

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0862466

עירוב שימושים בדרך העצמאות 126, 128 יפו 78, 80, 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:

08/10/2024

לאשר את התוכנית

17/02/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005070762/310>

דברי הסבר לתכנית

בדרך העצמאות 126, 128, ודרך יפו 78, 80 בנויים מבני אבן בני כמאה שנים, המהווים חלק מרצף של בנייה היסטורית לאורך דרך יפו ודרך העצמאות. חזיתות הבניינים כלפי שני הרחובות רציפות, והבנייה בקווי צד אפס בחלקם. על החלקות חלות תב"עות מנדטוריות שהגדירו את זכויות הבנייה, מספר הקומות, ועל החלקות שבדרך העצמאות חלות גם הוראות עיצוב ארכיטקטוניות. העיר התחתית נמצאת בשלבי פיתוח וציפוף, אך אין בה מספיק יחידות דיור. מטרת התכנית לאפשר תוספות בנייה לבניינים הקיימים, כבניינים בעירוב שימושי מסחר, משרדים ומגורים, תוך התייחסות לשימור המבנים, הוספת בנייה וקומות עד מקסימום 10 קומות, שהיא תוספת של 3 ו-5 קומות ביחס לתב"ע מאושרת.

תכנית זו:

משנה את יעוד הקרקע ממסחרי לעירוני מעורב בהתאם לתכנית המתאר חפ/2000. מוסיפה זכויות בנייה לשטחים כוללים (עיקרי) של 4795 מ"ר. קובעת מספר יח"ד לסה"כ 78. מגדילה את מספר הקומות המותר לעשר, בהתאם לתכנית המתאר חפ/2000. מקצה שטחים לשימושי ציבור בשטח של 200 מ"ר. מגדירה שמירת מרווח אחורי בין הבניינים שעל דרך העצמאות ואלה שעל דרך יפו לתועלת הדיירים של המתחם, ולתועלת השטחים למבני הציבור. משאירה גמישות לשימושים האחרים המותרים. קובעת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. לאפשר חצר אחורית כגינת כיס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עירוב שימושים בדרך העצמאות 126, 128 יפו 78, 80, חיפה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

304-0862466 מספר התכנית

1.076 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג 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

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית 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	199809
קואורדינאטה Y	747523

1.5.2 תיאור מקום

בין רחוב העצמאות לרחוב יפו, תחום בין מגרשי בניין מדרום-מזרח ל-צפון-מערב.

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	דרך העצמאות	128	
חיפה	דרך העצמאות	126	
חיפה	דרך יפו	80	
חיפה	דרך יפו	78	

שכונה

עיר תחתית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12639	מוסדר	חלק	20-23	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
12639	10831

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
חפ/ 335	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ 335 בתחומה. הוראות תכנית חפ/ 335 לא יחולו על תחום תכנית זו.	0			07/02/1939
חפ/ 421	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ 421 בתחומה. הוראות תכנית חפ/ 421 לא יחולו על תחום תכנית זו.	0			29/06/1939
חפ/ 229	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ 229 בתחומה. הוראות תכנית חפ/ 229 לא יחולו על תחום תכנית זו.	422			15/02/1934
חפ/ 229 / י	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ 229 / י בתחומה. הוראות תכנית חפ/ 229 / י לא יחולו על תחום תכנית זו.	3484	2707		17/09/1987
חפ/ 229 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ 229 / 1 בתחומה. הוראות תכנית חפ/ 229 / 1 לא יחולו על תחום תכנית זו.	4201	2771		14/03/1994
חפ/ 229 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בשטחה, וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / 5 ממשיכות לחול.	6388	2981		07/03/2012
חפ/ 931 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ 931 / א בתחומה. הוראות תכנית חפ/ 931 / א לא יחולו על תחום תכנית זו.	1499	660		16/01/1969
304-0332726	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0332726. הוראות תכנית 304-0332726 תחולנה על תכנית זו.	7590	9571		18/09/2017



