

קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה של הועדה המקומית

ישיבה מספר: 49 ביום שני תאריך 17/11/25 כ"ז חשוון, תשפ"ו

מסמך זה משקף את ההחלטות שהועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד .
 בהתאם לסעיף 18 ז) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 .
 שניים מחברי הועדה המקומית כאחד או נציג בעל דעה מיעצת רשאים לדרוש בכתב, בתוך
 7 ימים מיום קבלת קובץ החלטות זה, שיתקים במליאת הועדה המקומית דיון בעניין,
 הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים .
 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 .
 פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה .
 מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה .
 אם יחול שינוי בהחלטה כתוצאה מתיקון הפרוטוקול או דיון במליאה, תימסר
 על כך הודעה משלימה .
 בהעדר הודעה מתקנת, ההחלטה תקפה ומחייבת באופן מיידי. במקרה של
 הודעה מתקנת יידחה מניין הימים החוקי בהתאם

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	304-1266535		חפ/מק/3002 - אופן מדידת גובה מבנים במגרשי מגורים בחיפה	3
2	304-1400274		חפ/מק/2096/ב/2/1 - תיקון במגרשים 214-215 במבואות הדרומיים (חלק ב), חיפה	4
3	304-1383728		חפ/2705 - מתחם לים, רח' נחום וילבוש, חוף שמן, חיפה	7
4	304-1295682		חפ/2707 - מגורים ברח' שושנת הכרמל 84-86, חיפה	9
5	304-0840322		חפ/2649 - תחנת תדלוק ומסחר "מצה", חיפה	12
6	304-1200245		חפ/מק/2665 - רח' המשביר 13-15, חיפה	13
7	304-1409259		חפ/2704 - מגורים מיוחד ברח' העליה השניה 71 בת גלים, חיפה	14
8	בי/2350 א		בי/2350 א - מתחם אל הים, נוה דוד, חיפה	18
9	חפ/186/א_2		בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11661 חלקה 114 בשלמות	20
10	חפ/521_2		בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11666 חלקה 230 בשלמות	21
11	חפ/1705_1		בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11670 חלקה 10 בשלמות	22
12	חל/915-1 דיון בתוכנית איחוד/חלוקה	דיון בתוכנית איחוד/חלוקה	חלוקת חלקה 165 בגוש שומא 10861 רחוב יוסף הגידם 33א	23
13	חל/1079-ה-1 דיון בתוכנית איחוד/חלוקה	דיון בתוכנית איחוד/חלוקה	חלוקה ואיחוד חלקות 33-36, 131 בגוש 11191 חטיבת עווד 8-2	24
14	חל/2615-1		איחוד וחלוקת חלקות 42-40, 252 בגוש	25

מס' דף: 2

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
			11201 רחוב אדם הכהן 1	
15	304-1477942		חפ/מק/3/2550 - התחדשות עירונית ברח' חניתה 61-67, שאול 24, חיפה	27
16	304-1267301		חפ/2/2350 - התחדשות עירונית ברח' יהושפט המלך בשכונת נווה דוד, חיפה	37

שם: חפ/מק/3002 - אופן מדידת גובה מבנים במגרשי מגורים בחיפה

בעלי עניין:

- ♦ **מגיש:** ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה
- ♦ **מתנגד:** בני איתן
- ♦ חנה יפה
- ♦ ליאור האפט
- ♦ **מתכנן:** דורון צוריאל לובשבסקי
- ♦ חנין קנדלפת

מטרת התכנית

קביעת הוראות לאופן חישוב גובה הבניין באזורי מגורים, לאופן ספירת הקומות המותרות (כולל תוספת קומות למספר הקומות המאושר) ביחס למפלס פני הרחוב וביחס למפלס פני הקרקע, לתוספת קומה על גג בניין קיים ולגובה קומות וחלקי הבניין.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

המלצות צוות מה"ע יגובשו ויובאו בפני הועדה לאחר שמיעת ההתנגדויות.

החלטת הועדה

המלצות צוות מה"ע יגובשו ויובאו בפני הועדה לאחר שמיעת ההתנגדויות.

שם: חפ/מק/2096/ב/2 - תיקון במגרשים 214-215 במבואות הדרומיים (חלק ב), חיפה
בעלי עניין:

ועדה מקומית חיפה	♦ מגיש:
פנינה רוזנברג	♦ מתכנן:
דוד זייטון	♦
דני בסנוסוף	♦
רגב טורס	♦
עאמר חלו	♦
אהוד ויסברג	♦

מטרת התכנית

תיקון הוראות בינוי במגרש 214-215 תוך תוספת מעבר תת קרקעי בין המגרשים מתחת לדרך במגרש 6026.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

- צוות מה"ע ממליץ בפני הועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. הועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית.
 2. יש להטמיע בתוכנית את ההקלות שאושרו בהחלטת הועדה המקומית למגרש 214 היות וההקלות בוטלו בחוק ואינן ניתנות יותר לאישור, מעבר לשינויים המוצעים בתוכנית.
 3. ככל שתאושר השלביות בתכנית, יש להטמיע את התנאים כפי שאושרו בהחלטת הועדה המחוזית בתוכנית. ככל שלא תאושר השלביות החדשה יוטמעו תנאי השלביות הנוכחיים.
 4. נספח הבינוי יתוקן בהתאמה לבקשה להיתר כפי שאושרה במגרש 214, מסמכי התוכנית יעודכנו בהתאמה. (מלבד הוראות ששונו בתכנית זו)
 5. יקבעו בהוראות התכנית הוראות למרחק בין המבנים בהתאמה לבקשה להיתר כפי שאושרה בוועדה במגרש 214 ולפי התכנית המאושרת החלה במגרש 215.
 6. יוטמע בהוראות התוכנית לנושא זכות המעבר התת"ק:
- במפלס מתחת למפלס הדרך בין מגרש 214 ל 215 בתחום המסומן בזכות מעבר למעבר רכב תותר הקמת מעבר תת קרקעי דו קומתי לרכב לצורך גישה ומעבר בין החניונים שמתחת למגרשים 214 ו 215.
 - המעבר התת קרקעי המוצע לרכב המחבר בין 2 המגרשים, יוקם מתחת לכל התשתיות התת קרקעיות העירוניות לקבוצת קו ניקוז בקוטר 60 ס"מ כולל שוחות בעומק לא פחות מ 2 מ' ממפלס הכביש המתוכנן.
 - תכנון המיקום המדוייק ועומק המעבר התת קרקעי ביחס למפלס פני הדרך שמעל, יאושר ע"י אגף תנועה, דרכים ונוף בהליך בקשה להיתר. תנאי זה יהיה תנאי סף לקליטת הבקשה להיתר.
 - 7. טרם הפקדת התוכנית, היזם יחתום על התחייבות כי כל השינויים שיידרשו בתיאום מערכות עירוניות או במבנה הכביש או כל עבודה אחרת לטובת ביצוע המעבר התת קרקעי יהיה על חשבון היזם (תכנון+ביצוע).
 - 8. יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית, כך שיכלול את תחום השצ"פ וניתן יהיה לקבוע הוראה לנושא מעבר תשתית האשפה מתחת לשצ"פ. בנוסף יקבע גם מעבר לתשתית האשפה ממגרש 214 ל 215 בתחום הדרך. בתכנית יקבעו הוראה מפורטת לנושא זה על פי הנחיות המח' לתכנון עיר.
 - 9. יש להוסיף בהוראות התוכנית כי תוספת קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ב- 2 המגרשים, תותנה באישור מי כרמל למפלסים המוצעים על מנת לאפשר חיבור ביוב בגרביטציה וכי לא יותר חיבור ביוב באמצעות שאיבה. תנאי זה יהווה תנאי סף לקליטת הבקשה להיתר.
 - 10. מוצע לקבוע כי תנאי סף לקליטת הבקשה להיתר יהיה אישור מח' ניקוז לפתרון הניקוז וניהול מי נגר במגרשים 214 ו 215.
 - 11. יוסרו מהתוכנית סעיפים המתייחסים לשיקום הקרקעות מהתוכנית.
 - 12. יבחן ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה הצורך בהוספת הוראה בתכנית לעניין הגשת חוות דעת אקוסטית, איכות אוויר, מיקרו אקלים או כל נושא אחר שידרש. התנאי יקבע לשלב הרישוי.
 - 13. הוראות התוכנית יכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם

לתת בקרקע להשערת מי התהום לפי סעיף 7.1.3 לתמ"א.
 14. טרם הפקדת התוכנית, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון עיר. נספח הבינוי יוצג על רקע מדידה ויוספו סעיפים חסרים להוראות התוכנית בתאום עם המחלקה לתכנון העיר ובכפוף לתכנון חושב רישוי
 15. בהתאם לסעיף 86 ב-ה לחוק התכנון והבניה, במדיה ולא ימולאו תנאי החלטת הועדה המקומית בתוך שלושה חודשים ממועד שנמסרו למגיש התוכנית, תבוטל ההחלטה על הפקדת התוכנית בתום 30 יום שלאחר התקופה האמורה.

החלטת הועדה

- הועדה המקומית מחליטה על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:
1. הועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית.
 2. יש להטמיע בתוכנית את ההקלות שאושרו בהחלטת הועדה המקומית למגרש 214 היות וההקלות בוטלו בחוק ואינן ניתנות יותר לאישור, מעבר לשינויים המוצעים בתוכנית.
 3. ככל שתאושר השלבויות בתכנית, יש להטמיע את התנאים כפי שאושרו בהחלטת הועדה המחוזית בתוכנית. ככל שלא תאושר השלבויות החדשה יוטמעו תנאי השלבויות הנוכחיים.
 4. נספח הבינוי יתוקן בהתאמה לבקשה להיתר כפי שאושרה במגרש 214, מסמכי התוכנית יעודכנו בהתאמה. (מלבד הוראות ששונו בתכנית זו)
 5. יקבעו בהוראות התכנית הוראות למרחק בין המבנים בהתאמה לבקשה להיתר כפי שאושרה בועדה במגרש 214 ולפי התכנית המאושרת החלה במגרש 215.
 6. יוטמע בהוראות התוכנית לנושא זכות המעבר התת"ק:
 - במפלט מתחת למפלס הדרך בין מגרש 214 ל 215 בתחום המסומן בזכות מעבר למעבר רכב תותר הקמת מעבר תת קרקעי דו קומתי לרכב לצורך גישה ומעבר בין החניונים שמתחת למגרשים 214 ו 215.
 - המעבר התת קרקעי המוצע לרכב המחבר בין 2 המגרשים, יוקם מתחת לכל התשתיות התת קרקעיות העירוניות לקבוע קו ניקוז בקוטר 60 ס"מ כולל שוחות בעומק לא פחות מ 2 מ' ממפלס הכביש המתוכנן.
 - תכנון המיקום המדוייק ועומק המעבר התת קרקעי ביחס למפלס פני הדרך שמעל, יאושר ע"י אגף תנועה, דרכים ונוף בהליך בקשה להיתר. תנאי זה יהיה תנאי סף לקליטת הבקשה להיתר. 7. טרם הפקדת התוכנית, היזום יחתום על התחייבות כי כל השינויים שיידרשו בתיאום מערכות עירוניות או במבנה הכביש או כל עבודה אחרת לטובת ביצוע המעבר התת קרקעי יהיה על חשבון היזום (תכנון+ביצוע).
 8. יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית, כך שיכלול את תחום השצ"פ וניתן יהיה לקבוע הוראה לנושא מעבר תשתית האשפה מתחת לשצ"פ. בנוסף יקבע גם מעבר לתשתית האשפה ממגרש 214 ל 215 בתחום הדרך. בתכנית יקבעו הוראה מפורטת לנושא זה על פי הנחיות המח' לתכנון עיר.
 9. יש להוסיף בהוראות התוכנית כי תוספת קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ב- 2 המגרשים, תותנה באישור מי כרמל למפלסים המוצעים על מנת לאפשר חיבור ביוב בגרביטציה וכי לא יותר חיבור ביוב באמצעות שאיבה. תנאי זה יהווה תנאי סף לקליטת הבקשה להיתר.
 10. מוצע לקבוע כי תנאי סף לקליטת הבקשה להיתר יהיה אישור מח' ניקוז לפתרון הניקוז וניהול מי נגר במגרשים 214 ו 215.
 11. יוסרו מהתוכנית סעיפים המתייחסים לשיקום הקרקעות מהתוכנית.
 12. יבחן ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה הצורך בהוספת הוראה בתכנית לעניין הגשת חוות דעת אקוסטית, איכות אוויר, מיקרו אקלים או כל נושא אחר שידרש. התנאי יקבע לשלב הרישוי.
 13. הוראות התוכנית יכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת בקרקע להשערת מי התהום לפי סעיף 7.1.3 לתמ"א.
 14. טרם הפקדת התוכנית, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון עיר. נספח הבינוי יוצג על רקע מדידה ויוספו סעיפים חסרים להוראות התוכנית בתאום עם המחלקה לתכנון העיר ובכפוף לתכנון חושב רישוי
 15. בהתאם לסעיף 86 ב-ה לחוק התכנון והבניה, במדיה ולא ימולאו תנאי החלטת הועדה המקומית בתוך שלושה חודשים ממועד שנמסרו למגיש התוכנית, תבוטל ההחלטה על הפקדת התוכנית בתום 30 יום שלאחר התקופה האמורה.

תכנית מתאר מקומית: 304-1383728**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 49 בתאריך: 17/11/2025

שם: חפ/2705 - מתחם לים, רח' נחום וילבוש, חוף שמון, חיפה**בעלי עניין:**

מגיש:	חייל השקעות ונכסים בע"מ
	ועדה מקומית
	שאול כהן
מתכנן:	אורן דביר
	יששכר בנאיש
	אפרת אייכנטל
	מיכאל יעקובסון
	עפר תיכון
	שאדי חאג'י
	תמר בלויגרונד

מטרות התכנית

שינוי ייעוד ותוספת זכויות לתעשייה ואחסנה וביטול דרך קיימת והפיכתה לשצ"פ בשטח זהה.
המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

- צוות מהנדס העיר ממליץ בפני הועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:
1. הוועדה המקומית תצטרף כחלק ממגיש התכנית.
 2. רצועות השצ"פ המוצעות, המקיפות את המתחם יבוטלו. השטח יכלל בתחום המרווח וינתנו הוראות בתכנית לגינון ונטיעת עצים במרווח שלאורך כל היקף המתחם, בהתאם להנחיות המח' לתכנון נוף. קו הבניין ההיקפי יהיה 5 מ'. מוצע שלא להתיר קו בנין 0.
 3. לא יותרו מתקנים ושימושים למתקנים בתחום השצ"פ, שאמור להישאר שטח פתוח וטבעי.
 4. תוסף הוראה בתכנית, כי מיקום הכניסות והיציאות, כולל כניסות של רכבים תפעוליים ורכבי הרום (כיבוי אש) יתואם ויאושר ע"י אגף דרכים במסגרת הליך הבקשה להיתר.
 5. עצים בתחום השצ"פ הינם לשימור ויש לשנות הסימון לעצים לשימור. אין לחפור בקרבתם 4 מ' רדיוס. יש לתקן את הסקר בהתאמה ולקבל אישור פקיד היערות, כתנאי להפקדת התכנית.
 6. יש לצרף טבלאות הקצאה ואיזון. יש לתקן את סעיף איחוד וחלוקה לנוסח הקבוע הסטנדרטי.
 7. יש להשלים נספח ביוב, לאישור מי כרמל, כתנאי להפקדת התכנית.
 8. יש להשלים נספח ניקוז הכולל כמויות והצעות לפתרון לניהול מי הנגר. יש לקבל אישור מח' ניקוז כתנאי להפקדת התכנית.
 9. יש להוסיף להוראות התכנית, כי תנאי לבקשה להיתר במתחם, יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לבקשה, ומילוי דרישות האיגוד ככל שיידרש עפ"י מהות הבקשה (הגשת מסמך מניעת מפגעים, סקרים וכד').
 10. יש לקבל התייחסות המשרד להגנת הסביבה ולהטמיע הערותיהם ככל ויידרש, כתנאי להפקדת התכנית.
 11. יש לקבל התייחסות רשות המים.
 12. הערות קצאא יוטמעו במסמכי התכנית.
- יש לקבל התייחסות רת"א ורש"ת טרם הפקדת התכנית.

הועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. הועדה המקומית תצטרף כחלק ממגשי התכנית.
 2. רצועות השצ"פ המוצעות, המקיפות את המתחם יבוטלו. השטח יכלל בתחום המרווח וינתנו הוראות בתכנית לגינון ונטיעת עצים במרווח שלאורך כל היקף המתחם, בהתאם להנחיות המח' לתכנון נוף. קו הבניין ההיקפי יהיה 5 מ'. מוצע שלא להתיר קו בנין 0.
 3. לא יותרו מתקנים ושימושים למתקנים בתחום השצ"פ, שאמור להישאר שטח פתוח וטבעי.
 4. תוסף הוראה בתכנית, כי מיקום הכניסות והיציאות, כולל כניסות של רכבים תפעוליים ורכבי חרום (כיבוי אש) יתואם ויאושר ע"י אגף דרכים במסגרת הליך הבקשה להיתר.
 5. עצים בתחום השצ"פ הינם לשימור ויש לשנות הסימון לעצים לשימור. אין לחפור בקרבתם 4 מ' רדיוס. יש לתקן את הסקר בהתאמה ולקבל אישור פקיד היערות, כתנאי להפקדת התכנית.
 6. יש לצרף טבלאות הקצאה ואיזון. יש לתקן את סעיף איחוד וחלוקה לנוסח הקבוע הסטנדרטי.
 7. יש להשלים נספח ביוב, לאישור מי כרמל, כתנאי להפקדת התכנית.
 8. יש להשלים נספח ניקוז הכולל כמויות והצעות לפתרון לניהול מי הנגר. יש לקבל אישור מח' ניקוז כתנאי להפקדת התכנית.
 9. יש להוסיף להוראות התכנית, כי תנאי לבקשה להיתר במתחם, יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לבקשה, ומילוי דרישות האיגוד ככל שידרש עפ"י מהות הבקשה (הגשת מסמך מניעת מפגעים, סקרים וכד').
 10. יש לקבל התייחסות המשרד להגנת הסביבה ולהטמיע הערותיהם ככל ויידרש, כתנאי להפקדת התכנית.
 11. יש לקבל התייחסות רשות המים.
 12. הערות קצאא יוטמעו במסמכי התכנית.
- יש לקבל התייחסות רת"א ורש"ת טרם הפקדת התכנית.

שם: חפ/2707 - מגורים ברח' שושנת הכרמל 84-86, חיפה

בעלי עניין:

אבי רחמים ייזום ופרוייקטים בע"מ

♦ ייזום:

אורך גינו

♦ מגיש:

בוריס סרין

♦ מתכנן:

חנן מלכה

♦

יעקב קום

♦

מיכאל אוטמזגין

♦

מוניר עיסא

♦

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מהנדס העיר ממליץ בפני הועדה המקומית להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה יעמדו על 200% ברוטו, המאפשרים תכנון של 45 יח"ד בצפיפות של 15 יח"ד/ד (שטח ממוצע של 100 מ"ר). היקפי הבניה אלה תואמים את היקפי הבניה המוצעים בתוכנית להתחדשות בניינית.
2. התכנית תתוקן באופן שהיקפי הבניה יצומצמו במסגרת בניוי חדש שיוצג בפני הצוות המקצועי במח' לתכנון העיר, התואם את היקפי הבניה ואת המרקם הבנוי הסובב על פי ההנחיות הבאות:
 - יש לשנות את הבינוי כך שיותאם יותר למרקם הבנוי הסובב, לדוג' ע"י הקמת 2 מבנים נפרדים בכל חלקה עם גישה משותפת לחניון משותף או 2 גושי בניין המוסטים אחד ביחס לשני כלפי הרחוב וכלפי הואדי, כך שתיווצר רחבה פנוייה בחזית המגרש, מול הגוש המוסט כלפי הרחוב שבו ניתן לשלב גינן ונטיעות וגם מופע הבניין כלפי הואדי יהיה רך יותר כי ישמר מרחק גדול יותר מהואדי של אחד מהגושים. כלפי המדרון, מוצע לשמור על דירוג והפרדה ל-2 גושי מבנה.
3. קווי הבניין ייקבעו בהתאמה לבינוי המעודכן עפ"י המלצות צוות מה"ע. ניתן יהיה לאפשר קו בניין אחורי של 6.5 מ' לפי המצב המאושר.
4. הוראות ביחס לבריכות שחייה יותאמו לתוכנית הבריכות המקודמות בימים אלה בעירייה.
5. גובה הקומות יותאם לתוכנית המופקדת מס' 304-1266535, חפ/מק/3022 "אופן מדידת גובה מבנים במגרשי מגורים בחיפה".
6. רחוב שושנת הכרמל יהיה 16 מ', רצועת דרך תופקע מהמגרש לצורך כך, מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם.
7. תקן החניה יהיה בין 1.5:1 ל 1.3:1 בדומה לתקן החניה המקובל בבקשות להיתר של תמ"א 38 באזורי השכונות הותיקות בכרמל. אי לכך ייקבע בתוכנית כי התקן יהיה לפי תקן תקף (במסגרת הבקשה להיתר יקבע התקן עפ"י הנחיית אגף לתכנון תנועה, דרכים ונוף).
8. ניתן לפטור את התוכנית מהקצאת שטח ציבורי.
9. יש להטמיע בהוראות התוכנית הוראות לנושא אופי וגובה קירות תומכים וקירות פיתוח בתאום עם מח' נוף.
10. סקר העצים
 - סקר העצים אינו תקין. יש להגיש את הסקר לפי הנוהל הנדרש ולקבל אישור תקינותו מפקיד היערות העירוני.
 - יש להתאים את שימור/העתקה/כריתה של העצים לחלופת הבינוי החדשה עפ"י המלצות צוות מה"ע.
11. יוטמע בהוראות התוכנית כי בהליך רישוי של היתר בניה יוגש נספח ניקוז וניהול נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1 לאישור מח' ניקוז.
12. התוכנית תכלול הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום לפי סעיף 7.1.3 לתמ"א.
13. טרם הפקדת התוכנית, התוכנית תתוקן בהתאם להערות המחלקה לתכנון עיר תוך התאמה לתקנות תכנון חושב רישוי.

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה יעמדו על 200% ברוטו, המאפשרים תכנון של כ-45 יח"ד בצפיפות של 15 יח"ד/ד (שטח ממוצע של 100 מ"ר). היקפי הבניה אלה תואמים את היקפי הבניה המוצעים בתוכנית להתחדשות בניינית.
2. התכנית תתוקן באופן שהיקפי הבניה יצומצמו במסגרת בניוי חדש שיוצג בפני הצוות המקצועי במח' לתכנון העיר, התואם את היקפי הבניה ואת המרקם הבנוי הסובב על פי ההנחיות הבאות:
 - יש לשנות את הבינוי כך שיותאם יותר למרקם הבנוי הסובב, לדוג' ע"י הקמת 2 מבנים נפרדים בכל חלקה עם גישה משותפת לחניון משותף או 2 גושי בניין המוסטים אחד ביחס לשני כלפי הרחוב וכלפי הוואדי, כך שתיווצר רחבה פנוייה בחזית המגרש, מול הגוש המוסט כלפי הרחוב שבו ניתן לשלב גיטון ונטיעות וגם מופע הבניין כלפי הוואדי יהיה רך יותר כי ישמר מרחק גדול יותר מהוואדי של אחד מהגושים. כלפי המדרון, מוצע לשמור על דירוג והפרדה ל-2 גושי מבנה.
 - במידה והתכנית תכלול זכויות מעבר לזכויות תמ"א 38 אז תדרש הפרשה לצרכי ציבור.
3. קווי הבניין ייקבעו בהתאמה לבינוי המעודכן עפ"י המלצות צוות מה"ע. ניתן יהיה לאפשר קו בניין אחורי של 6.5 מ' לפי המצב המאושר.
4. הוראות ביחס לבריכות שחייה יותאמו לתוכנית הבריכות המקודמות בימים אלה בעירייה.
5. גובה הקומות יותאם לתוכנית המופקדת מס' 304-1266535, חפ/מק/3022 " אופן מדידת גובה מבנים במגרשי מגורים בחיפה".
6. רחוב שושנת הכרמל יהיה 16 מ', רצועת דרך תופקע מהמגרש לצורך כך, מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם.
7. תקן החניה יהיה בין 1:1.5 ל 1:1.3 בדומה לתקן החניה המקובל בבקשות להיתר של תמ"א 38 באזורי השכונות הותיקות בכרמל. אי לכך ייקבע בתוכנית כי התקן יהיה לפי תקן תקף (במסגרת הבקשה להיתר יקבע התקן עפ"י הנחיית אגף לתכנון תנועה, דרכים ונוף).
8. ניתן לפטור את התוכנית מהקצאת שטח ציבורי.
9. יש להטמיע בהוראות התוכנית הוראות לנושא אופי וגובה קירות תומכים וקירות פיתוח בתאום עם מח' נוף.
10. סקר העצים
 - סקר העצים אינו תקין. יש להגיש את הסקר לפי הנוהל הנדרש ולקבל אישור תקינותו מפקיד היערות העירוני.
 - יש להתאים את שימור/העתקה/כריתה של העצים לחלופת הבינוי החדשה עפ"י המלצות צוות מה"ע.
11. יוטמע בהוראות התוכנית כי בהליך רישוי של היתר בניה יוגש נספח ניקוז וניהול נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1 לאישור מח' ניקוז.
12. התוכנית תכלול הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום לפי סעיף 7.1.3 לתמ"א.
13. טרם הפקדת התוכנית, התוכנית תתוקן בהתאם להערות המחלקה לתכנון עיר תוך התאמה לתקנות תכנון חושב רישוי.
14. ביחס לצמצום המרווח האחורי כלפי הוואדי, היות וציר הוואדי הינו במרחק של כ-100 מ' מגבול המגרש והיות וקו הבנוי הקיים של המבנים בסמיכות הוא ע"פ קו הבניין האחורי המאושר, ניתן להותיר את קו הבניין האחורי ע"פ המאושר ולקבוע הוראה בתכנית כי הקיר התומך כלפי הוואדי יבנה במרחק של 2 מ' מגבול המגרש אל פנים המגרש על מנת שלא לפגוע בוואדי.

תכנית מתאר מקומית : 304-0840322**סעיף : 5**

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר : 49 בתאריך : 17/11/2025

שם : חפ/2649 - תחנת תדלוק ומסחר "מצה", חיפה**בעלי עניין:**

דלק-חברת הדלק הישראלית בע"מ

♦ **מגיש :**

יוסי שטרק

♦ **מתכנן :**

פנינה רוזנברג

♦

אפרים לבנברג

♦

מטרת התכנית

לאפשר לגליזציה למבנים הקיימים במתחם תחנת התדלוק והמסחר.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מהנדס העיר ממליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים אלו:

א. הקו הכחול של התכנית כלפי דרך נחל הגיבורים, יצומצם כך שיהיה על גבול הקיר הקיים התומך את דרך היציאה מהמתחם לדרך נחל הגיבורים המהווה גבול קיים בפועל בין הדרך למתחם התחנה וכן, יהיה מיושר ללא בליטות ליציאת רכבים כלפי דרך נחל הגיבורים.

באופן זה, ולאור התיקון של הקו הכחול, יצומצמו גם השטחים הציבוריים שהתכנית מציעה לבטל.

ב. ימחקו מהוראות התכנית הוראות בנושא ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת ולהיפך.

ג. קווי בניין : יש להתאים את קו הבניין התחתי לקיים בשטח.

יש להוסיף הוראה מילולית בתכנית המאפשרת את מיקומה הקיים של תחנת הטרנספורמציה.

ד. אין לאפשר הקטנת שטחי ציבור. נדרש שהתכנית תפריש שטחים חלופיים משטח מתחם תחנת הדלק תמורת השטחים הציבוריים שהומרו לשטחי מסחר ותחבורה לצורך ההסדרה. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

ה. נדרש להגיש טבלת הקצאות לאישור אגף נכסים טרם הפקדת התכנית.

ו. תקן חניה : פתרון חניה יהיה בתחום המגרש ולפי תקן תקף

ז. נדרש שהתכנית תכלול הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, שההיתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום לפי סעיף 7.1.3 לתמ"א.

ח. תיקונים טכניים : התכנית תתוקן בתיקונים טכניים עפ"י הנחיות המח' לתכנון עיר.

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים אלו:

א. הקו הכחול של התכנית כלפי דרך נחל הגיבורים, יצומצם כך שיהיה על גבול הקיר הקיים התומך את דרך היציאה מהמתחם לדרך נחל הגיבורים המהווה גבול קיים בפועל בין הדרך למתחם התחנה וכן, יהיה מיושר ללא בליטות ליציאת רכבים כלפי דרך נחל הגיבורים.

באופן זה, ולאור התיקון של הקו הכחול, יצומצמו גם השטחים הציבוריים שהתכנית מציעה לבטל.

ב. ימחקו מהוראות התכנית הוראות בנושא ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת ולהיפך.

ג. קווי בניין : יש להתאים את קו הבניין התחתי לקיים בשטח.

יש להוסיף הוראה מילולית בתכנית המאפשרת את מיקומה הקיים של תחנת הטרנספורמציה.

ד. אין לאפשר הקטנת שטחי ציבור. נדרש שהתכנית תפריש שטחים חלופיים משטח מתחם תחנת הדלק תמורת השטחים הציבוריים שהומרו לשטחי מסחר ותחבורה לצורך ההסדרה. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

ה. נדרש להגיש טבלת הקצאות לאישור אגף נכסים טרם הפקדת התכנית.

ו. תקן חניה : פתרון חניה יהיה בתחום המגרש ולפי תקן תקף

ז. נדרש שהתכנית תכלול הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, שההיתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום לפי סעיף 7.1.3 לתמ"א.

ח. תיקונים טכניים : התכנית תתוקן בתיקונים טכניים עפ"י הנחיות המח' לתכנון עיר.

תכנית מתאר מקומית : 304-1200245

סעיף : 6

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר : 49 בתאריך : 17/11/2025

שם: חפ/ מק/ 2665 - רח' המשביר 13-15, חיפה

בעלי עניין:

יאיר דוחובני נדל"ן בע"מ

מגיש:

אמיר טאנוס

מתכנן:

מטרת התכנית

הסדרת בניה קיימת תוך שינוי קווי הבניין והתכסית.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

- צוות מהנדס העיר ממליץ בפני הועדה המקומית על אישור התכנית בתנאים הבאים:
- יעוד הקרקע יהיה לפי חפ/2000 של תעשייה מסחר ותעסוקה שיאפשר תוספות שימושים בתוכנית של תעשיית עתירת ידע, מכרזים לוגיסטיים, מסחר ושימושים נלווים, שירותים עסקיים, מסעדות ובתי קפה, בילוי בידור ואולמות אירועים. כמו כן יוטמע בהוראות התוכנית שכל בקשה להיתר תועבר להתייחסות איגוד ערים והטמעת הערותיהם במסמכי התוכנית יעודכנו בהתאם.
 - טרם פרסום למתן תוקף, התוכנית תתוקן בהתאם להערות המחלקה לתכנון עיר.

בהתאם לסעיף 112(א) לחוק התכנון והבניה, הגשת ערר בידי מגיש התכנית ו/או מי שהתנגדותו נדחתה ע"י הועדה - הינה ברשות בלבד.
בקשת רשות לערור תוגש ליו"ר ועדת ערר תכנון ובניה מחוז חיפה תוך 15 יום מיום שהומצאה לעורר החלטת הועדה המקומית.
את הערעור הנ"ל, יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה – רחוב פלי"ם 2 (בנין אורן קומה 5) חיפה 31002 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה. ת.ד 4811 חיפה.

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה על אישור התכנית בתנאים הבאים:

- יעוד הקרקע יהיה לפי חפ/2000 של תעשייה מסחר ותעסוקה שיאפשר תוספות שימושים בתוכנית של תעשיית עתירת ידע, מכרזים לוגיסטיים, מסחר ושימושים נלווים, שירותים עסקיים, מסעדות ובתי קפה, בילוי בידור ואולמות אירועים. כמו כן יוטמע בהוראות התוכנית שכל בקשה להיתר תועבר להתייחסות איגוד ערים והטמעת הערותיהם במסמכי התוכנית יעודכנו בהתאם.
- טרם פרסום למתן תוקף, התוכנית תתוקן בהתאם להערות המחלקה לתכנון עיר.

בהתאם לסעיף 112(א) לחוק התכנון והבניה, הגשת ערר בידי מגיש התכנית ו/או מי שהתנגדותו נדחתה ע"י הועדה - הינה ברשות בלבד.
בקשת רשות לערור תוגש ליו"ר ועדת ערר תכנון ובניה מחוז חיפה תוך 15 יום מיום שהומצאה לעורר החלטת הועדה המקומית.
את הערעור הנ"ל, יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה – רחוב פלי"ם 2 (בנין אורן קומה 5) חיפה 31002 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה. ת.ד 4811 חיפה.

שם: חפ/2704 - מגורים מיוחד ברח' העליה השניה 71 בת גלים, חיפה

בעלי עניין:

חייל השקעות ונכסים בע"מ	♦ מגיש:
שאול כהן	♦ מתכנן:
אורן דביר	♦
אפרים לבנברג	♦
יששכר בנאיש	♦
מיכאל יעקובסון	♦
עפר תיכון	♦
אפרת אייכנטל	♦
תמר בלויגרונד	♦

מטרת התכנית

שינוי יעוד ממבנים ומוסדות ציבור ליעוד דיור מיוחד ותוספת זכויות בניה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מה"ע ממליץ בפני הועדה המקומית להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף להמלצות הבאות:

1. אדריכלות ובינוי:

א. בינוי:

נדרש שינוי מהותי בבינוי, אשר יבטיח שהמבנה ישתלב בסביבתו ויאפשר שימור של לפחות חלק מהעצים במגרש, תוך הקטנת אורך חזית המבנה או שבירתה כלפי הרחוב, לדוג' ע"י תכנון 2 מבנים נפרדים כלפי הרחוב או 2 גושי מבנה מחוברים, בהסטה אחד כלפי השני ליצירת רחבה פנוייה מבינוי כלפי הרחוב שבה ניתן יהיה לשמר חלק מהעצים, או כל תכנון אחר שיתואם מול הצוות המקצועי במח' לתכנון עיר ששיג תוצאה דומה. ניתן לבחון אפשרות שגם במגרש הנדון, המבנה החדש במגרש יהיה גבוה יותר לטובת צימצום התכסית על מנת לאפשר שימור חלק מהעצים, בעיקר בקדמת המגרש כלפי הרחוב.

