

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0931410

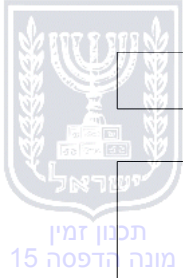
מתחם משולב מגורים, משרדים ומסחר - רח' עין דור, חיפה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מציעה רה תכנון לתכנית חפ/2173 קיימת ברחוב עין דור. התכנון המוצע משנה את נפחי הבינוי מ-3 בניינים בני 23, 9 ו-6 למגדל בן 23 קומות עם ערוב שימושים ומבנה בן 3 קומות המקיף את המגרש ויוצר חצר פנימית פעילה עם פונקציות מסחריות.

התכנית מוסיפה שימוש מלונאי, מתגברת זכויות הבניה ומשנה את הוראות הבניה.

סה"כ השינוי כולל תוספת למגורים של 1,900 מ"ר ו 9 יח"ד, למסחר 1,200 מ"ר, למשרדים 1,600 מ"ר. המתחם כולל 140 יח"ד כולל 42 יח"ד קטנות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם משולב מגורים, משרדים ומסחר - רח' עין דור,
חיפה

שם התכנית 1.1
שם התכנית
ומספר התכנית

304-0931410 מספר התכנית

3.217 דונם 1.2
שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	199828
קואורדינאטה Y	747360

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית בין רחובות עין דור, מאי וסיליזיאן

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	מאי	6	
חיפה	מאי	2	
חיפה	מאי	4	
חיפה	מאי	א8	
חיפה	מאי	10	
חיפה	מאי	ב8	
חיפה	מאי	8	
חיפה	מאי	12	
חיפה	סיליזיאן	15	
חיפה	סיליזיאן	13	
חיפה	עין דור	14	
חיפה	עין דור	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11363	מוסדר	חלק	30	32-34, 48
12763	מוסדר	חלק		24

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/ 2173	2001

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



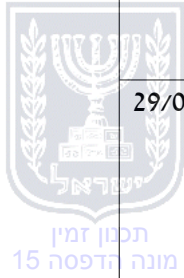
תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	דרכים	12/02/2020
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	8137	8404		05/03/2019
חפ/ 2173	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2173 ממשיכות לחול.	5480	1214		12/01/2006
חפ/ 981	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 981 ממשיכות לחול.	1256	1074		20/01/1966
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/ 1400 / יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב ממשיכות לחול.	4402	2831		21/04/1996
חפ/ מק/ 1400 / יב / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	4626			08/03/1998



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1 ממשיכות לחול.				
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/ 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/ תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037		26/06/1997
חפ/ 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
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/ 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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עודד ראובן רוזנקיאר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עודד ראובן רוזנקיאר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 41 18/09/2023	עודד ראובן רוזנקיאר	04/09/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		14: 13 18/09/2023	אלבר אנדריא	18/09/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		13: 58 19/07/2022	גילי לויך	23/05/2022	19	1: 1	רקע	ניהול מי נגר
לא	בדיקת הצללה ורוחות	13: 54 19/07/2022	נועם נחמני	19/07/2022	57	1: 1	רקע	בדיקת הצללה
לא		14: 22 18/09/2023	עודד ראובן רוזנקיאר	15/08/2023	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			סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ	נצרת	תופיק זיאד	40			basel@salee mlahham.co m

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עודד ראובן רוזנקיאר	17231445	אס.או. אדריכל ים בע"מ	שער העמקים	שער העמקים		04-9839470		oded@soarch .co.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא	108654	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה	נצרת	הגליל	34	04-6987946		alber@andria .co.il
תואר שני בהנדסת סביבה ומים	יועץ	גילי לוין		הידרוסייקל בע"מ	חדרה	ערוגות הבושם	1	077-7820179		office@ecocy cle.co.il
יועץ מיקרו אקלים	יועץ	נועם נחמני		קיימות ושפי"ע - שיפור פני עמיד	תל אביב- יפו	הרכב	4	03-9172202		info@kvs.co. il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		office@ramzi 883.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

