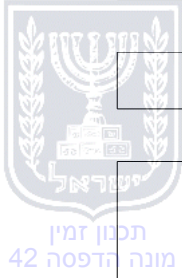


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0921189

התחדשות עירונית ברח' העליה השניה 20, פינת רח' עפרון בת גלים, חיפה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/07/2024

לאשר את התוכנית

06/01/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005107076/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית ליצירת מסגרת תכנונית עבור ביצוע התחדשות עירונית למתחם בן כ-7.6 דונם, לפינוי 76 יח"ד ו-5 חנויות קיימות בחמישה מבנים בני 4 ק' משנות החמישים.
והקמת 309 יח"ד וכן שטחי ציבור, מסחר ומשרדים ב-4 מבנים חדשים:
מבנה בן 25 ק' כולל קומת קרקע מסחרית ו 4 קומות תעסוקה, מבנה בן 10 ק' המשלב שטחי ציבור בנויים, מבנה בן 28 ק' המשלב שטחי מסחר וספורט, ואופציה לשימוש למלונאות ומבנה בן 7 ק' כולל קומת קרקע מסחרית.
בנוסף מציעה התכנית חיבור תנועתי דרך התכנית בין רח' ד"ר עפרון ממזרח, לתכנית פינוי בה"ד חיל הים המקודמת ממערב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

התחדשות עירונית ברח' העליה השניה 20, פינת רח' עפרון
 בת גלים, חיפה

מספר התכנית 304-0921189

1.2 שטח התכנית 7.650 דונם

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

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
 להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 כן



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	198765
קואורדינאטה Y	748694

1.5.2 תיאור מקום

המתחם גובל ברחובות:
 ממזרח - רחוב ד"ר עפרון
 מדרום - רחוב העליה השניה
 מצפון - בית חולים רמב"ם
 וממערב - ממערב מבני מגורים (העליה השניה 22)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	ד"ר עפרון	חיפה
	5	ד"ר עפרון	חיפה
	205	העליה השניה	חיפה
	207	העליה השניה	חיפה
	204	העליה השניה	חיפה
	20	העליה השניה	חיפה
	208	העליה השניה	חיפה
	209	העליה השניה	חיפה
	20	העליה השניה	חיפה
	20	העליה השניה	חיפה
	206	העליה השניה	חיפה
	206	העליה השניה	חיפה
	20	העליה השניה	חיפה

שכונה בת גלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11750	מוסדר	חלק	7-9, 13	10

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1 הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תמא/12</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
<u>תמא/13/3 ים - תיכון</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/3 א. הוראות תכנית תמא/13 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916		16/08/2007
<u>תמא/15</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/15 הוראות תכנית תמא/15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594		25/05/2000
<u>תתל/80 א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/80 א. הוראות תכנית תתל/80 א תחולנה על תכנית זו.	12006	3104		16/01/2024
<u>תממ/6</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6 הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
<u>חפ/מק/1400 גב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400 גב ממשיכות לחול.	4896	4052		26/06/2000
<u>חפ/מק/1400 תט</u>	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
<u>חפ/1400 יב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400 יב ממשיכות לחול.	4402	2831		21/04/1996
<u>חפ/1400 שש</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400	4508	2833		30/03/1997



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		שש. הוראות תכנית חפ/1400 / שש תחולנה על תכנית זו.				
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/י/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/י/5 ממשיכות לחול.	6388	2981		07/03/2012
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -304 0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484		10/02/2019
חפ/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/יב/4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400 /יב/4 ממשיכות לחול.	5293			29/04/2004
חפ/1400/יב/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400 /יב/3 ממשיכות לחול.	5367	1615		15/01/2005
חפ/229/ה	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/209/ה בגבול תכנית זו.	1437	3021		02/02/1984
חפ/363	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/363 בגבול תכנית זו.	0			03/05/1938
חפ/420	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/420 בגבול תכנית זו.	0			02/01/1940

הערה לטבלה:

