

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-1035583

מצפה הגליל

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 :

28/10/2024

לאשר את התוכנית

11/12/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005192958/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מצפה הגליל מציעה פיתוח קטע מדרון בשכונת נווה שאנן חיפה, הפונה למפרץ חיפה ותחום בין רחוב הגליל 47-49 מדרום לבין רחוב נתיב חן מצפון. התכנית משנה את תכנית חפ/מק 1229/ד' שאושרה בשנת 2013, היות ותכנית זו לא מיצתה את חטיבת הקרקע באופן שעונה על צרכי השעה בשוק הדיור ולא מימשה את הפוטנציאל הגלום בה לכינון מרחב ציבורי שמאחה את הרחובות התחתונים עם מרכז שכונת נווה שאנן. התכנית המוצעת כוללת הקמת 6 מבני מגורים בני עשר קומות עם חזית מסחרית לרחוב נתיב חן, מבנה מגורים בן 10 קומות מעל רחוב אריה דולצ'ין, מבנה מעונות סטודנטים בגובה 18 קומות מעל מפלס רחוב נתיב חן, מבנה רב תכליתי בגובה 6.5 קומות ביחס לרחוב הגליל. כמו כן, התכנית מתווה שלד ירוק המשכי ומגוון המתווך על הפרשי טופוגרפיה ומחבר בין מרכז השכונה על השירותים העירוניים הרבים שבו, ורחוב נתיב חן שבו מתוכננת טיילת בעתיד. השלד הירוק מורכב ממעברים ציבוריים נופיים להולכי רגל המגשרים על 25 מטר פער גובה טופוגרפי בין רחוב הגליל העליון לרחוב נתיב חן התחתון. המעבר המרכזי משלב מצפור אל נוף המפרץ, טרסות מגוננות, פונקציות מסחריות ומערכת של ארבעה דרגנועים תחת כיפת השמיים לשימוש הציבור. שביל בזיקת הנאה לציבור מחבר בין כלל המעברים הללו ובין השימושים הציבוריים המשולבים בבניין הרב-תכליתי. בנוסף להנגשת העסקים, בתי ספר, ומוסדות ציבור ותחבורה ציבורית המרוכזים במרכז השכונה הותיק לתושבי הרחובות הנמוכים, התוכנית יוצרת מוקד חדש של עסקים קטנים לאורך רחוב נתיב חן, במרחב שכיום מנותק ונעדר שירותים או מסחר.

התכנית מציעה מגוון חללים נופיים עירוניים מובהקים בשטחה: שדרת עצים ברחוב נתיב חן, דופן עירונית פעילה המלווה את הרחוב עם חנויות ובתי קפה בגליל ובנתיב חן, טיילת פנימית מקשרת, מצפור, רחבות שהייה מגוננות, ומעברים ורטיקאליים המגשרים על הטופוגרפיה. כל המרכיבים הללו תורמים למרחב קומפקטי המשלב פתיחות ונוף עם זהות עירונית ומקומית מובהקת לרשות הציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מצפה הגליל
		מספר התכנית	304-1035583
1.2	שטח התכנית		15.374 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	201830
קואורדינאטה Y	744254

**1.5.2 תיאור מקום**

ביחידת קרקע בשכונת נוה שאנן, בין רחוב נתיב חן לשורת בניינים קיימים ברחוב הגליל, וכן כוללת 2 חלקות ברחוב הגליל (רחוב הגליל 47 ורחוב הגליל 49)

**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	הגליל	49	
חיפה	הגליל	47	
חיפה	נתיב חן		

שכונה נווה שאנן

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11212	מוסדר	חלק	127-132, 134	133
12466	מוסדר	חלק	25	

**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 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 1</u>
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>
26/06/2000		4052	4896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 גב ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ מק/ 1400</u> <u>גב</u>
26/06/1997		4037	4536	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 תט ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ מק/ 1400</u> <u>תט</u>
21/04/1996		2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ יב. הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>חפ/ 1400/ יב</u>
30/03/1997		2833	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ שש ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ 1400/ שש</u>
15/02/1934			422	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ 229</u>
07/03/2012		2981	6388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ 5 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ 229/ 5</u>
25/09/1969		47	1554	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 718/ א ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ 718/ א</u>
10/02/2019		7484	8106	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר	שינוי	<u>304-0447052</u>