הבינוי וההוראות הנדרשות ליישומו, יתואמו מול הצות המקצועי במח' לתכנון עיר והתכנית תתוקן בהתאם טרם העברתה לוועדה המחוזית.

ב. קווי בניין:

קו בנין קדמי כלפי העליה השניה: ניתן לאפשר קו בניין 0 לקומות המבנה (כולל מרפסות) עד גובה 6 ק'. מקומה 7 ק' קו הבנין יסוג אל פנים המגרש לפחות ב-3 מ'. המסחר בק. הקרקע יסוג כ-4 מ' אל פנים המגרש כך שייוצר סטווין. קו בנין צידי: כלפי מערב: ניתן לאפשר קו בנין בדומה לקו הבנין שעל פיו נבנה המבנה הקיים (כ-3 מ')

כלפי מזרח (כלפי שורת מבני המגורים): יש לשמור על קו בנין של 4 מ' עד 6 ק' ומעבר לכך קו הבנין יסוג במטר אחד נוסף אל פנים המגרש.

כלפי המבנה הקיים: יש לשמור על מרחק של 6 מ' מינימום.

קו הבנין האחורי: יוסדר בהתאם לבניה הקיימת כך שיכלול את הבליטה של המבנה לשימור.

2. שימושים:

א. ייקבע בהוראות התכנית, כי בקומות הקרקע כלפי רחוב העליה השנייה לא יותרו מגורים והשימוש כלפי הרחוב יהיה שימוש מסחרי ו/או מלונאי.

ב. יש לקבוע את מס' יחידות המלונאות בהתאם לשטח שנקבע בתכנית למלונאות, וכן להוסיף הערה כי מספר החדרים המלונאיים ייקבע בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובהתאם לתמ"א 12.

ג. ימחקו השימושים הנוספים המופיעים בהוראות התכנית והשימושים יוגדרו בהתאם להגדרות מבא"ת ליעוד "דיור מיוחד"

3. היקפי בניה:

א. יש להפריד בתכנית בין המבנה הקיים והמבנה החדש המוקם מכח התכנית הנדונה: עבור המבנה הקיים ייקבע כי שטחי הבניה, גובה ומס' הקומות ומס' יח"ד יהיו בהתאם לקיים ערב אישור התכנית. תוסף הוראה, כי ניתן לנייד שטחי בניה ויח"ד מהמבנה

- החדש אל המבנה הקיים על מנת לאפשר תוספת עד 2 קומות מעל המבנה הקיים. גובה קומה יהיה כגובה הקומות הקיימות.
- עבור המבנה החדש, ייקבעו שטחי הבניה, גובה ומס' הקומות מס' יח"ד והוראות בינוי המתייחסות למבנה החדש.
- ב. גובה קומת המסחר במבנה החדש יהיה עד 5 מ' וגובה קומה במבנה החדש יהיה עד 3.3 מ'.
- ג. מעל גג הקומה העליונה יותרו מתקנים טכניים בגובה המינימלי הנדרש.
- ד. יוסף בהוראות התכנית כי ניתן לנייד שטחים משטחי מגורים למלונאות בהיקף של עד 20%.
- ה. יוסף שטח עבור מרפסות זיזיות לדיור המיוחד ולשימוש המלונאי של עד 12 מ"ר ליח"ד.
4. שטחי ציבור :
- יש להקצות קומה או חלק מקומה שתשמש כשטח ציבורי לרווחת הציבור. השטח המדויק יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח בהתאם לצרכי העירייה באותה עת.
5. תנועה וחניה
- א. רוחב שד' העליה השניה יהיה 24 מ', מסמכי התכנית יתקנו בהתאם.
- ב. יבוטל שטח החניה הניצבת המוצעת בתחום הרחבת הדרך
- ג. יש למחוק מהטבלה בנספח התנועה שהמסחר פטור מחניה.
- ד. בהוראות התכנית יקבע כי פתרון החניה יהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף. ה. שימור :
- בהוראות התכנית יוסף סעי' שימור בתאום עם המח' לתכנון עיר.
1. עצים :
- א. יש להגיש סקר עצים חדש על גבי מפת מדידה עדכנית לפי הנוהל.
- ב. רוב העצים המסומנים "לכריתה" הם בעלי ערכיות נופית גבוהה מאד, ומומלץ לשמרם.
- ג. אין לסמן עצים מחוץ לקו הכחול "לשימור", יש להפריד מטבלת הסקר לטבלה נפרדת ולתת נתונים לגביהם ללא סימונם "לשימור".
- ד. יש לתקן את תשריט התכנית כך שיהיה זהה לנספח העצים ויוראו בו כל העצים.
2. סביבה ונוף :
- א. יוסף בהוראות התכנית כי לפחות 15% משטח המגרש יושאר ריק מבינוי על ותת קרקעי וישמש לנטיעות חלופיות וחדשות וכשטח חלחול טבעי.
- ב. פתרון לאצירת אשפה יוצע בתחום קווי הבנין וכחלק מהמבנה החדש ככל הניתן.
- ג. יש למחוק הוראות הקובעות קו בנין 0 למבני אשפה, ומתקני תשתית כגון חדר חשמל וצוברים טכניים/הנדסיים. המתקנים יותקנו בתחום קווי הבנין וישולבו במבנה ככל הניתן.
3. נכסים וקניין :
- א. יש לבחון את עדכון שטר החכירה ל 24 מ'.
- ב. יש להוסיף סעיף חלוקה ו/או רישום וסעיף הפקעה.
4. תשתיות :
- א. יוסף להוראות התכנית כי, תנאי סף להגשת הבקשה להיתר בנייה יהיה, אישור תכנית לתחנת שאיבה לביוב בשכונת בת גלים וכן, כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הפעלתה של התחנה.
- ב. בגבול הדרומי של מגרש עובר קו מאסף ביוב ראשי – יש להוסיף זיקת הנאה למעבר תשתיות (קו המאסף הקיים מסומן בנספח ביוב)
5. ניקוז :
- יש לקבוע במסגרת נספח הניקוז :
1. היעד לניהול יומי בהתאם לתמא 1 – 453 מ"ק.
2. פירוט לגבי הכמויות שניתן לנהל בפתרון ניהול מי נגר מוצע והצגה מספרית כי ניתן להגיע לכמות הנדרשת על פי התמ"א.
3. יש להראות מספר מיקומים המוגדרים לניהול מי נגר ומגוון פתרונות בתשריט. יש אפשרות לחלק את השטח למספר אזורים ולהוציא יציאות גם לתעלה הצמודה לשטח התכנית.
6. תיקונים טכניים :
- טרם הפקדת התכנית, התכנית תתוקן בתיקונים טכניים מעבר לכלל התיקונים שנדרשו עפ"י המלצות צוות מה"ע לעיל.

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף להמלצות הבאות:

1. אדריכלות ובינוי:
א. בינוי:

נדרש שינוי מהותי בבינוי, אשר יבטיח שהמבנה ישתלב בסביבתו ויאפשר שימור של לפחות חלק מהעצים במגרש, תוך הקטנת אורך חזית המבנה או שבירתה כלפי הרחוב, לדוג' ע"י תכנון 2 מבנים נפרדים כלפי הרחוב או 2 גושי מבנה מחוברים, בהסטה אחד כלפי השני ליצירת רחבה פנוייה מבינוי כלפי הרחוב שבה ניתן יהיה לשמר חלק מהעצים, או כל תכנון אחר שיתואם מול הצוות המקצועי במח' לתכנון עיר ששיג תוצאה דומה. ניתן לבחון אפשרות שגם במגרש הנדון, המבנה החדש במגרש יהיה גבוה יותר לטובת צימצום התכסית על מנת לאפשר שימור חלק מהעצים, בעיקר בקדמת המגרש כלפי הרחוב.

הבינוי וההוראות הנדרשות ליישומו, יתואמו מול הצוות המקצועי במח' לתכנון עיר והתכנית תתוקן בהתאם טרם העברתה לועדה המחוזית.

ב. קווי בניין:

קו בנין קדמי כלפי העלייה השניה: ניתן לאפשר קו בניין 0 לקומות המבנה (כולל מרפסות) עד גובה 6 ק'. מקומה 7 ק' קו הבנין יסוג אל פנים המגרש לפחות ב-3 מ'. המסחר בק. הקרקע יסוג כ-4 מ' אל פנים המגרש כך שיווצר סטווין. קו בנין צידי: כלפי מערב: ניתן לאפשר קו בנין בדומה לקו הבנין שעל פיו נבנה המבנה הקיים (כ-3 מ') כלפי מזרח (כלפי שורת מבני המגורים): יש לשמור על קו בנין של 4 מ' עד 6 ק' ומעבר לכך קו הבנין יסוג במטר אחד נוסף אל פנים המגרש. כלפי המבנה הקיים: יש לשמור על מרחק של 6 מ' מינימום. קו הבנין האחורי: יוסדר בהתאם לבניה הקיימת כך שיכלול את הבליטה של המבנה לשימור.

2. שימושים:

א. ייקבע בהוראות התכנית, כי בקומת הקרקע כלפי רחוב העלייה השנייה לא יותרו מגורים והשימוש כלפי הרחוב יהיה שימוש מסחרי ו/או מלונאי.
ב. יש לקבוע את מס' יחידות המלונאות בהתאם לשטח שנקבע בתכנית למלונאות, וכן להוסיף הערה כי מספר החדרים המלונאיים ייקבע בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובהתאם לתמ"א 12.
ג. ימחקו השימושים הנוספים המופיעים בהוראות התכנית והשימושים יוגדרו בהתאם להגדרות מבא"ת ליעוד "דיור מיוחד"
3. היקפי בניה:

א. יש להפריד בתכנית בין המבנה הקיים והמבנה החדש המוקם מכח התכנית הנדונה: עבור המבנה הקיים ייקבע כי שטחי הבניה, גובה ומס' הקומות ומס' יח"ד יהיו בהתאם לקיים ערב אישור התכנית. תוסף הוראה, כי ניתן לנייד שטחי בניה ויח"ד מהמבנה החדש אל המבנה הקיים על מנת לאפשר תוספת עד 2 קומות מעל המבנה הקיים. גובה קומה יהיה כגובה הקומות הקיימות.
עבור המבנה החדש, ייקבעו שטחי הבניה, גובה ומס' הקומות מס' יח"ד והוראות בינוי המתאימות למבנה החדש.

ב. גובה קומת המסחר במבנה החדש יהיה עד 5 מ' וגובה קומה במבנה החדש יהיה עד 3.3 מ'.

ג. מעל גג הקומה העליונה יותרו מתקנים טכניים בגובה המינימלי הנדרש.

ד. יוסף בהוראות התכנית כי ניתן לנייד שטחים משטחי מגורים למלונאות בהיקף של עד 20%.

ה. יוסף שטח עבור מרפסות זיזיות לדיור המיוחד ולשימוש המלונאי של עד 12 מ"ר ליח"ד.

4. שטחי ציבור:

יש להקצות קומה או חלק מקומה שתשמש כשטח ציבורי לרווחת הציבור. השטח המדוייק יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח בהתאם לצרכי העירייה באותה עת.

5. תנועה וחניה

א. רוחב שד' העלייה השניה יהיה 24 מ', מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

- ב.יבוטל שטח החניה הניצבת המוצעת בתחום הרחבת הדרך
ג.יש למחוק מהטבלה בנספח התנועה שהמסחר פטור מחניה.
ד.בהוראות התכנית יקבע כי פתרון החניה יהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף.
ה.שימור:
בהוראות התכנית יוסף סעי' שימור בתאום עם המח' לתכנון עיר.
1.עצים:
א.יש להגיש סקר עצים חדש על גבי מפת מדידה עדכנית לפי הנוהל.
ב.רוב העצים המסומנים "לכריתה" הם בעלי ערכיות נופית גבוהה מאד, ומומלץ לשמרם.
ג.אין לסמן עצים מחוץ לקו החול "לשימור", יש להפריד מטבלת הסקר לטבלה נפרדת ולתת נתונים לגביהם ללא סימונם "לשימור".
ד.יש לתקן את תשריט התכנית כך שיהיה זהה לנספח העצים ויוראו בו כל העצים.
2.סביבה ונוף:
א.יוסף בהוראות התכנית כי לפחות 15% משטח המגרש יושאר ריק מבינוי על ותת קרקעי וישמש לנטיעות חלופיות וחדשות וכשטח חלחול טבעי.
ב.פתרון לאצירת אשפה יוצע בתחום קווי הבנין וכחלק מהמבנה החדש ככל הניתן.
ג.יש למחוק הוראות הקובעות קו בנין 0 למבני אשפה, ומתקני תשתית כגון חדר חשמל וצוברים טכניים/הנדסיים. המתקנים יותקנו בתחום קווי הבנין וישולבו במבנה ככל הניתן.
3.נכסים וקניין:
א.יש לבחון את עדכון שטר החכירה ל 24 מ'.
ב.יש להוסיף סעיף חלוקה ו/או רישום וסעיף הפקעה.
4.תשתיות:
א.יוסף להוראות התכנית כי, תנאי סף להגשת הבקשה להיתר בנייה יהיה, אישור תכנית לתחנת שאיבה לביוב בשכונת בת גלים וכן, כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הפעלתה של התחנה.
ב.בגבול הדרומי של מגרש עובר קו מאסף ביוב ראשי – יש להוסיף זיקת הנאה למעבר תשתיות (קו המאסף הקיים מסומן בנספח ביוב)
5.ניקוז:
יש לקבוע במסגרת נספח הניקוז:
1.היעד לניהול יומי בהתאם לתמא 1 – 453 מ"ק.
2.פירוט לגבי הכמויות שניתן לנהל בפתרון ניהול מי נגר מוצע והצגה מספרית כי ניתן להגיע לכמות הנדרשת על פי התמ"א.
3.יש להראות מספר מיקומים המוגדרים לניהול מי נגר ומגוון פתרונות בתשריט. יש אפשרות לחלק את השטח למספר אזורים ולהוציא יציאות גם לתעלה הצמודה לשטח התכנית.
6.תיקונים טכניים:
טרם הפקדת התכנית, התכנית תתוקן בתיקונים טכניים מעבר לכלל התיקונים שנדרשו עפ"י המלצות צוות מה"ע לעיל.

שם: בי/2350/א - מתחם אל היס, נוה דוד, חיפה

בעלי עניין:

יזם: יובל אלון חב' לבניין בע"מ

עורך: גבי שוורץ אדר'

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מה"ע ממליץ בפני הועדה המקומית לאשר את תכנית הבינוי והפיתוח בתנאים הבאים:

1. טרם הוצאת היתר הבניה יש למלא אחר התנאים הבאים:
 - א. על מנת להבטיח כי ניתן מענה מלא על פי הוראות התכנית המאושרת והעתידיה, נדרש כי תכנית הבינוי תציג במסגרת קומות החניון את מלוא מאזן החניה הנדרש עפ"י התכנית המאושרת וכן, תציג את שריון מקומות החניה הנוספות הנדרשות לתוספת 38 יח"ד המבוקשות במסגרת התכנית העתידיה החדשה.
 - ב. יוגשו תכניות של הסדרי תנועה כולל תוכנית חניה לאישור אגף דרכים תנועה ונוף.
 - ג. יוגשו תכניות לביצוע הרחבת הדרכים הגובלות לאישור אגף דרכים תנועה ונוף.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור פקיד היערות לנושא העתקה, עקירה ושתילה חלופית.
 - ה. הבקשה להיתר הכוללת את החניון תלווה בייעוץ של יועצי אורור, אקוסטיקה וקרקה. ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
2. לנושא העוגנים יש לעמוד בכל ההוראות הנדרשות במסגרת הבקשה להיתר לחפירה.
3. יש להבטיח בתכנית ההתארגנות כי העבודות יבוצעו בהתאם לנוהלים והכללים הנדרשים כך שבעת ביצוע העבודות המרחב הציבורי הגובל (דרכים ושצ"פ) יהיה בטוח למעבר ושהייה והוא ישוקם בתום עבודות החפירה.
4. יש לקבל אישור אגף דרכים למיקום החנייה התפעולית במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
5. יש לקבל אישור אגף תנועה דרכים ונוף לעמידה בתקני החנייה במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
6. ככל שתוגש בקשה להיתר בנייה מעל הקרקע הכוללת את כל הבניה במתחם, יידרש להגיש מחדש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח לכל הבניה במתחם, וזאת בהתאמה להוראות התכנית המאושרת או לתכנית החדשה לאחר אישורה.
7. תכנית הבינוי והפיתוח תתוקן בתיקונים טכניים ככל הנדרש שיועברו ע"י המחלקה לתכנון העיר, התיקונים יבוצעו כתנאי לאישור תכנית הבינוי.