כמו כן החלפת תכנית מנדטורית חפ/510



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדן בר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16: 20 20/02/2024	עדן בר	20/02/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	10: 49 21/02/2024	אלבר אנדריא	04/02/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית ואופניים	13: 12 07/02/2024	אלבר אנדריא	04/02/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח נוף	11: 43 05/02/2024	נתנאל בלוקא	04/02/2024	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח מים, ביוב וניקוז	11: 52 05/02/2024	שי נהרי	07/12/2023	1	1: 250	רקע	תשתיות
לא	פרשה טכנית מים וביוב	17: 20 06/02/2024	שי נהרי	06/02/2024	5		רקע	תשתיות
לא	דו"ח הידרולוג	17: 24 06/02/2024	אלעד לבנון	12/12/2023	18		רקע	ניהול מי נגר
לא	סקר עצים בוגרים חוברת	14: 22 08/02/2024	איל שפירא	07/02/2024	42		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים תכנית	09: 05 14/12/2023	איל שפירא	13/12/2023	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סביבתי	12: 07 08/02/2024	אלדד שרוני	08/02/2024	20		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח מיקרו-אקלים: השפעה על משטר רוחות והצללה	16: 05 15/02/2024	אלדד שרוני	13/12/2023	41		רקע	בדיקת הצללה
לא	נספח רישום תלת מימדי	14: 32 07/02/2024	עדן בר	05/06/2023	1	1: 500	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	טבלת הקצאה ואיזון	21: 43 19/03/2024	דותן דרעי	20/02/2024	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח עקרונות לטבלת איחוד וחלוקה	13: 48 21/02/2024	דותן דרעי	20/02/2024	32		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	פרוגרמה	14: 14 08/02/2024	יערה ספיר	01/02/2024	10		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	קומפילציה של תכניות מאושרות	14: 28 07/02/2024	עדן בר	07/02/2024	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
	פרטי			א.ד. חבצלת השקעות ופיתוח בע"מ	שהם	רימון	7			eyal@eshpilberg.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.ד. חבצלת השקעות ופיתוח בע"מ	שהם	רימון	7			eyal@eshpilberg.com

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	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730	03-6290514	brlv@brlv.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא		אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה	נצרת	הגליל	34	04-6987946		maisa@andria.co.il
הנדסאי	יועץ נופי	נתנאל בלוקא	37898	בלוקא אדריכלות נוף	כפר סבא	ויצמן	125	09-7668884		nati@baluka.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי	שמאי	דותן דרעי	759	דותן דרעי - אורן נס	חיפה	שד המגינים	25	04-8622223	04-8668865	chen@dn99.c o.il
מודד מורשה	מודד	סמי חלבי	114	גיא-מאפ	דאלית אל- כרמל	(1)		053-4713488		geomap.sami @gmail.com
הידרולוג	יועץ	אלעד לבנון		אתגר א. הנדסה	ראש העין	חרמון	27	03-9021130	03-7604410	info@etgar- eng.com
מהנדס	מהנדס	שי נהרי	121154	סלע נהרי מהנדסים ויועצים	חיפה	האשלג (2)	22	04-8402073		office@selan ahari.co.il
אדריכל	יועץ	יערה ספיר	79301		רחובות	פוגל בן ציון	27			yara.saphier @gmail.com
אגרונום	אגרונום	איל שפירא			נופית	(3)		04-9931290		eyal@agrono mist.co.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית	נתניה	(4)	9	09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 5131.

(2) כתובת: צ'ק פוסט.

(3) כתובת: ת.ד. 203.

(4) כתובת: ת.ד. 8776.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 42



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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
דיורית	<p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור המארחת כגון ממ"ד (כלומר נגישות ברורה), חניה וכו'. הדיורית תתאפשר אך ורק בדירות ששטחן העיקרי (לא כולל ממ"ד או מרפסות) עולה על 110 מ"ר. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).