10/02/2019		7484	8106	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בשטחה, וכל יתר הוראות תכנית-304-0447052 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>304-0447052</u>
26/06/2000		4052	4896	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/1400/גב בתחומה. הוראות תכנית חפ/1400/גב לא יחולו על תחום תכנית זו.	החלפה	<u>חפ/מק/1400/גב</u>
21/04/1996		2831	4402	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/1400/יב בתחומה. הוראות תכנית חפ/1400/יב לא יחולו על תחום תכנית זו.	החלפה	<u>חפ/1400/יב</u>
08/03/1998			4626	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/229/יב/1 בתחומה. הוראות תכנית חפ/229/יב/1 לא יחולו על תחום תכנית זו.	החלפה	<u>חפ/מק/1400/יב/1</u>
28/02/2006		2102	5501	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ. הוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>חפ/מק/1400/פמ</u>
30/03/1997		2833	4508	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/1400/שש בתחומה. הוראות תכנית חפ/1400/שש לא יחולו על תחום תכנית זו.	החלפה	<u>חפ/1400/שש</u>
26/06/1997		4037	4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/תט. הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>חפ/מק/1400/תט</u>
01/03/1988		923	3530	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/1888 בתחומה. הוראות תכנית חפ/1888 לא יחולו על תחום תכנית זו.	החלפה	<u>חפ/1888</u>
05/03/2019		8404	8137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בשטחה, וכל יתר הוראות תכנית חפ/2000 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/2000</u>
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	<u>תמא/1</u>



				בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.		
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/ 6</u>
16/01/2024		3104	12006	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 80/ א. הוראות תכנית תתל/ 80/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תתל/ 80/ א</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יריב זוהר לוסטג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יריב זוהר לוסטג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הקצאה חתומה למתן תוקף	09: 42 05/02/2025	יריב זוהר לוסטג	04/02/2025	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		17: 10 18/12/2024	יריב זוהר לוסטג	17/12/2024	1	1: 200	רקע	בינוי
לא		10: 56 12/04/2024	חנן מלכה	26/03/2024	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 24 03/03/2024	יריב זוהר לוסטג	28/02/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	תיעוד מקדים העצמאות 126	16: 02 03/03/2024	מהא בלאן	15/05/2020	73		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	תיעוד מקדים העצמאות 128	16: 11 03/03/2024	מהא בלאן	15/05/2020	70		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	תיעוד מקדים יפו 78	16: 12 03/03/2024	מהא בלאן	08/10/2020	68		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	תיעוד מקדים יפו 80	16: 07 03/03/2024	מהא בלאן	14/08/2022	63		רקע	תיעוד/סקר שימור

