

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0902882

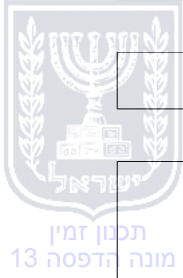
חפ/2178/א - סטלה מאריס

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית לפיתוח שכונת מגורים חדשה בשטח בסיס סטלה המתפנה, לצד שטח הכרמליתים, שכונות הכרמל הצרפתי ורמת שאול בחיפה. שטח התכנית הינו כ-50 דונם, גבולותיה הינם: מורדות הכרמל הצפוניים, רחוב טשרניחובסקי מדרום ושטח הכרמליתים ממערב.

מתחם התכנון ממוקם על רכס הכרמל הצפון מערבי, בשטח המוגדר בתכנית המתאר חפ/2000 כמרחב נוף ותרבות ומהווה חלק מרצף מוקדי תיירות רב תרבותיים בחיפה ולצד שכונות קרית שאול ושפרינצק המתחדשות.

התכנית מציעה רשת הדרכים המתוכננת על פי תוואי קוי הטופוגרפיה ומאפשרת מערך דרכים מתונות והליכתיות עם דופן עירונית רציפה, לצד מערך שבילי מדרגות ודרכים משופעות המפותחות כשטח ציבורי לינארי ומקשרות בין רחוב טשרניחובסקי, דרך שכונות המגורים אל הטיילת הנופית והמערך התיירותי העירוני. הטיילת נופית תפתוח לאורך קו הרכס ובה ישולבו מבני הבונקרים המנדטוריים שהוגדרו כמבנים לשימור, שטחי ציבור פתוחים כלל עירוניים, תצפיות נוף, אזורי פנאי וחזית תיירותית המתחברים לרשת הרחובות. במפגש התכנית עם רחוב טשרניחובסקי יפותחו כיכרות עירוניות מוצלות אשר חזית קומת הקרקע הפונה אליהן תהיה חזית פעילה עם שימושי מסחר וציבור.

התכנית מציעה 460 יחידות, טיילת ציבורית בשטח של כ-13.5 דונם, שימושי ציבור, מסחר ותיירות.



תכנון זמין
הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

חפ/2178/א - סטלה מאריס

304-0902882

מספר התכנית

50.651 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	197604
קואורדינאטה Y	747778

1.5.2 תיאור מקום

תחומה ע"י רחוב טשרניחובסקי מדרום, שטחי הכרמליתים ממערב והמורדות הצפוניים של הכרמל מצפון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה סטלה מאריס חיפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10804	מוסדר	חלק	20	22

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688		כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 /י 5 ממשיכות לחול.	ללא שינוי	חפ/ 229 /י 5
22/07/2012	5404	6448		ללא שינוי	חפ/ מק/ 229 /ט 2
05/03/2019	8404	8137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו אברהם דרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו אברהם דרמן		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	23: 44 23/11/2020	שגיא שרייבר	04/08/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	סקר תיעוד	18: 50 31/08/2021	טל פרידמן ראודניץ	31/07/2021	68		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח סביבה ונוף	10: 11 01/09/2021	אליהו אברהם דרמן	29/07/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח השתלבות	08: 29 01/09/2021	אליהו אברהם דרמן	17/08/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח בינוי- מחייב לנושא מספר קומות הבינוי המירבי וקווי הבנין	08: 28 01/09/2021	אליהו אברהם דרמן	25/08/2021	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	12: 48 30/08/2021	אדולפו וורוביוף	29/08/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תנועה - נספח חניונים	12: 55 30/08/2021	אדולפו וורוביוף	29/08/2021	4	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	חוות דעת מיקרו- אקלימית	11: 13 06/06/2021	גיא באור	11/04/2021	25		מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח מים וביוב	10: 41 06/06/2021	דוד ילוז	30/09/2020	21		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ביוב	10: 39 06/06/2021	דוד ילוז	20/01/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תשתיות מים	10: 48 06/06/2021	דוד ילוז	21/01/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	10: 44 06/06/2021	דוד ילוז	01/10/2020	15		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תשתיות ניקוז	10: 49 06/06/2021	דוד ילוז	10/01/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)		074-7024158		viktorp@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פל"ים 15 חיפה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)		074-7024158		viktorp@land.gov.il

(1) כתובת: פל"ים 15 חיפה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: כולל מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליהו אברהם דרמן		דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	המרץ		074-7024158		office@deve-arc.com
מתכנן סביבה	יועץ סביבתי	גיא באור		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		office@ethos-group.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אדולפו וורוביוף	87759	וי.אס.הנדסה אזרחית בע"מ	קיסריה	(1)	20			adolfo@vs-eng.co.il
	יועץ תשתיות	דוד ילוז		ה.מ.ד.י הנדסה	נשר	דרך בר יהודה (2)	65	04-8203210		hmdy@hmdy.co.il
יועץ שימור	יועץ	טל פרידמן ראודניץ		מעשה שימור גבעת עדה	בנימינה-	(3)		072-2446869		mshimur@gmail.com
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355		office@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: אלון התבור 20 קיסריה.

(2) כתובת: נשר 36791.

(3) כתובת: ת.ד 194 בנימינה 30500.