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 במסלול פינוי בינוי ברח' העליה השניה 20 תוך הריסת מבני מגורים קיימים וקביעת הוראות בנייה להקמת מתחם המשלב מגורים משרדים ותיירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת מספר יחידות הדיור במתחם לסך של 309 יח"ד.
- הוספת גובה ומספר קומות לסך מירבי של 28 קומות מעל מפלס הכניסה.
- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה.
- קביעת שימושים ותכליות מותרות עבור כל ייעוד קרקע לרבות שימושים של מגורים, מבני ציבור, מלונאות, מסחר, משרדים וכד'.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- הרחבת זכות הדרך ברח' העליה השניה.
- מתן הוראות לרישום תלת מימדי למתחם.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	501
דרך מוצעת	602, 601
מגורים ומשרדים	101
מגורים ותיירות	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ומשרדים	101
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ותיירות	102
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	101
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	102
להריסה	דרך מוצעת	602, 601
להריסה	מגורים ומשרדים	101
להריסה	מגורים ותיירות	102
להריסה	שטח ציבורי פתוח	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	602, 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומשרדים	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ותיירות	102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	501
תחבורה תלת מימד	דרך מוצעת	601
תחבורה תלת מימד	מגורים ומשרדים	101
תחבורה תלת מימד	מגורים ותיירות	102
תחבורה תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	7,649	100
סה"כ	7,649	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	930.86	12.17
מגורים ומשרדים	1,738.38	22.73
מגורים ותיירות	4,687.74	61.28
שטח ציבורי פתוח	292.65	3.83
סה"כ	7,649.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	שטחים מגוונים, לשהייה, למעבר להולכי רגל ולמערכות תשתית. יותרו: ריהוט חוצות, מצללות, מתקני ספורט משחק ונופש.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מעל הקרקע: כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, מתקנים טכניים. מתחת לקרקע: חדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים, תשתיות. רישום תלת מימדי: בתא שטח 602 תותר חניה לטובת השימושים בתאי שטח 101 ו-102.
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים ומשרדים
4.3.1	שימושים
	קומת קרקע - מסחר, שטחים משותפים נלווים למגורים. קומה ראשונה עד רביעית משרדים, מרפאות אישפוז/חדרים לפעולות ושירותים רפואיים ובכללם חדרי ניתוח וכיו"ב. בקומות אלה יתאפשר שילוב של שימוש מגורים במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח באישור הועדה המקומית. קומה חמישית ומעלה מגורים. בקומה הטכנית על הגג - יותר שילוב שטחים משותפים מצומצמים להבטחת גג פעיל.
4.3.2	הוראות
א	בינוי
	1. גובה קומות: קומת קרקע תהיה עד 6.5 מ'. קומת המגורים הממוצעת לא תעלה על 3.2 מ'. קומות משרדים עד 4 מ'. 2. תותר קולונדה למסחר בקומת הקרקע לכיוון רח' ד"ר עפרון עד קו בניין 0. רוחב הקולונדה לא יפחת מ-5 מ'.
ב	מרתפים
	1. לא יעלה מפלס פני המרתף מעל פני המדרכה הגובלת במגרש. 2. תותר הקמת הגבהות מקומיות ו/או הנמכות (חצר אנגלית) לאורור מרתפים מחוץ לקו הבניין הצדי או האחורי, בתנאי שפתחי יציאת האוויר בהם לא יופנו לרחוב הגובל במגרש או לשטחים ציבוריים. הוראה הזו לא תחול על המרווח הקדמי.
ג	הנחיות מיוחדות
	בין המגורים ושטחי המסחר והתעסוקה תובטח הפרדה בין התכליות, כגון: כניסות, מעליות וכד'.
4.4	מגורים ותיירות