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	דוא"ל
	פרטי			העצמאות חיפה נכסים והשקעות בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	126		itais@dekel.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			העצמאות חיפה נכסים והשקעות בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	126		itais@dekel.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יריב זוהר לוסטיג	117014		חיפה	אבן סינא	5	073-7276700	yariv@levy-lustig.co.il
	אדריכל	מהא בלאן	83760		חיפה	העוגן	23	04-5824450	
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-8523602	
אדריכל נוף	סוקר עצים	חנן מלכה	30933520		חיפה	שער פלמר	1	04-6154284	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 יעודי קרקע והוספת זכויות בנייה למגרשים ברחוב העצמאות 126, 128 ויפו 78, 80 בחיפה וקביעת מבנים לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1. הוספת זכויות בנייה
2. קביעת מספר יחידות דיור
3. קביעת גובה הבניין ומספר הקומות שמותר להקים בבניין
4. שינוי הוראות עיצוב אדריכלי
5. קביעת קווי בניין
6. קביעת הוראות לשימור מבנים
7. איחוד וחלוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
עירוני מעורב		1002, 1001
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	1002, 1001
בלוק עץ/עצים להעתקה	עירוני מעורב	1002
בלוק עץ/עצים לכריתה	עירוני מעורב	1002
דרך /מסילה לביטול	עירוני מעורב	1001
זכות מעבר	עירוני מעורב	1002, 1001
חזית מסחרית	עירוני מעורב	1002, 1001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	1002, 1001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ועסקים	1,076	100
סה"כ	1,076	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	1,076.24	100
סה"כ	1,076.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	<p>1. מסחר קמעונאי, לרבות בתי קפה ומסעדות, בילוי, בידור.</p> <p>2. משרדים - כל סוגי המשרדים, לרבות משרדי ממשלה, עירייה, שירותים עסקיים ושירותים אישיים.</p> <p>3. אכסון מלונאי - בתי מלון, אכסניות וכיוצא באלה.</p> <p>4. מוסדות להשכלה גבוהה - אוניברסיטאות, מכללות, סמינרים למורים וכדומה.</p> <p>5. מוסדות תרבות - מרכזים קהילתיים וכדומה.</p> <p>6. מגורים לרבות פנימיות, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, הוסטלים וכיוצא באלה.</p> <p>7. שטחי ציבור - יקבעו שימושים ציבורים כמו מבני תרבות ופנאי או משרדי רשות</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>(1) תמהיל השימושים יהיה כמפורט:</p> <p>בתא שטח 1001:</p> <p>בקומת הקרקע יותרו שימושים עיקריים למסחר ושימושים ציבוריים בלבד. בקומה אחת מעל קומת הקרקע יותרו שימושים של משרדים. באישור הוועדה המקומית ניתן לאשר מסחר המשוך למסחר בקומת הקרקע.</p> <p>קומה 3 (קומה שניה מעל קומת הקרקע) תשמש למשרדים או למגורים. בשאר הקומות יותרו שימושי מגורים, משרדים ושאר השימושים המותרים למעט מסחר. לא פחות מארבע קומות יוקצו ליחידות דיור למגורים. שימוש מלונאי יותר בכל הקומות מעל המסחר.</p> <p>בתא שטח 1002:</p> <p>בקומת הקרקע יותרו שימושים עיקריים למסחר ושימושים ציבוריים בלבד. השימוש הציבורי שירשם לטובת עיריית חיפה, ימוקם בקומת הקרקע של תא שטח זה, כשהכניסה אליו תהיה מרח' יפו.</p> <p>בשתי הקומות שמעל קומת הקרקע, יותרו שימושי משרדים או מגורים. בקומות 4-7 יותר שימוש למגורים בלבד. שימוש מלונאי יותר בכל הקומות מעל המסחר.</p> <p>(2) מספר הקומות:</p> <p>מספר הקומות יהיה כקבוע בסעיף 5.</p> <p>בתא שטח 1001 בלבד - מעל הגג, תותר בניית קומה טכנית, בנוסף על מספר הקומות המותרות. ניתן יהיה לשלב שימושים עיקריים לרווחת הדיירים במשולב עם הקומה הטכנית, ובתנאי שתכסית הקומה לא תעלה על 50% מתכסית הקומה שמתחתיה.</p> <p>בתא שטח 1002 - מספר הקומות וגובה הבניין הינם מירביים, והם יכללו את המתקנים הטכניים. לא תותר בליטה מעבר לגובה הנקוב.</p> <p>(3) גובה הקומות:</p> <p>קומות קיימות, יהיו בהתאם למבנים הקיימים.</p>



בקומות החדשות בלבד, למעט השלמה לקומה קיימת, גובה קומה ממוצעת לא יעלה על 3.5 מ' מדוד מרצפת הקומה, לרצפת הקומה שמעליה.

(4) תמהיל הדירות:

תמהיל הדירות יאפשר יצירת מגוון דירות בשטחים שונים.
שטח דירה מינימלי יהיה 35 מ"ר.

(5) איחוד דירות:

איחוד דירות סמוכות באותה קומה, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, ובלבד שלא שינה את היחס שבין הדירות לשטחים המשותפים בבניין.

(6) גג:

גג המבנה יהיה שטוח, ויטופל כחזית חמישית - מערכות יוטמעו וישתלבו ככל הניתן במבנה הגג. גג הבניין ישמש להתקנת מערכות טכניות משותפות ופרטיות ויוכל לשמש כשטח משותף לדיירים. חדר המדרגות ישמש ליציאה לגג, ופיר המעלית יוכל לבלוט מעל לגג. הגג יהיה משותף או יוצמד בחלקו לדירות העליונות.

(7) מרפסות:

יותרו מרפסות קונזוליות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

(8) נסיגות:

תא שטח 1001 - קומה עשירית תהיה בנסיגה של 2 מ' מהחזית לדרך העצמאות.
תא שטח 1002 - קומה שביעית תהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות לדרך יפו.

(9) זיקת הנאה ושטחים ציבוריים:

השטח לשימוש ציבורי שיירשם על שם עיריית חיפה, ימוקם בקומת הקרקע של תא שטח 1002, כשהכניסה אליו תהיה מרחוב יפו. יקבעו שימושים ציבוריים כמו מבני תרבות ופנאי או משרדי רשות.