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
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מרבי 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידה הדיור 3. הדיורית איננה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידה הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם הערה על כך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011.
חזית פעילה	חזית הכוללת שימושים בעלי אינטראקציה גבוהה עם הציבור הרחב כגון מסעדות, מסחר קמעונאי, שימושי ציבור בעלי אופי שירותי וכדומה.
חניון ציבורי	חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החנייה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסויימים.
מבנה לשימור	מבנה, קבוצת מבנים, מתקן או אתר בעל ערכים הראויים לשימור שנכלל ברשימת המבנים לשימור בתכנית זו.
מבנה מסחר זעיר	מבנה מסחרי בתחום שטח פרטי פתוח או שטח ציבורי פתוח ששטחו לא יעלה על 50 מ"ר וגובהו לא יעלה על 5 מטר. השימושים המותרים בו יהיו כדוגמא: מסחר קמעונאי ובתי קפה.
מבן	תחום בינוי במגרש התחום בדרכים ושטחי פתוחים מכל עבריו
שימוש ציבורי	מבנים למוסדות וצרכי חינוך, מוסדות תרבות, מוסדות דת, קהילה, מתקני ספורט, מוסדות בריאות רווחה וסעד, שירותים עירוניים, כגון: מעון לאנשים עם מוגבלויות, שירותי חירום, משרדים עירוניים ולשכות לשירות הציבור, גני ילדים, מרכזי יום לקשיש, מבני ספורט, בתי ספר תיכוניים, תיאטראות וכדומה
שימוש תיירות	שימושים מותרים והוראות בשימוש מלונאות יהיו בהתאם לחוזר המנהל הכללי לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות

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 שכונת מגורים חדשה עבור 460 יח"ד בשטח בסיס סטלה מאריס המתפנה תוך.
- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים בהיקפיים עירוניים לאורך רצועת הטיילת ומבני הבונקרים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט: מיעוד שמור לממשלה לייעודים: מגורים ד', מגורים ותיירות, שצ"פ ודרכים מוצעת.

2. קביעת מגרשים להקמת מגורים עבור 460 יח"ד שימושי ציבור, מסחר ותיירות

3. קביעת מבנים לשימור

4. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה

5. קביעת תנאים למתן היתר בניה

6. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי

7. התוויית דרכים וקביעת יעודי דרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	106 - 101
שטח ציבורי פתוח	606, 603 - 601
ככר עירונית	605, 604
דרך מאושרת	711, 709, 702, 701
דרך מוצעת	712, 710, 708, 707, 705 - 703
מגורים ותיירות	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	606, 601
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	708, 705
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	106 - 103
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ותיירות	202
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	606
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	106
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ותיירות	202
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	603, 601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,486.4	6.88
שטח שמור לממשלה	47,165.24	93.12
סה"כ	50,651.64	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,477.7	6.87
דרך מוצעת	8,631.21	17.05
ככר עירונית	3,326.15	6.57
מגורים ד'	14,765.87	29.17
מגורים ותיירות	4,508.12	8.90
שטח ציבורי פתוח	15,915.84	31.44
סה"כ	50,624.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. תעסוקה 3. מסחר 4. שימושים ציבוריים 5. שימושים נלווים למגורים 6. חניון 7. דיורית
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לפחות 25% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד יהיו יחידות דיור קטנות. 2. בקומת הקרקע לא תותר הפניה של דירות אל הרחוב וכמו כן לא תותר הצמדת שטחים הפונים אל מרחב ציבורי ליחידות דיור בקומת הקרקע. 3. שטחי הציבור והמסחר ימוקמו בקומת הקרקע א/ו במפלס הרחוב בדופן הפונה לשטחים ציבוריים והרחובות. 4. שטחי הציבור הנוספים יותרו בקומה הראשונה מעל לקומת הקרקע. 5. יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומות המגורים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. 5. הוראות בנושאים: קווי בניין, עיצוב, טיפול בגגות פתוחים, מרפסות שימושים בקומות הקרקע. וכניסות למבנים יהיו עפ"י סעיף 6. מספר קומות עפ"י נספח הבינוי והוא יספר ממפלס הרחוב הגבוה כדלקמן: תאים 102-106 על פי מפלס הרחוב הצמוד למגרש בדרך מספר 2. תא 101 עפ"י מפלס רחוב טשרניחובסקי 7. תותר הקמת חניון משותף לתאי שטח 105, 103-106 ובתנאי כי תרשם זיקת הנאה עפ"י חוק. 8. השימושים המותרים מעל הקרקע יותרו גם בשתי הקומות הראשונות בתת הקרקע הפונה אל המרחבים הציבוריים. 9. תכסיות: 9.2 תכסיות הבינוי אינה כוללת מרפסות 9.3 קומת הגג והקומה מתחתיה יתוכננו בתכנית יורדת באופן הבא: תכנית קומת הגג יהיה עד 75% משטח הקומה תחתיה, ותכנית הקומה תחתיה יהיה עד 80% משטח קומה טיפוסית. 10. מרפסות: 10.1 לא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבינוי בחזיתות הפונות לכיוון שטח ציבורי. 10.2 בשאר החזיתות החל מהקומה השנייה למבנה תותר הבלטת מרפסות מקו הבינוי ומעל קו מגרש.