מגורים ותיירות	4.4
<p data-bbox="1161 141 1273 170">שימושים</p> <p data-bbox="220 188 1273 454">קומת קרקע - מסחר, שטחים משותפים נלווים למגורים, שימושים ציבוריים: חינוך, תרבות, קהילה ורווחה. קומה ראשונה - מגורים, מלונאות, שימושים ציבוריים: חינוך, תרבות, קהילה ורווחה. קומה שניה ומעלה - מגורים, מלונאות. במבנים לאורך רחוב העלייה השנייה - יותרו גם "דיוריות". בקומה הטכנית על הגג - יותר שילוב שטחים משותפים מצומצמים להבטחת גג פעיל.</p>	4.4.1
<p data-bbox="1182 470 1273 499">הוראות</p> <p data-bbox="1217 517 1273 546">בינוי</p> <p data-bbox="161 564 1273 969">א 1. בבינוי שימוקם לכיוון רחוב העלייה השנייה תיקבע נסיגה בקומה השביעית במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה המקומית. 2. גובה קומות: קומת קרקע תהיה עד 6.5 מ'. קומת המגורים הממוצעת לא תעלה על 3.2 מ'. 3. תתוכנן קולונדה למסחר בקומת הקרקע לכיוון רח' העלייה השנייה עד קו בניין 0. 4. ככל שיתוכננו כיתות גן ו/או מעונות בקומת הקרקע תוצמד להן חצר בהתאם לתקנים התקפים. יותר שימוש באלמנטי פיתוח ליצירת גג ירוק או גינת גג. המערכות הטכניות על הגג יוסתרו ככל הניתן.</p>	4.4.2
<p data-bbox="1174 1066 1273 1095">מרתפים</p> <p data-bbox="193 1113 1273 1283">ב 1. לא יעלה מפלס פני המרתף מעל פני המדרכה הגובלת במגרש. 2. תותר הקמת הגבהות מקומיות ו/או הנמכות (חצר אנגלית) לאזור מרתפים מחוץ לקו הבניין הצדי או האחורי, בתנאי שפתחי יציאת האוויר בהם לא יופנו לרחוב הגובל במגרש או לשטחים ציבוריים. הוראה הזו לא תחול על המרווח הקדמי.</p>	
<p data-bbox="1082 1379 1273 1408">הנחיות מיוחדות</p> <p data-bbox="197 1426 1273 1686">ג 1. בין המגורים ושטחי המסחר והציבור תובטח הפרדה בין התכליות ככל הניתן, כגון: כניסות, מעליות וכד'. 2. הנחיות לעניין שטחי הציבור הבנויים: א. השטחים יהיו במבנה הצפוני בתא שטח 102 בעלי כניסה נפרדת. ב. לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמדו שטחי חצרות על פי השימוש בהתאם לתקנים התקפים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מבנה בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת						
								עיקרי	שרות					
1624		20		67	116	60		5220	10764 (1)	1738	101	מגורים	מגורים ומשרדים	
		1				70		100	400	1738	101	מסחר	מגורים ומשרדים	
		4				60		965	2000	1738	101	משרדים	מגורים ומשרדים	
1624	3	25	96	67	116		1418	5200	6285	13164	1738	101	<סך הכל>	מגורים ומשרדים
2702		27		41	193	60		8685	17810 (1)	4688	102	מגורים	מגורים ותיירות	
200		2				70		155	700	4688	102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותיירות	
		1				70		100	400	4688	102	מסחר	מגורים ותיירות	
		2				70		120	500	4688	102	ספורט ונופש	מגורים ותיירות	
2902	3	28	105	41	193		907	14060	9060	19410	4688	102	<סך הכל>	מגורים ותיירות
	3						300	2457			819	601	תחבורה תלת מימדי	דרך מוצעת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- קווי בניין יהיו כמפורט בתשריט. לכיוון רחוב העלייה השנייה, לא תותר חריגה של מרפסות מקווי הבניין המסומנים.
- 30% מסך היח"ד בתכנית יהיו יח"ד קטנות בשטח כולל (כולל ממ"ד ולא כולל מרפסות) של עד 80 מ"ר. לפחות 20% מתוכן יהיו בשטח כולל של 30 עד 55 מ"ר.
- מעבר למניין הקומות והגובה המירבי תותר הקמת קומה טכנית.
- גובה המבנה בטבלה אינו כולל קומה טכנית ו/או אלמנטים אדריכליים על הגג להסתרת מערכות.
- שטחי קולונדה הנדרשים בתכנית, יהיו מעבר לשטחי הבנייה המופיעים בטבלה.
- יותר ניוד יח"ד וזכויות בניה בסך של עד 10% מתא השטח, בין תאי שטח 101 ו-102, בתנאי שסך היח"ד וזכויות הבניה הכולל בתכנית יהיה ללא שינוי ולא תהיה חריגה מגובה המבנים בכל תא שטח.