				304-0447052 הוראות תכנית תחולנה על תכנית זו.		
05/03/2019		8404	8137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ 2000</u>
31/10/2013		954	6683	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1229/ ד ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ מק/ 1229/ ד</u>
08/03/1998			4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1</u>
29/04/2004			5293	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4</u>
28/02/2006		2102	5501	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ מק/ 1400/ פמ</u>
08/02/2010		1844	6061	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ ג/ 1229/ ג/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ 1229/ ג/ 1</u>
15/01/2005		1615	5367	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	<u>חפ/ 1400/ יב/ 3</u>
27/01/1938			753	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 214 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ 214</u>
04/07/1939			0	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 558.	החלפה	<u>חפ/ 558</u>

הערה לטבלה:

1. תכנית זו כפופה להוראות תת"ל 80 א ומגבלותיה



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלה שר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלה שר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית לניקוז	12: 39 07/04/2024	גיל הרסון	07/04/2024	7		רקע	ביוב וניקוז
לא	צילומים של עצים בוגרים בשטח התכנית	09: 42 13/02/2022	נמרוד שיינר	11/01/2022	93		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת סקר עצים	10: 48 07/04/2024	נמרוד שיינר	14/02/2024	4		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		16: 50 27/11/2024	נמרוד שיינר	27/11/2024	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר תיעוד מקדים רח' הגליל 47	13: 18 26/03/2023	תמיר הראל	06/03/2023	44		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	סקר תיעוד מקדים רח' הגליל 49	13: 26 26/03/2023	תמיר הראל	15/03/2023	43		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	בדיקת הצללה וסכמת רוחות	10: 04 13/02/2022	ניסן מלכה	31/12/2021	63		רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	פרשה טכנית לביוב	12: 30 07/04/2024	גיל הרסון	07/04/2024	5	1: 250	רקע	ביוב
לא	נספח אספקת מים	17: 00 27/11/2024	גיל הרסון	27/11/2024	1	1: 250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ביוב	17: 01 27/11/2024	גיל הרסון	27/11/2024	1	1: 250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז	17: 02 27/11/2024	גיל הרסון	27/11/2024	1	1: 250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	הנספח מחייב לנושא גובה הבניינים בחתכים. תכנית בינוי בקני"מ 1: 250 וחתכים בבינוי בקני"מ 1: 500	11: 45 24/11/2024	זהר אלטמן	21/11/2024	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	טבלת הקצאה	09: 12 26/05/2024	דותן דרעי	26/05/2024	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

לא	נספח עקרונות לטבלת איחוד וחלוקה	09: 13 26/05/2024	דותן דרעי	26/05/2024	26	1: 1	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	פרשה טכנית למים	12: 36 07/04/2024	גיל הרסון	07/04/2024	4	1: 250	רקע	מים
לא	דוח הידרולוגי לניהול מי נגר עילי	20: 50 11/01/2022	ניצן מזרחי	30/12/2021	21	1: 250	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח נופי מפלס 0.00	16: 54 27/11/2024	ארנה בן ציוני	27/11/2024	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נופי מפלס 2	16: 55 27/11/2024	ארנה בן ציוני	27/11/2024	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נופי מפלס 4	16: 56 27/11/2024	ארנה בן ציוני	27/11/2024	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא		16: 53 27/11/2024	ארנה בן ציוני	27/11/2024	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה וחניה, חניון המגורים	16: 57 27/11/2024	דותן ריגלר כהן	26/11/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		16: 58 27/11/2024	דותן ריגלר כהן	26/11/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מסמך המציג את יעודי הקרקע החלים על שטח התכנית, והסביבה הקרובה לה ואת גבולות התכנית שקבעו יעודים אלו	11: 23 07/04/2024	אלה שר	13/02/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית חיפה		ועדה מקומית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356356	rotir@haifa.muni.il
	פרטי			ד.א. מצפה הגליל בע"מ	חיפה	הגליל	47	052-2459999	amirkris@013net.net

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			ד.א.מצפה הגליל בע"מ	חיפה	הגליל	47	052-2459999	amirkris@013net.net