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי והפיתוח בתנאים הבאים:

1. טרם הוצאת היתר הבניה יש למלא אחר התנאים הבאים:
 - א. על מנת להבטיח כי ניתן מענה מלא על פי הוראות התכנית המאושרת והעתיידית, נדרש כי תכנית הבינוי תציג במסגרת קומות החניון את מלוא מאזן החניה הנדרש עפ"י התכנית המאושרת וכן, תציג את שריון מקומות החניה הנוספות הנדרשות לתוספת 38 יח"ד המבוקשות במסגרת התכנית העתיידית החדשה.
 - ב. יוגשו תכניות של הסדרי תנועה כולל תוכנית חניה לאישור אגף דרכים תנועה ונוף.
 - ג. יוגשו תכניות לביצוע הרחבת הדרכים הגובלות לאישור אגף דרכים תנועה ונוף.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור פקיד היערות לנושא העתקה, עקירה ושתילה חלופית.
 - ה. הבקשה להיתר הכוללת את החניון תלווה בייעוץ של יועצי אוורור, אקוסטיקה וקררע. ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
2. לנושא העוגנים יש לעמוד בכל ההוראות הנדרשות במסגרת הבקשה להיתר לחפירה.
3. יש להבטיח בתכנית ההתארגנות כי העבודות יבוצעו בהתאם לנוהלים והכללים הנדרשים כך שבעת ביצוע העבודות המרחב הציבורי הגובל (דרכים ושצ"פ) יהיה בטוח למעבר ושהייה והוא ישוקם בתום עבודות החפירה.
4. יש לקבל אישור אגף דרכים למיקום החנייה התפעולית במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
5. יש לקבל אישור אגף תנועה דרכים ונוף לעמידה בתקני החנייה במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
6. ככל שתוגש בקשה להיתר בנייה מעל הקרקע הכוללת את כל הבניה במתחם, יידרש להגיש מחדש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח לכל הבניה במתחם, וזאת בהתאמה להוראות התכנית המאושרת או לתכנית החדשה לאחר אישורה.
7. תכנית הבינוי והפיתוח תתוקן בתיקונים טכניים ככל הנדרש שיועברו ע"י המחלקה לתכנון העיר, התיקונים יבוצעו כתנאי לאישור תכנית הבינוי.

שם: בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11661 חלקה 114 בשלמות
בעלי עניין:

מגיש: אגף הנכסים והשמאות
המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

ניתן להמליץ בפני הועדה המחוזית לקבל החלטה עפ"י סעיף 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על הפקעת המקרקעין בגוש 11661 חלקה 114 בשלמות, כמפורט בטבלת השטחים מעלה (ראה טבלה "א" - שטחים להפקעה) הנועדים להירשם ע"ש עיריית חיפה בהתאם לתכנית תכנון עיר חפ/186/א - "דר' ברגר ושות', מזרח חיפה", שפורסמה למתן תוקף ב"פ 825 מיום 13/10/1938 י"ח ב תשרי התרצ"ט.

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית לקבל החלטה עפ"י סעיף 189 לחוק התכנון תשכ"ה (1965), על הפקעת המקרקעין בגוש 11661 חלקה 114 בשלמות, כמפורט בטבלת השטחים מעלה (ראה טבלה "א" - שטחים להפקעה) הנועדים להירשם ע"ש עיריית חיפה בהתאם לתכנית תכנון עיר חפ/186/א - "דר' ברגר ושות', מזרח חיפה", שפורסמה למתן תוקף ב"פ 825 מיום 13/10/1938 י"ח ב תשרי התרצ"ט.

הפקעות: הפ/521_2

סעיף: 10

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 49 בתאריך: 17/11/2025

שם: בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11666 חלקה 230 בשלמות

בעלי עניין:

אגף הנכסים והשמאות

מגיש:

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

הועדה ממליצה בפני הועדה המחוזית לקבל החלטה עפ"י סעיף 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על הפקעת המקרקעין, כמפורט בטבלת השטחים מעלה (ראה טבלה "א"- שטחים להפקעה) הנועדים להירשם ע"ש עיריית חיפה בהתאם לתכנית תכנון עיר חפ/521 – "אזור מזרח הקישון תיקון תכנית 141", שפורסמה למתן תוקף בי"פ 825 מיום 13/10/1938 י"ח ב תשרי התרצ"ט

החלטת הועדה

הועדה ממליצה בפני הועדה המחוזית לקבל החלטה עפ"י סעיף 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על הפקעת המקרקעין, כמפורט בטבלת השטחים מעלה (ראה טבלה "א"- שטחים להפקעה) הנועדים להירשם ע"ש עיריית חיפה בהתאם לתכנית תכנון עיר חפ/521 – "אזור מזרח הקישון תיקון תכנית 141", שפורסמה למתן תוקף בי"פ 825 מיום 13/10/1938 י"ח ב תשרי התרצ"ט

הפקעות: הפ/1705_1

סעיף: 11

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 49 בתאריך: 17/11/2025

שם: בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11670 חלקה 10 בשלמות

בעלי עניין:

אגף הנכסים והשמאות

מגיש:

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

מומלץ לאשר בקשת אגף הנכסים והשמאות להפקעת החלקה 10 בשלמות בגוש 11670, לשעבר גוש 11664 ח"ח 63, כמפורט בטבלה א' - "שטחים להפקעה", בהתאם לסעיף (10) ו'2, בהוראות התכנית חפ/1705 - "אזור תעשייה, חלוקה חדשה, גוש 11629, מפרץ חיפה", שפורסמה למתן תוקף בי"פ 3397 מיום 11/11/1986 ט' ב חשון התשמ"ז.

החלטת הועדה

הועדה מחליטה לאשר בקשת אגף הנכסים והשמאות להפקעת החלקה 10 בשלמות בגוש 11670, לשעבר גוש 11664 ח"ח 63, כמפורט בטבלה א' - "שטחים להפקעה", בהתאם לסעיף (10) ו'2, בהוראות התכנית חפ/1705 - "אזור תעשייה, חלוקה חדשה, גוש 11629, מפרץ חיפה", שפורסמה למתן תוקף בי"פ 3397 מיום 11/11/1986 ט' ב חשון התשמ"ז.

בקשה לתשריט חלוקה: חל/915-1

סעיף: 12

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 49 בתאריך: 17/11/2025

שם: חלוקת חלקה 165 בגוש שומא 10861 רחוב יוסף הגידם 33א
נושא: דיון בתוכנית איחוד/חלוקה

מטרת התכנית

חלוקת חלקה 165 בגוש שומא 10861 רחוב יוסף הגידם 33א

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור תשריט חלוקה זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתוכניות המאושרות חפ/915- "עצוב ארכיטקטוני לחזית חנויות בקטע מרחוב יוסף-הדר הכרמל, חיפה" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 533 מיום 25.4.1957 וחפ/61/ג-תכנית החנויות שבהדר הכרמל" אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר 669 מיום 25.2.1937, בתנאים הבאים:

1. קו הרחוב יהיה כמסומן באדום על גבי התשריט.
2. החלק המסומן במספר ארעי 1 הוא חלק ממגרש הבניה 594 המסווג כמגורים ג'.
3. החלק המסומן במספר ארעי 2 הוא דרך ציבורית שיופקע וירשם על שם עיריית חיפה.
4. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
5. תוכן תכנית לצורכי רישום כחוק.
6. התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותירשם ע"י המבקשים.
6. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

החלטת הועדה

לאישור תשריט חלוקה זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתוכניות המאושרות חפ/915- "עצוב ארכיטקטוני לחזית חנויות בקטע מרחוב יוסף-הדר הכרמל, חיפה" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 533 מיום 25.4.1957 וחפ/61/ג-תכנית החנויות שבהדר הכרמל" אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר 669 מיום 25.2.1937, בתנאים הבאים:

1. קו הרחוב יהיה כמסומן באדום על גבי התשריט.
2. החלק המסומן במספר ארעי 1 הוא חלק ממגרש הבניה 594 המסווג כמגורים ג'.
3. החלק המסומן במספר ארעי 2 הוא דרך ציבורית שיופקע וירשם על שם עיריית חיפה.
4. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
5. תוכן תכנית לצורכי רישום כחוק.
6. התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותירשם ע"י המבקשים.
6. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

בקשה לתשריט חלוקה: חל/1079/ה-1

סעיף: 13

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 49 בתאריך: 17/11/2025

שם: חלוקה ואיחוד חלקות 33-36, 131 בגוש 11191 חטיבת עווד 2-8
נושא: דיון בתוכנית איחוד/חלוקה

מטרת התכנית

חלוקה ואיחוד חלקות 33-36, 131 בגוש 11191 חטיבת עווד 2-8

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור תשריט חלוקה ואיחוד זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתוכנית המאושרת חפ/1079/ה - תיקון מספר 1 "שיפור רווחת הדיור ע"י הוספת בניה בשיכון ברח' חטיבת עווד" אשר פורסמה למתן תוקף ב"פ 2866 מיום 18.11.1982 וחפ/1079/ד- שיכון לזוגות צעירים ברחוב פלמ"ח בגבעת רוממה" אשר פורסמה למתן תוקף ב"פ 2121 מיום 26.6.1975, בתנאים הבאים:

1. קווי הרחוב יהיו כמסומן באדום על גבי התשריט.
 2. החלק המסומן במספר ארעי 13 יירשם בשם הבעל הרשום של החלקה 131 בגוש 11191.
 3. החלק המסומן במספר ארעי 14 הוא שטח לאזור מגורים מיוחד.
 4. החלק המסומן במספר ארעי 1 הוא אזור לשטח ציבורי פתוח הרשום על שם עיריית חיפה.
 5. החלק המסומן במספר ארעי 15 הוא דרך ציבורית הרשום על שם עיריית חיפה.
 6. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
 7. תוכן תכנית לצורכי רישום כחוק.
 8. התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותירשם ע"י המבקשים.
8. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

החלטת הועדה

- לאישור תשריט חלוקה ואיחוד זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתוכנית המאושרת חפ/1079/ה - תיקון מספר 1 "שיפור רווחת הדיור ע"י הוספת בניה בשיכון ברח' חטיבת עודד" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 2866 מיום 18.11.1982 וחפ/1079/ד- שיכון לזוגות צעירים ברחוב פלמ"ח בגבעת רוממה" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 2121 מיום 26.6.1975, בתנאים הבאים:
1. קווי הרחוב יהיו כמסומן באדום על גבי התשריט.
 2. החלק המסומן במספר ארעי 13 יירשם בשם הבעל הרשום של החלקה 131 בגוש 11191.
 3. החלק המסומן במספר ארעי 14 הוא שטח לאזור מגורים מיוחד.
 4. החלק המסומן במספר ארעי 1 הוא אזור לשטח ציבורי פתוח הרשום על שם עיריית חיפה.
 5. החלק המסומן במספר ארעי 15 הוא דרך ציבורית הרשום על שם עיריית חיפה.
 6. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
 7. תוכן תכנית לצורכי רישום כחוק.
- התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותירשם ע"י המבקשים.
8. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

סעיף: 14 בקשה לתשריט חלוקה: חל/2615-1

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 49 בתאריך: 17/11/2025

שם: איחוד וחלוקת חלקות 40-42,252 בגוש 11201 רחוב אדם הכהן 1**מטרת התכנית**

איחוד וחלוקת חלקות 40-42, 252 בגוש 11201

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

- גיליון ראשון: חלקות 40-42,252 בגוש 11201
- לאישור תשריט איחוד וחלוקה זה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ובהתאם לתוכנית המאושרת מס' 304-1129451 - "חפ/2615-בית אבות" בית דינה", נו"ש חיפה" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 13166 מיום 6.2.2025, בתנאים הבאים:
1. קווי הרחוב יהיו כמסומן באדום על גבי התשריט.
 2. החלקים המסומנים במספרים ארעיים 2,5,8 ו-3,6,9 הם יתרות של החלקות 40,41,42 בגוש 11201.
 3. החכירה הרשומה לטובת עיריית חיפה בחלקות 40,41,42 תיוחד לחלקות אלו ותומר לבעלות עיריית חיפה.
 3. החלקים המסומנים במספרים ארעיים 11,12 הם שטחים ציבוריים פתוחים הרשומים בבעלות עיריית חיפה.
 4. החלק המסומן במספר ארעי 1001 (תאי שטח 201,202) הוא שטח באזור מבנים ומוסדות ציבור שירשם בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון של התוכנית בהתייחס לתאי שטח 201,202.
 5. החלק המסומן במספר ארעי 301 (תא שטח 301) הוא שטח ציבורי פתוח שירשם בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון של התוכנית.
 6. החלק המסומן במספר ארעי 401 (תא שטח 401) הוא דרך ציבורית שירשם בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון של התוכנית.
 7. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
 8. תוכן תכנית לצרכי רישום כחוק.
 9. התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותרשם ע"י המבקשים.
 9. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.
- גיליון שני: חלקות ארעיות [2],[3],[5],[6],[8],[9],[11],[301],[401] בגוש 11201
- לאישור תשריט איחוד זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ובהתאם לתוכניות המאושרות מס' 304-1129451 - "חפ/2615-בית אבות" בית דינה", נו"ש חיפה" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 13166 מיום 6.2.2025, חפ/מק/821 ו-"הרחבת דרך מס' 2325 על מנת לחבר חלקות 196-198 בגוש 11201 לכביש עוקף זיו" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 5661 מיום 9.5.2007 וחפ/933 - "אצטדיון ממזרח לשכונת זיו" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 806 מיום 8.12.1960, בתנאים הבאים:
1. קווי הרחוב יהיו כמסומן באדום על גבי התשריט.
 2. החלק המסומן במספר ארעי 1003 דרך ציבורית שירשם על שם עיריית חיפה.
 3. החכירה הרשומה לטובת עיריית חיפה תיוחד לחלקה זו ותומר לבעלות עיריית חיפה.
 3. החלק המסומן במספר ארעי 1002 הוא שטח ציבורי פתוח שירשם על שם עיריית חיפה.
 4. החכירה הרשומה לטובת עיריית חיפה תיוחד לחלקה זו ותומר לבעלות עיריית חיפה.
 4. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
 5. תוכן תכנית לצרכי רישום כחוק.
 5. התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותרשם ע"י המבקשים.
 6. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

החלטת הועדה

- גיליון ראשון: חלקות 40-42,252 בגוש 11201
- לאישור תשריט איחוד וחלוקה זה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ובהתאם לתוכנית המאושרת מס' 304-1129451 - "חפ/2615-בית אבות" בית דינה", נו"ש חיפה" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 13166 מיום 6.2.2025, בתנאים הבאים:
1. קווי הרחוב יהיו כמסומן באדום על גבי התשריט.

2. החלקים המסומנים במספרים ארעיים 2,5,8 ו-3,6,9 הם יתרות של החלקות 40,41,42 בגוש 11201.
החכירה הרשומה לטובת עיריית חיפה בחלקות 40,41,42 תיוחד לחלקות אלו ותומר לבעלות עיריית חיפה.
3. החלקים המסומנים במספרים ארעיים 11,12 הם שטחים ציבוריים פתוחים הרשומים בבעלות עיריית חיפה.
4. החלק המסומן במספר ארעי 1001 (תאי שטח 201,202) הוא שטח באזור מבנים ומוסדות ציבור שירשם בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון של התוכנית בהתייחס לתאי שטח 201,202.
5. החלק המסומן במספר ארעי 301 (תא שטח 301) הוא שטח ציבורי פתוח שירשם בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון של התוכנית.
6. החלק המסומן במספר ארעי 401 (תא שטח 401) הוא דרך ציבורית שירשם בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון של התוכנית.
7. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
8. תוכן תכנית לצרכי רישום כחוק.
התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותרשם ע"י המבקשים.
9. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.
גיליון שני : חלקות ארעיות [2],[3],[5],[6],[8],[9],[11],[301],[401] בגוש 11201
לאישור תשריט איחוד זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965,
ובהתאם לתוכניות המאושרות מס' 304-1129451 -"חפ/2615-בית אבות "בית דינה",
נ"ש חיפה" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 13166 מיום 6.2.2025 , חפ/מק/821
ו-"הרחבת דרך מס' 2325 על מנת לחבר חלקות 196-198 בגוש 11201 לכביש עוקף זיו"
אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 5661 מיום 9.5.2007 וחפ/ 933 -"אצטדיון ממזרח
לשכונת זיו " אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 806 מיום 8.12.1960 , בתנאים הבאים :
 1. קווי הרחוב יהיו כמסומן באדום על גבי התשריט.
 2. החלק המסומן במספר ארעי 1003 דרך ציבורית שירשם על שם עיריית חיפה.
 3. החכירה הרשומה לטובת עיריית חיפה תיוחד לחלקה זו תומר לבעלות עיריית חיפה.
 4. החלק המסומן במספר ארעי 1002 הוא שטח ציבורי פתוח שירשם על שם עיריית חיפה.
 5. החכירה הרשומה לטובת עיריית חיפה תיוחד לחלקה זו תומר לבעלות עיריית חיפה.
 6. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
 7. תוכן תכנית לצרכי רישום כחוק.
 8. התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותרשם ע"י המבקשים.
 9. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

תכנית מתאר מקומית: 304-1477942**סעיף: 15**

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 49 בתאריך: 17/11/2025

שם: חפ/מק/3/2550 - התחדשות עירונית ברח' חניתה 67-61, שאול 24, חיפה**בעלי עניין:**

שובל מתחמי מגורים בע"מ	יזם:
שובל מתחמי מגורים בע"מ	מגיש:
דורון אורן מודוס	מתכנן:
ניב טוטבסקי	♦
תמיר לזר	♦
KVS קיימות ושפע KVS קיימות ושפע	♦
אחמד קבלאוי	♦
חנן מלכה	♦
בוריס סרין	♦
דויתן דרעי	♦
ניב טוטבסקי	♦

