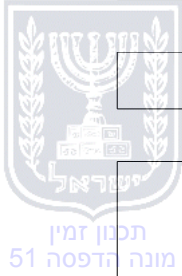


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0834648

חפ/2550/1 - פינוי בינוי מתחם פייזר, חיפה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/09/2024

לאשר את התוכנית

04/11/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005055436/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה במתחם הממוקם בנווה שאגן בשכונת יזרעאליה בין הרחובות ניסנבויים בצפון, פרץ מרקיש במערב ורח' דר' פייזר בדרום.
על שטח התכנית חלה תכנית מאושרת חפ/1157/ט' והיעודים החלים בתחומה הם איזור מגורים א' מיוחד, שביל ציבורי ושצ"פ.

התכנית הינה תכנית של איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התכנית וכוללת בתחומה את חלקה מס' 1 בגוש 11215 בשלמותה ובה 2 מבנים רבי קומות אשר לא מיועדים לפינוי בינוי.
הליך האיחוד והחלוקה יעשה בשני שלבים: השלב הראשון - שטח מחלקה 1 עליו נמצא המבנה המיועד לפינוי בינוי (פייזר 4,6,8,10) ירשם כחלקה נפרדת משאר שטח חלקה 1 שאינו מיועד לפינוי בינוי. ובשלב השני - רק השטח בתכנית המיועד לפינוי בינוי יחולק לפי תאי השטח המוצעים בתכנית.

התכנית מציעה בהליך של התחדשות עירונית "פינוי בינוי" הריסה של 4 מבני מגורים בסה"כ 104 יח"ד ובמקומם הקמת מתחם מגורים חדש במודל של עירוב שימושים המשלב מסחר, מגורים, מבני ציבור, שצ"פ תוך חיבור המתחם עם הפארק הסמוך וטיילת להולכי רגל. כמו כן מוצע מגרש נפרד ביעוד של מבנים ומוסדות ציבור.

המתחם החדש כולל 4 מבנים הכוללים 480 יח"ד, מתוכם 456 יח"ד רגילות ועוד 24 יח"ד קטנות כמו כן יוקצו שטחים נוספים עבור שימושים ציבוריים, שטחי מסחר ושטחי משרדים בקומות התחתונות.
גובה המבנים המוצעים: שני מבנים בני 32 קומות, מבנה אחד בן 34 קומות, ומבנה אחד של 9 קומות, מעל חניון תת קרקעי עם גישה מרח' ניסנבויים ומרח' אבא הילל סילבר דרך מנהרה מתחת לשטח גן אזולאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/2550/1 - פינוי בינוי מתחם פייזר, חיפה

ומספר התכנית

304-0834648

מספר התכנית

18.478 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	201057
קואורדינאטה Y	744490

1.5.2 תיאור מקום

המתחם ממוקם בשכונת יזרעאליה הוותיקה בנווה שאנן בין הרחובות ניסנבויים בצפון, פרץ מרקיש במזרח ורח' סילבר אבא הלל במערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	ד"ר פייזר	חיפה
	1	ד"ר פייזר	חיפה
	8	ד"ר פייזר	חיפה
	10	ד"ר פייזר	חיפה
	2	ד"ר פייזר	חיפה
	5	ד"ר פייזר	חיפה
	3	ד"ר פייזר	חיפה
	4	ד"ר פייזר	חיפה
	10	ניסנבויים	חיפה
	4	ניסנבויים	חיפה
	2	ניסנבויים	חיפה
	8	ניסנבויים	חיפה
	6	ניסנבויים	חיפה
	84	סילבר אבא הלל	חיפה
	2	פרץ מרקיש	חיפה
	4	פרץ מרקיש	חיפה
	6	פרץ מרקיש	חיפה

שכונה יזרעליה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11215	מוסדר	חלק	1, 4, 63-64, 69	2-3

