p>2. בעת רישום הבית המשותף בלשכת המקרקעין, השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות.</p> <p>ז. שטחים לשימוש ציבורי/זיקות הנאה:</p> <p>1. תנאי למתן היתר איכלוס בכל תא השטח יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לנושא השטחים עליהם נקבעה זיקת הנאה לציבור ולמעבר רגלי כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'.</p> <p>2. זיקות ההנאה הנ"ל ירשמו בעת רישום הבית המשותף אצל רשם המקרקעין.</p> <p>3. תנאי שטר זיקת ההנאה יקבעו ע"י אגף נכסים ושמאות.</p>	
חשמל	6.5
<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 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</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 תיל חשוף או מצופה..... 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל 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 והמינימאליים 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</p>	



6.5	חשמל
	<p>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 קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>4. תאורה</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p> <p>5. תנאי לתחילת העבודות בשטח יהיה אישור חברת חשמל כי אספקת החשמל באזור העבודה נותק.</p> <p>6. מיקום תחנות הטרנספורמציה יהיה לאחר תיאום מול חברת חשמל ועירייה.</p>



6.6	ניהול מי נגר
	<ol style="list-style-type: none"> <li>הגדרת שטח פנוי לחלחול תהיה שטח פתוח שאין מרתף מתחתיו.</li> <li>בכל מגרש יתוכנן ניהול נגר לנפח נגר יממתי של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנון בתקופת חזרה של 1:50 שנה (2%).</li> <li>חישוב נפח ההשהיה הנדרש יהיה על פי מחשבון נפח אוגר לתכנון של מנהל התכנון.</li> <li>אוגר ההשהיה יכול להיות בסל פתרונות הכולל גגות כחולים/ירוקים, איגום מעל תקרת המרתף, בורות חלחול או כל פתרון אחר שיאושר על ידי מהנדס הניקוז בעירייה.</li> <li>עודפי ניקוז בלבד יופנו ככל הניתן לשצ"פ סמוך או למערכת התיעול העירונית.</li> <li>ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהיה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</li> </ol>

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>תנאי לעקירת / העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות. על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:             <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</li> <li>תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</li> <li>בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</li> </ol> </li> <li>עץ מס' 96: מיועד להעתקה עקב הערכיות הגבוהה. ביצוע העתקת העץ ייבחן בשלב היתר בניה.</li> <li>במסגרת היתר הבניה יועתקו העצים עפ"י נוהל פקיד היערות.</li> <li>חלק מהפיצוי הנופי יינתן בתחום הקו הכחול או בשצ"פים באזור בהתאם להנחיות פקיד היערות בשלב היתר בניה.</li> </ol>



<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	5. בשלב היתר הבניה, ייקבע מיקום רחבות כיבוי אש לאורך הרחוב, בהתייחס לעצים שסומנו לשימור ובתיאום עם פקיד היערות.

<b>6.8</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>א. כל המבנים המיועדים להריסה יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת הבנייה, הובלת חומרי בנייה וכו'.</p> <p>ב. תנאים למתן היתר בנייה: " לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( היתר, תנאים, ואגרות ), ( טיפול בפסולת בניין ) התשס"ה -2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפני הוצאת היתר הבניה - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, ( בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר ( אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר)</p> <p>3. בגמר הבנייה לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע סקר אסבסט במתחם.</p> <p>ד. במידה וימצא אסבסט, כל פירוק אסבסט במתחם יעשה ע"י קבלן מורשה ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. רק לאחר השלמת עבודות פירוק ופינוי האסבסט יבוצעו שאר העבודות באתר.</p> <p>ו. פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.</p> <p>ז. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p> <p>ח. תותר הקמה של תחנת מעבר זמנית לפסולת בנייה בשטח התכנית בכפוף לאישור איגור ערים מפרץ חיפה, לצורך ביצוע הפרדה במקור של חומרים כגון: עפר, גבס, ברזל, ניילון עץ וכדומה.</p>