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלה שר	112492	אלה שר אורית שמואלי אדריכלות	חיפה	חסן שוקרי		050-7268381	sar@sar-shmueli.com
אדריכל	אדריכל	זהר אלטמן	11448680	אלף בית אדריכלים תכנון ערים אדריכלות נוף בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8882408	architecture.altman@ gmail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	ארנה בן ציוני	5952187	אב אדריכלות נוף	קרית טבעון	הכרמל	19 א	077-4080414	office@bo- landscape.co.il

bermanb@017.net.il	04-8523602	1	שער פלמר	חיפה	ב.מ. ברמן מודדים בע"מ	517	מאיר ברמן	מודד	מהנדס
dn99@017.net.il	04-8622223	25	שד המגינים	חיפה	דותן דרעי אורן נס בע"מ	759	דותן דרעי	שמאי	שמאי מקרקעין
tamir@tamir-arch.co.il	04-8246003	33	הנמל	חיפה	תמיר הראל אדריכלים	113012	תמיר הראל	יועץ	אדריכל
office@eet-il.com	03-5622638	36	שץ גגה גרשון	תל אביב- יפו	אי.אי.טי- הנדסה וטכנולוגיה סביבתית (ישראל) בע"מ	114887	גיל הרסון	יועץ תשתיות	מהנדס
viaoffice@viaplan.co.il	04-6568485		(1)	בנימינה- גבעת עדה			אסף טולדנו	יועץ	
Nizan_m@groupve.co.il	08-9408922	3	המנוף	רחובות	ורידים קרקעות מזוהמות		ניצן מזרחי	יועץ	הידרולוג
info@retrofit.co.il		10	(2)	בנימינה- גבעת עדה	ניסן מלכה		ניסן מלכה	יועץ סביבתי	
ha-office@amymetom.co.il	04-8681111	3	יבנה	חיפה	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	12352665	דותן ריגלר כהן	יועץ תחבורה	מהנדס
office@adamatrees.com	09-9779718	1	הדרים (3)	עין ורד	אדמה יעוץ אגרונומי מע"מ		נמרוד שיינר	יועץ	אדריכלית נוף

(1) כתובת : ת.ד. 303.

(2) כתובת : גבעת עדה.

(3) כתובת : ת.ד. 330.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

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**

הקמת מתחם מגורים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

- א. הגדלת השטח הכולל המותר למגורים.
- ב. קביעת קווי בניין, שינוי בגובה ומס' קומות הבניינים עד לגובה מקסימלי של 18 קומות.
- ג. שינוי הוראות הבינוי.
- ד. הוספת שימוש מסחרי בחלק מתאי השטח החדשים בתכנית.
- ה. שינוי יעוד ממגורים ב' בתכנית מאושרת למגורים ה', למגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור.
- ו. קביעת עצים לשימור העתקה ולעקירה.
- ז. תוספת יחידות דיור עד לסך של 271 יחידות דיור ו-104 יחידות דיור לסטודנטים או יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח.
- ח. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל, וקביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב בחניונים המקורים.
- ט. איחוד וחלוקה
- י. תכנית זו משנה את ייעודו של גן נחום הקיים מייעוד מגורים ב' לייעוד שצ"פ ומגדירה מגרש באותו שטח לייעוד מגורים ד' בתחום התכנית.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	203
מגורים ה'	202, 201
שטח ציבורי פתוח	602, 601
שטח פרטי פתוח	102, 101
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	203
דרך / מסילה לביטול	מגורים ה'	202, 201
דרך / מסילה לביטול	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	301
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	102, 101
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	601
הנחיות מיוחדות	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	301
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	601
זכות מעבר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	301
זכות מעבר	שטח פרטי פתוח	102
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	301
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	601
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ה'	202, 201
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	301
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	102, 101
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	601
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	102, 101
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	601
מבנה להריסה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	301
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	601
מבנה לשימור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	301
קו בנין עילי	מגורים ה'	202, 201
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	102, 101

#### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
73.78	11,278.62	אזור מגורים ב'
26.22	4,007.6	דרכים
<b>100</b>	<b>15,286.22</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.33	1,121.03	מגורים ד'
46.66	7,132.48	מגורים ה'
14.04	2,146.83	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
18.52	2,831.71	שטח פרטי פתוח
13.44	2,054.22	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>15,286.27</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ה'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים. ב. בתאי שטח 201 ו-202 יותרו שימושים מסחריים שיפנו לכיוון הרחוב במפלס רחוב נתיב חן. ג. תחנות טרנספורמציה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b> א. בתא שטח 201 יוקמו 2 בניני מגורים. בתא שטח 202 יוקמו 4 בנייני מגורים. ב. מרווחים: המרווחים הקדמיים יפותחו באופן רצוף ובחומר זהה למדרכה הציבורית. לאורך הרחוב יישמרו מדרכות רחבות בסמוך לחזיתות המסחריות. ג. יתאפשר מעבר כלי רכב בחניונים לחניונים עתידיים שישמשו את הבניינים ברחוב הגליל מעל הפרוייקט ככל שיתחדשו.
ב	<b>קווי בנין</b> א. על מנת לאפשר הגדלת המפתחים בקומות העליונות כלפי המבנים ברחוב הגליל, ייקבעו נסיגות לכל עומק הקומה העשירית מצד אחד בלבד בכל בניין ובאופן הבא - לבניין ברוחב עד 20 מטר תהיה נסיגה של 4 מטר ביחס לקומה שמתחתיה לאורך כל חזיתו הצדדית, בבניין ברוחב מעל 20 מטר תהיה נסיגה אחת של 10 מטר ביחס לקומה שמתחתיה לאורך כל החזית הצדדית.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לגינון ולנטיעות עצים, מגרשי משחקים, שבילים וכד'. תותר העברת קווי תשתית. לא תותר חניה עילית או תת קרקעית. יותר מעבר בין חניונים בתת הקרקע. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח ונוף</b>

<p>ניתן לבנות בשטח ציבורי פתוח מדרגות, מעליות, דרגנועים ואמצעי הנגשה אחרים לגישור על פערים טופוגרפיים.</p> <p>תמיכת הפרשי הגבהים תעשה באמצעות שימור הסלע הטבעי וייצובו בהתאם להוראות הקונסטרוקטור ויועץ הקרקע, או באמצעות קירות תמך בנויים. קירות תמך מדורגים ככל שייבנו לפי האמור, ייבנו בצורה של 'טראסות' מגוננות בהתאם להנחיות המרחביות. בין קירות התמך תשמר רצועת אדמה גננית ותותקן גישה אל הטרסאות שתאפשר טיפול והשקיה. בערוגות יינטעו עצים, שיחים ומטפסים ממינים מקומיים.</p> <p>בצמוד לבסיס המדרון תתוכנן רצועת גינון רציפה ורחבה שתפקידה איגום והשהיית נגר עילי. עודפי המים יופנו למערכת הניקוז העירונית בהתאם להוראות יועץ הניקוז והאינסטלציה בתכנית הפיתוח שתהיה חלק מבקשה להיתר בניה.</p> <p>מהלכי מדרגות ודרגנועים: אזורים המיועדים למעבר הולכי רגל ולמעברי תשתיות. תותר הקמת קירות תמך ע"פ ההוראות המרחביות, שורות סלעים, סלילת וריצוף שבילים להולכי רגל, מדרגות אבן, רחבות מנוחה ותצפית מרוצפות, פינות ישיבה וסככות צל. תותר הצללה של המעברים ונטיעת עצים לאורך המעבר.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>מבנה להריסה</b></p> <p>תנאי לאישור תחילת עבודה במגרשים הפרטיים יהיה הריסת מבנה המסומן להריסת בשטח הציבורי הפתוח.</p>	<p>ב</p>
<p><b>4.4 שטח פרטי פתוח</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שטח המיועד לגינון ולנטיעות עצים, מתקני הצללה, מגרשי משחקים, שבילים וכד'.          ב. תותר העברת קווי תשתית.          ג. תותר חניה תת קרקעית.          ד. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בתת הקרקע.</p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. ליד קירות התמך תישמר רצועת אדמה גננית ותותקן גישה אל הטרסאות שתאפשר טיפול והשקיה. בערוגות יינטעו עצים, שיחים ומטפסים ממינים מקומיים. בצמוד לבסיס המדרון תתוכנן רצועת גינון רציפה ורחבה שתפקידה איגום והשהיית נגר עילי. שטח הטיילת העליונה ינוקז בשיפועים עיליים לכיוון תעלת האיגום. עודפי המים יופנו למערכת הניקוז העירונית בהתאם להוראות יועץ הניקוז והאינסטלציה בתכנית הפיתוח שתהיה חלק מבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. יתאפשר מעבר כלי רכב מתחת לשפ"פ לחניונים עתידיים שימשו את הבניינים ברחוב הגליל מעל הפרוייקט במידש ויתחדשו.</p> <p>3. יותרו מתקני ספורט, בריכות נוי, ספסלים מצללות וכד' וחדרים טכניים למתקנים הללו ככל שידרשו.</p>	<p>א</p>
<p><b>בינוי</b></p>	<p>ב</p>



