

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0959759

חפ/2498/א - אתר לבניין ציבורי ברחוב שיבת ציון 4, חיפה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/05/2023

לאשר את התוכנית

25/03/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005130250/310>

## דברי הסבר לתכנית

חלקה 1 בגוש 12220 הינה חלקה בבעלות רשות הפיתוח הנמצאת בעיר התחתית, ברחוב שיבת ציון 4. האזור נמצא בהליך התחדשות עירונית כולל תוספת מגורים, לכן נוצר צורך במתן מענה לצורכי הציבור של האוכלוסייה המתווספת.

על פי התכניות המאושרות החלות על השטח, החלקה הנדונה מסווגת כאזור מסחרי, היום היא משמשת כחניון. תכנית זו מוגשת על מנת לשנות את ייעוד הקרקע בחלקה ממסחר לאתר למבנים ומוסדות ציבור. כמו כן, התכנית מסמנת את מבנה האבן בקצה החלקה לשימור - וקובעת הוראות שימור עבורו. התכנית מציעה שטחי בנייה של 250% עיקרי, 255% חניון תת קרקעי ועד שש קומות לפי עקרונות נספח הבינוי וכן בהתאמה לתכנית חפ/2000/אבי"צ שבהכנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

חפ/2498/א - אתר לבניין ציבורי ברחוב שיבת ציון 4,  
חיפה

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
שם התכנית

304-0959759 מספר התכנית

**1.2 שטח התכנית**  
2.210 דונם

**1.4 סיווג התכנית**  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

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    | 200125 |
| קואורדינאטה Y    | 746958 |

**1.5.2 תיאור מקום**

מיקום החלקה בתפר בין שכונות ואדי ניסנאס, הדר והעיר התחתית.

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

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

ואדי ניסנאס

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 12220    | מוסדר   | חלק           | 1                   |                   |

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 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 |
| חפ/מק/1400/תט     | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400 תט ממשיכות לחול.                       | 4536               | 4037                    |     | 26/06/1997 |
| 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 |
| 304-0447052       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1). הוראות תכנית חפ/1400/שש/1 תחולנה על תכנית זו. | 8106               | 7484                    |     | 10/02/2019 |
| 304-0716837       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0716837, חפ/2000/אב"צ ממשיכות לחול.           | 11269              | 5459                    |     | 16/04/2023 |
| חפ/2000           | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/2000 ממשיכות לחול.                             | 8137               | 8404                    |     | 05/03/2019 |
| 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/מק/1400/פמ     | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ ממשיכות לחול.                       | 5501               | 2102                    |     | 28/02/2006 |
| חפ/428            | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/428 בתחומה.  | 0                  |                         |     |            |

הערה לטבלה:

חפ/162 - החלפה - תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/162 בתחומה.  
חפ/302 - החלפה - תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/302 בתחומה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך            | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                   | דורון צוריאל לובשבסקי |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | דורון צוריאל לובשבסקי |             | 1                   | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | נספח בינוי     | 14: 19 16/07/2023 | חנין קנדלפת           | 12/07/2023  | 1                   | 1: 500   | רקע   | הוראות בינוי   |
| לא                  | מצב מאושר      | 12: 23 16/03/2021 | דורון צוריאל לובשבסקי | 09/03/2021  | 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/<br>תואר | סוג         | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                              | ישוב | רחוב   | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                    |
|----------------|-------------|-------------------|---------------|---------------------------------------|------|--------|-----|------------|-----|--------------------------|
| -              | ועדה מקומית | ועדה מקומית, חיפה |               | ועדה מקומית<br>לתכנון ולבנייה<br>חיפה | חיפה | ביאליק | 3   | 04-8357067 |     | doronz@hai<br>fa.muni.il |



תמונת זמין  
מונה הדפסה 23

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                              | ישוב | רחוב   | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                    |
|-------------|-------------|---------------|---------------------------------------|------|--------|-----|------------|-----|--------------------------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | ועדה מקומית<br>לתכנון ולבנייה<br>חיפה | חיפה | ביאליק | 3   | 04-8357067 |     | doronz@haifa.muni.<br>il |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם                    | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                      | ישוב | רחוב   | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                      |
|----------------|-----------|-----------------------|---------------|-------------------------------|------|--------|-----|------------|-----|----------------------------|
|                | עורך ראשי | דורון צוריאל לובשבסקי |               | עיריית חיפה-<br>אגף תכנון עיר | חיפה | ביאליק | 3   | 04-6661151 |     | DoronZ@hai<br>fa.muni.il   |
| אדריכלית       | אדריכל    | ניצן פדות             | 000           | עיריית חיפה                   | חיפה | (1)    | 3   | 04-8356085 |     | NitzanPt@ha<br>ifa.muni.il |
|                | אדריכל    | חנין קנדלפת           | -             | עיריית חיפה                   | חיפה | ביאליק | 3   | 04-8356134 |     | haneenk@hai<br>fa.muni.il  |

(1) כתובת: ביאליק 3.