מגורים ד'	4.1



מגורים ותיירות	4.2
שימושים	4.2.1
1. מגורים 2. תיירות ושימוש נלווה לתיירות 3. מסחר 4. שימושים ציבוריים 5. שימושים נלווים למגורים 6. חניון 7. דיורית	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח 1. בקומת הקרקע לא תותר הפניה של דירות אל הרחוב וכמו כן לא תותר הצמדת שטחים הפונים אל מרחב ציבורי ליחידות דיור בקומת הקרקע. 2. שטחי הציבור, המסחר ימוקמו בקומת הקרקע א/ו במפלס הרחוב בדופן הפונה לשטחים ציבוריים והרחובות. 3. שטחי הציבור הנוספים יותרו בקומה הראשונה מעל לקומת הקרקע. 4. יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומות המגורים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת 5. הוראות בנושאים: קווי בניין, עיצוב, טיפול בגגות פתוחים, מרפסות שימושים בקומות הקרקע וכניסות למבנים יהיו עפ"י סעיף 6. מספר קומות עפ"י נספח הבינוי והוא יספר ממפלס הרחוב הממוצע והצמוד אל המגרש. 7. השימושים המותרים מעל הקרקע יותרו גם בשתי הקומות הראשונות בתת הקרקע הפונה אל המרחבים הציבוריים. 8. תכסיות הגג: 8.2 תכסיות הבינוי אינה כוללת מרפסות 8.3 קומת הגג והקומה מתחתיה יתוכננו בתכסית יורדת באופן הבא: תכסית קומת הגג תהא עד	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4.2	מגורים ותיירות
	<p>75% משטח הקומה תחתיה, ותכסית הקומה תחתיה תהא עד 80% משטח קומה טיפוסית.</p> <p>10.מרפסות :</p> <p>10.1 לא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבינוי בחזיתות הפונות לכיוון שטח ציבורי.</p> <p>10.2 בשאר החזיתות החל מהקומה השנייה למבנה תותר הבלטת מרפסות מקו הבינוי ומעל קו מגרש.</p>
4.3	ככר עירונית
4.3.1	שימושים
	<p>1.רחבה עירונית פתוחה הכוללת מקומות ישיבה, ריהוט רחוב, מתקני תאורה ונטיעות</p> <p>2.מתקני הצללה</p> <p>3.חניון תת קרקעי</p> <p>4.מתקנים הנדסיים ת"ק ומעבר תשתיות</p> <p>5.שווקים זמניים וירידים</p> <p>6.שימושים ציבוריים.</p> <p>7. מסחר</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תחום הכיכר העירונית יישאר פתוח למעבר הציבור בכל שעות היממה וימות השבוע ולא תותר בה הקמת גדרות ושערים למעט גידור וסגירות זמניות לצרכי תפעול.</p> <p>2. לא תותר חניה על קרקעית למעט עצירה לפריקה וטעינה.</p> <p>3. קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p> <p>4. הקמת חניון בתת"ק תחייב שמירה על איזורי שתילה לפיתוח הכוללים מילוי גנני מעל קומת המרתף לצורך נטיעות בעומק של לפחות 1.5 מ'.</p> <p>5. שטחים אלו יפותחו ללא קירות תמך ובהפרש מפלסי של עד 50 ס"מ כמתואר בנספח הפיתוח והנוף</p> <p>6. תותר סגירת חורף ואזורי הושבה מוצמדים עבור המסחר והחזית הפעילה בדופן הצמודה לשצ"פ ובתנאי כי תשמר מדרכה למעבר חופשי ונגיש ברוחב של לא פחות מ-2.5 מ'</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>1.פארק שכונתי וגינה ציבורית</p> <p>2..מתקנים נדרשים ומצללות</p> <p>4.מתקנים הנדסיים, באישור ועדה מקומית.</p> <p>5.מסחר מזערי כגון: קיוסק, מסעדה, בית קפה.</p> <p>6.סגירות עונתיות</p> <p>7.תיירות</p>
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. לא תותר חנייה עילית למעט עצירה לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי וחניית רכבי חירום.</p>

שטח ציבורי פתוח	4.4
<p>2. לא תותר הקמת גדרות ומחסומים בשטח הפתוח למעט גידור זמני הדרוש לצרכי תפעול ומעקות תיקניים ככל שאינם חוסמים את קו המבט.</p> <p>3. תכנון הצמחייה בכלל השטחים הציבוריים הפתוחים יתבסס על מינים מקומיים כגון: עץ אלון תבור, אלון מצוי, אלה א"י, עוזרר קוצני, אשחר רחב עלים, אלת מסטיק, מורן החורש, קטלב מצוי (אפשר גם קטלב משונן), שקד מצוי.</p> <p>4. תא שטח 601 יפותח כטיילת נופית המשלבת את מבני הבונקרים לשימור ויחולו עליו ההנחיות הבאות:</p> <p>א. על מנת למנוע הסתרת נוף: מיקום אלמנטי ההצללה ושתילת העצים יתכננו כך שצמרות העצים העתידיים והאלמנטין לא יפגעו בקו הנצפות כמתואר בנספח הנוף. השטח התמוד לאזורי התצפית יפותח עם צמחייה שיחנית ובהתאם למיני הצומח המקומיים.</p> <p>ב. בתחום המבנים לשימור הפיתוח ייעשה בתיאום עם מחלקת השימור והנוף ובמטרה לחשוף את המבנים ע"י פיתוח גגות פעילים כנקודת תצפית ומשטחי שהייה תומכי פעילות לצד המבנים כמתואר בנספח הנוף.</p> <p>5. תא שטח 603 יפותח כשצ"פ לינארי ומדורג הכולל דוכני מסחר מזערי ויחולו עליו ההנחיות הבאות:</p> <p>א. תותר הקמת מקומות ישיבה עבור קיוסקים ומסעדות צמודות דופן</p> <p>ב. היקף כיסוי הצל בשטח זה יהיה בהיקף שלא פחות מ-25%</p> <p>ג. עצי צל ינטעו לאורכו במקצב קבוע של כל 8 מ' ככל הניתן ובמידת האפשר בסירוג לקבלת מיקסום צל לאורך העליה ומקומות שהייה המתוכננים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דרך מאושרת	4.5
<p>שימושים</p> <p>4.5.1</p> <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>2. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקני הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ואין בהם כדי לפגוע ברציפות ובאיכות הדרך.</p> <p>3. סגירות עונתיות</p> <p>4. שבילי אופניים וחניות</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.5.2</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. כל שטח בזכות הדרך שלא ינוצל עבור תחבורה לרבות שבילי אופניים יפותח כחלק ממרחב הנטיעות והולכי הרגל.</p> <p>2. ברחובות בהם יסלל שביל אופניים יש לכלול שביל אופניים בחתך הדרך במפלס נמוך ממפלס</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4.5	דרך מאושרת
	<p>המדרכה.</p> <p>3. רצועת הנטיעות תהיה ככל הניתן בין שביל האופניים למרחב המדרכה.</p> <p>4. בתחום המדרכה ובסמוך לבתי עסק כגון בתי קפה ומסעדות, תותר הקמה של סגירת חורף בבניה קלה עשוי חומרים פריקים לשם הגנה מפני מזג האוויר על הסועדים בתנאי כי:</p> <p>א. תשמר רצועת מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב מזערי של 2.5 מטרים.</p> <p>ב. עיצוב מבנה הסגירה ייעשה בהתאמה לעיצוב הבנין אליו הוא משויך.</p> <p>ג. בקרבת עצי הרחוב ישמר מרחק מזערי של 3 מטרים.</p> <p>5. ביעודי קרקע דרך לא תותר הקמת חניות בניצב לאורך הרחובות והדרכים המוצעות</p> <p>6. מעברי חציה וצמתים: מעברי החצייה בתחום הפרוייקט יפותחו כהמשכה של המדרכה הסמוכה, ללא הפרדה מפלסית וחומרית, כמיסעה מרוצפת ומוגבהת להאטת התנועה</p>