	<p>סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי                  בשטח השפ"פ המסומן בתשריט עם זיקת הנאה לטובת הציבור , לא תותר הקמת גדרות.</p>
<p><b>4.5</b></p>	<p><b>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.5.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>בשטח זה תותר בניה של שני בניינים A ו-B בתשריט, ובניין לשימור.                  במבנה הצפוני, מבנה A, יותרו השימושים הבאים:                  א. מעונות סטודנטים ושטחים משותפים נלווים.                  ב. שטחי מסחר, אולמות ושירותים לציבור בקומות התחתונות ממפלס רחוב נתיב חן ועד למפלס הטיילת כולל.                  ג. יתאפשר שימוש של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך. במקרה כזה תקופת השכירות תקבע בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.                  ד. בקומות מתחת לכניסה הקובעת יותרו שימושים מסחריים כגון מרפאות, חדרי כושר, ספא, כד'.                  במבנה הדרומי, מבנה B, יותרו השימושים הבאים:                  א. תעסוקה, משרדים, מרפאות וחדרי אשפוז ולינה נלווים.                  ב. חדרי לימוד וכיו"ב למעט מלאכה ושימושים דומים העשויים לגרום מטרד לסביבתם.                  ג. שימושים מסחריים במפלס רחוב הגליל ובמפלס הטיילת. (קומה 3-).                  ד. מוסדות ציבור ישולבו בקומות 0 עד 3- (במפגש עם מפלס הטיילת). כפי שתקבע הועדה המקומית.                  ה. במבנה לשימור יותרו שימושים מסחריים.                  ו. יותר שילוב תחנות טרנספורמציה.</p>
<p><b>4.5.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b>                  בכפוף לאישור הועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.4 ב' 5 להלן, יתאפשר ניצול חללי הטראסות ללא שינוי במפלסי הפיתוח וללא שינוי בשטחי הבניה בטבלה בפרק 5. חללים אלו לא ישמשו כיחידות דיור. יתאפשר שימוש בשטחים אלו לחללים משותפים לטובת הדיירים.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מבנה A (ראה סימון בנספח הבינוי, המבנה הצפוני):                  א. הבינוי: תותר בניה של עד 18 קומות ועוד קומה טכנית מעל הכניסה הקובעת (אשר נמצאת ברחוב נתיב חן).                  ב. המרווחים הקדמיים יפותחו באופן רצוף ובחומר זהה למדרכה הציבורית. לאורך הרחוב יישמרו מדרכות רחבות בסמוך לחזיתות המסחריות. לצד אבני השפה יתוכננו רצועות גינון רחבות אשר יהוו אזורים להשהיה וחלחול של נגר עילי. עצים יינטעו לאורך הרחוב.                  ג. כל הדירות שישמשו להשכרה או כמעונות סטודנטים יהיו בבעלות אחודה וינהלו כיחידה אחת.                  ד. דירות להשכרה לטווח ארוך: במידה ובתא שטח זה יתוכננו דירות להשכרה לטווח ארוך, תקופת השכירות תיקבע על פי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.                  מבנה B (ראה סימון בנספח הבינוי, המבנה הדרומי):                  א. הבינוי: תותר בניה של עד 7 קומות מעל הכניסה הקובעת מרחוב הגליל, עוד 3 קומות בין מפלס רחוב הגליל ומפלס הטיילת, ועוד 4 קומות של חניה תת"ק.                  לבנין תהיה כניסה משנית ממפלס הטיילת.</p>