מטרות התכנית

הקמת מחתם מגורים חדש ברחוב חניתה 67-61 הכולל מסחר ותעסוקה תוך הקצאת שטח מבונה לגני ילדים במסלול פינוי בינוי.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

צוות מה"ע ממליץ בפני הועדה המקומית על הפקדת התכנית, בכפוף לתנאים הבאים:

לנושא נכסים ושמאות

1. בהתאם למסקנותיו של שמאי העירייה, ובתיאום עם היזם, מוצע כי התכנית תכלול סה"כ 289 יח"ד (הפחתה של 14 יח"ד), מתוכן 40 יח"ד קטנות מאוד סה"כ, כלומר מכפיל יח"ד כללי יעמוד על 4.25, מכפיל משוקלל יעמוד על 3.95 (בהתחשב במקדם 0.5 לדירות הקטנות מאוד). השטח העיקרי יחושב על פי 87 מ"ר ליח"ד. בהתאם לכך, יתקבל רווח הנחשב לרווח ראוי לצורך כדאיות כלכלית לתכנית על פי תקן 21.1. א. יקבע כי טבלה 5 בהוראות התכנית תתוקן כך שתהיה חלוקה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. שטחים עיקריים למגורים יחושבו לפי 85 מ"ר ממוצע ליח"ד (בתיאום עם יוזמי התכנית). שטחי השירות למגורים יהיו לפי חפ/5/229, ושטחי שירות למסחר/משרדים/אב"צ יהיו לפי חפ/1400/ש"ש/1.
- ב. יקבע בהוראות התכנית כי:
 1. יוקצה שטח כולל של 510 מ"ר לשטחים ציבוריים בנויים + 400 מ"ר חצרות.
 2. לשטחים המפורטים הנדרשים על פי הפרוגרמה, יתווספו השטחים הנדרשים לטובת מבואות, גישות, גרעיני התנועה ושטחי חנייה.
 3. בטבלה 5 ייקבעו השטחים לטובת חצרות שטחי הציבור במרפסות זיזיות או מקורות.
 4. מגוון השימושים הציבוריים יאפשר במקום שימושי רווחה, קהילה, תרבות, חינוך, ספורט, דת, משרדי העירייה וכיוצ"ב.
 5. שטחים ציבוריים בנויים ימוקמו בקומת קרקע של הבניינים או כאגף נפרד של מספר קומות עם כניסה נפרדת ומונגשת מהרחוב. השטח הבנוי יהיה בגמר מלא לרבות מעטפת הבנייה וחיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין, יבנו על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו. השטחים הציבוריים הבנויים יופרדו ככל הניתן משאר השימושים כולל הפרדת מערכות טכניות.
 6. לשטח יוצמדו חניות בהתאם לתקן, שירשמו על שם עיריית חיפה ומיקומן בחניון יהיה בקרבת הגישה אליהן. החניות הייעודיות יסומנו בנספח התנועה.
 7. על מנת לאפשר גמישות תכנונית בשלב תכנון מפורט יירשם בהוראות התכנית כי המיקום, הגודל והשימוש הסופיים של השטחים הציבוריים הבנויים ייקבעו במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב שתאושר בוועדה המקומית כחלק מהליך הרישוי.
 8. כתנאי להפקדת התכנית יחתם הסכם בין עיריית חיפה ליזם התכנית על הקמת השטחים הציבוריים.
 9. תנאי לאכלוס בנייני המגורים יהיה מסירת השטחים הציבוריים הבנויים לעירייה, על פי ההסכם עם העירייה.

- ג. תנאי להפקדת התכנית הוא אישור טבלת הקצאה ואיזון ע"י אגף נכסים ושמאות, שמהווה נספח מחייב לתכנית.
- ד. סעיף איחוד וחלוקה יתוקן על פי נוסח סטנדרטי. בנוסף, הוראות לנושא חלוקה ורישום יהיו כדלקמן:
 1. השטחים הציבוריים הבנויים ירשמו כיחידות נפרדות בעת רישום הבית המשותף בלשכת רשם המקרקעין על שם עיריית חיפה, ע"י היזם ועל חשבונו או הבא במקומו.
 2. במסגרת רישום בית משותף תירשם הצמדה של חניות וחצר למבני הציבור בהתאם לתקן.
 3. תנאי למתן היתר בניה בתכנית, יהיה רישום הערת אזהרה לעניין רישום השטחים הציבוריים ע"ש העיריה ע"י מגיש התכנית או הבא במקומו ועל חשבונו, בלשכת רישום המקרקעין.
 4. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור תשריט איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית.
 - ה. לצורך הסדרת הגישה לציבור לכל השימושים תקבע זיקת הנאה למעבר לציבור במעברים, בגישות לשטחים מסחריים, ציבוריים ומשותפים, כולל במעבר המקורה/סטווין (ככל שיהיה). שטח זה יסומן בתשריט מצב מוצע וגודל השטח המוערך המינימלי לזיקת הנאה, ירשם בהוראות התכנית.
 - ו. בהוראות התכנית תיקבע הוראה לעניין גמישות כך שהתחום וגודל השטח הסופיים של זיקת הנאה ייקבעו במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב שתאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מהליך הרישוי.
 - ז. רישום זיקות הנאה לציבור יהווה תנאי למתן תעודת גמר.
 - ח. כתנאי להפקדת התכנית, ייחתם הסכם בין עיריית חיפה למגיש התכנית על השטחים בזיקת הנאה לציבור. האחריות לטיפול בנזקים ובמפגעים (נזילות) העשויים להיגרם מהשטח עליהם נקבעה זיקת הנאה לציבור יהיו על חשבון ובאחריות היזם/ בעלי הנכס הפרטי, על ידי חברת אחזקה מטעמם.
 - לנושא השימושים המותרים ייקבע כי כחלק משימוש למסחר יותר גם שירותי אוכל כגון מסעדות ובתי קפה. לנושא בינוי פיתוח ועיצוב
 - א. כחלק מהליך הרישוי, תוגש תכנית בינוי פיתוח ועיצוב לאישור הועדה המקומית. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ייקבעו ויפורטו:
 1. הממשק עם הרחובות הגובלים, פיתוח המרחב הציבורי בין המבנים, הגישות לכלל השימושים במבנים והכניסה לחניון כולל פיתוח מעל הירידה לחניון, רחבות כיבוי אש; שטחים מרוצפים, גדרות, חומרי גמר; חיבור לתשתיות מים וביוב, מתקני תשתית ואצירת אשפה, וזאת על רקע העצים לשימור.
 2. תכנית נטיעות מוצעת שתפרט סוגי העצים וצמחיה אחרת ופרטי הגיגון במתחם, אחוז וסוג הגיגון על גג החניון.
 3. התוואי והשטח הסופי של כלל השטחים בזיקת הנאה למעבר רגלי.
 4. מיקום השטחים הציבוריים הבנויים והגישה אליהם.
 5. מפלס הכניסה הקובעת למבנים.
 6. העיצוב האדריכלי של המבנים והחללים ביניהם.
 7. שלביות הפיתוח והרישום של השטחים שבין המבנים עליהם נקבעה זיקת הנאה לציבור.
 8. מיקום סופי וסוג של תחנת הטרינספורמציה לאחר תיאום מול חברת חשמל וצוות מהנדס העיר.
 9. אמצעי ניהול נגר, כולל הנחיות להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הרקע.
 - ב. תתוכנן גישה לבניין משתי החזיתות, מרח' חניתה עם חזית מסחרית ומרח' שאול תתוכנן כניסה ראויה לשימוש הדיירים. הבינוי הסופי ייקבע בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב.
 - ג. בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, חניה ופינוי אשפה. יותקנו אמצעים לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. דרישת ביצועם תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/ מסעדות וכד' תכנון הפירים יהיה בהתאם להנחיות איגוד ערים להגנת הסביבה. לנושא קווי בניין ומרווחים
 - א. יותר קו בניין תת קרקעי 0 מ' לכיוון רח' הבריכה ולכיוון חלקות גובלות, בהתחשב בעצים בוגרים בסקר עצים לאחר אישורו. קו בניין תת קרקעי לרח' חניתה יהיה עד גבול זיקת הנאה (כ-2 מ').

ב. ייקבע קו בניין קדמי לכיוון רח' שאול של 4 מ', כאשר 2 מ' הקדמיים יהיו רצועת גינון שתפותח כהמשך למדרכה ותהיה בזיקת הנאה לציבור.
 ג. ייקבע כי לא תתאפשר הבלטת מרפסות מקו בניין במרווחים הצידיים (לכיוון חלקות מגורים גובלות). תתאפשר הבלטת מרפסות עד גבול קו מגרש בחזית קדמית לכיוון הרחובות, אך לא מעל תחום זיקת הנאה. כל זאת בהתחשב בעצים לשימור.
 ד. ייקבע כי המרווח הסופי בין הבניינים ייקבע בתכנית הבינוי פיתוח ועיצוב, כאשר המרווחים ינועו בין 10 מ' בקומות הנמוכות (עד קומה 7) ל-18 מ' בקומות העליונות, עם יצירת נסיגות ככל שעולים בקומות, כדי לייצר מרווח הולם ו'אוורור' של הבינוי.

לנושא תכנון תנועה דרכים וחניה

א. יש לייצר מעבר הולכי רגל בזיקת מעבר לציבור, שיחבר בין רח' חניטה לרח' שאול.

ב. יש לסמן קווי רחוב ולהוסיף רוזטות בתכנית, בתשריט מצב מוצע ובכל הנספחים הרלוונטיים. יש להוסיף מידות בתכניות – רחוב, מדרכות, כבישים.
 ג. יש לבחון תכנון גישה לחניון תת קרקעי מגבול המתחם ולא מהאמצע, כדי לא לקטוע את רצף האזור המסחרי-ציבורי.

ד. מידות החניות יהיו לפי רמת שירות 1 בהנחיות משרד התחבורה לחניונים.

ה. תקן החנייה יהיה לפי תקן תקף בעת הוצאת היתר הבנייה, כאשר חניות עוקבות יאושרו רק כאשר שתי החניות שיויכו לאותה יחידת דיוור.

ו. יש לפתור חניות לפי התקן (עצמאיות ולא עוקבות/חסומות). יש לתקן בהוראות התכנית.

ז. לא תותר יותר מכניסה אחת לרכב למגרש, כולל משאית כיבוי אש ורכב לפינוי אשפה.

ח. כל החניות הנדרשות יתוכננו בתוך המגרש הפרטי, כולל חניות לרכב פרטי ותפעולי, אופניים ואופנועים, חניות נכים וכו'.

סעיף החנייה בהוראות התכנית, נספח התנועה, ויתר נספחי הבינוי, יתוקנו בהתאם להנחיות לעיל, בהנחית המינהלת להתחדשות עירונית ובתיאום עם אגף דרכים תנועה ונוף

לנושא הוראות והערות לטבלה 5 – סעיפי פירוט וגמישות

ייקבע כי הערות לטבלה 5 כפי שנרשמו ימחקו ובמקומן יירשמו בהוראות התכנית הוראות גמישות כדלקמן:

א. הגובה המותר לבנייה ומספר הקומות כולל דירות דופלקס. קומה טכנית למערכות המבנה תותר בנוסף, ותהיה בגובה המינימלי הנדרש בכפוף לדרישות הטכניות.

ב. יותרו דיוריות ב-25% מהדירות מעל 120 מ"ר פלדלת.

ג. מפלס הכניסה הקובעת הוא מרחוב חניטה. גובה הכניסה הקובעת ייקבע בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב.

ד. גובה קומת מגורים ממוצעת תהיה 3.3 מ' ברוטו, גובה קומת כניסה/לובאים/מסחר/פנטהאוז תהיה בגובה של עד 6 מ' ברוטו.

ה. תותר קומת חניון אחת גבוהה בסמכות מה"ע, לצרכי פינוי אשפה ו/או בשל הפרשי טופוגרפיה.

ו. יותרו מרפסות של עד 20 מ"ר ליח"ד. יותרו מרפסות כלואות בין שלושה קירות, בגבולות קו הבניין. שטחן יחושב מתוך השטח למרפסות.

לנושא עצים בוגרים, נוף וסביבה

א. סקר העצים יתוקן על פי הנוהל ובהנחיית פקיד היערות, יכלול סימון רדיוס נדרש מעצים לשימור בהנחיית אגרונום, קווי בניין (תת קרקעי, על קרקעי ועילי), וגבולות חניון.

ב. יבוצעו התאמות בתכנון הבינוי העילי והתת קרקעי כדי לשמר את העצים הנמצאים בשטחים הציבוריים או שגובלים בחלקות שכנות, תיבחן האפשרות לשמר עצים שנמצאים בגבולות הבינוי, לאחר דיוקו. בדגש על עצים מס' 1, 22, 25-26, 32, 34-38, 46-48.

ג. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון סקר עצים בוגרים בתיאום עם המינהלת להתחדשות עירונית ואישורו ע"י פקיד היערות העירוני.

ד. סקר העצים הינו נספח מחייב. העצים לשימור יסומנו בתשריט מצב מוצע, בנספח בינוי, נספח נופי וכן בנספח התנועה.

ה. יש לבחון תכנון שטחי תפעול בתת הקרקע תוך שימוש בהפרשי הטופוגרפיה כדי למתן את השיפועים הנדרשים, לפנות את המרווח העילי ולפתח שטחים משותפים פתוחים איכותיים לשימוש דיירי המתחם מעל תקרת החניון.

ו. להוראות התכנית יתווסף סעיף לנושא גינון מעל תקרת חניון תת"ק – אשר

יקבע כי עומק גיבון לעצים מעל תקרת חניון תת"ק יהיה 1.50 מ', לשיחים 1 מ'. בית הגידול יבנה כך שמלוא עומקו ישולב בתקרה והקצה העליון שלו יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. ניתן שעד 50 ס"מ מעומק השתילה ישולבו בקירוף/ ערוגה מוגבהת.

ז. חדרי אשפה לרבות מחזור/ דחסניות/ טרמינל פניאומטי (בעדיפות לפניאומטי), יתוכננו כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים או מהחניון התת קרקעי, בגבולות קו הבניין. פתרון לאצירת וסילוק אשפה על סוגיו, יתואמו עם מח' תברואה בשלב היתר הבנייה.

ח. לצוברי גז יקבע מיקום מוצנע ובהתאם למרחקי הבטיחות הנדרשים.
ט. הקמת בריכות תהיה בכפוף לחפ/1840 (או תב"ע אשר תחליף אותה), הקובעת תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות. התכנית תתווסף בסעיף 1.6, ביחס של כפיפות.

י. יש להוסיף בהוראות התכנית, פרק 'בנייה ירוקה וייצור אנרגיה':

1. הבנייה תהיה בהתאם למדיניות המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
2. גגות המבנים יהיו גגות מועילים כדוגמת גג ירוק מגונן, גג עליו מערכות ייצור אנרגיה או גג כחול המשמש להשהיית נגר עילי. פריסת הגגות ושימושיהם יפורטו בתכנית הבינוי פיתוח ועיצוב, כולל חתכים. בהיתר הבנייה יפורטו האמצעים הטכניים הנלווים הנדרשים לפעילות הגג – כגון חיבור למים, חשמל, נגישות ובטיחות. גגות הבניה המרקמית יהיו גגות פעילים עם גישה ישירה לדיירים.

יא. בהוראות התכנית יתווספו תנאים בהליך הרישוי כדלקמן:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות סביבה לבקשה להיתר בהתייחס לנושאים הסביבתיים בהתאמה להנחיות המרחביות לכל סוג מבנה ומילוי דרישות האיגוד, לרבות פתרון מיטבי לאוורור עבור שטחים מסחריים, פינוי פסולת בנין ואסבסט (כולל סקרים ככל שידרשו), הקמת בריכות שחייה וכד'.

2. תנאי למתן היתר בניה ו/או היתר הריסה יהיה אישור תחילת עבודות יהיה אישור איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה של נספח פסולת, הריסה ועודפי עפר. הנספח יציג חלופות לשימוש חוזר בחומרי ההריסה מהמבנים, דרכים, שבילים וכו' שנמצאים בתחומי המגרש, יפרט את כמויות עודפי העפר הצפויות במתחם ויציע פתרונות לשימוש חוזר או טיפול בעודפים בצורה שתקטין מטרדי אבק.

3. תנאי למתן היתר בניה ו/או היתר הריסה מכוח התכנית יהיה אישור איגוד ערים מפרץ חיפה לחוות דעת אקוסטית ונספח התארגנות שיתייחס למניעת מפגעים ומניעת מטרדים בעת הקמה ו/או הריסה.

4. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת סקר רמת חשיפה לקרינה לשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים, לאישור איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה.

5. תנאי למתן היתר עבור שימושי מסחר ובילוי הינו אישור דוח אקוסטי על ידי איגוד ערים לאיכות סביבה.

לנושאי תשתיות

ז. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים, בגבולות המגרש בלבד ועל פי הוראות חברת חשמל. מיקום סופי לתחנת טרנספורמציה תיקבע במרחק הנדרש משטחים רגישים ויאושר במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

ח. ישולבו הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמלי על פי הנחיות העירייה והתקנות, המחמיר מבין השניים.

הוראות התכנית יתוקנו בהתאם לאמור לעיל, כולל הכנסת סעיף החשמל הסטנדרטי המעודכן.

ט. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום ואישור נספח מים וביוב ע"י תאגיד המים העירוני מי כרמל.