ז. בתא שטח 101 תותר המרה של עד 30% משטחי המשרדים למגורים במסגרת היתר הבניה.

ח. בתא שטח 102 תותר המרת שטחי מגורים עבור שימוש למלונאות במסגרת היתר הבניה. במצב של המרת שטחים ממגורים למלונאות, מסי' יחידות הדיור בתא השטח יופחת בהתאם.

ט. גובה הבינוי לכיוון רחוב העלייה השנייה יהיה 6 קומות וקומה שביעית בנסיגה. בחלק הצפוני של תא שטח 102, הבינוי הגובל בדרך בתא שטח 601 יהיה בגובה של עד 10 קומות מעל הדרך המוצעת. שאר

הבינוי יהיה עד 28 קומות, בגובה של עד 111.20 מ' מעל פני הים (כולל קומה טכנית משולבת).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סך השטח כולל 150 מ"ר עיקרי עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. פתרון החניה יהיה תת קרקעי, פרט לחניות התפעוליות.
2. תקן חניה עבור מגורים: 1:0.5 עבור יח"ד קטנות (יח"ד בשטח כולל של עד 80 מ"ר) ו-1:1 עבור שאר יח"ד.
3. השימוש המסחרי יהיה ללא חניה.
4. חניה עבור שאר השימושים תהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ההיתר.
5. הכניסה/יציאה לחניון התת קרקעי תהיה מהדרך המוצעת בתא שטח 601 (ולא מרח' עפרון).

6.2**איכות הסביבה**

1. מניעת מפגעי רעש
 - א. יוגש דו"ח אקוסטי כתנאי בהליך הרישוי. הדו"ח יאושר ע"י איגוד ערים.
 - ב. לא יותקנו מתקנים וציוד על הגג בצורה גלויה, אלא במסתורים אקוסטיים.
2. קרינה

שנאים, כבלים ארונות חשמל וכל מקור קרינה במבנה, יתוכננו בהתאמה להמלצות המשרד להגנת הסביבה בנושא קרינה.
3. אשפה

תכנית הבינוי והפיתוח תכלול מרכז מחזור שכונתי.

6.3**חלוקה ו/או רישום**

1. על יוזמי התכנית ו/או הבאים במקומו לערוך רישום תלת מימדי. המפלסים המוחלטים של המגרש התלת מימדי יקבעו סופית לעת השלמת הביצוע.
2. על יוזמי התכנית ו/או הבאים במקומות לרשום שטחים ציבוריים בנויים בתחום התכנית ע"ש עיריית חיפה במסגרת רישום הבית המשותף.
3. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום הערת אזהרה לעניין העברת השטח למבני ציבור ע"ש עיריית חיפה עפ"י הוראות תכנית זו.
4. בעת רישום הבית המשותף בלשכת המקרקעין, השטחים הציבוריים ירשמו ע"י עיריית חיפה כיחידות נפרדות.
5. תנאי לתעודת גמר בכל תא שטח יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לנושא השטחים עליהם נקבעה זיקת הנאה לציבור ולמעבר רגלי.
6. רישום הזכויות של בעלי הזכויות בחניה יבוצע בהתאם להוראות פרק ג' סימן א' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1961 (בעלות בחלקה תלת מימדית).
7. המפלסים המוחלטים של המגרש התלת מימדי יקבעו סופית לעת השלמת הביצוע, בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

6.4**ניהול מי נגר**

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית בה יוצגו ויפורטו אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה למתחמים או מגרשים בהתאם להוראות תמ"א 1 על שינוייה. הנספח יכלול בין השאר הנחיות להקטנת הנגר העילי על ידי שימור, השהיה וניצול הנגר העילי.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

1. 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.
2. נטיעת עצים חדשים:
 - א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בוגרים בריאים בגודל 10 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. קוטר הגזע בגובה 1.3 מ' יהיה 10 ס"מ ומעלה.
 - 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 1.2 מ' ובעל שטח שתילה של 8 מ"ק בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.