<b>6.9</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית 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>

<b>6.10</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות הזימים 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 שרוולים, 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>



**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.10**

- ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- 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'
- ח. מכוונת 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

**תשתיות**

**6.11**

- 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 דמי הקמה למערכות מים וביוב והיטלי תיעול כחוק.
- ד. אספקת מים
  1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל
  2. מקור אספקת מים יקבע 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.
3. 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.
4. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.
5. 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.
6. 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.
- ה. ביוב
  1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל.
  2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.
  3. יותר מעבר של קו הביוב העירוני ברצועה ברוחב 2 מטר בגבול הצפוני של התכנית במרווח הצידי והקדמי של תא שטח 2001.
  - לתאגיד מי כרמל תתאפשר גישה שוטפת לתחזוקת הקו.
  - יותר מעבר קו הביוב גרביטציוני מעל תקרת מרתף החנייה של תא שטח 2001. תאום גובה תקרת המרתף בהתאם לרום קו הביוב ייעשה מול תאגיד מי כרמל בשלב היתר הבנייה.
- ו. ניקוז ותיעול
  1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

תשתיות	6.11
<p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפי"ע.</p> <p>ז. 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 ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ח. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>1. אופן אצירת אשפה ופינויה יקבעו בשלב היתר בניה ע"י מחלקת תברואה. הפתרון יתוכנן כחלק אינטגרלי מהמתחם ובאישור הגורם האחראי במנהל התפעול בעיריית חיפה. לא יותר פתרון בתחום הציבורי.</p> <p>2. פתרונות לאצירה וסילוק של אשפה ופסולת, לרבות מרכזי מחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה והמחלקה לתכנון נוף של העיריה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>3. תותר העברת צנרת בתת הקרקע לצורך הקמתה של מערכת פניאומטית לפינוי אשפה גם מתחת לשטחים הציבוריים בתחום התכנית, בכפוף לתאום תשתיות.</p> <p>4. מערכת פינוי האשפה הפניאומטית כולל המתקן ההנדסי במידה ויותקנו, יעמדו בתקני רעש ואיכות אויר. תנאי למתן היתר בניה למתקן יהיה אישור מחלקת תברואה ואישור איגוד ערים לאיכות סביבה.</p> <p>ט. 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>י. אספקת גז ודלק.</p> <p>לא יותרו הצבתם של בלוני גז גלויים וצנרת גז על קירות הבנינים.</p> <p>צוברים מרכזיים לגז ודלקים למיניהם ( למערכות חימום וכיו"ב ) יהיו תת קרקעיים וכן גם החיבורים מהם למבנה.</p>	
מקלטים	6.12
<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס פיקוד העורף.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.13
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	
בניה ירוקה	6.14
<p>על המבנים לעמוד בתקן בניה ירוקה בהתאם למדיניות הועדה המקומית שתהייה תקפה בעת הגשת הבקשה להיתר.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.15
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

<b>6.15</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	אישור רשות תעופה אזרחית.