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



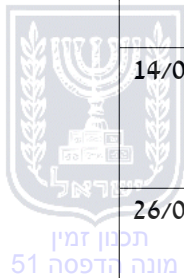
תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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		12/02/2020
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/1157/ט	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/1157/ט בתחומה.	2227	1973		13/06/1976
חפ/229/ו/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ו/5 ממשיכות לחול.	6388	2981		07/03/2012
304-0447052	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1) ממשיכות לחול.	8106	7484		10/02/2019
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/229/ז/1	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/229/ז/1 בתחומה.	4201	2771		14/03/1994
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	4536	4037		26/06/1997



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		על תכנית זו.				
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/ 1400/יב/1 ממשיכות לחול.	4626			08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/ 1400/יב/4 ממשיכות לחול.	5293			29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / פמ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/ 1400/פמ ממשיכות לחול.	5501	2102		28/02/2006
חפ/ מק/ 229 / י/ 2	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/מק/ 229/י/2 בתחומה.	5232			27/10/2003



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח קביעת מגרש תלת מימדי מחייב	11: 28 30/09/2024	פנינה רוזנברג	30/09/2024	1	1: 500	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	נספח בינוי גיליון 1 מתוך 3	11: 30 30/09/2024	דני בסנוסוף	29/09/2024	3	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי גיליון 2 מתוך 3	11: 32 30/09/2024	דני בסנוסוף	29/09/2024	3	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי גיליון 3 מתוך 3 חתכים	11: 33 30/09/2024	דני בסנוסוף	29/09/2024	3	1: 200	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 35 30/09/2024	רגב טורס	29/09/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח נופי	11: 55 30/09/2024	אמיר בלום	30/09/2024	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים מחייב	11: 56 30/09/2024	אמיר בלום	30/09/2024	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים-תמונות	10: 08 30/01/2023	אמיר בלום	24/01/2023	1	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים וביוב	13: 48 30/09/2024	רועי שקדי	30/09/2024	1	1: 500	רקע	תשתיות
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	10: 06 28/01/2024	רועי שקדי	10/01/2024	1	1: 1	רקע	תשתיות
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	13: 44 30/09/2024	רועי שקדי	30/09/2024	1	1: 500	רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית	10: 08 28/01/2024	רועי שקדי	10/01/2024	1	1: 1	רקע	ניקוז
לא	נספח איחוד וחלוקה מחייב	12: 14 30/09/2024	פנינה רוזנברג	30/09/2024	1	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	טבלאות איזון והקצאה	15: 04 07/10/2024	דותן דרעי	07/10/2024	17	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עיקרונות לטבלאות איזון והקצאה	15: 05 07/10/2024	דותן דרעי	07/10/2024	67	1: 1	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר חברתי	09: 13 03/01/2024	רנה פורסטני	26/12/2023		1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח הצללות ומשטר רוחות	12: 20 30/09/2024	עפר יונג	29/09/2024	52	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	12: 06 30/09/2024	פנינה רוזנברג	30/09/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356167	04-8356128	rotir@haifa.muni.il
	פרטי			חברת נקסט אורבן בע"מ	חיפה	שד הנשיא	134			yossi@next-urban.co.il

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
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosenberg-arch.co.il
אדריכל הפרויקט	אדריכל	דני בסנוסוף	33190		חיפה	דרך יפו	145	04-8371844	04-8378813	office@arch-sb.com
	יועץ תחבורה	רגב טורס	89735	תדס	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577655	04-8577567	regev@tedem.co.il
	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	Snait@miller-blum.co.il
	יועץ תשתיות	רועי שקדי	43857821	גלבוע מהנדסים יועצים	הרצליה	משכית (1)	3	09-9504021		roees@s-gilboa.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ סביבתי	עפר יונג		אלתר תכנון ופיתוח נוף ובנייה ירוקה בע"מ	ראש העין	המלאכה	23	03-7522056		ofer@alter- noga.co.il
מתכנן ערים ויועץ כלכלי	יועץ	רנה פורסטני		גיאוקרטוגרפי ה המכון למחקר מרחבי	תל אביב- יפו	דרך בגין	150	03-7682222	03-1682223	renee@geogk .com
שמאי מקרקעין	שמאי	דותן דרעי	759	דותן דרעי- אורן נס בע"מ	חיפה	שד המגינים	25	04-8622223	04-8668865	dn99@netvisi on.net.il
	מודד	ק. זייד	596	GEO MAP - הנדסה ומדידות מקבוצת זייד אורניב	טירת כרמל	הרצל	69	04-8577444	04-8575550	zaid- geomap@geo map.co.il