<p>ב. למוסדות הציבור יתוכננו כניסות מונגשות ונפרדות מהשימושים האחרים.  ג. שטחי הפיתוח ברחוב הגליל יותאמו לצביון המקומי הקיים ברחוב.  ד. תמיכת קרקע תיעשה באמצעות קירות תמך מדורגים ובנויים בצורה של טראסות מגוננות או באמצעות סלע טבעי, בהתאם להנחיות המרחביות.  ה. מבנה להריסה: הריסת המבנה המסומן בתשריט להריסה בתא שטח 301 יהווה תנאי לאישור תחילת עבודות בתא שטח זה.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>שימור</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: מבנה לשימור</b></p> <p>מבנה האבן ברחוב הגליל 49 יישמר. חלק המבנה המיועד לשימור הינו מבנה האבן בן קומה אחת ללא התוספות המאוחרות. חלקי המבנה המאוחרים יותר ייהרסו.  א. גג הרעפים של מבנה האבן ישוחזר בהתאם למקור.  ב. במבנה לשימור יותרו שימושים מסחריים.  ג. הבניה החדשה תורחק מהחזית האחורית של המבנה לשימור ב-3מ'. לא תותר בניה חדשה מעל המבנה לשימור.  ד. ניתן לייצר חיבור בקומת הקרקע בין החלק האחורי של המבנה לשימור לבין הבניה החדשה, באופן שתשמר האבחנה בין המבנים תוך שימושים בחומר שקוף / בניה קלה.  ה. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד שיוכן בהתאם להנחיות מינהל תכנון לתיעוד מקדים ולתיק תיעוד ממרץ 2008 ועדכונה מעת לעת.  ו. התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור ובסביבתו הקרובה תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת וככל הניתן תשולב בבניה החדשה. זאת מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.  ז. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.  ח. ניתן להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההסטורי.  ט. השימור יבוצע בד בבד עם הבניה החדשה. היתר הבניה יכלול את הבנין החדש ושימור הבנין המיועד לשימור.</p>	<p>ג</p>
<p style="text-align: right;"><b>זכות מעבר</b></p> <p>1. זיקת הנאה להולכי רגל:  במרווח הקדמי של הבנין הצפוני תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כהמשך של המדרכות הציבוריות עד לגבול מגרש המגורים המשותף עם הדרך. שטח זה יישאר פנוי למעבר ויפותח בחומרים זהים למדרכות הציבוריות.  2. זיקת הנאה:  השטח המסומן בסימון "זיקת הנאה" תירשם זיקת הנאה להולכי רגל מעל פני הקרקע. שטח זה יישאר פנוי מבניה עד לגובה של 6 מ' לפחות, למעט עמודים קונסטרוקטיביים במבנה הצפוני. שטח זה יגונן וישמש לנטיעות עצים, שבילים, מגרשי משחק ומתקנים להשהיה והחדרת מי נגר עילי. התואי המדויק של זיקת הנאה יוכל להשתנות בעת הוצאת היתר בניה.  3. זיקת הנאה למעבר ברכב:  בשטח המסומן בזיקת הנאה למעבר ברכב יותר מעבר של כלי רכב לחניון התת קרקעי במגרש 301, ותותר חנית רכב לטיפול בתחנת הטרנספורמציה בלבד. לא תותר כל בניה בשטח זה וכן לא תותר חנית כלי רכב פרטיים.</p>	<p>ד</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות- 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	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
								עיקרי	שרות							עיקרי
1520	2	10	(3) 33	76	70	739	18262	4384		(2) 5926	(1) 7952	2192		201	מגורים	ה'
							1750		750	250	750	2192		201	מסחר	ה'
							1399	1199			(4) 200	706		101		שטח פרטי פתוח
3320	2	10	(3) 33	166	70	706	42152	9880		(6) 14940	(5) 17332	4940		202	מגורים	ה'
							3950		1750	550	(5) 1650	4940		202	מסחר	ה'
							3814	3614			(4) 200	2126		102		שטח פרטי פתוח
580	2	10	(3) 33	29	70	531	5958	1450		1450	3058	1121		203		מגורים ד'
1248	2	18	(9) 66	(8) 104		768	12594	(7) 4294		2600	5700	2147	A	301	מגורים ודיור מיוחד	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							3900	(7)		2550	1350	2147	A	301	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
300	8	7	(9) 30		70	447	8744	5704	(11) 910	590	(10) 1540	2147	B	301	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(14) 710							850	(13)	(12) 650	(13) 50	(12) 150	2147	B	301	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

## הוראות טבלה 5:

- א. קוי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. תתאפשר בליטת מרפסת זיזית עד 2 מ' מעבר לקו בניין קדמי.
- ב. בתת הקרקע בעורף המגרשים תותר בניה עד לגבולות המגרש לטובת חניה ושימושי שירות תת קרקעיים נוספים.
- ג. יותר ניוד של שטחי בניה ויחידות דיור בין תאי השטח השונים במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ובאישור הועדה המקומית ועד 10% מהשטח המוסר או מהשטח המקבל הקטן מביניהם.
- ד. ניתן לנייד שטחים עיקריים ושירות ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע.
- ה. תותר העברת שטחי שירות בין השימושים השונים באותו תא שטח.
- ו. מרפסות, כולל מרפסות מקורות ולא מקורות, מרפסות זיזיות, מרפסות התחומות ב-3 קירות.
- ז. מספר הקומות וגובה המבנים יימדדו ביחס לדרך הגובלת באותו בניין.
- ח. תתאפשר קומת חניה תת קרקעית נוספת. שטחי בניה לקומה זו יתאפשרו על פי תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1).