תגבור זכויות בניה למצב מאושר עבור התחדשות עירונית והתאמת מערך הבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה למגורים ומסחר.
2. שינוי תמהיל שטחים בין מסחר ותעסוקה.
3. הוספת שטחי שרות למסחר ותעסוקה.
4. הגדלת אחוזי תכסית.
5. שינוי קו מגרש וקווי בניין.
6. שינוי גובה המבנה מ 74 מ' ל 80 מ'.
7. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
8. תוספת שימוש מלונאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	1
דרך מוצעת	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	6
גבול מגבלות בניה	עירוני מעורב	1
דרך / מסילה לביטול	עירוני מעורב	1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	6
מבנה להריסה	עירוני מעורב	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מעורב עם עסקים	3,139.5	97.59
דרך מאושרת	77.5	2.41
סה"כ	3,217	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	77.51	2.41
עירוני מעורב	3,139.49	97.59
סה"כ	3,217	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>קומת קרקע: מסחר בלבד. שאר המבנה: 1. מגורים. 2. אכסון מלונאי- בתי מלון, מלון דירות, אכסניות וכיוצא באלה בהתאם לתקני משרד התיירות. 3. מסחר, בילוי, בידור ואולמות אירועים, חדרי כשר, בריכת שחייה, מסעדות ובתי קפה. 4. משרדים- כל סוגי המשרדים, לרבות משרדי ממשלה, עירייה, שירותים עסקיים ושירותים אישיים. 5. שירותים ציבוריים רווחה, חינוך, קהילה ובריאות כולל כל השירותים הנלווים, חצר גן ילדים. 6. דרכים, חניה תפעולית קומות תת קרקעיות: שטחי שירות למסחר, חדרים לרווחת הדיירים, חניה תת קרקעית ותשתיות, מתקנים הנדסיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות. 1. גובה קומת המסחר תהיה עד 6.00 מ' ברוטו. 2. גג פעיל - יותר שימוש בגג המבנה ובגגות קומות הביניים לצורך המשתמשים. יותרו הקמת גגונים, מצללות, מטבחונים, שטחי אחסון, יציאות לגג, צמחייה וכדומה. 3. תותר הקמת מצללות בכל שטח הגג העליון, כחלק מהשטחים המוקצים לכך לפי טבלה 5 בתכנית. 4. יותרו מרפסות מקורות הסגורות ב 3 כיוונים. יותרו מרפסות היקפיות סביב כלל הבניין. 5. גלריה- תותר הקמת קומת גלריה עד גובה 3 מ' שאינה נספרת במניין הקומות. 6. תותר הקמת מערכת פוטוולטאי אך לא על גג פעיל. 7. תותר הקמת קומה טכנית שאינה בגג הבניין ובתנאי שגג הבניין פנוי ממתקנים טכניים. הקומה לא תספר במניין הקומות וללא תוספת גובה לבניין. 8. יותרו הקמות בריכות שחייה. 9. לפחות 30% מיחידות הדיור תהיינה דירות קטנות עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד) 10. אלמנטים אדריכליים למיתון הרוח יתוכננו וימוקמו בקומת הקרקע ובקומה הרביעית בהתאם להמלצת יועץ מיקרו אקלים. כמו כן, בגגות המבנה יש למקם אמצעים למיתון הרוח ע"י אלמנטים אדריכליים. 11. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 12. איסור שימוש בזגוגיות רפלקטיביות (אפקט מראה). שטח ציבורי: 1. בקומה שלישית ימוקם שטח לצרכי הציבור. מיקום מדויק של השטח הציבורי והחצר המוצמדת ייקבעו במסגרת תכנית הבינוי שתוגש כתנאי להגשת בקשה היתר. 2. השטחים הציבוריים בהיקף של 250 מ"ר יירשמו על שם העירייה. התכנית תכלול 200 מ"ר של חצר שתוצמד לשטח הציבורי, שטח החצר יוכל להיות גם על גג מבנה. 3. השטח הבנוי יהיה ממוגן לפי הוראות הג"א, יהיה בגמר מלא ויכלול הצמדה של מקומות חניה לפי התקן התקף.</p>