(1) כתובת: ת.ד 12586.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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

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

התחדשות עירונית במסלול של פינוי בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פינוי והריסת בניי מגורים קיימים במטרה לאפשר הקמת מתחם מגורים חדש במסגרת התחדשות עירונית תוך קביעת הוראות בנייה הקשורות למתחם פינוי בינוי:

תכנון זמין
מונה הדפסה 51

- א. איחוד וחלוקה מחדש של החלקות ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה.
- ב. תכנון המתחם תוך קביעת תאי שטח בייעודי קרקע שונים כגון: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת ודרך מוצעת תוך מתן אפשרות לעירוב שימושים בתוך המבנים.
- ג. קביעת חזית מסחרית.
- ד. הוספת גובה וקומות לגובה מקסימלי של 34 קומות.
- ה. קביעת הוראות למגרש תלת מימדי.
- ו. קביעת זכויות, הוראות הבניה וקווי בניין והנחיות מיוחדות בתחומי התכנית.
- ז. ביטול שביל הולכי רגל והקטנת השטח המיועד לשצ"פ.
- ח. קביעת זיקות הנאה לציבור לצמיתות.
- ט. הקצאת שטח בנוי לצרכי ציבור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 51

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	201
מבנים ומוסדות ציבור	501
שטח ציבורי פתוח	302, 301
דרך מאושרת	101
דרך מוצעת	401
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	302
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	501
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	302, 301
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	302
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור	501
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	201
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	301
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	201
חזית מסחרית	מגורים ד'	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' מיוחד	16,370.6	88.60
דרך מאושרת	40.62	0.22
שביל להולכי רגל	276.5	1.50
שטח ציבורי פתוח	1,790.3	9.69
סה"כ	18,478.02	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר ממושב	אחוזים ממושב
דרך מאושרת	40.62	0.22
דרך מוצעת	100.14	0.54
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7,874.84	42.62
מבנים ומוסדות ציבור	939.28	5.08
מגורים ד'	7,941.96	42.98
שטח ציבורי פתוח	1,581.19	8.56

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	18,478.03	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