תמונת זמין  
מונה הדפסה 23



**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   |
|----------------|--|
| גגון           | קירווי מלא מחומרים קלים, הצמוד אל קיר המבנה ומסוכך על דלת הכניסה אליו. הוא פתוח לפחות בשני צדדים ואינו נתמך בעמודים. |
| חניון תת קרקעי | חניון בנוי מתחת לפני הקרקע.  |

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**

שינוי ייעוד קרקע ממסחר לאתר למבנים ולמוסדות ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי ייעוד קרקע ממסחר לאתר למבנים ולמוסדות ציבור.
- קביעת שימושים, גובה ומספר קומות, זכויות והוראות בנייה למגרש.
- קביעת מבנה בקצה המגרש לשימור, קביעת זכויות והוראות למבנה זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

| יעוד                | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 1       |
| דרך מאושרת          | 2       |

| סימון בתשריט          | יעוד                | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|---------------------|----------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מאושרת          | 2              |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מבנים ומוסדות ציבור | 1              |
| להריסה                | דרך מאושרת          | 2              |
| להריסה                | מבנים ומוסדות ציבור | 1              |
| לשימור                | מבנים ומוסדות ציבור | 1              |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד                | מ"ר   | אחוזים |
|---------------------|-------|--------|
| דרך מאושרת          | 165   | 7.46   |
| מבנים ומוסדות ציבור | 2,046 | 92.54  |
| סה"כ                | 2,211 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת          | 164.97    | 7.46         |
| מבנים ומוסדות ציבור | 2,045.8   | 92.54        |
| סה"כ                | 2,210.77  | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מבנים ומוסדות ציבור   |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | <p>1. חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, מרפאות, מבני רווחה, משרדי הרשות העירונית, תחנות השנאה.</p> <p>2. חניונים ציבוריים, מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות, מתקנים שכונתיים לאצירת פסולת למחזור, מתקני טעינה לרכב ולאופניים.</p> <p>3. שימושים מסחריים במבנה הקיים.</p>  |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>בינוי</b></p> <p>1. הוראות בינוי:</p> <p>א. הבנייה בקו 0 לא תעלה על מחצית מאורך החזית הפונה לרחוב כך שתיווצר רחבת כניסה, אזור שהייה, גינון וכו' במפלס הרחוב.</p> <p>ב. חזית הקומה שבמפלס הרחוב, הפונה לרח' שיבת ציון, תהיה שקופה או ישולבו בה פתחים.</p> <p>ג. במידה ותיבנה הקומה העליונה, היא תבנה בנסיגה של 10 מ' לכל הפחות מגבול המגרש הפונה לרחוב שיבת ציון, מדוד ממרכז חזית המגרש הפונה לרחוב שיבת ציון, כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ד. מתקנים ומבני שירות יוצנעו מהרחוב ויהיו רחוקים ככל הניתן מהכניסות לשימושים השונים.</p> <p>2. בתחום המגרש המסומן בתשריט לשימור, קיים מבנה אבן, יותר לשקם את מבנה האבן בתחום קירותיו הקיימים ובכפוף להוראות סעיף שימור להלן, ללא תוספת קומות או זכויות נוספות.</p> <p>3. מספר מבנים במגרש:</p> <p>יותר לבנות יותר ממבנה אחד במגרש בתנאי שהמרחק בין המבנים לא יפחת מ - 6 מ'.</p> <p>4. סככות:</p> <p>א. סככת כניסה:</p> <p>1. יותרו עד 2 סככות כניסה.</p> <p>2. שטח כל סככה לא יעלה על 25 מ"ר.</p> <p>3. הסככה תעוצב כחלק מהמבנה.</p> <p>ב. סככה במבנה חינוך או קהילה:</p> <p>במבנה חינוך או קהילה, יותר לקרות את מגרש הספורט בקירוי מלא (סככה)</p> <p>5. מצללות (פרגולות):</p> <p>א. במבני חינוך תותר הקמת מצללה של עד 85% משטח המגרש הפנוי, ביתר השימושים תותר הקמת מצללות בשטח של עד חצי משטח המגרש הפנוי.</p> <p>ב. במרפסות גוף בניין ועל גג מבנה תותר הקמת מצללה של עד 70% משטח המרפסת או הגג הפתוח.</p> <p>ג. המצללות יהיו מחומרים קלים בלבד, למעט מצללות על מרפסות גוף בניין וגג בהן יותרו קורות היקפיות ועמודים בנויים אשר יותאמו עיצובית למבנה.</p> <p>ד. גובה המצללה ייקבע במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>ה. המצללות יוצגו בהיתר הבנייה.</p> |



| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור  |
|-----|--|
|     | <p>6. גגונים:</p> <p>שטח גגון כניסה לא יעלה על 10 מ"ר לכל כניסה.</p> <p>7. ביתני שמירה:</p> <p>א. שטח ביתן שמירה לא יעלה על 8 מ"ר כולל הגגון.</p> <p>ב. הביתן יעוצב כחלק אינטגרלי מן המבנה או מן הגדר התוחמת את האתר.</p> <p>8. מבנה שרות:</p> <p>א. שטח מבנה השרות יהיה המינימום הנחוץ להכלת מתקני השרות השונים.</p> <p>ב. בבקשה להיתר המציעה יותר מכניסה אחת למגרש, ו/או שבה המגרש מכיל שימושים שונים, ייבחן הצורך לפתרון אצירת האשפה לכל שימוש, הכל בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p> <p>9. גדרות:</p> <p>א. בגבולות המגרש, יותרו גדרות שקופות או גדרות אטומות בגובה שלא יעלה על 1.80 מ' או על פי התקן לשימוש המבוקש במגרש.</p> <p>ב. לא תותר הקמת גדרות רשת.</p> <p>ג. חזיתות גדרות בנויות, אם יוקמו, יצופו אבן טבעית משני צדיהן בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר.</p> <p>10. קירות תומכים:</p> <p>א. גובה קיר תומך בגבול צדי של המגרש, יהיה עד 1.20 מ' מפני הקרקע הטבעית.</p> <p>ב. מעל הקירות התומכים יותר מעקה שקוף בלבד.</p> <p>11. הוראות פיתוח:</p> <p>א. הפרדת גישות למגרש:</p> <p>במידה שמוצע מבנה המיועד למספר שימושים ו/או מוצעים מספר מבנים בשימושים שונים, יעשה מאמץ להפריד גישות לשימושים השונים.</p> <p>ב. רצועת גינון:</p> <p>לא תידרש רצועת גינון במרווח הקדמי לכיוון רחוב ראהבת, עם זאת, בתכנון הכולל ייעשה מאמץ להתאים את המפלסים במרווח למפלסי הרחוב ולשלב גינון במפלסים הקרובים למפלס הרחוב.</p> <p>ג. גינון בתחום המגרש:</p> <p>יש להקפיד על אזורים מגוננים ונטיעת עצי צל בשטחים הפנויים מבינוי בתוך המגרש.</p> <p>ד. גג החניון יטופל כחזית חמישית. בגג מגוון, עומק מצע הגינון לא ייפחת מ-1מ', ועומק מצע לנטיעת עצים יהיה על פי הנחיות ובאישור מחלקת תכנון נוף.</p> |
| ב   | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תכנית בינוי ופיתוח:</p> <p>אם מוצעים במגרש מספר שימושים, ו/או בניה בשלבים, מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית. התכנית תערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף בהתאמה לפרוגרמה, על רקע מדידה מעודכנת של מודד מוסמך ותכלול:</p> <p>א. תכנון המגרש המציג אפשרות מיצוי מלוא זכויות הבנייה.</p>  |

| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור   |
|-----|---|
|     | <p>ב. העמדה עקרונית של כל המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים (כולל סימון קרקע טבעית).</p> <p>ג. פירוט השימושים ומיקומם.</p> <p>ד. אופן השילוב בין מבנים ו/או מספר שימושים נפרדים והגישות אליהם.</p> <p>ה. אלמנטים עיצוביים על גג המבנה.</p> <p>ו. פירוט שלבי הבנייה.</p> <p>ז. תכנית פיתוח כאמור בסעיף לעיל, התואמת את שלבי הבניה.</p>  |
| ג   | <p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. בנייה במרווחים:</p> <p>1.1. במרווח הקדמי יותרו המבנים הבאים עד גבול המגרש הקדמי:</p> <p>א. ביתן שמירה.</p> <p>ב. סככה או פרגולה.</p> <p>ג. מבנה שירות</p> <p>ד. תחנות השנאה בתנאי שישמר מרחק מגבול מגרש בנייה בהתאם לרוחב המרווח הצדי ובכפוף לסעיף "חשמל".</p> <p>ה. חנייה לפי המפורט בסעיפים להלן.</p> <p>1.2. במרווח הצדי יותרו:</p> <p>א. מבנה שרות המהווה חלק מהמתקן במרווח הקדמי.</p> <p>ב. פרגולות וסככות יותרו עד גבול המגרש, למעט בבתי ספר, בהם הסככה או הפרגולה תותיר מרווח של 2 מ' לפחות מגבול שטח בבעלות פרטית. ניתן להתיר בניה עד גבול מגרש צדי בכפוף להסכמת בעלי המגרש הגובל.</p> <p>1.3. משטח חנייה במרווחים ובתחום קווי בניין:</p> <p>משטח החניה לא יעלה על 1.80 מ מעל פני קרקע טבעית ובכל מקרה במרחק של עד 5 מ' מגבול מגרש קדמי לא יעלה על 60 ס"מ מעל פני הרחוב הגובל.</p> <p>1.4. מבנה חנייה במרווחים:</p> <p>א. יותר במרווח הקדמי לכיוון רחוב ראהבת בלבד.</p> <p>ב. לא יותר מבנה חנייה הבולט יותר מ-60 ס"מ מעל פני הדרך הגובלת הסמוכה למרווח.</p> |
| ד   | <p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. בקשה להיתר שאינה מנצלת את מלוא זכויות הבניה העל קרקעיות ואת כל הקומות העל קרקעיות, הקונסטרוקציה תתוכנן כך שתוכל לשאת את כל הקומות המאושרות על פי תכנית זו.</p> <p>2. מתן היתר בניה למגרש בו מבוקשים מספר שימושים ו/או בניה בשלבים, ו/או בהם לא נוצלו כל זכויות הבניה, מותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית כמפורט בסעיף תכנית בינוי.</p> <p>3. היתר הבניה יכלול גם את הבניה המיועדת לשימור.</p> <p>4. תעודת גמר למבנה הציבורי תותנה בהשלמת עבודות השימור.</p>  |
| ה   | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>טרם התחלת תכנון האתר, תאושר פרוגרמה עדכנית לצורכי ציבור לאתר ע"י משרד מהנדס העיר. תכנון האתר יבוצע על פי הפרוגרמה הנ"ל ויצג ניצול מלוא זכויות הבניה המאושרות באתר.</p>  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