4.1	עירוני מעורב
ב	<p>בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>1. המרחק המינימלי בין אי המשאבות של תחנת הדלק לשימוש מגורים יהיה 40 מ'. 2. ניתן למקם מגורים במרחק מינימלי של 20 מטר מעמדת תדלוק בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה ותמ"א 18/4. 3. ניתן למקם מבני ציבור במרחק מינימלי של 40 מטר מעמדת תדלוק במידה ובתחנת הדלק הסמוכה יש ארבע עמדות תדלוק לכל היותר, המנפקות רק בנוזן או סולר, בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה, איגוד ערים ותמ"א 18/4. 4. ככל שבהליך הרישוי יתברר כי מערכת האוורור בתחנת הדלק הסמוכה אינה מערכת סגורה, אז מדידת המרחקים מתחנת הדלק תתבצע מצינורות האוורור של המיכלים התת קרקעיים ונקודת המילוי של מכלי הדלק בתחנת התדלוק.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גישה לחדרי טרנספורמציה תותר מרחוב עין דור ורחוב סליזיאן. חדרי הטרנספורמציה יהיו תת קרקעיים. 2. אוורור החניון התת קרקעי לא יהיה לכיוון הרחוב.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקות ההנאה מסומנות בנספח הבינוי :</p> <p>1. כל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע המחוברים בין הרחובות עין דור וסליזיאן בלב הפרויקט, מסומנים בזיקת הנאה ויתאפשר מעבר חופשי להולכי רגל לצמיתות. בשטח זה תותר הצבת שולחנות וכסאות, בתנאי שישמר מעבר חופשי לציבור ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ'. 2. הבנייה בקומת הקרקע לאורך רחוב מאי תיסוג ב - 2 מ' על מנת להבטיח שטח מקורה פתוח לציבור הרחב. שטח זה מסומן בזיקת הנאה ויפותח כחלק מהמדרכה. 3. סך שטחי זיקות ההנאה כ 500 מ"ר. בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית בשלב הרישוי, ייקבע התוואי הסופי והשטח המדויק של זיקת ההנאה.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>תשמש למעבר כלי רכב, חניה, חניה תת קרקעית ותשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים ומנהרות תשתית.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>תשתיות</p> <p>א</p> <p>מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, להקים מפרצי חניה, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	
												שרות					עיקרי
	0	3	0	0	4				20300	11000	(1) 7600	1700	3130	מסחר	עירוני מעורב		
									4200			4200		תעסוקה	עירוני מעורב		
4900						23		140	11200			11200		מגורים	עירוני מעורב		
									250		50	(2) 200		מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב		
							(3) 80		35950	11000	7650	17300		<סך הכל>	עירוני מעורב		

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. ניתן לנייד שטחי בניה ממעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- ב. ניתן לנייד את כל שטחי התעסוקה לשטחי מלונאות בלבד.
- ג. גובה המבנים ימדדו ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד לתקרת הגג העליון של הבנין. מבני מערכות טכניות, אנטנות, מנופים וגגות יציאה לא במניין הגובה ומסי' הקומות.
- ד. קומה טכנית וקומת גלריה לא במניין הקומות.
- ה. קו בניין 0 לחניון תת-קרקעי בכל שטח התכנית.
- ו. יתאפשר ניוד של שטחי מסחר לשטחי תעסוקה ולהיפך עד ל 10% מהשטח המותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) משותף לכלל שימושים וכולל שטחי סטווין וארקדות ו-600 מ"ר עבור מצללות על הגג.
- (2) ניתן למקם בכל תחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