המרווח האחורי שבין הבניינים, ברוחב 9 מ' לפחות, יסומן בזיקת הנאה. יתאפשר חיבור זיקת ההנאה משני צידי הבנייה הקיימת, ברוחב של 4 מ' לפחות. השטח הציבורי יתוכנן באופן שיתאפשר מעבר ממנו לחצר האחורית הפתוחה בין המבנים. כמו כן, תובטח רציפות של זיקת ההנאה לציבור מהשטח הציבורי המבונה ועד לחצר האחורית.

(10) מרתפים:

לא תתאפשר בניית מרתפים אלא רק רפסודה ברום של 1.85 מ'.
על אף האמור, יתאפשר פתרון ביסוס חלופי בתאום עם רכבת ישראל בשלב הרישוי.

שימור

ב

1. המבנים הקדמיים לרחוב יפו (תא שטח 1002) הינם לשימור.
2. לגבי המבנים האחוריים, לאחר קבלת תיק התיעוד המלא ייקבע האם וכיצד לשמרם. אופן שימור המבנים האחוריים ושילובם בבניה החדשה המוצעת ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית, לאור ממצאי תיק תיעוד מלא ולאחר קבלת התייחסות ועדת השימור



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. יש לשמור על חלל החצר ההיסטורית, ביפו 80, כחלל פנימי לפחות כגובה קומת הקרקע הגבוהה של המבנה לשימור.
4. הבנייה החדשה מעל למבנים לשימור, לרבות עיצוב החזיתות וחומרי הגמר, תתואם עם מחלקת השימור של עיריית חיפה, וינקטו הצעדים הנדרשים על מנת שהבניה החדשה המוצעת לא תפגע במבנים המיועדים לשימור.
5. היתר בניה יכלול הנחיות הנוגעות לעבודות נדרשות במבנים לשימור, בהתאם להנחיות מחלקת השימור ועל-פי ממצאי תיק תיעוד מפורט.
6. בהליך הרישוי ייקבעו תנאים לביצוע עבודות השימור בפועל, בד בבד עם הבניה החדשה בתא שטח זה.



ג

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

מלונאות:

תנאי בהיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א/12/1.

לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.

לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.

שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספיציפיות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מספר הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
								ש"ס שטחי בניה						עיקרי
440					10	(1) 35	44	3850	1000	2950		עירוני מעורב	עירוני מעורב	
340					(3) 7	(2) 28	34	2581	750	1733		עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(6) 20					(5) 2					(4) 114	מבנה פנימי בחצר	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
								200		200		עירוני מעורב	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:

