

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0743799

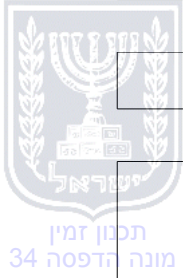
חפ/מק/1602/ח - פינת גן 2, רציף מרגולין 51, בת גלים, חיפה.

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3000999833/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר במבנה הממוקם ברציף מרגולין 51, פינת רח' פינת גן. בשטח החלקה קיים מבנה לשימור עפ"י רשימת השימור העירונית. המבנה לשימור, בית אבן בן שלוש קומות בנוי בסגנון האקלקטי, הינו אחד מבתי המגורים הראשונים שהוקמו בשכונת בת גלים, מהיפים והבולטים שבהם, ומהמעטים שהשתמרו ללא תוספות ושינויים מהותיים מאז ייסוד השכונה.

הפרויקט מציע את שימור המבנה הקיים ללא תוספות בניה, והשמשתו לארוח ו/או מלונאות ולשימוש מסחרי בקומות הקרקע ולצידו הקמת בניה חדשה לדירות מגורים איכותיות הנהנות מהקרבה לים בקו ראשון. בחזית המבנה החדש תהיה חזית מסחרית לכיוון רציף מרגולין.

בתוכנית זו מוצעת תוספת של בניה חדשה באגף נפרד שימש למגורים. המבנה החדש יחולק ל-2 אגפים האגף האחורי יהיה בן 6 קומות מעל קומת קרקע וסה"כ 7 קומות, האגף הקדמי המקביל למבנה לשימור יהיה עד 3 קומות כולל קומת קרקע בלבד כך שאינו יעבור את המבנה לשימור. המבנה החדש יהיה בעל תמהיל יח"ד בנות 2-3 חדרים.

החניה תהיה תת קרקעית ולא תפגע במבנה לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/1602 ח - פינת גן 2, רציף מרגולין 51, בת גלים, חיפה.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
304-0743799

שטח התכנית
2.493 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	197901
קואורדינאטה Y	748661

1.5.2 תיאור מקום

פינת רציף פנחס מרגולין 51 ופינת גן 2

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	פנת גן	2	
חיפה	רציף פנחס	51	

שכונה בת גלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3004	לא מוסדר	חלק		9999
10818	מוסדר	חלק	45	62, 71

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 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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		12/02/2020
<u>תמא/13/3 ים - תיכון</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/3 ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/13/3 ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	5704	3916		16/08/2007
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תמא/35/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תמא/12/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
<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/2000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/2000. הוראות תכנית חפ/2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404		05/03/2019
<u>חפ/מק/2182</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/2182 ממשיכות לחול.	5481			17/01/2006
<u>חפ/1840</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1840 ממשיכות לחול.	3503	350		26/11/1987
<u>חפ/654</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	0			05/06/1945

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית חפ/ 654 ממשיכות לחול.				
<u>חפ/ 363</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 363 ממשיכות לחול.	0			03/05/1938
<u>חפ/ 107</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 107 ממשיכות לחול.	629			17/09/1936
<u>חפ/ 229 / י/ 5</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י/ 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / י/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981		07/03/2012
<u>חפ/ 229 / ה</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ה ממשיכות לחול.	1437	3021		02/02/1984
<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>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831		21/04/1996
<u>חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 ממשיכות לחול.	4626			08/03/1998
<u>חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4</u>	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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / <u>פמ</u>	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/ 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
<u>304-0447052</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -304 0447052 (חפ/ 1400 / שש/ 1). הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484		10/02/2019



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פנינה רוזנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	19/03/2024	גדי ענבי	08: 30 19/03/2024		לא
חניה	רקע	1: 250	1	18/03/2024	חנן מלכה	10: 00 18/03/2024		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	18/03/2024	חנן מלכה	10: 01 18/03/2024		לא
תיעוד ושימור	מנחה		108	01/04/2018	נעה שיק	10: 26 27/05/2019	גליון א עמודים 1-54	לא
תיעוד ושימור	מנחה		108	01/04/2018	נעה שיק	10: 28 27/05/2019	חלק ב- עמודים 55-108	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/08/2022	פנינה רוזנברג	14: 12 07/05/2023		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			הבית ברחוב פינת גן בע"מ	חיפה	דרך הים	2			eyalbatgali m@gmail.c om
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356128		RutiR@haif a.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הבית ברחוב פינת גן בע"מ	חיפה	דרך הים	2			eyalbatgalim@gmail .com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina- ro@smile.net .il
אדריכלי הפרוייקט	אדריכל	גדי ענבי	3451298	ענבי לשניאק קלוס אדריכלים בע"מ	טירת כרמל	אתגר	5	04-8577884	04-8577895	office@klk- arc.co.il
יועץ שימור	יועץ	נעה שיק	9999		חיפה	שד יצחק	11 א	04-8330757		noa.sheck@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	חנן מלכה	30933520	נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	074-7723203		hanan.landsc ape@gmail.c om
	יועץ תחבורה	חנן מלכה	30933520		חיפה	שער פלמר	1	074-7723203		hanan.landsc ape@gmail.c om
	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@ne tvision.il