(3) מדוד ממפלס המדרכה הגובלת בפינת רח' עין דור ומאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח הבוחנת את השתלבות הבניינים עם סביבתם ונושאים נוספים כמקובל בשלב התכנון המפורט.</p> <p>א. התכנית תציג את הפיתוח באופן עקרוני ותפרט את הממשק עם הרחובות הגובלים, פיתוח המרחב הציבורי הפנימי במרכז המתחם ושל הגג הפעיל; מיקום השטח הציבורי הבנוי והחצר הצמודה לו; הגישות לכלל השימושים במבנים; רחבת כיבוי אש; חניה תפעולית; מיקום חדר טרנספורמציה; חומרי גמר; תכנית נטיעות מוצעת שתפרט סוגי העצים וצמחיה אחרת ופרטי הגינון במתחם. כמו כן, ייקבע מפלס הכניסה הקובעת למבנים.</p> <p>ב. תוצג הגיאומטריה הסופית של השטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור בהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו וכן יקבע השטח הסופי של השטחים האלה.</p> <p>ג. יוצג פתרון עקרוני לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת התייחסות חברת חשמל למיקום הטרפו'.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הכנות לתשתיות טעינה חשמלית לרכב בכל חניון, וכן אספקת מקום ללוחות חשמל ולשנאים בהתאם.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לבקשת היתר.</p> <p>6. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה תהיה ביצוע סקר גז קרקע בתאום המשרד להגנת הסביבה. ממצאי הסקר יועברו לרשות המים. בהתאם לממצאי הסקר ובמידת הנדרש יבוצע סקר מי תהום על פי הנחיות של רשות המים.</p> <p>א. תנאי לכל עבודה בשטח כולל פינוי קרקע או מבנים ומתן היתרי עבודה לתשתיות בתחום התכנית יהיה טיפול/פינוי הקרקע המזוהמת ו/או בחומרים מסוכנים כגון אסבסט, הכל עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. בהתאם לממצאי סקר מי התהום ובמידת הנדרש תוכן תכנית לטיפול בזיהום מי התהום על פי הנחיות רשות המים.</p> <p>ג. מתן היתרי בניה בשטח התכנית, יותנה בקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי הסתיים הטיפול ופינוי הקרקע ולמשרד אין דרישות נוספות לטיפול הקרקע. עבור שימוש מלונאות:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א/12/1 :</p> <p>א. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>ב. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>ג. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>
6.2	תנאים למתן תעודת גמר
	<p>תנאי לתעודת גמר יהיה התקשרות עם חברה לניהול ותחזוקה של השטחים המשותפים.</p>
6.3	חניה
	<p>1. תקן החניה יהיה על פי תקן תקף באזור אי ביישוב עם מתע"ן על פי התקנות.</p> <p>2. החניות למסחר יהיו ביחס של 1:100 (חניה אחת לכל 100 מ"ר שטח עיקרי למסחר).</p> <p>3. החניות הציבוריות יהיו 29 חניות בלבד בנוסף לחניות שיוקצו לשטח הציבורי בהתאם לתקן התקף.</p> <p>4. 50% מהחניון ישמש וינוהל כחניון ציבורי בבעלות אחודה. לא תתאפשר הצמדת חניות אלה</p>

<p>6.3</p>	<p>חניה</p> <p>באופן שכל חניה תוכל לשרת שימושים שונים בבניין. 5. החניה הציבורית כמפורט בסעיפים 3-4 לעיל, תמוקם במפלסים העליונים של החניון התת קרקעי.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. ג. 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' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ' ג. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד צמוד למבנה.....0.3 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.....5 מ' ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.....5 מ' ו. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.....5 מ' ז. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.....5 מ' ח. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.....5 מ' ט. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.....5 מ' י. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.....5 מ' יא. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.....5 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 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. 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. 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</p>



<p>6.4 חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף 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>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.5</p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור (ובכלל זה דרכים) - יופקעו עפ"י סעיפים 189, 188, 190 בפרק ח' לחוק, ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.</p>	
<p>6.6 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. 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'. 2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. 3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח. 4. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p>	
<p>6.7 ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן: א. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול הנגר העילי והשהייתו במגרש, בהתאם להוראות תמ"א 1.</p>	
<p>6.8 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>א. מבניים לשימוש ציבורי: 1. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה לעניין העברת השטח למבני ציבור ע"ש עיריית חיפה עפ"י הוראות תכנית זו. 2. בעת רישום הבית המשותף בלשכת המקרקעין, השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות. ב. שטחים לשימוש ציבורי/זיקות הנאה: 1. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לנושא השטחים עליהם נקבעה זיקת הנאה לציבור ולמעבר רגלי כמפורט בסעיף 4.1.2 ד, ובהתאם למאושר בתכנית בינוי ופיתוח. 2. זיקות ההנאה הנ"ל ירשמו בעת רישום הבית המשותף אצל רשם המקרקעין. 3. רישום זיקת הנאה בנסח הרישום יבוצע מיד בסמוך לאחר רישום הבית המשותף.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	



זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15