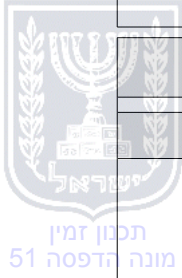


תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מעל קומת הקרקע: מגורים.</p> <p>ב. במפלס הקרקע ובמפלס 1-:</p> <p>1. מסחר קמעונאי כולל שרותי אוכל לסוגיו.</p> <p>2. יותרו שירותים אישיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מרפאות, שרותי רפואה ושירותי רווחה לציבור.</p> <p>3. השטח לצרכי ציבור ישמש לחינוך, קהילה, פנאי, רווחה ודת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>א. שטחים ציבוריים:</p> <p>בחלקו המערבי של מגרש 201 באזור/בתחום מבנה B (כמסומן בנספח הבינוי) ייבנה שטח לצרכי ציבור עם כניסה נפרדת ומונגשת מהכניסה לשימושים אחרים. המיקום הסופי של השטחים הציבוריים הבנויים יקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. עסקים:</p> <p>1. שטח יחידה מסחרית לא יעלה על 200 מ"ר.</p> <p>2. השימושים המסחריים יותרו בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים.</p> <p>3. יותרו גלריות בקומות המסחר.</p> <p>4. הגישה למגורים תהיה נפרדת מכלל השימושים האחרים.</p> <p>5. התכנון יכלול מתן פתרונות אקוסטיים למגורים ומניעת מטרדי ריח לסביבה מעסקי ושרותים.</p> <p>מזון (מסעדות, בתי קפה, מטבח וכו'). הפתרונות יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.</p> <p>ג. מחסנים:</p> <p>מחסנים יותרו מתחת לקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ד. חניונים:</p> <p>1. יותרו 2 כניסות לחניון: אחת מרח' אבא הילל סילבר והשנייה מרח' ניסנבום.</p> <p>ה. מרחק בין המבנים:</p> <p>המרחק בין מבנה D למבנה B לא יקטן מ-11 מ' והמרחקים בין שאר המבנים לא יקטנו מ-15 מ'.</p>
ב	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. בשטח הרחבות הציבוריות בין המבנים יישתלו עצים בוגרים חלף העצים שנעקרו בשטח מגרש הבניה. תכנית השתילה תלווה ביעוץ אגרונום, תנואם ותאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף במסגרת תכנית בינוי ופיתוח. שתילת עצים בפועל, תהווה תנאי לתעודת גמר לבניין האחרון במגרש.</p> <p>2. באזורי שתילת עצים מעל מרתפי החניה תהיה חובה של שמירת עומק אדמה גננית בהתאם להנחיות מרחביות.</p>
ג	<p>זכות מעבר</p> <p>1. לצורך הסדרת גישת הולכי רגל למבנים מתוך הרחבות הפנימיות בהן ממוקמות הכניסות למבני המגורים ולמסחר וכן מעבר לתא שטח 501 ולגן ציבורי תירשם בלשכת רשם מקרקעין זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הקרקע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. לצורך גישה לחניון ציבורי בתא שטח 501 במפלס 1-, תירשם זיקת הנאה בתא שטח 201 לשימוש ברמפות למעבר כלי רכב.</p>

<p>4.1 מגורים ד'</p> <p>3. הגאומטריה המדויקת ושטחם של תחום כלל זיקות ההנאה תיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	<p>4.1</p>
<p>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</p>	
<p>4.2.1 שימושים</p> <p>מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו: שימושי חינוך, קהילה, פנאי, רווחה ודת. מתחת למפלס הכניסה הקובעת: בתא שטח 501 במפלס 1- ובתא שטח תלת מימדי 501A ביעוד מגורים ד' (עפ"י נספח התלת מימד) מפלס 2- עד 4- יותרו חניות ודרכי גישה תת קרקעיות, מחסנים, חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים, אצירה ופינוי אשפה, תשתיות וכד'.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>4.2.2 הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>א זכות מעבר</p> <p>לצורך גישה לחניון ציבורי בתא שטח 501 במפלס 1-, בתא שטח תלת מימדי 501A (עפ"י נספח התלת מימד) תיקבע ותירשם זיקת הנאה לשימוש ברמפות למעבר כלי רכב.</p>	<p>א</p>
<p>ב הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מתחם תלת מימדי</p> <p>א. בתא שטח 501 המיועד למבנים ומוסדות ציבור, ייקבע מגרש תלת מימדי 501A בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. החניון במגרש התלת מימדי 501A ישמש כחניון משותף לכל השימושים בתכנית למעט למבנים ומוסדות ציבור (להם ינתן פתרון במסגרת תא שטח 501).</p> <p>ב. תא שטח 501 ירשם על שם עיריית חיפה למעט המגרש התלת מימדי.</p> <p>ג. המגרש התלת מימדי 501A יירשם על שם בעלי המגרש 201 כמסומן בנספח תלת מימדי.</p> <p>ד. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת מימדי, בטווח של עד 5 מ', אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.</p> <p>ה. על תא שטח 501 תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.</p>	<p>ב</p>
<p>4.3 שטח ציבורי פתוח</p>	
<p>4.3.1 שימושים</p> <p>ישמש לפארק ציבורי, מגרשי משחק לילדים, מתקני ספורט, ריהוט רחוב, מצללות וכד'.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א פיתוח ונוף</p> <p>בתא שטח 301, לאחר ביצוע דרך גישה תת"ק לחניון תת"ק בתא שטח 201, 501 ובתא שטח תלת מימדי 501A, מבקשי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על התאמת גובה המילוי באיזור החפירה לגובה השצ"פ הקיים על מנת להבטיח חיבור מיטבי לשצ"פ ולשבילים הקיימים. אחרי ביצוע המנהרה המצב בגן יוחזר לקדמותו ויפותח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית.</p>	<p>א</p>
<p>ב זכות מעבר</p> <p>תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב מתחת לשצ"פ בתא שטח 301 כגישה לחניון בתאי שטח 201 ו-501 ובתא שטח תלת מימדי 501A.</p>	<p>ב</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל, יותר מעבר תשתיות עירוניות.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל, יותר מעבר תשתיות עירוניות.
4.5.2	הוראות
4.6	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.6.1	שימושים
	יותר שימושים עפ"י תכניות מאושרות קודמות.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	הזכויות וההוראות יהיו עפ"י הוראות התכנית המאושרת הקודמת חפ/1157 ט'