4.6	דרך מוצעת
<p>4.6.1</p> <p>שימושים</p> <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>2. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקני הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ואין בהם כדי לפגוע ברציפות ובאיכות הדרך.</p> <p>3. סגירות עונתיות</p> <p>4. שבילי אופניים וחניות</p>	
<p>4.6.2</p> <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. כל שטח בזכות הדרך שלא ינוצל עבור תחבורה לרבות שבילי אופניים יפותח כחלק ממרחב הנטיעות והולכי הרגל.</p> <p>2. ברחובות בהם יסלל שביל אופניים יש לכלול שביל אופניים בחתך הדרך במפלס נמוך ממפלס המדרכה.</p> <p>3. רצועת הנטיעות תהיה ככל הניתן בין שביל האופניים למרחב המדרכה.</p> <p>4. בתחום המדרכה ובסמוך לבתי עסק כגון בתי קפה ומסעדות, תותר הקמה של סגירת חורף בבניה קלה עשוי חומרים פריקים לשם הגנה מפני מזג האוויר על הסועדים בתנאי כי:</p> <p>א. תשמר רצועת מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב מזערי של 2.5 מטרים.</p> <p>ב. עיצוב מבנה הסגירה ייעשה בהתאמה לעיצוב הבנין אליו הוא משויך.</p> <p>ג. בקרבת עצי הרחוב ישמר מרחק מזערי של 3 מטרים.</p> <p>5. ביעודי קרקע דרך לא תותר הקמת חניות בניצב לאורך הרחובות והדרכים המוצעות</p> <p>6. מעברי חציה וצמתים: מעברי החצייה בתחום הפרוייקט יפותחו כהמשכה של המדרכה הסמוכה, ללא הפרדה מפלסית וחומרית, כמיסעה מרוצפת ומוגבהת להאטת התנועה</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1224	5	15	60	102	6171	(1) 200	4080	9894	2108	101	מגורים ד'	מגורים ד'
					330			(2) 1550		101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
					100		250	750		101	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
560	4	6	28	40	2480	(1) 200	1640	4000	2973	102	מגורים	מגורים ד'
					100		250	750		102	מסחר	מגורים ד'
196	3	7	28	14	850		560	1358	1411	103	מגורים	מגורים ד'
					53		100	300		103	מסחר	מגורים ד'
1740	4	15	60	145	8773		5800	14065	3669	104	מגורים ד'	מגורים ד'
	3	8		50	850		2000	4850	2030	105	מגורים	מגורים ד'
					50		50	150		105	מסחר	מגורים ד'
476	3	10	39	34	1360		2000	3298	1501	106	מגורים	מגורים ד'
					50		50	150		106	מסחר	מגורים ד'
1050	3	(3) 10	39	75	4125		3000	7275	3177	202	מגורים	מגורים ותיירות
					187		350	1050		202	מסחר	מגורים ותיירות
		2					250	(4) 750	13019	601	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח
		2						150	739	602	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		2						(5) 300	2188	603	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		2						150	1579	605	מסחר	ככר עירונית
		2						(5) 250	1747	604	מסחר	ככר עירונית

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

העה ברמת הטבלה:

א. שטחי השירות בטבלה הינם שטחים מינמלים ניתן להמיר זכויות משטח עיקרי לשירות בהיקף של 30%

ב. ביעוד מגורים, ותיירות יותרו שטחים עיקריים למלונאות בתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 50% משטחי הבנייה למלונאות מעל הקרקע.

ג. ביעוד מגורים ותיירות תותר המרת של עד 10,000 מ"ר שטחי מגורים לטובת שימושי תיירות.

ד. ניתן לנייד שטחים מעל הקרקע אל תת הקרקע
ה. מצללות ויריעות הצללה אינם כלולים במניין שטחי הבנייה.
ז. בייעודי הקרקע כיכר עירונית ושטח ציבורי פתוח, תתאפשר תוספת זכויות עבור שטחי שירות בתת"ק, חדרים טכניים ומכונות וכן שטחים עיקריים לשימושים ציבוריים בהיקף של עד 3% מהשטח ושלא יעלה על 100 מ"ר.