6.6

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. תנאי בהליך הרישוי למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.



6.7

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית, תכנית זו תכלול:
 - א. מיקום סופי של שטחי הציבור המבונים שיירשמו על שם עיריית חיפה.
 - ב. הוראות בעניין פיתוח חזית חמישית והבטחת קומת גג פעילה.
 - ג. המיקום הסופי של זיקת ההנאה.
 - ד. שלביות ביצוע להבטחת הקמת השטחים המבונים לצרכי ציבור והרחבת הדרך המוצעת.
2. מלונאות:
 - א. תנאי בהליך הרישוי לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12.
 - ב. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיה בבעלות אחודה.
 - ג. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או ששמל ו/או גז.
 - ד. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.
3. הבטחת הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים.
4. בשלב ההגשה להיתר בתא שטח 102 תתבצע בדיקה הנדסית של קונסטרוקטור לגבי המרחק הנדרש מהמבנים לשימור, הקיימים הגובלים מחוץ לתחום התכנית.



תנאים בהליך הרישוי	6.7
<p>5. הבטחת הקמת חברת ניהול לתחזוקה של השטחים המשותפים.</p> <p>6. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	
תשתיות	6.8
<p>ביוב</p> <p>1. פתרון קצה לשפכי התכנית יהיה חיבור למערכת ביוב גרביטציוני ברחוב העלייה השנייה לכיוון תחנת שאיבה לביוב "דולפיין".</p> <p>2. לא תאושר הזרמת השפכים לתחנת שאיבה קיימת בכיכר שקמונה.</p> <p>ב. לאורך הגבול המערבי של תא שטח 102, יישמר מעבר ברוחב מינימלי של 3 מ' בתת הקרקע לצורך הנחה ותחזוקה של תשתית מים וביוב קיימת.</p>	
זכות מעבר	6.9
<p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור בתאי שטח 101, 102 בהתאם לסימון העקרוני בתשריט. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה המקומית.</p> <p>2. תחום זיקת ההנאה יפותח בהמשך למפלס המדרכה ויהיה פתוח לשימוש הציבור, לא תותר בתחום זה הקמת גדרות או מכשולים.</p> <p>3. זיקת ההנאה לאורך הגבול המערבי של תא שטח 102 :</p> <p>א. זיקת ההנאה תהיה ברוחב מינימלי של 4 או 7 מ' בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>ב. בשטח זה יישמר מעבר ברוחב מינימלי של 3 מ' בתת הקרקע לצורך הנחה ותחזוקה של תשתית מים וביוב קיימת.</p> <p>ג. תישמר זכות מעבר להקמה ותחזוקה של קו המים והביוב כאמור.</p>	
הריסות ופינויים	6.10
<p>א. המבנים הקיימים המיועדים להריסה ייהרסו בהתאם למסומן בתשריט, בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות בנושא פינוי פסולת בניין.</p> <p>ב. חלקי המבנים הקיימים בחלקה השכנה ממערב הפולשים לתחום התכנית המסומנים להריסה בתשריט, יהרסו לעת הגשת בקשה להיתר עבור תא שטח 102.</p>	
חוות דעת סביבתית	6.11
<p>יחד עם תכנית הבינוי והפיתוח תוגש חוו"ד סביבתית לעניין ניתוח אקלים, השפעת הבינוי על משטר הרוחות וחשיפת שמש. תכנית הבינוי והפיתוח תציג פתרונות בהתאם למסקנות הדו"ח.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית כ-10 שנים מיום אישור התכנית.