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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						
								שרות	עיקרי							שרות
9600				(1) 480			75836			28440	47396			201	מגורים	ד' מגורים
							2915	210	525	650	1530			201	מסחר ומשרדים	ד' מגורים
							550		(2) 550					201	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
	6						31100	(3) 31100						201	חניון	ד' מגורים
9600		(6) 34	(5) 118.8	(1) 480	(4) 50	1395	110401	31310	1075	29090	48926	7909	201	<סך הכל>		ד' מגורים
		6	24		(4) 50	250	2360				(2) 2360	944	501	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
							950	(7) 950					501	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
							1900	(8) 1900				944	501	תא שטח תלת מימדי 501 A	חניון	ד' מגורים
	1						871	871				871	301	חניון	שטח ציבורי פתוח	ד' מגורים

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.

הערה ב: מפלסי הכניסה הקובעת למבנים בתא שטח 201 יהיו לפי מפלס הרחבה הפנימית בין המבנים כמסומן בנספח הבינוי. למסחר יותר מפלס כניסה קובעת עד 0.5 מ' ממפלס המדרכה. מפלס הכניסה

לתא שטח 501 יקבע לפי מפלס שביל הגישה מהפארק. מפלסים אלה יקבעו סופית בתכנית הבינוי והפיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה.

הערה ג: אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהי לפי חפ/5/229.

הערה ד: למגורים גובה קומות טיפוסיות יהיה עד 3.4 מ'.

גובה קומות פנטהאוז יהיה עד 4 מ'.

לכל השימושים שאינם מגורים גובה הקומה יהיה עד 6 מ'.

בקומות החניה התת קרקעיות יותר גובה קומה מעבר ל-2.4 מ' וזאת, בהתאמה למתקנים הנדרשים.

הערה ה': אופן חישוב שטחי השירות למבנים ומוסדות ציבור, למסחר ולמשרדים יהיה לפי חפ/1400 ש/ש/1 על כל שינוייה.

הערה ו': בכל מפלסי החניון יותרו בנוסף לחניות גם לוביים, מדרגות, מחסנים, מתקנים טכניים וכד'.

הערה ז': ניתן יהיה לנייד שטחי שירות ושטחים עיקריים ממפלס שמעל הכניסה הקובעת למפלס שמתחת לכניסה הקובעת, עד 10% מסה"כ שטחי שירות ושטחים עיקריים בכל מגרש.

הערה י"ג: השטח הממוצע של המרפסות יהיה 20 מ"ר.

הערה י"ד: לא יותרו שטחים נוספים מכח תמ"א 38 מעבר לשטחים שנקבעו בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך יח"ד אלה לפחות 20% יהיו יח"ד קטנות עד 85 מ"ר כולל ממ"ד ועוד 5% יהיו דירות מיקרו בגודל עד 55 מ"ר כולל ממ"ד.

(2) שטחי שירות כלולים בשטחים העיקריים ויחושבו לפי חפ/1400 ש/ש/1 על כל שינוייה.

(3) ניתן יהיה לנייד שטחי שירות תת קרקעיים בין תא שטח התלת מימדי 501A לבין תא שטח 201.

(4) מדובר בתכסית על קרקעית.