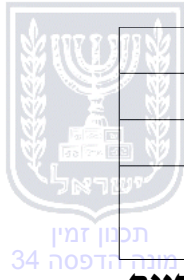
משרד תכנון ופינוח
מונה הדפסה 34



משרד תכנון ופינוח
מונה הדפסה 34

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 בנין (אדום)	קו בניין למבנה לשימור ובניה עד 3 קומות.
קו בנין עילי (אדום-כתום)	קו בנין למבנה עד 7 קומות (קרקע+6).
קו בנין תחתית/תת קרקעי (תכלת)	קו בנין לחניון

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת מבנה באגף חדש במגרש עם מבנה קיים לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת בנייה חדשה תוך קביעת מס' הקומות וקביעת גובה הבניין.
- קביעת המבנה הקיים לשימור ומתן הנחיות לשימורו
- קביעת הוראות בינוי לבניה החדשה המוצעת במגרש
- קביעת קוי בנין, קוי בנין עיליים וכן קביעת קוי בנין תת קרקעיים.
- ביטול יעוד דרך ברציף מרגולין ושינוי היעוד לטיילת.
- ביטול קטעי דרך מאושרת ברדיוסים בצמתים בהם אין תנועת כלי רכב.
- מתן אפשרות לבריכות שחיה במגרש לפי תנאי חפ/1840 למרות ששטח המגרש קטן מ- 1500 מ"ר.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
טיילת	2001	בלוק מבנה לשימור	מגורים	1001
מגורים מסחר ותיירות	1001	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	1001
		בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	1001
		בלוק עץ/עצים לשימור	טיילת	2001
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1001
		דרך /מסילה לביטול	מגורים	1001
		זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים	1001
		חזית מסחרית	מגורים	1001
		קו בנין עילי	מגורים	1001

3.2 טבלת שטחים

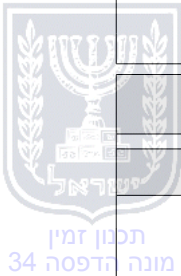
מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	817	32.77	
מגורים ב'	1,676	67.23	
סה"כ	2,493	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
טיילת	789.23	31.66	
מגורים מסחר ותיירות	1,703.57	68.34	
סה"כ	2,492.8	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש למגורים. יותר שימוש לארוח ו/או מלונאות במבנה המיועד לשימור. השימוש למסחר יהיה שימוש המתאים לשימושים בטיילת תיירותית כגון מסעדות, בתי קפה, חנויות למזכרות ומתנות וכד'.</p> <p>תהיה חובת שימוש מסחרי בקומת הקרקע בחזית 2 המבנים הפונים לטיילת:</p> <p>1. במבנה A תהיה חובה של שימוש מלונאי או שימוש מסחרי הפתוח לקהל בכל שטח קומת הקרקע. 2 במבנה C בקומת הקרקע הפונה לחזית הטיילת יחויב שימוש מסחרי בשטח שלא יפחת מ- 70 מ"ר.</p> <p>השימושים המסחריים יהיו בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים ומטרד לדיירי מבנה המגורים ועומדים בחוקי עזר עירוניים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי</p> <p>א</p> <p>מבנה לשימור A:</p> <p>א. ככל שהמבנה המיועד לשימור או חלק ממנו ישמש לארוח ו/או מלונאות:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1.</p> <p>2. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>3. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>4. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p> <p>ב. המסחר במבנה המיועד לשימור ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לטייל מרגולין. ג. המבנה הקיים מיועד לשימור. הנחיות שימור ראה סעיף 6.6.</p> <p>מבנה חדש B:</p> <p>א. המבנה המוצע יהיה בן 7 קומות. ב. גובה קומה ברוטו לקומות במבנה החדש יהיה 3.3 מ'. ג. גג המבנה יהיה גג שטוח. יותרו יציאות מהדירת בקומה האחרונה לגג במדרגות פתוחות בלבד. על גג המבנה יותר מעקה שקוף בלבד בגובה 1.10 מ' כנדרש בתקנות. במסגרת היתר הבניה יוצג פתרון ארכיטקטוני לטיפול באלמנטים הטכניים והמתקנים שיהיו על הגג כולל היציאה לגג. ד. גובה המבנה האחורי לא יעלה על גובה של 25.00 מ' ממפלס הכניסה (28.5 מ' אבסולוטי). סטייה מהוראה זאת תהווה סטייה ניכרת. ה. לא תתאפשר הקמת פרגולה על גגות הבניינים, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. ו. האגף החדש ישמור על מרחק של לפחות 4 מ' בין החזית האחורית של המבנה לשימור, למעט מרפסות באגף האחורי בעומק של עד 1.2 מ' ומרפסות באגף המערבי בעומק של עד 2.5 מ'. ז. הקומה הטכנית תשולב בקומה האחרונה של מבנה B.</p>