<b>6.16</b>	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>
	<p>1. הבקשה להיתר בניה בתכנית תועבר לאיגוד ערים לאיכות הסביבה לקבלת התייחסות וקביעת תנאים ביחס לשימושים המבוקשים וסידורי עבודה במהלך עבודות הריסה ובניה. לבקשה יצורף דו"ח הכולל התייחסות למניעת מטרדים בעת עבודות ההריסה, החציבה והבניה: אבק ורעש, משך זמן ביצוע העבודות, סוגי הכלים וכו'. הדו"ח טעון אישר איגוד ערים אזור מפרץ חיפה.</p> <p>2. בטרם הגשת היתר בניה תוגש תכנית התארגנות לאגף דרכי ס ובמסגרתה ייקבעו הנחיות להסדרי תנועה והנחיות עבודה, פינוי, הריסה, באזורים הנמצאים בגבול המגרשים, הגנה על עצים קיימים, חפירה ושיקום נופי.</p> <p>3. יערך הסכם בין יזם התכנית לאגף הנכסים בעיריית חיפה אשר במסגרתו יוחלט על אופן התחזוקה והאחריות לפיתוח השטחים עם זיקת ההנאה לציבור וכן האחריות לטיפול בנזקים ובמפגעים (נזילות) העשויים להיגרם מהשטח עליו נקבעה זיקת ההנאה לציבור. כל מבקש היתר בתחום התכנית יידרש לחתום על אותו ההסכם.</p> <p>4. יערך הסכם בין דיירי של כל תא השטח המיוצגים ע"י עו"ד דיירים לבין מגיש היתר הבניה בכל תא השטח לנושא קרן תחזוקת המבנים, אשר יתבסס על נספח עקרונות לקרן תחזוקה.</p> <p>5. ייחתם הסכם בין נציגות הבית המשותף לבין חברת ניהול ותחזוקה בעלת ניסיון של 3 שנים לפחות במבנים שווי ערך. ההסכם ייתן מענה להיבטי תחזוקת המבנה לרבות המערכות הטכניות הנמצאות בו והשטחים המשותפים לסוגיהם בכפוף לת.י. 1525 תחזוקת המבנים ו/או כל חוק אחר לתחזוקת מבנים. הסכם הניהול יכלול בצורה מפורטת את מערכת היחסים בין הדיירים לחברת הניהול ובפרט מחויבות של חברת הניהול לתחזוקת המבנים.</p>

<b>6.17</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר הבניה הראשון בתכנית יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת ע"י הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.2.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לאותו תא שטח ע"י הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.2.</p> <p>3. רישום הערות אזהרה כמפורט בסעיף 6.4</p> <p>4. תיאום עם חברת החשמל כאמור בסעיף 6.5</p> <p>5. ביצוע סקר אסבסט במתחם כמפורט בסעיף 6.8.</p> <p>6. התחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כמפורט בסעיף 6.10.</p> <p>7. תיאום עם רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.15.</p> <p>8. אישור מורשה נגישות לתכנון השביל המרכזי.</p> <p>9. אישור הבקשה באיגוד ערים מפרץ חיפה כמפורט בסעיף 6.16.1</p> <p>10. אישור נספח ניקוז במחלקת ניקוז עיריית חיפה.</p> <p>11. אישור תכנית התארגנות ע"י אגף דרכים ומהנדס העיר.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל תא שטח יהיה חתימה על הסכם בין יזם התכנית לאגף הנכסים בעיריית חיפה לנושא התחזוקה והאחריות לפיתוח השטחים עם זיקת ההנאה כמפורט בסעיף 6.16.3</p> <p>13. בכל מתחם ייחתם הסכם בין דיירי המתחם המיוצגים ע"י עו"ד דיירים לבין מגיש היתר הבניה כמפורט בסעיף 6.16.4</p>

<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.17</b>
14. מתן היתר בניה בתחום התכנית במתחמים A ו-C יותנה בחתימה על ההסכם שנחתם ביחס למתחם B לעניין הקמת השטחים הציבוריים במתחם.	

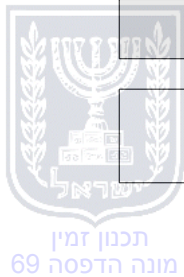


<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.18</b>
1. תעודת גמר מותנת בחתימה על הסכם בין נציגות הבית המשותף לבין חברת ניהול ותחזוקה כמפורט בסעיף 6.16.5. 2. תעודת גמר למבנה הראשון בכל מתחם מותנת ב מסירת השטח הציבורי הבנוי לעירייה לרבות החניות הצמודות לו עפ"י התקן. 3. תנאי לתעודת גמר למבנה האחרון בכל מתחם יהיה השלמת פיתוח השטחים הפתוחים שעליהם נקבעה זיקת הנאה.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית



מימוש התכנית יהיה תוך 20 שנים  
ניתן יהיה לממש כל מתחם בנפרד.