ח. קווי בניין של יעודי הקרקע כיכר עירונית ושצ"פ יהיו 0.

ט. גלריה למסחר לא תספר במניין הקומות.

י. לשטחים ציבורים מבונים הנמצאים במגרש המיועד למגורים יוצמדו חצרות לשימוש הציבורי בהיקף הנדרש ע"פ המדריך להקצאת שטחי ציבור של מנהל התכנון ותיאום עם מחלקות התכנון ברשות המקומית.

יא. בתא שטח 601-602 שטחי הבנייה למבנים קיימים לשימור יהיו בהיקף השטחים הקיימים ותותר תוספת של עד 25% בתיאום מחלקת שימור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במפלס 1- המוצמד למפלס רחוב טשרניחובסקי בלבד.
- (2) סה"כ לשטחים עיקריים ושירות.
- (3) עפ"י נספח בינוי.
- (4) זכויות אינן כוללות מבנים לשימור קיימים.
- (5) כולל שטחי שירות ועיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

תאים הכוללים יעוד מגורים :

1. מספר קומות :

1.1. מספר קומות הבינוי עפ"י נספח הבינוי

1.2. בתאי השטח 103,105 ו-106 ביעוד מגורים ותא 202 ביעוד תיירות ומגורים הפונים אל מרחב

הטיילת ומבני בשימור בתחום הקו המסומן בנספח הבינוי, גובה הבינוי יהיה עד 5 קומות כולל קומת קרקע ובתוספת קומת גג חלקית. קומת הגג החלקית לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה ובלבד שהבינוי בקומה זו יורחק 5 מטר מקו החזית לכיוון מרחב הטיילת כמסומן בנספח הבינוי.

1.3. קומת הגג תכלול את המתקנים הטכניים הדרושים לבניין ולא תורשה קומה טכנית או יציאה לחדר מדרגות מעל קומת הגג.

2. תותר הקמת מספר מבנים נפרדים במבנן ובלבד שישמר מרחק מזערי כמפורט להלן, סטייה של עד 20% מהוראות אלו תותר באישור מהנדס העיר :

א. מרחק בין חזיתות, כולל מרפסות, בבניינים בגובה של עד 10 קומות לא יקטן מ- 14 מ'.

ב. מרחק בין חזיתות, כולל מרפסות, בבניינים בגובה של מעל 10 קומות לא יקטן מ- 20 מ'.

ג. מרחק בין חזיתות צד במבני המגורים לא יקטן מ- 20 מ'. 8.0 מטר

3. גובה ומפלסי קומות :

א. רצפת קומת קרקע בחזית מסחרית תהיה במפלס המדרכה ולא תותר הפרדה מפלסית בכניסה.

ב. גובה הקומה יהיה עד 5.0 מטר ברוטו ולא יפתח מ-3.3 מטר ברוטו.

ג. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטר ברוטו

4. בכל ייעודי הקרקע בתכנית זו לא תתאפשר הקמת מחסנים לכיוון זכות הדרך.

5. קווי בניין למבנים הכוללים יעוד מגורים :

5.1. בקומת הקרקע בחזית מסחרית, קו הבנין יצמד אל קו המגרש או אל קו זיקת ההנאה לכל

אורכו, ביתר החזיתות קו בנין יהיה כמסומן בתשריט.

5.2. יתרת השטח המצוי בין חזית המבנה לגבול המגרש יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל העת. שטח זה ירשם כזיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין ויחולו עליו הנחיות זיקת הנאה בתכנית זו.

5.3. בתאי שטח הכוללים יעוד מגורים תהא בנייה רציפה בקו הבניין בשיעור של לפחות 65%

מאורך כלל חזיתות תא השטח בקומת הקרקע.

5.4. מעל מפלס שתי קומות תותר נסיגה .

5.5. יותר קו בניין 0 בקומת המרתף.

7. כניסות למבנים :

7.1. מפלס הכניסה הקובעת במבואת המבנים, בשטחי המגורים, המסחר, התעסוקה, תיירות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

והשימושים הציבוריים יהיה בגובה המדרכה והכניסה אליו תהיה במפלס הרחוב.
7.2 במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה, פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים.

7.3 הכניסות למבני המגורים ולשטחי הציבור יהיו מכיוון הרחוב, הכיכר העירונית, זיקת הנאה או השצ"פ הסמוך.

8. מסחר ותעסוקה :

8.1 השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב או לכיכר עירונית וללא מכשול או גידור בניהם ובין המדרכה.

8.2 מערכות ביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים יופרדו הפרדה מוחלטת מהמתקנים והמערכות המשרתים את המסחר.

8.3 תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

8.4 בתאי שטח הגובלים עם חזית מסחרית תתאפשר סגירה עונתית בתיאום עם מהנדס העיר

9. גגות מעל קומת המסד :

9.1 מערכות המבנים בגגות יוסתרו ויכילו הגנה אקוסטית בתיאום עם היחידה לאיכות סביבה.

9.2 גג קומת המסד :

9.2.1 שטחים אלו יאפשרו שימוש כחצרות פרטיות או מרפסות עבור דירות המגורים או כחצרות לשימוש הציבורי

9.2.2 יותרו שטחים פתוחים משותפים בקומה זו.

10. מרתפים :

10.1 קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.

10.2 לא תתאפשר חצר אנגלית.

6.2

הוראות פיתוח

1. הנחיות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים :

1.1 בשטחים אלו יינטעו עצים לכיסוי צל בהיקף שלא יפחת מ 25% מהשטח.