4.1	מגורים מסחר ותיירות
	<p>מבנה חדש C:</p> <p>א. המבנה המוצע יהיה בן 3 קומות .</p> <p>ב. גובה קומה ברוטו לקומות במבנה החדש יהיה 3.3 מ'.</p> <p>ג. גג המבנה יהיה גג שטוח. על הגג תותר הקמת בריכת שחיה פרטית.</p> <p>ד. לא תתאפשר הקמת פרגולה על גג הבניין, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ה. האגף ישמור על מרחק של לפחות 4 מ' בין החזית הצידיה של המבנה לשימור, למעט מרפסות בחזית הקדמית בעומק של עד 3 מ'.</p> <p>ו. בקומת הקרקע בלבד ישמר מרחק של 1.5 מ' לפחות מהמרפסת הצידיה במבנה לשימור.</p> <p>ז. המסחר יהיה בחזית הטיילת ויהיה בעומק של לפחות 5 מ'.</p> <p>הוראות כלליות::</p> <p>א. לא תותר הקמת דירות בחזית הקדמית או הצמדת גינות לדירות ולא תותר הקמת בריכת שחיה במרווח הקדמי. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ב. שטח ממוצע ליחיד לא יקטן מ - 80 מ"ר.</p> <p>ג. הנפח האחורי בבניה החדשה יחולק ויזואלית לשני נפחים, באמצעות יצירת מגרעת נסיגה בבניו שרוחבה לא יפחת מ-2.5 מ' ועומקה לא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>ד. הפתרון לתשתיות (אשפה, מים, גז וכד') יתוכנן כך שלא יופנה כלפי הטיילת ויהיה בתחום קווי הבניין, משולב במבנה ובהתאם למדיניות התברואה העירונית.</p> <p>ה. חפירת החניון התת קרקעי יבטיח גובה אדמה מינימלי של 1.5 מ' לפחות מעל לחניון באופן שמאפשר נטיעתם והתפתחותם של עצים גדולים בעלי נוף רחב.</p> <p>ו. מרחק חפירת החניון התת קרקעי מהמבנה לשימור יקבע בהתאם לדו"ח מהנדס שימור במסגרת היתר בניה.</p> <p>ז. תינתן אפשרות לנטיעת גדר חיה ועצים לאורך חזית המגרש לרציף מרגולין שתאפשר גישה חופשית לחזית המסחרית, לא תותר הקמת גדר בנויה בחזית 2 המבנים הפונה לטיילת.</p> <p>ח. שטח המרפסות ישמש למטרה זו בלבד ולא יהיה ניתן לניידו למטרה אחרת, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ט. בריכת שחיה תותר רק על בנין C</p>
ב	<p>סטייה ניכרת</p> <p>כל ההוראות בנושא קווי בנין, מס הקומות, גובה אבסולוטי, הקמת בריכות והוראות עיצוביות יהוו הוראות מחייבות שסטייה מהן תחשב סטייה ניכרת.</p>
4.2	<p>טיילת</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>טיילת להולכי רגל הכוללת אזורים מרוצפים, אזורי גינון, אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, מתקני משחק, פרגולות ושאר שימושים להולכי רגל המשתלבים עם חוף הים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>פיתוח ונוף</p> <p>אזור הטיילת יפותח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח אשר תתואם עם המח' לתכנון נוף בעיריית חיפה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
								מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
										A	1001		מגורים מסחר ותיירות	
										B	1001		מגורים מסחר ותיירות	
										C	1001		מגורים מסחר ותיירות	
(5) 444	1	(4) 7	(3) 23.1	33	60	259	4420	(2) 1192	495	2733	1704	1001	<סך הכל> מגורים מסחר ותיירות	

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:

הערה א: קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 73 מ"ר מסחר.