(5) גובה המבנים A ו-B יהיה עד 112 מ', גובה המבנה C יהיה עד 118.8 מ'. גובה המבנה D יהיה עד 32.4 מ'. מעל גובה זה יותרו מעקות, פירי מעליות, חדרי מדרגות ומתקנים טכניים על גג המבנה. גובה המתקנים הטכניים על הגג יהיה הגובה המינימלי הנדרש בכפוף לדרישות טכניות. (ראה סימון המבנים בנספח הבינוי).

(6) בבניין A ו-B יותרו עד 32 קומות, בבניין C יותרו עד 34 קומות ובבניין D יותרו עד 9 קומות. (ראה סימון המבנים בנספח הבינוי).

(7) מדובר בשטח לחניון עבור כל שימושי מבנים ומוסדות ציבור בתכנית.

(8) מדובר בשטח המיועד לחניון פרטי לכל השימושים למעט למבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



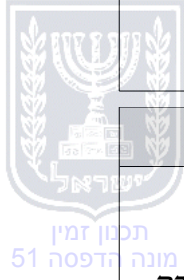
תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח	<p>כתנאי למתן היתר הבניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. א. התכנית תכלול פירוט הממשק עם הרחובות הגובלים והגן, פיתוח המרחב הציבורי הפנימי במרכז המתחם ובין המבנים; השטח הציבורי הבנוי; הגישות לכלל השימושים במבנים והכניסות לחניונים כולל פיתוח מעל ירידה לחניונים; רחבות כיבוי אש; שטחים מרוצפים, גדרות, חומרי גמר; מתקני תשתית ואצירת אשפה הקשורים לשימוש של תאי השטח. כל זה על רקע העצים לשימור.</p> <p>התכנית תכלול תכנית נטיעות מוצעת שתפרט סוגי העצים וצמחיה אחרת ופרטי הגינון במתחם. ב. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ייקבעו ויפורטו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התוואי והשטח הסופי של כלל השטחים בזיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב בכל מפלסי התכנית. זיקת הנאה לציבור תקבע על כל השטחים שבין המבנים. 2. מיקום השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 201. 3. מפלס הכניסה הקובעת למבנים. 4. העיצוב האדריכלי של המבנים והחללים ביניהם. 5. אחוז וסוג הגינון על גג החניון. 6. שלביות הפיתוח והרישום של השטחים שבין המבנים עליהם נקבעה זיקת הנאה לציבור. 7. מיקום סופי וסוג של תחנת הטרנספורמציה לאחר תיאום מול חברת חשמל וצוות מהנדס העיר. 8. אמצעי ניהול נגר, כולל הנחיות להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הרקע. 9. פתרון גישה לבניין ברח' ניסנבויים 4 במקום שביל הגישה המתבטל. 10. פתרונות למיתון הרוחות.
6.2	חניה	<p>החניה תהיה בחניון תת קרקעי בתא שטח 201, ותא השטח התלת מימדי מס' 501A המשתרע מתחת לתא השטח 501 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (בהתאם לסימון בנספח קביעת מגרש תלת מימדי ולהוראות בסעיף 4.2.2 סעיף קטן ב).</p> <p>בתא שטח 201 ובתא שטח התלת מימדי 501A (במפלסים 2- עד 4-) מוצע חניון פרטי עבור כל השימושים בתכנית למעט למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>בתא שטח 501 במפלס 1- מתוכנן חניון ציבורי עבור כל השימושים למבנים ומוסדות ציבור בפרוייקט.</p> <p>הכניסה לחניון מרחוב אבא הילל סילבר תתאפשר בשני מצבים, במצב הראשון לפני פעילות המטרונית בהתאם למצב הקיים ובמצב השני למקרה שבו תקודם הפעלת המטרונית לאורך הרחוב הכניסה תותאם להסדרי התנועה המעודכנים ככל שידרש.</p> <p>עבור השימוש המסחרי והדירות הקטנות מאוד (בשטח 30-55 מ"ר) לא תידרש חניה. עבור יתר הדירות תדרש חניה ביחס של 1:1 לדירה (כולל חנית אורחים).</p>
6.3	איחוד וחלוקה	<ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו בהתאם לנספח איחוד וחלוקה מחייב ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו בשני שלבים. א. בשלב הראשון עפ"י סימון שטח לאיחוד וחלוקה בתכנית איחוד וחלוקה שלב א', לפיה חלקה מס' 1 תחולק למגרשים 1A, 1B, 1C, 1D. המבנה המיועד לפינוי בינוי (פייזר 4,6,8,10) יקבל