1.2 שטחי פיתוח שיבנו מעל תקרת חניון יספקו בתי גידול נאותים להתפתחות עצים, בנפח שלא יפחת מ-9 מ"ק לכל עץ, באישור מחלקת גנים ונוף העירונית ולפי המלצת אגרונום.

1.3 עצי צל יינטעו לאורך כל הרחובות במקצב קבוע כל 8 מ' ככל הניתן, ובמידת האפשר בסירוגן, לקבלת הצללה רציפה ככל הניתן.

1.4 יותרו נתיבי אופניים בזיקות הנאה והדרכים בתכנית, בהתאם לרשת שבילי אופניים עירונית.
2. הנחיות לפיתוח גינות פרטיות בגגות :

2.1 גינות פרטיות שיבנו בגגות יספקו בתי גידול נאותים להתפתחות עצים בוגרים ע"פ אישור אגרונום ולפי המלצת מחלקת גינון ונוף העירונית, ואישור פרטי ניקוז ותשתיות הנדרשות לגינות הגג למערכת הניקוז העירונית.

2.2 יותרו גינות גג בשתילה אקסטנסיבית או אינטנסיבית.

6.3

זיקת הנאה

1. השטח המוגדר כשטח עם "זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועד לאפשר שימוש של הציבור ללא

6.3	זיקת הנאה
	<p>מגבלות כלשהן ויפותח בהמשכיות למרחב הציבורי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין וזאת כתנאי להיתר הבניה.</p> <p>2. לא תותר הקמת גדר, שער או מחסום, למעט בכניסות לחניונים.</p> <p>3. לא יותרו הפרשי מפלסים בין הפיתוח בשטח זה ובין שפת המדרכות הסובבות.</p> <p>4. מתחת לשטח זה תותר הקמת חניון ובו חניות שירשמו על שם דיירי הבניין כל עוד יסופקו במפלס הקרקע בתי גידול נאותים להתפתחות עצים בוגרים מעל תקרת החניון, ע"פ אישור אגרונום.</p> <p>5. לעירייה תשמר הזכות לבצע בו כל עבודה לפיתוח, תחזוקה, שיפוץ, שדרוג או שינוי. כמו כמונה הדפסה 13 תכנון זמין</p> <p>6. תהייה רשאית לפתח תחום זה ברציפות עם המרחב הציבורי.</p> <p>7. בשטח זה תותר הקמת שבילי אופניים וחניות עבור אופניים.</p> <p>7. השטח המוגדר כשטח עם "זיקת הנאה למעבר רכב" מיועד לאפשר שימוש של הציבור ללא מגבלות כלשהן ויפותח בהמשכיות לרחוב. משטח זה תתאפשר כניסה לחניונים והוא יפותח כרחוב מרוצף בגובה המדרכה הסמוכה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין וזאת כתנאי להיתר הבניה.</p>
6.4	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. כל פתרונות החנייה הקבועים למבני המגורים, תעסוקה וציבור יהיו בתת הקרקע. חניה עילית בקומת הקרקע תתאפשר בתנאי כי תהא משולבת בקומת המסד ומקורה כמצוין בנספח הבינוי, ובתנאי כי יופנו חניות ו/או חזית חניה פתוחה כלפי זכות הדרך והמרחב הציבורי וכי ושטח הגג שלה יפותח כשטח פתוח לשימוש גינות פרטיות וחצרות לשימוש ציבורי.</p> <p>3. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים שימוש מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.</p> <p>4. ככל שלא תמצא אפשרות לחניה תפעולית בתחום המגרש, תתאפשר חניה תפעולית עבור שטחי המסחר המשולבים בייעודי מגורים ד' תהיה במסגרת זכות הדרך לאורך הרחובות המשניים.</p>
6.5	בנין לשימור
	<p>המבנים בתחום התכנית המסומנים בתשריט כמבנים לשימור, מיועדים לשימור ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד מלא, לפי הנחיות מנהל תכנון והנחיות מחלקת השימור בעיריית חיפה.</p> <p>ב. הבקשות להיתרים למבנים לשימור יכללו תכנון מפורט לשימור המבנים ושיקומם, על בסיס תכנית פיתוח לשצ"פ הטיילת, בה יוצג אופן חיבור המבנים לשימור לשצ"פ זה. תכנית הפיתוח הנופי והבקשות להיתרים יובאו לאישור מחלקת השימור.</p> <p>ג. תיאסר הריסת מבנים לשימור. יותר פירוק חלקי מבנה לא מקוריים, בהתאם לתיק התיעוד ולאישור מחלקת השימור.</p> <p>ד. ניתן להוסיף למבנים לשימור אלמנטים אדריכליים חיוניים, לצורך התאמת המבנים לדרישות החוק והתקן המעודכנות ושימוש המבוקש, בתיאום עם מחלקת השימור. זכויות הבניה לטובת התאמות אלו יוגדרו כשטח עיקרי או שטחי שירות, בשיעור של עד 20% מעבר לשטחים הקיימים, ובתנאי שלא יפגעו ערכי השימור.</p> <p>כל תוספת בניה למבנים לשימור מעבר למפורט בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת.</p>