(2) שטח חניון תת קרקעי ושטחי שירות כמו מחסנים ומתקנים טכניים.

(3) בבנין לשימור: מפלס הכניסה הקובעת -0.33. הגובה לא כולל פירי מעליות וחדרי מדרגות פתוחים בלבד ליציאה לגג וכד'. גובה כל קומה 3.30 מ' ברוטו. בחלקו בקדמי של המבנה החדש גובה המבנה יהיה בהתאמה לגובה הבנין הקיים לשימור.

(4) יותרו חדרי מדרגות פתוחים בלבד ליציאה לגג וכן בריכות שחיה על גג בנין C בלבד.

(5) 12 מ"ר ליח"ד. שטח זה יהיה יעודי למטרת מרפסות ולא ניתן יהיה לניידו. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>כחלק מהבקשה להיתר, תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. התכנית תכלול תכנית עיצוב ארכיטקטוני לאישור אדריכלית העיר. לא ניתן יהיה להתקין תשתיות ופילרים לחזית הפונה לטיילת בכל אחד מהמבנים הפונים אליה.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנייה החדשה: על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות לתוספות בנייה למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p> <p>שמירה על כלל חזיתות המבנה לשימור: אין להתקין מערכות טכניות או סולריות או תשתיות כלשהן על גבי גג וחזיתות המבנה לשימור.</p> <p>בשלב ההיתר תידרש הגשת תכנית נופית במסגרת תכנית הבינוי, אשר תבחן בין היתר את יישום האמור בתכנית לגבי העצים לשימור, העתקה ועקירה וכן תציע שתילה חדשה.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה בתחום המגרש תהיה על פי התקן ביום מתן היתר הבניה. במסגרת הבקשה להיתר יוגש סקר הנדסי המתייחס לחפירות מסביב למבנה לשימור, כולל המלצות לאופן חיזוקו של הבניין לשימור.</p> <p>לא תותר חניה תת קרקעית מתחת למבנה לשימור למעט חללי קומת המרתף. לא תותר הריסה מלאה או חלקית של קומת המרתף של המבנה לשימור והיא תחוזק טרם חפירת החניה התת קרקעית.</p>
6.4	תשתיות
	<p>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.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>ד. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או ייגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>ה. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p> <p>2. 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.</p> <p>3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות</p>

6.4	תשתיות
	<p>שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>5. 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.</p> <p>ו. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ז. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז.</p> <p>ח. מערכות כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ט. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>י. 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>
6.5	<p>ניהול מי נגר</p> <p>מי נגר עילי:</p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כולל איגום השהיה כד שיטופלו בתחום המגרש, וכמפורט להלן:</p> <p>1. מי הנגר ממגרשי המגורים יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>2. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.6	<p>בניה ירוקה</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לרבות בניה בת קיימא עפ"י הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראלי 5281 והנחיות מדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p>
6.7	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <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,</p>



חלוקה ו/ או רישום	6.7
<p>ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר. ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין. כמו כן בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין.</p>	
חשמל	6.8
<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 לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט. 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</p> <p>.....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' תיל מבודד צמוד למבנה0.3 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק" ותיל חשוף או מצופה.....5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אוירי מבודד (כא"מ) ..2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.....20 מ' (מציר הקו) ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו35 מ' (מציר הקו) ז. כבלי חשמל מתח נמוך0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליוןבתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת.....1 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. 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 לפי העניין. 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</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