י. ניהול מי נגר יהיה בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8. תנאי להפקדת התכנית הוא אישור נספח הניקוז וניהול מי נגר ע"י מח' ניקוז בעירייה, והטמעת ההמלצות מהנספח ובהתאם להנחיית מח' ניקוז בעירייה, בהוראות התכנית. לנושאים נוספים

א. הדו"ח החברתי יהווה מסמך רקע לתכנית. אישור הדו"ח המלא והטמעת המלצותיו בתכנון יהווה תנאי להפקדת התכנית.

ב. כתנאי להפקדת התכנית יוגש מסמך עקרונות לקרן תחזוקה בהתאם להחלטת רשות המיסים - החלטת מיסוי בהסכם - קרן תחזוקה הונית בפרויקטים לפינוי בינוי בתיאום עם המינהלת להתחדשות עירונית. מסמך העקרונות יהווה נספח רקע לתכנית.

ג. כתנאי למתן היתר בניה מכוח התכנית ייחתם הסכם בין דיירים המיוצגים

ע"י עו"ד דיירים לבין החברה היזמית לנושא קרן תחזוקת המבנים, אשר יתבסס על עקרונות הנספח.

ד. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי לקבלת תעודת גמר בכל בניין בתכנית, יהיה חתימה על הסכם בין נציגות הבית המשותף לבין חברת ניהול ותחזוקה בעלת ניסיון של 3 שנים לפחות במבנים שווי ערך. ההסכם ייתן מענה להיבטי תחזוקת המבנה לרבות המערכות הטכניות הנמצאות בו והשטחים המשותפים לסוגיהם בכפוף לת.י. 1525 תחזוקת המבנים ו/או כל חוק אחר לתחזוקת מבנים. הסכם הניהול יכלול בצורה מפורטת את מערכת היחסים בין הדיירים לחברת הניהול ובפרט מחויבות של חברת הניהול לתחזוקת המבנים.

ה. ייקבע בהוראות התכנית כי יתוכננו שירותים באחת הקומות התת קרקעיות בחניון, בהתאם למפרט המקובל על העיריה. הוראה זו תרשם בהוראות התכנית. לנושא תוקף התכנית

יקבע בתכנית סעיף פקיעה כדלקמן: "סעיף פקיעה" - התכנית תמומש תוך שש שנים, וככל שלא תמומש בפרק זמן זה, תפקע התכנית, וישוּב לחול המצב התכנוני שהיה ערב אישור התכנית. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת להאריך את תוקף התכנית בשנתיים נוספות בלבד, וזאת לאחר שתיתן הנמקה המצדיקה את מתן הארכה האמורה. מכירת הפרויקט לא תהווה שיקול המצדיק מתן ארכה. מימוש לעניין סעיף זה יהיה הוצאת היתר בניה (שהבניה תעשה לפיו).

מטרת התכנית

מטרת התכנית, תתוקן ותהיה כדלקמן:

התחדשות עירונית במסלול הריסה ובנייה מחדש, קביעת הוראות בניה והנחיות להקמת מתחם המשלב מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור.

עיקרי הוראות התכנית

עיקרי הוראות התכנית, יתוקנו כדלקמן:

התחדשות עירונית באמצעות הריסת בנייני מגורים קיימים, והקמת מתחם מגורים חדש המשלב מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים בנויים, תוך קביעת הוראות בניה הקשורות למתחם פינוי-בינוי:

1. איחוד וחלוקה מחדש של החלקות בהסכמת הבעלים.
2. קביעת שימושים למגורים, מסחר ושטחי ציבור.
3. קביעת זכויות בניה לכל אחד מהשימושים, הוראות בניה, גובה הבינוי, זכויות בניה וקווי בניין.
4. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל.
5. הקצאת שטחים לצרכי ציבור.

לנושא שיקום נופי והתארגנות בעת בניה

א. יתווסף לתכנית סעיף עוגנים זמניים, ובו ירשם: בהתאם לסעיף 63(8) לחוק התכנון והבניה תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע חפירות ודיפון אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. תנאי להיתר בניה יהיה הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

ב. נדרש להשלים בסעיפים הרלוונטיים בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה אישור תכנית התארגנות ע"י אגף לתכנון דרכים, תנועה ונוף, ומהנדסת העיר. במסגרת תכנית זו, ייקבעו הנחיות להסדרי תנועה והנחיות עבודה, פינוי, הריסה, לרבות באזורים הנמצאים בגבול המגרשים, הגנה על עצים קיימים, חפירה ושיקום נופי לאחר הביצוע. תותר הקמה של מתחם זמני לטיפול בפסולת הבנייה הנוצרת בשטח התכנית, בכפוף לאישור מה"ע ואיגוד ערים לאיכות סביבה מפרץ חיפה, לצורך ביצוע הפרדה במקור של חומרי אתר הבניה.

לנושאים סטטוטוריים

א. תנאי לפרסום התכנית למתן תוקף, יהיה הכנת תכנית לתיעוד גבולות ואישורה ע"י מפ"י. במידת הצורך, באם יידרש תיקון בטבלת האיזון, תובא התכנית לדיון נוסף בוועדה.

ב. טרם הפקדת התכנית, התכנית תתוקן בתיקונים טכניים וישולמו הסעיפים הסטנדרטים בהתאם להערות ובהנחיות המינהלת להתחדשות עירונית.

ג. במידה ולא ימולאו תנאי החלטת הוועדה המקומית בתוך שלושה חודשים ממועד שנמסרו למגיש התכנית, תבוטל החלטה על הפקדת התכנית בתום 30 יום שלאחר התקופה האמורה.

ד. בהתאם לסעיף 86 ב-ה- לחוק התכנון והבניה, במידה ולא ימולאו תנאי

החלטת הועדה המקומית בתוך שלושה חודשים ממועד שנמסרו למגיש התכנית, תבטל ההחלטה על הפקדת התכנית בתום 30 יום שלאחר התקופה האמורה.

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה על הפקדת התכנית, בכפוף לתנאים הבאים:

לנושא נכסים ושמאות

1. בהתאם למסקנותיו של שמאי העירייה, ובתיאום עם היזם, מוצע כי התכנית תכלול סה"כ 289 יח"ד (הפחתה של 14 יח"ד), מתוכן 40 יח"ד קטנות מאוד סה"כ, כלומר מכפיל יח"ד כללי יעמוד על 4.25, מכפיל משוקלל יעמוד על 3.95 (בהתחשב במקדם 0.5 לדירות הקטנות מאוד). השטח העיקרי יחושב על פי 87 מ"ר ליח"ד. בהתאם לכך, יתקבל רווח הנחשב לרווח ראוי לצורך כדאיות כלכלית לתכנית על פי תקן 21.1. א. יקבע כי טבלה 5 בהוראות התכנית תתוקן כך שתהיה חלוקה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. שטחים עיקריים למגורים יחושבו לפי 85 מ"ר ממוצע ליח"ד (בתיאום עם יוזמי התכנית). שטחי השירות למגורים יהיו לפי חפ/5/229, ושטחי שירות למסחר/משרדים/אב"צ יהיו לפי חפ/1400/ש"ש/1.

ב. יקבע בהוראות התכנית כי:

1. יוקצה שטח כולל של 510 מ"ר לשטחים ציבוריים בנויים + 400 מ"ר חצרות.
2. לשטחים המפורטים הנדרשים על פי הפרוגרמה, יתווספו השטחים הנדרשים לטובת מבואות, גישות, גרעיני התנועה ושטחי חנייה.
3. בטבלה 5 ייקבעו השטחים לטובת חצרות שטחי הציבור במרפסות זיזיות או מקורות.
4. מגוון השימושים הציבוריים יאפשר במקום שימושי רווחה, קהילה, תרבות, חינוך, ספורט, דת, משרדי העירייה וכיוצ"ב.
5. שטחים ציבוריים בנויים ימוקמו בקומת קרקע של הבניינים או כאגף נפרד של מספר קומות עם כניסה נפרדת ומונגשת מהרחוב. השטח הבנוי יהיה בגמר מלא לרבות מעטפת הבנייה וחיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין, יבנו על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו. השטחים הציבוריים הבנויים יופרדו ככל הניתן משאר השימושים כולל הפרדת מערכות טכניות.
6. לשטח יוצמדו חניות בהתאם לתקן, שירשמו על שם עיריית חיפה ומיקומן בחניון יהיה בקרבת הגישה אליהן. החניות הייעודיות יסומנו בנספח התנועה.
7. על מנת לאפשר גמישות תכנונית בשלב תכנון מפורט יירשם בהוראות התכנית כי המיקום, הגודל והשימוש הסופיים של השטחים הציבוריים הבנויים ייקבעו במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב שתאושר בוועדה המקומית כחלק מהליך הרישוי.
8. כתנאי להפקדת התכנית ייחתם הסכם בין עיריית חיפה ליזם התכנית על הקמת השטחים הציבוריים.
9. תנאי לאכלוס בנייני המגורים יהיה מסירת השטחים הציבוריים הבנויים לעירייה, על פי ההסכם עם העירייה.
- ג. תנאי להפקדת התכנית הוא אישור טבלת הקצאה ואיזון ע"י אגף נכסים ושמאות, שמהווה נספח מחייב לתכנית.
- ד. סעיף איחוד וחלוקה יתוקן על פי נוסח סטנדרטי. בנוסף, הוראות לנושא חלוקה ורישום יהיו כדלקמן:
 1. השטחים הציבוריים הבנויים ירשמו כיחידות נפרדות בעת רישום הבית המשותף בלשכת רשם המקרקעין על שם עיריית חיפה, ע"י היזם ועל חשבונו או הבא במקומו.
 2. במסגרת רישום בית משותף תירשם הצמדה של חניות וחצר למבני הציבור בהתאם לתקן.
 3. תנאי למתן היתר בניה בתכנית, יהיה רישום הערת אזהרה לעניין רישום השטחים הציבוריים ע"י העירייה ע"י מגיש התכנית או הבא במקומו ועל חשבונו, בלשכת רישום המקרקעין.
 4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית.
 - ה. לצורך הסדרת הגישה לציבור לכל השימושים תקבע זיקת הנאה למעבר לציבור במעברים, בגישות לשטחים מסחריים, ציבוריים ומשותפים, כולל במעבר המקורה/סטווין (ככל שיהיה). שטח זה יסומן בתשריט מצב מוצע וגודל השטח המוערך המינימלי לזיקת הנאה, ירשם בהוראות התכנית.
 - ו. בהוראות התכנית תיקבע הוראה לעניין גמישות כך שהתחום וגודל השטח הסופיים של זיקת הנאה ייקבעו במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב שתאושר ע"י

- הוועדה המקומית כחלק מהליך הרישוי.
- ז. רישום זיקות ההנאה לציבור יהווה תנאי למתן תעודת גמר.
 - ח. כתנאי להפקדת התכנית, ייחתם הסכם בין עיריית חיפה למגיש התכנית על השטחים בזיקת הנאה לציבור. האחריות לטיפול בנזקים ובמפגעים (נזילות) העשויים להיגרם מהשטח עליהם נקבעה זיקת ההנאה לציבור יהיו על חשבון ובאחריות היזם/ בעלי הנכס הפרטי, על ידי חברת אחזקה מטעמם.
- לנושא השימושים המותרים
- ייקבע כי כחלק משימוש למסחר יותר גם שירותי אוכל כגון מסעדות ובתי קפה.
- לנושא בינוי פיתוח ועיצוב
- א. כחלק מהליך הרישוי, תוגש תכנית בינוי פיתוח ועיצוב לאישור הוועדה המקומית. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ייקבעו ויפורטו:
 1. הממשק עם הרחובות הגובלים, פיתוח המרחב הציבורי בין המבנים, הגישות לכלל השימושים במבנים והכניסה לחניון כולל פיתוח מעל הירידה לחניון, רחבות כיבוי אש; שטחים מרוצפים, גדרות, חומרי גמר; חיבור לתשתיות מים וביוב, מתקני תשתית ואצירת אשפה, וזאת על רקע העצים לשימור.
 2. תכנית נטיעות מוצעת שתפרט סוגי העצים וצמחיה אחרת ופרטי הגיגון במתחם, אחוז וסוג הגיגון על גג החניון.
 3. התוואי והשטח הסופי של כלל השטחים בזיקת הנאה למעבר רגלי.
 4. מיקום השטחים הציבוריים הבנויים והגישה אליהם.
 5. מפלס הכניסה הקובעת למבנים.
 6. העיצוב האדריכלי של המבנים והחללים ביניהם.
 7. שלביות הפיתוח והרישום של השטחים שבין המבנים עליהם נקבעה זיקת הנאה לציבור.
 8. מיקום סופי וסוג של תחנת הטרינספורמציה לאחר תיאום מול חברת חשמל וצוות מהנדס העיר.
 9. אמצעי ניהול נגר, כולל הנחיות להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הרקע.
 - ב. תתוכנן גישה לבניין משתי החזיתות, מרח' חניטה עם חזית מסחרית ומרח' שאול תתוכנן כניסה ראויה לשימוש הדיירים. הבינוי הסופי ייקבע בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב.
 - ג. בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, חניה ופינוי אשפה. יותקנו אמצעים לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. דרישת ביצועם תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/ מסעדות וכד' תכנון הפירים יהיה בהתאם להנחיות איגוד ערים להגנת הסביבה. לנושא קווי בניין ומרווחים
 - א. יותר קו בניין תת קרקעי 0 מ' לכיוון רח' הבריכה ולכיוון חלקות גובלות, בהתחשב בעצים בוגרים בסקר עצים לאחר אישורו. קו בניין תת קרקעי לרח' חניטה יהיה עד גבול זיקת ההנאה (כ-2 מ').
 - ב. ייקבע קו בניין קדמי לכיוון רח' שאול של 4 מ', כאשר 2 מ' הקדמיים יהיו רצועת גיגון שתפותח כהמשך למדרכה ותהיה בזיקת הנאה לציבור.
 - ג. ייקבע כי לא תתאפשר הבלטת מרפסות מקו בניין במרווחים הצידיים (לכיוון חלקות מגורים גובלות). תתאפשר הבלטת מרפסות עד גבול קו מגרש בחזית קדמית לכיוון הרחובות, אך לא מעל תחום זיקת הנאה. כל זאת בהתחשב בעצים לשימור.
 - ד. ייקבע כי המרווח הסופי בין הבניינים ייקבע בתכנית הבינוי פיתוח ועיצוב, כאשר המרווחים ינועו בין 10 מ' בקומות הנמוכות (עד קומה 7) ל-18 מ' בקומות העליונות, עם יצירת נסיגות ככל שעולים בקומות, כדי לייצר מרווח הולם ו'אורורי' של הבינוי.
- לנושא תכנון תנועה דרכים וחניה
- א. יש לייצר מעבר הולכי רגל בזיקת מעבר לציבור, שיחבר בין רח' חניטה לרח' שאול.
 - ב. יש לסמן קווי רחוב ולהוסיף רוטות בתכנית, בתשריט מצב מוצע ובכל הנספחים הרלוונטיים. יש להוסיף מידות בתכניות – רחוב, מדרכות, כבישים.
 - ג. יש לבחון תכנון גישה לחניון תת קרקעי מגבול המתחם ולא מהאמצע, כדי לא לקטוע את רצף האזור המסחרי-ציבורי.
 - ד. מידות החניות יהיו לפי רמת שירות 1 בהנחיות משרד התחבורה לחניונים.
 - ה. תקן החנייה יהיה לפי תקן תקף בעת הוצאת היתר הבנייה, כאשר חניות עוקבות יאושרו רק כאשר שתי החניות ישויכו לאותה יחידת דיור.
 - ו. יש לפתור חניות לפי התקן (עצמאיות ולא עוקבות/חסומות). יש לתקן

בהוראות התכנית.

- ז. לא תותר יותר מכניסה אחת לרכב למגרש, כולל משאית כיבוי אש ורכב לפינוי אשפה.
 - ח. כל החניות הנדרשות יתוכננו בתוך המגרש הפרטי, כולל חניות לרכב פרטי ותפעולי, אופניים ואופנועים, חניות נכים וכו'.
- סעיף החנייה בהוראות התכנית, נספח התנועה, ויתר נספחי הבינוי, יתוקנו בהתאם להנחיות לעיל, בהנחית המינהלת להתחדשות עירונית ובתיאום עם אגף דרכים תנועה ונוף לנושא הוראות והערות לטבלה 5 – סעיפי פירוט וגמישות

ייקבע כי הערות לטבלה 5 כפי שרשמו ימחקו ובמקומן יירשמו בהוראות התכנית הוראות גמישות כדלקמן:

- א. הגובה המותר לבנייה ומספר הקומות כולל דירות דופלקס. קומה טכנית למערכות המבנה תותר בנוסף, ותהיה בגובה המינימלי הנדרש בכפוף לדרישות הטכניות.
- ב. יותרו דירות ב-25% מהדירות מעל 120 מ"ר פלדלת.
- ג. מפלס הכניסה הקובעת הוא מרחוב חניטה. גובה הכניסה הקובעת ייקבע בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב.
- ד. גובה קומת מגורים ממוצעת תהיה 3.3 מ' ברוטו, גובה קומת כניסה/לובאים/מסחר/פנטהאוז תהיה בגובה של עד 6 מ' ברוטו.
- ה. תותר קומת חניון אחת גבוהה בסמכות מה"ע, לצרכי פינוי אשפה/או בשל הפרשי טופוגרפיה.
- ו. יותרו מרפסות של עד 20 מ"ר ליח"ד. יותרו מרפסות כלואות בין שלושה קירות, בגבולות קו הבניין. שטחן יחושב מתוך השטח למרפסות.