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בכל מבנה מגורים תתאפשר הקצאת 100 מ"ר למועדון דיירים.
- (2) מתוכם 2126 מ"ר לטובת חניה מקורה בעורף המגרש.
- (3) הגובה האבסולוטי על פי המסומן בחתכים בנספח הבינוי. מעל גובה זה יותרו מעקות, אלמנטים עיצוביים, מבנה חדר מדרגות, פיר מעלית, ומתקנים טכניים על גג המבנה שיהיו בגובה מינימלי הנדרש ולא יחושבו במניין הקומות.
- (4) שטחי בניה לטובת מצללות.
- (5) בכל מבנה מגורים תתאפשר הקצאה של עד 100 מ"ר למועדון דיירים.
- (6) מתוכם 6640 מ"ר לטובת חניה מקורה בעורף המגרש.
- (7) שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת ישרתו את המגורים ואת המסחר.
- (8) יחידות של מעונות סטודנטים. במידה והמבנה ישמש כמבנה של דירות להשכרה, מסי היחידות במגרש יותאם בהתאם לשטח ממוצע עיקרי של 60 מ"ר. שטח דירות להשכרה לא יעלה על 80 מ"ר.
- (9) מעל גובה זה יותרו מעקות, אלמנטים עיצוביים, מבנה חדר מדרגות, פיר מעלית, ומתקנים טכניים על גג המבנה שיהיו בגובה מינימלי הנדרש ולא יחושבו במניין הקומות.
- (10) במפלס הקרקע ישולבו שטחי מסחר.
- (11) ניתן לשלב שטחי מסחר בקומות שמתחת לכניסה הקובעת.
- (12) תותר העברה של שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת למבנים ומוסדות ציבור והפוך.
- (13) תותר העברה של שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת למבנים ומוסדות ציבור והפוך.
- (14) שטחים למרפסות שישמשו כחצרות למוסדות הציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

א. החניה תתאפשר בתת הקרקע, וכן חניה מקורה בשתי הקומות התחתונות מעל הכניסה הקובעת, בעורף הבנין תוך ניצול הטופוגרפיה.  
 ב. יותר מעבר בין המגרשים בחניונים התת קרקעיים.  
 ג. היתר הבניה יכלול הכנה לתשתיות טעינה חשמלית לרכב, את התשתית הדרושה בכל חניון, לרבות מקום ללוחות חשמל ולשנאים וקווי חשמל (זאת מבלי להתקין אותם בהכרח בפועל).

**6.2****ניהול מי נגר**

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

**6.3****חלוקה ו/ או רישום**

השטחים המסומנים בזיקת הנאה או זיקת הנאה להולכי רגל יירשמו בלשכת רשם המקרקעין בהליך הרישוי.

**6.4****תנאים בהליך הרישוי**

א. בהליך הרישוי תיקבע שלביות להבטחת הקמת הבניה המיועדת לצרכי ציבור ושימור הבנייה המיועדת לשימור.  
 ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית שתקבע בין השאר:  
 ב.1. מיקום סופי של השטחים המבונים לצרכי ציבור.  
 ב.2. הגאומטריה המדויקת של תחום זיקת הנאה.  
 ב.3. סימון רדיוס ההגנה על העצים לשימור.  
 ב.4. היקף השטחים ויח"ד שניתן לנייד בין תאי השטח כאמור בהערות בטבלה 5.  
 ב.5. במידה ותשתכנע שהדבר משפר את התכנון ביחס למרחב הציבורי יתאפשר ניצול חללי הטראסות בתא שטח 301, כאמור בסעיף 4.5.2 א' לעיל.

**6.5****הנחיות מיוחדות**

ניהול ואחזקת מבנים  
 1. בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין, יימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ואחזקה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

15 שנים.