| 4.1   | מבנים ומוסדות ציבור   |
|-------|---|
| ו     | <p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>לשימור</b></p> <p>1. יש לשמור על המבנה הממוקם בחלקו הדרומי של המגרש בתיאום עם מחלקת השימור באופן הבא:</p> <p>א. לא תותר הריסת המבנה ולא תותר כל פגיעה בו.</p> <p>ב. למרות האמור בסעיף הקודם לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנים המקוריים כל עוד פעולת ההריסה אינה מהווה פגיעה בשלמותו של הבינוי המקורי ובאופיו האדריכלי, וזאת בכפוף לקבלת המלצת המחלקה לשימור בעיריית חיפה.</p> <p>ג. יבוצע שימור מלא של המעטפת ושיקום החזיתות על פי המקור, כולל הסדרת הפתחים ושמירה על פרופורציות הפתחים הקיימים, שימור ושיקום חומרי גמר המקוריים של המבנה לשימור, שמירה על פרטים מקוריים והסרת תוספות מאוחרות ו/או מפגעים.</p> <p>ד. חיזוק המבנה לשימור יבוצע באמצעות חיזוקים פנימיים</p> <p>ה. הצנעת תשתיות כך שלא תוצבנה על גבי חזיתות וגגות המבנה (מזגנים, מנדפים, מע' חשמל ותקשורת, תשתיות מים ומערכות טכניות נוספות הדרושות לצורך השמשת המבנה).</p> <p>ו. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות המבנה. בקשה להיתר תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות המבנה.</p> <p>ז. במסגרת עבודות השימור יבוצעו הפעולות הבאות: השלמת פרטים אדריכליים מקוריים, מיקום שילוט ופעולות נוספות לשימור ושיקום המבנה הקיים וגדרות האבן בתחום המגרש).</p> <p>ח. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור בזמן העבודות.</p> <p>ט. כל בקשה לשיקום המבנה תובא לדיון בפני וועדת השימור העירונית, לפני הבאתה לדיון בוועדה המקומית.</p> <p>י. לא תתאפשר תוספת בנייה מעל או בצמוד למבנה הקיים למעט לצורכי הנגשה ובטיחות.</p> <p>יא. לצורך עבודות השיקום, יוגש תיק תיעוד לבחינת המחלקה לשימור ועל פי הנחיות מנהל התכנון.</p> <p>יב. הנחיות שימור מפורטות ישולבו בהיתר הבנייה החדש ויאושרו על ידי ועדת השימור, לאחר תיאום עם מחלקת שימור של עיריית חיפה.</p> <p>2. תנאים למתן היתר בנייה בתחום המגרש:</p> <p>א. בקשה להיתר בתחום המגרש תובא לדיון בוועדת השימור.</p> <p>ב. במסגרת הדיון בוועדת השימור, תתקבל החלטה ביחס לגדרות האבן הקיימת בשאר החלקה, בהתייחס לתכנון המוצע.</p> <p>ג. הגדר הקיימת בגבול המערבי של המגרש תישמר עד למועד שבו יוחלט על הרחבת הדרך.</p> <p>ד. בתת-הקרקע לא תתאפשר בנייה מתחת לכל אלמנט שייקבע לשימור.</p> <p>ה. בשלב הרישוי, ייקבע מרחק תת-קרקעי מספק להבטחת שימור הבנייה המיועדת לשימור לפי חוות דעת של מהנדס.</p> |
| 4.2   | <b>דרך מאושרת</b>   |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | מעבר הולכי רגל ולכלי רכב לפי סעיף 1 בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל ולרבות תשתיות עירוניות.   |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות            |                      | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכסית<br>(% מתא שטח) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |         |                   |         | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש                  | יעוד                   |
|-----------------------|----------------------|---|----------------------|--------------------------|---------|-------------------|---------|--------------------|---------|------------------------|------------------------|
| מתחת לכניסה<br>הקובעת | מעל הכניסה<br>הקובעת |   |                      | מתחת לכניסה הקובעת       |         | מעל הכניסה הקובעת |         |                    |         |                        |                        |
|                       |                      |   |                      | שרות                     | עיקרי   | שרות              | עיקרי   | גודל מגרש<br>מזערי |         |                        |                        |
| 4                     | 5 (7)                | 22 (6)                                      | 85 (5)               | (4)                      | 255 (3) | 100 (2)           | 250 (1) | 2000               | 1       | מבנים ומוסדות<br>ציבור | מבנים ומוסדות<br>ציבור |

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:

א. אופן חישוב שטחי השירות יהיה עפ"י תכנית חפ/1400/שש/1 - 304-0447052

ב. קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט, מעל הקרקע יישמר מרחק של 6 מ' בין כל בנייה חדשה למבנה לשימור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מתוך שטח זה, יותר שטח של עד 100 מ"ר למסחר כשימוש נלווה, אשר ימוקם בתחום מבנה האבן הקיים בפניה הדרום מזרחית של המגרש, וכחלק משיקום מבנה האבן.
- במבני חינוך, סככות כניסה יהיו מעבר לאחוזי הבנייה המצוינים בטבלה.
- יותר ניווד שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת, אל מתחת לכניסה הקובעת.
- שטח עיקרי עבור חניון ציבורי תת-קרקעי. שטח זה אינו ניתן להמרה לשימושים אחרים גם אם לא יוקם חניון.
- יותר ניווד שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת, אל מתחת לכניסה הקובעת, שטחי השירות עבור החניון הציבורי יהיו מתוך סך שטחי השירות במגרש.
- שטח זה כולל בינוי על ותת קרקעי ושטחי חוץ מרצפים שאינם חדירים.
- הערך מתייחס לגובה הכולל של המבנה, מדוד מפני רצפת הכניסה למבנה הפונה לרחוב שיבת ציון ועד פני התקרה העליונה, מעל גובה זה יותרו מעקות, מתקנים טכניים וחדר יציאה לגג.
- תותר תוספת קומה בתנאי שגובה תקרתה לא יעלה על 23 מ' מעל לקרקע הטבעית בכל חתך.



**6. הוראות נוספות**

**6.1 ניהול מי נגר**

בשלב הרישוי יש להגיש נספח ניקוז שיציג ויפרט אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה למתחמים או למגרשים. הנספח יכלול הנחיות להקטנת הנגר העילי על ידי שימור וניצול הנגר העילי כמפורט בתמ"א 1.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23