<p align="center">איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>מגרש נפרד (1B) משאר שטח חלקה 1 שלא מיועד לפינוי בינוי.</p> <p>ב. בשלב השני עפ"י סימון שטח לאיחוד וחלוקה המסומן בתכנית איחוד וחלוקה שלב ב' (הכולל רק את השטחים המיועדים לפינוי בינוי), השטח הני"ל יחולק למגרשים 201, 301, 302, 401 ו-501.</p> <p>ג. לכל אחד משלבים א ו-ב שפורטו לעיל הוכנה טבלת איזון נפרדת המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>2. השטחים יאוחדו ליצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>3. טבלאות ההקצאה של שלב ב' ייכנסו לתוקף במועד הגשת בקשה להיתר לאחד מהמגרשים הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה של שלב ב'. באיחוד והחלוקה של שלב א' תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידי.</p>	
<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>א. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרו בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ב. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>ג. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית, יהיה רישום הערת אזהרה על הקמת שטחים אלה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ד. תנאי למתן תעודת גמר למבנה במתחם יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין על כלל השטחים עליהם נקבעו זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ולמעבר כלי רכב בתכנית.</p> <p>ה. זיקות הנאה תירשמה בעת רישום הבית המשותף אצל רשם המקרקעין.</p> <p>ו. במגרש התלת ממדי הבעלות תירשם בשכבות בהתאם לסימון בנספח קביעת מגרש תלת ממדי ולהוראות בסעיף 4.2.2 סעיף קטן ב.</p> <p>ז. חלקה תלת מימדית 501A תירשם באמצעות הכנת תמ"ר על פי פרק ג' סימן ד של חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.5</p>
<p align="center">תוקם חברת ניהול.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.6</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"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p> <p>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. תבוצע שתילה חלופית של עצים בוגרים בגודל 11 לפי הגדרות משרד החקלאות בתחום מגרש הבניה ובאזורים נוספים בשכונה בכמות שתקבע על ידי פקיד היערות הארצי ובכל מקרה לא פחות ממש' העצים הקיים. תכנית נטיעה הכוללת מיקום וסוגי העצים תוכן בהתאם להנחיות והוראות של הפקיד היערות העירוני והמחלקה לתכנון נוף ותאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח.</p>	



6.7	ניהול מי נגר
	<p>בשלב הרישוי יש להגיש נספח ניקוז שיציג ויפרט אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה למתחמים או למגרשים. הנספח יכלול הנחיות להקטנת הנגר העילי על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השתייתם והחדרתם לתת הקרקע כמפורט בתמ"א 1. נפח מי נגר היממתי שיטופל באתר מוערך כ-88%</p>

6.8	תנאים למתן תעודת גמר
	<p>1. שתילת עצים בוגרים חלף העצים שנעקרו בשטח מגרש הבניה ופיתוח נופי בכל השטחים בזיקת הנאה לציבור יהוו תנאי לאכלוס הבניין האחרון במתחם. 2. שיקום שטח הגן בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר כתנאי למתן היתר בניה ע"י הועדה המקומית.</p>

6.9	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. יש לקבל התייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה. ב. יש לכלול את השטח הציבורי הבנוי בהיתר בניה למבנה B(כמסומן בנספח הבינוי). ג. כחלק מהליך הרישוי ייקבעו הוראות הנוגעות לפעולות שיש לנקוט כדי שבעת ביצוע העבודות לא ייפגעו בעלי הדירות בבניינים שבשטח התכנית, לרבות הוראות הנוגעות לשמירה מפני פגיעה בצובר הגז.</p>



7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תוך 10 שנים