<p>בנין לשימור</p>	<p>6.5</p>
<p>ה.שילוב מערכות אלקטרו מכאניות (מיזוג אויר, חשמל, מים, תקשורת וכדו') יעשה בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובאופן שלא יפגע בערכי שימור ובמטרותיו.</p> <p>ו.בקשה להיתר תכלול בנוסף:</p> <p>1.תכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור ותוואי הקרקע הטבע, לרבות עצים בוגרים וצמחיה אחרת, בהתאם להמלצת האגרונום.</p> <p>2.תכנית הפיתוח תציג את חיבור המבנה למערך שבילי הטיילת, וכן את</p> <p>3.הוראות לחומרי גמר, שילוט ותאורת האתר</p> <p>4.פתרונות להסתרת תשתיות מים, חשמל, מיזוג אויר, גז וכדומה.</p> <p>5.תכניות, חתכים חזיתות ופרטי בניין, כולל תכנון החזית החמישית.</p> <p>6.הוראות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי המבנה שאינם מיועדים לפירוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה.</p> <p>ז.קונסטרוקציית המבנים לשימור: לא תותר פגיעה בשלד המבנה המקורי, למעט שינויים קונסטרוקטיביים הנדרשים עבור הנגשת המבנה לקהל.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.6</p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>1. במגרשים פרטיים לא תותר בניה מעל קווי מים, ביוב וניקוז.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. חיבור לתשתיות תקשורת יבוצע מתשתיות קיימות המגיעות לשטח התכנית בתאום עם חברות התקשורת.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.8</p>
<p>1.עמידה בתקן 5281 לבנייה ירוקה או בתקן תקף אחר, לכל סוגי ייעודי הקרקע בתכנית ובהתאם לנספח בניה ירוקה בתכנית הבינוי בקני"מ 500:1 המוגשת כתנאי להיתר.</p> <p>2.מיקרו אקלים:</p> <p>א. בשלב ההיתר יש לערוך בדיקת מטרדי רוח באזורים המועדים, כמפורט בנספח מיקרו אלים לתכנית זו, על בסיס בינוי וגבהים סופיים, ויישום אמצעיים לצמצום.</p> <p>ב. בשלב ההיתר יש לערוך בדיקת הצללות על גגות מבנים מחוץ לתחום התכנית באזורים המועדים, כמפורט בנספח מיקרו אקלים לתכנית זו, על בסיס בינוי וגבהים סופיים, ויישום אמצעים לצמצום.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.9</p>
<p>1. תחנות השנאה:</p> <p>א. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. בניית חדרי חשמל חדרי טרפו/ חדרי שנאים/ וחדרי מיתוג השייכים לחברת חשמל או לגורמים פרטיים ימוקמו בתת הקרקע בלבד תוך שמירה על מרחק תיקני מדירות המגורים תחנת השנאה / טרפו או מיתוג תהא תת קרקעית או במבנה המשולב במבנה הראשי ככל שעקב מגבלות</p>	



חשמל	6.9
<p>טכניות לא ניתן למקמו בתת הקרקע.</p> <p>ב. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל. ככל וקיימים שנאים במרחב הציבורי הגובל הסמוך, תידרש העתקת השנאי לחדר טרפו תת קרקעי במסגרת היתר הבנייה .</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1.0 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>3. במרתפי החנייה התת קרקעית תוכן תשתית לטעינת רכבים חשמליים בכפוף לחוות דעת סביבתית להגנה מקרינה או מגבלות סביבתיות אחרות, אשר תוגש לאישור היחידה הסביבתית והנחיותיה</p>	
ניהול מי נגר	6.10
<p>1. מי הנגר העילי (כולל גגות ומרזבים) יופנו לשטחי השהייה - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') תתאפשר הפניית מי נגר עילי לתחומי השטחים הפתוחים מחוץ לשטח המגרש הכולל גלישה למערכת הניקוז העירונית. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכדומה.</p> <p>2. השטחים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/החדרה/ויסות והשהייה של מי הנגר בהתאם להנחיות נספח הניקוז בכפוף לאישור רשות המים ביחס להחדרה באזורים רגישים להחדרת מי נגר עילי למי תהום.</p> <p>3. הוועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל הזכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, צנרת וכיו"ב.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים</p>	



<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 או מפורט יותר לשטח התכנית או לחלקים ממנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>1.1.1. בינוי:</p> <p>א. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מרחק בין בניינים, מפלס פני הקרקע לכל מגרש.</p> <p>ב. מספר הכניסות וחדרי המדרגות המינימלי.</p> <p>ג. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפנינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי גובל בשטח ציבורי פתוח.</p> <p>ד. מיקום אזורי שירות ותשתיות, כניסה לחניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה (הן במגרש והן מחוצה לו), וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה, רחבות כיבוי אש.</p> <p>ז. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות לכניסות לחניה חזיתות מסחריות, שילוט וכן הנחיות למיקום של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה במבנה.</p> <p>ח. פיתוח השטחים הפתוחים לרבות אזורים בזיקת הנאה ובכלל זה הנחיות לעיצוב תכסית השטח הפתוח, החזיתות הפונות אליו, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.</p> <p>י. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.</p> <p>יא. מיקומים עקרוניים לסגירה עונתית.</p> <p>1.2. תשתיות:</p> <p>א. תכנון דרכים, מערך שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל, בהתאם לנספחים המנחים בתכנית זו.</p> <p>ב. תשתיות במרחב הציבורי כגון: מים, חשמל, בזק, ניקוז, ביוב, מערכת פניאומטית לאיסוף אשפה וכד'.</p> <p>ג. מערך תחבורה ציבורית.</p> <p>ד. נטיעות ופיתוח נופי.</p> <p>ה. מיקום ועיצוב מרכזי איסוף לפסולת ישולבו בעיצוב העירוני ללא חריגה אל מרחב הולכי הרגל ורוכבי האופנים.</p> <p>ו. ממשק עם שטחי מגורים.</p> <p>1.3. שימור:</p> <p>א. תנאי סף לקליטת היתר בניה ראשון יהיה אישור תיק תיעוד מלא למבנים לשימור ע"י מחלקת השימור וועדת השימור, והצגת שילובם בתכנית עיצוב ופיתוח שטח בקני"מ 1:500.</p> <p>ב. תכנון שימור המבנים יעשה ע"י אדריכל ומהנדסים רשויים ומומחים, בעלי נסיון בתחום השימור.</p> <p>ג. תנאי אכלוס למבנה הראשון יהיה השלמת שימור המבנים והטיילת הנופית, בהתאם להנחיות מחלקת שימור בעירייה.</p> <p>ד. תנאי להיתר הבניה למבנים לשימור יהיה רישום השטח על שם העירייה.</p> <p>1.4. תאום ביצוע ופיתוח:</p>	





תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>א. סדר הריסת המבנים הקיימים וסדר בינוי המבנים החדשים במתחם.</p> <p>ב. תיאום תשתיות זמניות או קבועות לרבות התחברות לתשתיות עירוניות.</p> <p>ג. אופן ומימוש שטחי ציבור המשולבים במבני מגורים.</p> <p>ד. הסדרי תנועה זמניים ובכללן חניה זמנית וקבועה.</p> <p>ה. אתרי התארגנות לבינוי ופיתוח.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה בתא שטח תיהיה נספח עיצוב אדריכלי ופיתוח בקני"מ 1:250 או מפורט יותר הכוללת הנחיות מפורטות לתא השטח בנושאים הבאים:</p> <p>א. חתכי בינוי, אופן ההתאמה זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור וקומות מיוחדות במבנה, דירות גן ומפלסי הכניסות.</p> <p>ב. פירוט תמהיל יח"ד.</p> <p>ג. חלוקת שטחי הקרקע וחלוקה עקרונית של הגינות הפרטיות והמשותפות, מיקום החניון.</p> <p>ד. תאי השטח הכוללים שטחי מסחר - הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ה. הצגת חתכים והתאמה לפיתוח הנופי עבור מבני תשתית. מתקנים אלו יבוצעו בתת הקרקע.</p> <p>ו. הצגת חלוקת השטחים הטכניים והפרטיים בגנות המסד ואת הצמדתם ככל שידרש בעת מתן ההיתר.</p> <p>ז. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות ואישור אגרונום לבתי גידול נאותים מעל תקרת חניונים, כולל פרטי ניקוז ותשתיות נדרשות לגינות הגג.</p> <p>ח. בתאי שטח הכוללים שימוש ציבורי, תנאי להיתר יהיה מתן מענה למבני ציבור בשלביות הביצוע.</p> <p>ט. קביעת מיקום והנחיות עבור סגירות עונתיות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הינה תכנית התארגנות באתר לתקופת הבניה לאישור מהנדס העיר.</p> <p>5. בסמכות מהנדס עיר לחייב ביצוע מערכת אשפה פניאומטית כתנאי להיתר. מיקום חדר אשפה קומתי, חדר מחזור, חדר מגופים ותוואי צנרת, לאישור תחנת התברואה במכון הרישוי. במבני המגורים/מסחר/משרדים יוקצה בנוסף, חדר לאחסון פסולת ברת מחזור.</p>	
פסולת בניין	6.13
<p>1. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.</p> <p>2. תותר הפעלת מגרסה באתר ההקמה ובלבד שלא תגרום למפגעים ו/או מטרדים סביבתיים. הפעלת המגרסה מותנית במתן אישור והנחיות להפעלה מטעם הרשות הסביבתית המוסמכת וזאת בכפוף לחוות דעת סביבתית, שתוגש כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.</p> <p>3. מחזור של פסולת הבניין באתר יתאפשר עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p>	
הוראות בזמן בניה	6.14
<p>שטחי התארגנות</p> <p>א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל</p>	



6.14 הוראות בזמן בניה	6.14
<p>תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ה. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי ההתארגנות ביעודים טיילת, שטח ציבורי פתוח וחוף רחצה.</p>	



6.15 רישום שטחים ציבוריים	6.15
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על-פי סעיפים 188,189,190 לחוק, התכנון והבניה 1965 בפרק ויירשמו על שם הרשות המקומית, או המדינה בהתאם לדין.</p> <p>2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רשות מקרקעי ישראל, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרשות מקרקעי ישראל והיא לא הסכימה להחזירם בתוך 90 ימים ממועד קבת ההודעה.</p> <p>3. ביעודי קרקע סחירים שונים בתחום התכנית מותרים שימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף, או בהסדר אחר, אשר יאושר ע"י מהנדס העיר ורשות מקרקעי ישראל. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום מקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין לצורכי ציבור.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>תנאי לביצוע מערכות התשתיות והבינוי יהיה הגשת תיק שימור עבור מבני הבונקרים, מדידה מדוייקת של תת הקרקע</p>	<p>מבני הבונקרים</p>	<p>1</p>
<p>1. פיתוח תאי שטח 103,105,106 ו-202 יעשה בד ובד עם פיתוח טיילת הנוף התאמת המפלסים ומפגש עם תתי"ק של הבונקרים המתועדים ומיועדים לשימור.</p> <p>2. תנאי לפיתוח תאים אלו יהיה תכנון דרך היקפית : 2,4 ו-5 מקטע מזרחי</p>	<p>פיתוח תאי השטח הסמוכים לטיילת</p>	<p>2</p>
<p>המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הבינוי המוצע בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>	<p>תאי המגורים 101, 102 ו-104</p>	<p>4</p>

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13