לנושא עצים בוגרים, נוף וסביבה

- א. סקר העצים יתוקן על פי הנוהל ובהנחיית פקיד היערות, יכלול סימון רדיוס נדרש מעצים לשימור בהנחיית אגרונום, קווי בניין (תת קרקעי, על קרקעי ועילי), וגבולות חניון.
- ב. יבוצעו התאמות בתכנון הבינוי העילי והתת קרקעי כדי לשמר את העצים הנמצאים בשטחים הציבוריים או שגובלים בחלקות שכנות, תיבחן האפשרות לשמר עצים שנמצאים בגבולות הבינוי, לאחר דיוקן. בדגש על עצים מס' 1, 22, 25-26, 32, 34-38, 46-48.
- ג. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון סקר עצים בוגרים בתיאום עם המינהלת להתחדשות עירונית ואישורו ע"י פקיד היערות העירוני.
- ד. סקר העצים הינו נספח מחייב. העצים לשימור יסומנו בתשריט מצב מוצע, בנספח בינוי, נספח נופי וכן בנספח התנועה.
- ה. יש לבחון תכנון שטחי תפעול בתת הקרקע תוך שימוש בהפרשי הטופוגרפיה כדי למתן את השיפועים הנדרשים, לפנות את המרווח העילי ולפתח שטחים משותפים פתוחים איכותיים לשימוש דיירי המתחם מעל תקרת החניון.
- ו. להוראות התכנית יתווסף סעיף לנושא גינון מעל תקרת חניון תת"ק – אשר יקבע כי עומק גינון לעצים מעל תקרת חניון תת"ק יהיה 1.50 מ', לשיחים 1 מ'. בית הגידול יבנה כך שמלוא עומקו ישולב בתקרה והקצה העליון שלו יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. ניתן שעד 50 ס"מ מעומק השתילה ישולבו בקירוף/ ערוגה מוגבהת.
- ז. חדרי אשפה לרבות מחזור/ דחסניות/ טרמינל פניאומטי (בעדיפות לפניאומטי), יתוכננו כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים או מהחניון התת קרקעי, בגבולות קו הבניין. פתרון לאצירת וסילוק אשפה על סוגיו, יתואמו עם מח' תברואה בשלב היתר הבנייה.
- ח. לצוברי גז יקבע מיקום מוצנע ובהתאם למרחקי הבטיחות הנדרשים.
- ט. הקמת בריכות תהיה בכפוף לחפ/1840 (או תב"ע אשר תחליף אותה), הקובעת תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות. התכנית תתווסף בסעיף 1.6, ביחס של כפיפות.
- י. יש להוסיף בהוראות התכנית, פרק 'בנייה ירוקה וייצור אנרגיה':
 1. הבנייה תהיה בהתאם למדיניות המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
 2. גגות המבנים יהיו גגות מועילים כדוגמת גג ירוק מגונן, גג עליו מערכות ייצור אנרגיה או גג כחול המשמש להשהיית נגר עילי. פריסת הגגות ושימושיהם יפורטו בתכנית הבינוי פיתוח ועיצוב, כולל חתכים. בהיתר הבנייה יפורטו האמצעים הטכניים הנלווים הנדרשים לפעילות הגג – כגון חיבור למים, חשמל, נגישות ובטיחות. גגות הבניה המרקמית יהיו גגות פעילים עם גישה ישירה לדיירים.

- יא. בהוראות התכנית יתווספו תנאים בהליך הרישוי כדלקמן:
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות סביבה לבקשה להיתר בהתייחס לנושאים הסביבתיים בהתאמה להנחיות המרתביות לכל סוג מבנה ומילוי דרישות האיגוד, לרבות פתרון מיטבי לאוורור עבור שטחים מסחריים, פינוי פסולת בנין ואסבסט (כולל סקרים ככל שיידרשו), הקמת בריכות שחייה וכד'.
 2. תנאי למתן היתר בניה ו/או היתר הריסה יהיה אישור תחילת עבודות יהיה אישור איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה של נספח פסולת, הריסה ועודפי עפר. הנספח יציג חלופות לשימוש חוזר בחומרי ההריסה מהמבנים, דרכים, שבילים וכו' שנמצאים בתחומי המגרש, יפרט את כמויות עודפי העפר הצפויות במתחם ויציג פתרונות לשימוש חוזר או טיפול בעודפים בצורה שתקטין מטרדי אבק.
 3. תנאי למתן היתר בניה ו/או היתר הריסה מכוח התכנית יהיה אישור איגוד ערים מפרץ חיפה לחוות דעת אקוסטית ונספח התארגנות שיתייחס למניעת מפגעים ומניעת מטרדים בעת הקמה ו/או הריסה.
 4. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת סקר רמת חשיפה לקרינה לשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים, לאישור איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה.
 5. תנאי למתן היתר עבור שימושי מסחר ובילוי הינו אישור דוח אקוסטי על ידי איגוד ערים לאיכות סביבה.
- לנושאי תשתיות
- ז. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים, בגבולות המגרש בלבד ועל פי הוראות חברת חשמל. מיקום סופי לתחנת טרנספורמציה תיקבע במרחק הנדרש משטחים רגישים ויאושר במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 - ח. ישולבו הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמלי על פי הנחיות העירייה והתקנות, המחמיר מבין השניים.
- הוראות התכנית יתוקנו בהתאם לאמור לעיל, כולל הכנסת סעיף החשמל הסטנדרטי המעודכן.
- ט. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום ואישור נספח מים וביוב ע"י תאגיד המים העירוני מי כרמל.
 - י. ניהול מי נגר יהיה בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8. תנאי להפקדת התכנית הוא אישור נספח הניקוז וניהול מי נגר ע"י מח' ניקוז בעירייה, והטמעת ההמלצות מהנספח ובהתאם להנחיית מח' ניקוז בעירייה, בהוראות התכנית.
- לנושאים נוספים
- א. הדו"ח החברתי יהווה מסמך רקע לתכנית. אישור הדו"ח המלא והטמעת המלצותיו בתכנון יהווה תנאי להפקדת התכנית.
 - ב. כתנאי להפקדת התכנית יוגש מסמך עקרונות לקרן תחזוקה בהתאם להחלטת רשות המיסים - החלטת מיסוי בהסכם - קרן תחזוקה הונית בפרויקטים לפינוי בינוי בתיאום עם המינהלת להתחדשות עירונית. מסמך העקרונות יהווה נספח רקע לתכנית.
 - ג. כתנאי למתן היתר בניה מכוח התכנית ייחתם הסכם בין דיירים המיוצגים ע"י עו"ד דיירים לבין החברה היוזמת לנושא קרן תחזוקת המבנים, אשר יתבסס על עקרונות הנספח.
 - ד. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי לקבלת תעודת גמר בכל בניין בתכנית, יהיה חתימה על הסכם בין נציגות הבית המשותף לבין חברת ניהול ותחזוקה בעלת ניסיון של 3 שנים לפחות במבנים שווי ערך. ההסכם ייתן מענה להיבטי תחזוקת המבנה לרבות המערכות הטכניות הנמצאות בו והשטחים המשותפים לסוגיהם בכפוף לת.י. 1525 תחזוקת המבנים ו/או כל חוק אחר לתחזוקת מבנים. הסכם הניהול יכלול בצורה מפורטת את מערכת היחסים בין הדיירים לחברת הניהול ובפרט מחויבות של חברת הניהול לתחזוקת המבנים.
 - ה. ייקבע בהוראות התכנית כי יתוכננו שירותים באחת הקומות התת קרקעיות בחניון, בהתאם למפרט המקובל על העירייה. הוראה זו תרשם בהוראות התכנית.
- לנושא תוקף התכנית
- יקבע בתכנית סעיף פקיעה כדלקמן: "סעיף פקיעה" - התכנית תמומש תוך שש שנים, וככל שלא תמומש בפרק זמן זה, תפקע התכנית, וישוב לחול המצב התכנוני שהיה ערב אישור התכנית. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת להאריך את תוקף התכנית בשנתיים נוספות בלבד, וזאת לאחר שתינתן הנמקה המצדיקה את מתן הארכה האמורה. מכירת הפרויקט לא תהווה שיקול המצדיק מתן ארכה. מימוש לעניין סעיף זה יהיה הוצאת היתר בניה (שהבניה תעשה לפיו).
- מטרת התכנית
- מטרת התכנית, תתוקן ותהיה כדלקמן:

התחדשות עירונית במסלול הריסה ובנייה מחדש, קביעת הוראות בנייה והנחיות להקמת מתחם המשלב מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור.

עיקרי הוראות התכנית

עיקרי הוראות התכנית, יתוקנו כדלקמן:

התחדשות עירונית באמצעות הריסת בנייני מגורים קיימים, והקמת מתחם מגורים חדש המשלב מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים בנויים, תוך קביעת הוראות בנייה הקשורות למתחם פינוי-בינוי:

1. איחוד וחלוקה מחדש של החלקות בהסכמת הבעלים.
2. קביעת שימושים למגורים, מסחר ושטחי ציבור.
3. קביעת זכויות בנייה לכל אחד מהשימושים, הוראות בנייה, גובה הבינוי, זכויות בנייה וקווי בניין.
4. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל.
5. הקצאת שטחים לצרכי ציבור.

לנושא שיקום נופי והתארגנות בעת בנייה

א. יתווסף לתכנית סעיף עוגנים זמניים, ובו ירשם: בהתאם לסעיף 63(8) לחוק התכנון והבניה תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע הפירות ודיפון אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. תנאי להיתר בניה יהיה הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

ב. נדרש להשלים בסעיפים הרלוונטיים בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה אישור תכנית התארגנות ע"י אגף לתכנון דרכים, תנועה ונוף, ומהנדסת העיר. במסגרת תכנית זו, ייקבעו הנחיות להסדרי תנועה והנחיות עבודה, פינוי, הריסה, לרבות באזורים הנמצאים בגבול המגרשים, הגנה על עצים קיימים, חפירה ושיקום נופי לאחר הביצוע. תותר הקמה של מתחם זמני לטיפול בפסולת הבנייה הנוצרת בשטח התכנית, בכפוף לאישור מה"ע ואיגוד ערים לאיכות סביבה מפרץ חיפה, לצורך ביצוע הפרדה במקור של חומרי אתר הבניה.

לנושאים סטטוטוריים

א. תנאי לפרסום התכנית למתן תוקף, יהיה הכנת תכנית לתיעוד גבולות ואישורה ע"י מפ"י. במידת הצורך, באם יידרש תיקון בטבלת האיזון, תובא התכנית לדיון נוסף בוועדה.

ב. טרם הפקדת התכנית, התכנית תתוקן בתיקונים טכניים ויושלמו הסעיפים הסטנדרטים בהתאם להערות ובהנחיות המינהלת להתחדשות עירונית.

ג. במידה ולא ימולאו תנאי החלטת הוועדה המקומית בתוך שלושה חודשים ממועד שנמסרו למגיש התכנית, תבוטל החלטה על הפקדת התכנית בתום 30 יום שלאחר התקופה האמורה.

ד. בהתאם לסעיף 86 ב-ה- לחוק התכנון והבניה, במידה ולא ימולאו תנאי החלטת הוועדה המקומית בתוך שלושה חודשים ממועד שנמסרו למגיש התכנית, תבוטל החלטה על הפקדת התכנית בתום 30 יום שלאחר התקופה האמורה.

תכנית מתאר מקומית: 304-1267301**סעיף: 16**

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 49 בתאריך: 17/11/2025

שם: חפ/2/2350 - התחדשות עירונית ברח' יהושפט המלך בשכונת נווה דוד, חיפה**בעלי עניין:**

א.פ.י נתיב פיתוח בע"מ	♦
א.פ.י נתיב פיתוח בע"מ	♦
ועדה מקומית חיפה	♦
נאווה כהן	♦
גל שאטר	♦
ליאור בן אליהו	♦
לביב חלבי	♦
יהונתן גונן	♦
שני בירנבוים	♦
שירי ברלב	♦
זאב ברקאי	♦
טל דויטש	♦
נריה רביד ראובני	♦
גלעד לוקר	♦

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מה"ע ממליץ בפני הועדה המקומית, להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, בהתאם להמלצות צוות מה"ע בכפוף לתנאים הבאים:

1. נכסים ושמאות
 - 1.1 יקבע בהוראות התכנית כי בנוסף ל-20% דירות קטנות המוצעות בתכנית, 10% מסך יחידות הדיור בתכנית יענו להגדרת תמ"א 35 תיקון 4 לדיור מכלילי (55-30 מ"ר פלדלת). תקן 21 יתוקן בהתאמה.
 - 1.2 יופחתו 16.5% מהשטחים לשיווק למגורים, כך שהתכנית תכלול סה"כ 361 יח"ד, מתוכן 10% יח"ד קטנות מאוד בגודל 30-55 מ"ר פלדלת. מכפיל יח"ד יעמוד על 3.61 (מכפיל 3.4 בהתחשב ביח"ד קטנות מאוד במקדם 0.5). סך שטחי הפלדלת למגורים יהיו 33,688 מ"ר (הפחתה של 6,657 מ"ר 'פלדלת' למגורים, ללא שינוי בשטחי המסחר והתעסוקה). בהתאם לכך, יתקבל רווח בשיעור של 17%, אשר בהתאם לתקן 21.1 של הוועדה לתקינה שמאית מהווה רווח ראוי לצורך כדאיות כלכלית לתכנית. הדרישות הפרוגרמטיות לתכנית יותאמו לאחר הפחתת יחידות הדיור.
 - 1.3 שטחי שירות למגורים יחשבו לפי חפ/5/229, שטחי שירות למסחר/ציבורי יחשבו לפי חפ/1400/ש"ש/1. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאמה.
 - 1.4 יקבע בהוראות התכנית כי:
 - 1.4.1 יוקצה שטח כולל של 960 מ"ר שטחים בנויים + 830 מ"ר חצרות/מרפסות לשימושים של רווחה קהילה, תרבות, חינוך, ספורט, דת, משרדי העירייה וכיוצא ב.
 - 1.4.2 לשטחים המפורטים הנדרשים על פי הפרוגרמה, יתווספו השטחים הנדרשים לטובת מבואות, גישות, גרעיני התנועה ושטחי חנייה.
 - 1.4.3 שטחים ציבוריים בנויים ימוקמו בקומת קרקע של הבניינים או כאגף נפרד של מספר קומות עם כניסה נפרדת ומונגשת מהרחוב. השטח הבנוי יהיה בגמר מלא לרבות מעטפת הבנייה וחיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין, יבנו על ידי מגיש התכנית ועל חשבוננו. השטחים הציבוריים הבנויים יופרדו ככל הניתן משאר השימושים כולל הפרדת מערכות טכניות.
 - 1.4.4 בטבלה 5 ייקבעו השטחים לטובת חצרות שטחי הציבור במרפסות זיזיות או מקורות.
 - 1.4.5 לשטח יוצמדו חניות בהתאם לתקן, שירשמו על שם עיריית חיפה ומיקומן בחניון יהיה בקרבת הגישה אליהן. החניות הייעודיות יסומנו בנספח התנועה.
 - 1.4.6 על מנת לאפשר גמישות תכנונית בשלב תכנון מפורט יירשם בהוראות התכנית כי המיקום, הגודל והשימוש הסופיים של השטחים הציבוריים הבנויים ייקבעו במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להגשת הבקשה להיתר בניה.