השטחים בטבלה מתייחסים לכלל השימושים המפורטים בטבלה 4.1.1: מסחר, משרדים, מלונאות, מוסדות להשכלה גבוהה מוסדות תרבות מגורים ושטחי ציבור.
גובה מבנה מעל מפלס כניסה קובעת לבניין ייקבע כגובה שבין מפלס רחוב יפו, לגג הקומה העליונה, להוציא את הקומה הטכנית.
סטייה מהגובה המותר בטבלה, תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.
קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ובתוספת מבנה יציאת המדרגות לגג, שטחים משותפים מעקה גג ומערכות טכניות עד 3 מ' נוספים. מיקום המערכות הטכניות יורחק מקצה המבנה הפונה לדרך העצמאות ככל הניתן.
- (2) גובה מרבי שיכלול את המתקנים הטכניים. לא תותר בליטה מעבר לגובה זה.
- (3) כולל קומת הקרקע.
- (4) שטח בנייה כולל לטובת הבניין ההיסטורי בחצר, במרווח שבין הבניינים שעל הרחובות הראשיים. שטח זה יבוטל אם ייקבע כי הבניין להריסה, או יקטן בהתאם לבינוי הסופי שיאושר בתכנית הבינוי והפיתוח.
- (5) בהתאם לבניין הקיים, באם לא יהרס.
- (6) שטח מרפסות קונזוליות קיימות או לשחזור בבנייה היסטורית זו, יהיה בנוסף לשטח האמור. לא ניתן להמירו בשטחים עיקריים.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית. בתכנית תיבחן חלופה לפיה הבניה החדשה לכיוון דרך העצמאות תכלול נסיגה של 1.00-1.50 מ' מחזית המבנים לשימור לאורך הרחוב. אופן שימור המבנים ההיסטוריים ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח, לאור ממצאי תיק תיעוד בהתאם לסעיף 6.6 ולאחר קבלת התיחסות מחלקת השימור. בתכנית ייקבע המיקום המדויק של זיקת ההנאה במרווחים האחוריים של הבנייה הראשית, החיבור ביניהם והמעבר מהשטח הציבורי המבונה למרווח הפנימי.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>התכנית פטורה מהתקנת מקומות חניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>יעד נפח נגר לניהול: 82 מ"ק. יעד ספיקה יוצאת מווסתת (בתכניות מעל 1 דונם): 17.39 מק"ש. תנאי לשלב הרישוי יהיה אישור נספח ניקוז שבו יוצגו ויפורטו אמצעי ניהול הנגר בחלוקה למתחמים או מגרשים. הנספח יכלול הנחיות להקטנת הנגר העילי על ידי שימורו וניצולו, השהייה והחדרה לתת הקרקע כמפורט בתמ"א 1.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איחוד וחלוקה</p> <p>התכנית כוללת איחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים. באחריות יוזם התכנית או הבאים אחריו להכין תוכנית לצורכי רישום.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>הבקשה הראשונה להיתר הבניה תכלול את כל הבינוי המוצע בתכנית כולל המבנים לשימור. הבקשה להיתר תובא לדיון בוועדת השימור כדי להציג ולאשר את העיצוב האדריכלי המוצע ואת חומרי הגמר של הבניה החדשה, והיחס בינם לבין המבנה לשימור. תעודת הגמר הראשונה בתחום התכנית תכלול את השטח הציבורי והיא תותנה ברישומה על שם עיריית חיפה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות הכלולות בתכנית זו, שהינה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א / 38. היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 אקוסטיקה</p> <p>א. כתנאי בהליך הרישוי תערך בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי לבחינת רמות הרעש הצפויות בבניין כפועל יוצא מהקרבה לעורק תחבורה סואן. ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הוועדה הבין משרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999). ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור איגוד ערים חיפה לאיכות הסביבה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 סטיה ניכרת</p>	<p>6.8</p>

ניוד שטחים מ'שטח עיקרי למרפסות' ל'שטח עיקרי' יהווה סטיה ניכרת לתכנית.
סטיה מגובה המבנים לפי טבלה 5 תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

שימור

6.9

1. לא תותר הריסת מבנה לשימור.
2. למרות האמור בסעיף לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת מחלקת השימור, ובהתאם לממצאי תיק התיעוד.
3. תנאי להגשת בקשה להתיר בניה יהיה תיק תיעוד מלא על-פי פורמט מחלקת השימור העירונית, ובהתאם להנחיות מינהל התכנון לתיעוד מקדים ולתיק תיעוד ממרץ 2008 ועדכונים מעת לעת. התיעוד יאושר ע"י מחלקת השימור.
4. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה לשימור ובאופיה של סביבתו הקרובה.
5. במבנה לשימור יבוצע שימור מלא של המעטפת ושימור החזיתות על פי המקור, כולל הסדרת פתחים ושמירה על פרופורציות הפתחים הקיימים, שימור ושיקום חומרי גמר מקוריים של המבנה לשימור, שמירה על פרטים מקוריים והסרת תוספות מאוחרות ו/או מפגעים.
6. הוועדה המקומית, בכפוף להמלצת וועדת השימור, רשאית להתיר שינויים במבנים לשימור, הנחוצים להמשך תפקודם, לאחר ששוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור.
7. בהיתר הבניה ייקבע אופן ביצוע העבודות ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר הקשור הן ביחס למבנה לשימור והן ביחס לסביבתו הקרובה, הכל על בסיס מימצאי תיק התיעוד ולפי הנחיית מחלקת השימור.
8. חיזוק המבנה לשימור יבוצע באמצעות חיזוקים פנימיים בלבד. תותר עבודה לביסוס מתחת למבנים לשימור ובתנאי ששוכנעה הוועדה המקומית כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של המבנה לשימור על כל מרכיביו. מפלס הכניסה ופני הקרקע סביב המבנה לשימור ייקבעו בשלב הרישוי לאחר קבלת התייחסות מחלקת השימור בהתייחס למפלס הכניסה המקורי וכן למצב הקיים ומפלס רחוב יפו.
9. התקנת תשתיות ומתקנים טכניים במבנה לשימור ובסביבתו הקרובה תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. לא יוצבו תשתיות ומתקנים טכניים על גבי חזיתות המבנה לשימור.
10. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות, לאחר בחינת מהנדס בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
11. ניתן להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו, על פי תיק התיעוד, חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.
12. תנאי לתעודת גמר יהיה אישור על השלמת עבודות השימור בהתאם למפרט השימור ולהנחיות שייקבעו בהיתר הבניה על ידי מחלקת השימור.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.10