<p>6.8</p>	<p>חשמל</p> <p>למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית. ד.תאורה: מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי תאורה כחוק.</p>
<p>6.9</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>המבנה שהוגדר לשימור יחוזק בהתאם לסקר הנדסי שיבוצע ע"י מהנדס מוסמך הבקיא בשימור מבנים ויצורף לתיק התיעוד המלא שיערך בהתאם להנחיות מנהל התכנון המעודכנות, הנחיות מחלקת השימור בעיריית חיפה ויאושר ע"י מהנדס העיר.</p>
<p>6.10</p>	<p>שימור</p> <p>א. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה לשימור ובאופיה של סביבתו הקרובה. ב. היתר הבנייה למבנה לשימור ושיקומו בפועל יתוכננו ויבוצעו ע"י אדריכל ומהנדס בעלי ניסיון בשימור. ג. 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. ד. שימור חללים פנימיים בעלי ערך גבוה לשימור, בדגש על חללים משותפים / ציבוריים על כל פריטיהם. ה. חיזוק המבנה לשימור יבוצע באמצעות חיזוקים פנימיים בלבד. ו. גדר המבנה ההיסטורית שקיימת ברחוב פינת גן תיעוד לשימור ותשומר עד קצה רמפת הירידה לחניה. באזור הרמפה תהיה אפשרות לשחזור במידה ויווצר אילוץ בשל מפלס הרמפה. ז. הצנעת תשתיות כך שלא תוצבנה על גבי חזיתות וגגות המבנה לשימור. ח. לא תתאפשר תוספת פרגולות בנויות על גבי המבנה לשימור. ט. כל בקשה להיתר לבניה חדשה בשטח התכנית (מבנים B - C) תערך באופן שעיצוב המבנה יהווה רקע למבנה לשימור ויבליט אותו. בשלב היתר הבניה כל בקשה להיתר לבניה חדשה או במבנה לשימור תדון בוועדת השימור של הוועדה המקומית. י. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור בזמן העבודות, לאחר בחינת מהנדס בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. יא. תנאים לקליטת בקשה להיתר: 1. הגשת תיק תיעוד מלא על פי פורמט מח' השימור והנחיות מנהל התכנון. 2. הצגת תיאום עיצוב אדריכלי מיטבי לבינוי החדש מול המח' לשימור ואדר' העיר. יב. תנאי לדיון בבקשה להיתר בנייה: 1. הגשת מפרט שימור הכולל חוברת פרטים מקוריים לשחזור אשר ייערך ע"י אדריכל בעל מומחיות בתחום השימור, לבחינת מח' השימור. 2. הגשת סקר הנדסי מלא שיערך ע"י מהנדס שימור בעל מומחיות בתחום השימור, לבחינת מח' השימור. יג. תנאי למתן היתר בנייה: 1. אישור מפרט השימור ע"י המחלקה לשימור. 2. אישור הסקר ההנדסי.</p>



<p>שימור</p> <p>6.10</p> <p>יד. תנאי לתעודת גמר: 1. השלמת עבודות השימור, בהתאם להנחיות שייקבעו בהיתר הבנייה ע"י מחלקת השימור.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>6.11</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע שימור בפועל של המבנה הקיים A. לא ינתן היתר לבניה חדשה טרם אישור היתר למבנה הקיים A או היתר משותף לבניה החדשה ולמבנה הקיים. בהיתר הבניה יקבעו תנאים להבטחת ביצוע עבודות השימור לפני או במקביל לעבודות הבניה החדשה במגרש. 2. יוגש דו"ח סביבתי הכולל התייחסות למניעת מטרדים בעת הבניה: אבק ורעש, משך זמן ביצוע העבודות, סוגי כלים וכו', הדו"ח יוגש לבדיקת איגוד הערים ואישורו. תנאי היתר בניה יהיה קבלת התייחסות איגוד הערים. 3. תנאי למתן היתר אכלוס לבניה החדשה יהיה קבלת אישור העירייה או מחלקת השימור על השלמת ביצוע שימור בפועל של המבנה הקיים A. 4. כל היתר בניה או פיתוח במגרש הכלול בתכנית, יינתן רק לאחר שיוכח ע"י חוות דעת מהנדס שימור ויועצים רלבנטיים (כגון יועץ קרקע, הידרולוג וכד') שיקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית, כי העבודות הנכללות בהיתר לא תגרומנה פגיעה במבנה המסומן לשימור.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.12</p> <p>תנאי לעקירת / העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות. על העצים המסומנים לשימור ע"י התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור. ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח. ד. עצי הושינגטוניה, הממוקמים בכניסה למבנה מרח' פינת גן, כי ככל שתידרש העתקתם, הם יועתקו בתחומי המגרש ומיקומם הסופי ייקבע בתיאום עם יועץ שימור ויועץ נוף, בהתאמה לדפוסי השתילה ההיסטוריים. ה. המרחק בין חפירת החניון התת קרקעי לעצים לשימור ייקבע בהתאם לחוות דעת אגרונום. גובה המילוי מעל תקרת החניון התת קרקעי ייקבע ע"י חו"ד אגרונום, כך שתאפשר שתילת עצים בוגרים ובעלי נוף רחב ולא יפחת מעומק של 1.5 מ'.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.13</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.13

ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
 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. 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. מונה



מקלטים

6.14

לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית תוך 10 שנים