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתת"ל 80/א.
- ב. הגובה המרבי המותר לבניה לא יחרוג מקו הגובה הקבוע בהגבלות הבניה אלא אם התקבל אישור מיוחד של מנהל התעופה האזרחית.

רישום שטחים ציבוריים

6.11

בעת רישום הבית המשותף בלשכת המקרקעין, השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית חיפה

כיחידות נפרדות.

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

6.12

המבנים המסומנים בתכנית להריסה, יהרסו במסגרת הבנייה במתחם, לאחר הוצאת היתר הריסה או הריסה ובנייה. יותר שימוש במבנים במהלך עבודות הבנייה ועד להריסתו בפועל.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

צפי למימוש התכנית - עשר שנים.

מימוש הבניה יהיה בשלבים, או בהינף אחד, וסדר הקמת הבניינים יהיה לשיקול דעת יזם התכנית או המבצע, ויפורט בתכנית האתר במסגרת הבקשה להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים																	
לתכנית מספר: 304-0862866 - עירוב שימושים בדרך העצמות 126, 128, יפו 78, 80, חיפה																	
מצב יוצא					מצב נכנס					נתוני המקרקעין							
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	יעוד המגרש (המוקצה (3)	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המוקצה	מס' המגרש (המוקצה (5)	מס' מגרש התמורה	יעוד החלקה /המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה (4)	מס' זהות או מס' תאגיד (3)	שם החוכר (הרשום (2)	שם הבעלים הרשום (2)	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס"ד
			43%	498	1001		מסחרי עם חזית מסחרית א', דרך	1/1	משכנתא לבנק מרכזית דיסקונט בע"מ	514960194		עצמאות חיפה נכסים והשקעות בע"מ	210	210	22	12639	1
			57%				מסחרי עם חזית מסחרית א'	1/1		514960194		עצמאות חיפה נכסים והשקעות בע"מ	278	278	23	12639	2
			62%	578	1002		מסחרי עם חזית חנויות	1/1		514960194		עצמאות חיפה נכסים והשקעות בע"מ	366	366	21	12639	3
			38%				מסחרי עם חזית חנויות	1/1		514960194		עצמאות חיפה נכסים והשקעות בע"מ	222	222	20	12639	4
				1076								1076					סה"כ
שטח מבונה של 200 מ"ר, יירשמו ע"ש עריית חיפה בתנאי שטח 1001 או 1002 בהתאם להוראות התכנית, במסגרת רישום הבית המשותף																	

עצמאות חיפה נכסים והשקעות בע"מ
 4.2.2025
 ח.פ. 514960194

עצמאות חיפה נכסים והשקעות בע"מ
 4.2.2025
 ח.פ. 514960194

עצמאות חיפה נכסים והשקעות בע"מ
 4.2.2025
 ח.פ. 514960194

עצמאות חיפה נכסים והשקעות בע"מ
 4.2.2025
 ח.פ. 514960194

- 1 יירשם מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.
- 2 הועברה הבעלות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, וראו את הבעלים שאליו הועברו החלקה/המגרש הרשום בפנקסי המקרקעין כאילו הוא רשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.
- 3 ימולא לפי העניין - אין חובה למלא.
- 4 אם עמודה זו מולאה יש לצרף נספח הוראות כאמור בתקנה 13. בעמודה יצוין סוג השעבוד באופן כללי, כגון: זיקת הנאה לטובת חלקה א, משכנתא.
- 5 ימולא בידי המודד בעל רישיון כעגרתו בפקודת המידות/רשם המקרקעין.

יריב זוהר לוסטיג
 שם שמאי המקרקעין/עורך התכנית/מודד בעל רישיון כעגרתו בפקודת המידות

117014
 מספר רישיון

03.02.2025
 תאריך