- 1.4.7 היתר בניה ראשון מכוח התכנית יכלול את גני הילדים ו/או מעונות יום או שטח ציבורי אחר בתאום עם העיריה.
- 1.4.8 תנאי לאכלוס בנייני המגורים יהיה מסירת השטחים הציבוריים הבנויים לעירייה, על פי ההסכם עם העירייה.
- 1.4.9 כתנאי להפקדת התכנית ייחתם הסכם בין עיריית חיפה למגיש התכנית על הקמת השטחים הציבוריים.
- 1.5 תנאי להפקדת התכנית הוא אישור טבלת הקצאה ואיזון ע"י אגף נכסים ושמות.
- 1.6 סעיף רישום וחלוקה בתכנית יתוקן כך שיכלול הוראות הסעיף הסטנדרטיות. בנוסף, ירשם בסעיף חלוקה ורישום כי:
- 1.6.1 השטחים הציבוריים הבנויים ירשמו כיחידות נפרדות בעת רישום הבית המשותף בלשכת רשם המקרקעין על שם עיריית חיפה ע"י היזם ועל חשבונו או הבא במקומו.
- 1.6.2 במסגרת רישום בית משותף תירשם הצמדה של חניות למבנה ציבור בהתאם לתקן.
- 1.6.3 תנאי למתן היתר בניה הראשון בתכנית, יהיה רישום הערת אזהרה לעניין רישום השטחים הציבוריים ע"ש העיריה ע"י מגיש התכנית או הבא במקומו ועל חשבונו, בלשכת רישום המקרקעין.
- 1.7 לא יאושר שימוש ברישום תלת מימדי לשימוש פרטי בשטחים ציבוריים שאינם מהווים תוספת לשטחי הציבור המאושרים שנכנסו לתכנית. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לכך.
- 1.8 יש להציג תכנון אחר, שכולל את המיסעות או חניות ציבוריות בלבד מתחת לתאי השטח ביעוד שצ"פ. שטחים אלה יסומנו כזיקת הנאה למעבר כלי רכב בתשרי התכנית ויינתנו הוראות מתאימות בהוראות התכנית כולל זכויות בניה בטבלה 5.
2. זיקת הנאה
- 2.1 לצורך הסדרת הגישה לציבור לכל השימושים יקבע:
- 2.1.1 תקבע זיקת הנאה למעבר לציבור במעברים, בגישות לשטחים מסחריים, ציבוריים ומשותפים, כולל במעבר המקורה/סטווין לצד הרחובות הראשיים. שטח זה יסומן בתשרי מצב מוצע וגודל השטח המוערך המינימלי לזיקת הנאה, ירשם בהוראות התכנית.
- 2.1.2 רוחב זכות המעבר במרכז הפרויקט יורחב ל-10 מ' או למרווח בין הבינוי בפועל. יש לוודא כי מעבר זה נגיש לאורך כל אורכו.
- 2.1.3 בהוראות התכנית תיקבע הוראה לעניין גמישות כך שהתחום וגודל השטח הסופיים של זיקת הנאה ייקבעו במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 2.1.4 רישום זיקות הנאה לציבור יהווה תנאי למתן תעודת גמר.
- 2.1.5 כתנאי להפקדת התכנית, ייחתם הסכם בין עיריית חיפה למגיש התכנית על השטחים בזיקת הנאה לציבור. האחריות לטיפול בנוקים ובמפגעים (כגון נזילות) העשויים להיגרם מהשטח עליהם נקבעה זיקת הנאה לציבור יהיו על חשבון ובאחריות היזם/בעלי הנכס הפרטי, על ידי חברת אחזקה מטעמם.
3. בינוי
- לאור המלצות שמאי העיריה להפחתת יחידות דיור בשיעור של 16.5%, ייקבע כי ההורדה תתבטא בהקטנת מס' הקומות בשלושת המגדלים, כך שכל המגדלים יהיו בגובה שונה כאשר המגדל הגבוה ביותר יהיה בן 22 קומות. ניתן לשקול חלופה נוספת כך שהפחתת יחידות הדיור תתבטא בהורדת קומות ממגדל אחד עד לגובה בניין מרקמי-29 מ'. ההחלטה לגבי אופן הפחתת יחידות הדיור תהיה בתיאום עם הוועדה המקומית.
4. בינוי פיתוח ועיצוב
- כתנאי להגשת היתר הבניה תוגש תכנית בינוי פיתוח אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית.
- א. התכנית תכלול פירוט הממשק עם הרחובות הגובלים והשצ"פים, פיתוח המרחב הציבורי הפנימי במרכז המתחם ובין המבנים; השטחים הציבוריים הבנויים; הגישות לכלל השימושים במבנים והכניסות לחניונים כולל פיתוח מעל ירידה לחניונים; רחבות כיבוי אש; שטחים מרוצפים, גדרות, חומרי גמר; חיבור לתשתיות מים וביוב, מתקני תשתית ואצירת אשפה הקשורים לשימוש של תאי השטח. התכנית תוגש על רקע העצים לשימור.
- התכנית תכלול תכנית נטיעות מוצעת שתפרט סוגי העצים וצמחיה אחרת ופרטי הגיבון במתחם.
- ב. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ייקבעו ויפורטו:
1. התוואי והשטח הסופי של כלל השטחים בזיקת הנאה למעבר רגלי.
2. מיקום השטחים הציבוריים הבנויים.

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 הטראנספורמציה 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 הקרקע.
5. קווי בניין ומרחק בין בניינים
- 5.1. קווי הבניין יקבעו כדלקמן:
 - קו בניין 5 מ' לכיוון מגרשי בניה גובלים (מגורים או מסחר)
 - קווי בניין העל והתת קרקעיים לכיוון הרחובות הגובלים יהיה 2 מ' על מנת לאפשר ערוגות ושטילה. תקבע זיקת הנאה לציבור במרווחים אלה.
 - יותר קו בניין 0 לכיוון הגן בהתחשב בעצים לשימור.
 - תהיה נסיגה של 5 מ' לכל הפחות החל מקומה 7 במגדלים לכיוון הרחובות הגובלים והשצ"פ.
- יירשם בהוראות התכנית כי לאורך החזיתות המסחריות יתוכנן סטווין ברוחב 4 מ'.
- 5.2. המרחק המינימלי בין המגדלים יהיה 18 מ', בין מגדל לבין הבניין המרקמי המרחק יהיה לפחות 10 מ', כל זה בהתחשב בכל מרכיבי המבנה.
6. תכנון דרכים ותנועה
- 6.1. ייקבע רוחב דרכים כדלקמן:
 - רוחב רח' יהושפט יהיה 12 מ' (הרחבה 2 מ' ע"ח המגרשים בתחום התכנית) בנוסף תקבע זיקת הנאה לציבור ברוחב 2 מ' במרווח הקדמי (כאמור בסעיף 6.5)
 - רוחב רח' המלך שלמה יהיה 24 מ' (הרחבה 2 מ' ע"ח המגרשים בתחום התכנית) בנוסף תקבע זיקת הנאה לציבור ברוחב 2.5 מ' במרווח הקדמי (כאמור בסעיף 6.5)
- 6.2. תקן החנייה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה לכלל השימושים בתכנית.
7. נוף, סביבה וקיימות
- 7.1. עצים
1. כל העצים בשטחים הציבוריים יסומנו לשימור, ביניהם עצים מס' 8-25, 41-42.
2. יש להוסיף רדיוס שימור בהנחיית אגרונום, לעצים הקרובים לשטחי המגורים.
3. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור סקר העצים המתוקן ע"י פקיד היערות.
- 7.2. נוף
1. יש להציג תחשיב אחוז שטח מחלחל.
2. מוצע לקבוע כי עומק מינימלי לשטילת עצים מעל תקרת חניון תתי"ק יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
3. מוצע כי תכנית השטילה תלווה ביעוץ אגרונום, תתואם ותאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף במסגרת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב. שטילת עצים בוגרים בפועל, תהווה תנאי לאכלוס הבניין האחרון במתחם.
4. לא יאושר שימוש לתחנת השנאה בתחום השצ"פ.
5. המדרכה בשלמה המלך לא מותאמת לפיתוח המוצע, נדרש לתכנן מחדש. שביל אופניים המוצע הינו חלקי ולא מספק רציפות, יש להמשיכו לכל אורך חזית הפרויקט ובהתאם להרחיק כניסות לחניונים תתי"ק מעבר למדרכה המשכית (ברוחב נטו של 2 מ' לפחות) להולכי הרגל, בנוסף לבצע התאמות בשטח המדרכה מול הכיכר. בין שביל הולכי הרגל לרוכבי האופניים לשלב רצועת גינון מפרידה ברוחב של 1 מ' לפחות.
6. על רחוב יהושפט לא מסומנת מדרכה, יש לתכנן מחדש את פיתוח המגרש בהתחשב במדרכה הנדרשת שתהיה ברוחב 3 מ' לפחות ותכיל רצועת הליכה (נטו 1.5-2 מ') + נטיעת עצים בפתחי נטיעה של 1*2 מ' כל 6-7 מ' בצמוד למיסעה.
7. יש להוסיף רצועת גינון בגבול הפרויקט, לאורך הרמפה מרח' יהושפט.
8. הפתרון המסומן לאזור השהיית מי נגר לא ברור ואינו מקבל ביטוי בחניון התת קרקעי. יש לתקן.
- 7.3. פסולת ואשפה
- יש לדייק בהוראות התכנית כי:
 1. פתרון לאצירת אשפה, כולל מתקני מחזור, יינתן כחלק אינטגרלי מהמבנה בתוך קווי הבניין.

2. אצירה וסילוק פסולת יהיו באמצעים מתקדמים ובראיה מתחמית (עדיפות למערכת פניאומטית). הפתרון הסופי יאושר בשלב תכנית הבינוי פיתוח ועיצוב.
3. תכנית הבינוי פיתוח ועיצוב, תכלול פריסת מרכזים שכונתיים להפרדה ומחזור תוך מתן דגש על אפשרות טכנית לפינוי ולנגישות הולכי רגל בשכונה, ובתיאום מלא עם מחלקת תברואה של העירייה.

7.4. בנייה ירוקה ואיכות סביבה

יש להוסיף בהוראות התכנית, פרק 'בנייה ירוקה וייצור אנרגיה':

1. הבנייה תהיה בהתאם למדיניות המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
 2. גגות המבנים יהיו גגות מועילים כדוגמת גג ירוק מגונן, גג עליו מערכות ייצור אנרגיה או גג כחול המשמש להשהיית נגר עילי. פריסת הגגות ושימושיהם יפורטו בתכנית הבינוי פיתוח ועיצוב, כולל חתכים. בהיתר הבנייה יפורטו האמצעים הטכניים הנלווים הנדרשים לפעילות הגג – כגון חיבור למים, חשמל, נגישות ובטיחות. גגות הבניה המרקמית יהיו גגות פעילים עם גישה ישירה לדיירים.
 - 5.7. תכנון מותאם עירוב שימושים
- בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, חניה ופינוי אשפה. יותקנו אמצעים לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. דרישת ביצועם תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד' תכנון הפירים יהיה בהתאם להנחיות היחידה לתכנון, סביבה וקיימות.

7.6. תנאים לשלב רישוי

בהוראות התכנית יתווספו תנאים לשלבים שונים בהליך הרישוי כדלקמן:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות סביבה לבקשה להיתר בהתייחס לנושאים הסביבתיים בהתאמה להנחיות המרחביות לכל סוג מבנה ומילוי דרישות האיגוד, לרבות פתרון מיטבי לאוורור עבור שטחים מסחריים, פינוי פסולת בנין ואסבסט (כולל סקרים ככל שידרשו), הקמת בריכות שחייה וכד'.
2. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה של נספח פסולת, הריסה ועודפי עפר. הנספח יציג חלופות לשימוש חוזר בחומרי הריסה מהמבנים, דרכים, שבילים וכו' שנמצאים בתחומי המגרש, יפרט את כמויות עודפי העפר הצפויות במתחם ויציע פתרונות לשימוש חוזר או טיפול בעודפים בצורה שתקטין מטרדי אבק.

3. תנאי למתן היתר בניה ו/או היתר הריסה מכוח התכנית יהיה אישור איגוד ערים מפרץ חיפה לחוות דעת אקוסטית ונספח התארגנות שיתייחס למניעת מפגעים ומניעת מטרדים בעת הקמה ו/או הריסה.

4. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת סקר רמת חשיפה לקרינה לשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים, לאישור איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה.

5. תנאי למתן היתר עבור שימושי מסחר ובילוי הינו אישור דוח אקוסטי על ידי איגוד ערים לאיכות סביבה.

8. תשתיות חשמל

- 1.8. במקרה של קרבה או אי עמידה במרחקי בטיחות לרשת חשמל קיימת או פרוקה על היזם לפתוח הזמנה בחברת החשמל על חשבונו להעתקת הרשת.
 - 2.8. חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים, בגבולות מגרשי המגורים בלבד, ועל פי הוראות חברת החשמל. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. מיקום סופי לתחנת טרנספורמציה יאושר במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב שתאושר ע"י הוועדה המקומית. יש להוסיף בהוראות התכנית את סעיף החשמל הסטנדרטי המעודכן.
 9. גמישות תכנונית
- ייקבע כי הערות לטבלה 5, כפי שנרשמו, ימחקו ובמקומן יירשמו בהוראות התכנית הוראות גמישות כדלקמן:

1. יותר ניווד שטחי שירות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע
 2. 20% מסך יחידות הדיור יהיו זירות קטנות עד 80 מ"ר פלדלת, 10% מסך יחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות מאוד בגודל 30-55 מ"ר פלדלת, העונות על הגדרת דיור מכליל בתמ"א 4/35.
 3. במידה ויבנו ממ"קים במקום ממ"דים, ייחשב הפרש השטחים בין הממ"קים לשטחי השירות שהיו מיועדים לממ"ד באותה קומה (12 מ"ר * מס' יח"ד בקומה) ואלה יומרו לשטח עיקרי, כך שסך זכויות הבנייה המותרות בתכנית (עיקרי + שירות) לא תגדלנה.
 4. יותר דיוריות ב-20% מהדירות מעל 120 מ"ר פלדלת.
- יודגש כי לא תותר תוספת יח"ד לאחר אישור התכנית. יש למחוק את ההערה הזאת מהוראות התכנית.

10. נושאים נוספים
- 10.1. הדו"ח החברתי יהווה מסמך רקע לתכנית. אישור הדו"ח המלא והטמעת המלצותיו בתכנון יהווה תנאי להפקדת התכנית.
- 10.2. כתנאי להפקדת התכנית יוגש מסמך עקרונות לקרן תחזוקה בהתאם להחלטת רשות המיסים - החלטת מיסוי בהסכם - קרן תחזוקה הונית בפרויקטים לפינוי בינוי בתיאום עם אגף נכסים. מסמך העקרונות יהווה נספח רקע לתכנית.
- 10.3. כתנאי למתן היתר בניה מכוח התכנית יחתם הסכם בין דיירים המיוצגים ע"י עו"ד דיירים לבין החברה היזמית לנושא קרן תחזוקת המבנים, אשר יתבסס על עקרונות הנספח.
- 10.4. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי לקבלת תעודת גמר בכל בניין בתכנית, יהיה חתימה על הסכם בין נציגות הבית המשותף לבין חברת ניהול ותחזוקה בעלת ניסיון של 3 שנים לפחות במבנים שווי ערך. ההסכם ייתן מענה להיבטי תחזוקת המבנה לרבות המערכות הטכניות הנמצאות בו והשטחים המשותפים לסוגיהם בכפוף לת.י. 1525 תחזוקת המבנים ו/או כל חוק אחר לתחזוקת מבנים. הסכם הניהול יכלול בצורה מפורטת את מערכת היחסים בין הדיירים לחברת הניהול ובפרט מחויבות של חברת הניהול לתחזוקת המבנים.
- 10.5. יתווסף לתכנית סעיף עוגנים זמניים, ובו ירשם: בהתאם לסעיף 63(8) לחוק התכנון והבניה תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע חפירות ודיפון אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. תנאי להיתר בניה יהיה הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- 10.6. יתווסף בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה אישור תכנית התארגנות ע"י אגף לתכנון דרכים, תנועה ונוף, ומהנדסת העיר. במסגרת תכנית זו, ייקבעו הנחיות להסדרי תנועה והנחיות עבודה, פינוי, הריסה, לרבות באזורים הנמצאים בגבול המגרשים, הגנה על עצים קיימים, חפירה ושיקום נופי לאחר הביצוע. תותר הקמה של מתחם זמני לטיפול בפסולת הבנייה הנוצרת בשטח התכנית, בכפוף לאישור מה"ע ואיגוד ערים לאיכות סביבה מפרץ חיפה, לצורך ביצוע הפרדה במקור של חומרי אתר הבניה.
- 10.7. תנאי לפרסום התכנית למתן תוקף, יהיה הכנת תכנית לתיעוד גבולות ואישורה ע"י מפ"י. במידת הצורך, באם יידרש תיקון בטבלת האיזון, תובא התכנית לדיון נוסף בוועדה.
- 10.8. טרם הפקדת התכנית, התכנית תתוקן בתיקונים טכניים בהתאם להערות המינהלת להתחדשות עירונית.
- 10.9. טרם הפקדת התכנית יושלמו הסעיפים הסטנדרטים עפ"י הנחיות המינהלת להתחדשות עירונית.

החלטת הועדה

הועדה המקומית, מחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, בהתאם להמלצות צוות מה"ע בכפוף לתנאים הבאים :
 הועדה מאשרת את המלצת הצוות המקצועי, באשר להמלצת הצוות להורדת 71 יח"ד ולהוריד את המכפיל של יח"ד ל 3.61,
 הועדה מבקשת כי ככל והוועדה המחוזית תוסיף מעבר למספר יח"ד היוצא ממכפיל זה שהוא 361 תוספת הדירות יהיו במגנון של דב"י (דירור בהישג יד), קרי כ 400 יח"ד שמתוכם 40 דב"י לפי תוספת שישית לחוק התכנון והבניה לשכירות ארוכת טווח, שיפעל בהתאם למדיניות עירונית שתקבע .

1. נכסים ושמאות

- 1.1 יקבע בהוראות התכנית כי בנוסף ל-20% דירות קטנות המוצעות בתכנית, 10% מסך יחידות הדירור בתכנית יענו להגדרת תמ"א 35 תיקון 4 לדיור מכלילי (55-30 מ"ר פלדלת). תקן 21 יתוקן בהתאמה.
- 1.2 יופחתו 16.5% מהשטחים לשיווק למגורים, כך שהתכנית תכלול סה"כ 361 יח"ד, מתוכן 10% יח"ד קטנות מאוד בגודל 30-55 מ"ר פלדלת. מכפיל יח"ד יעמוד על 3.61 (מכפיל 3.4 בהתחשב ביח"ד קטנות מאוד במקדם 0.5). סך שטחי הפלדלת למגורים יהיו 33,688 מ"ר (הפחתה של 6,657 מ"ר לפלדלת למגורים, ללא שינוי בשטחי המסחר והתעסוקה). בהתאם לכך, יתקבל רווח בשיעור של 17%, אשר בהתאם לתקן 21.1 של הוועדה לתקינה שמאית מהווה רווח ראוי לצורך כדאיות כלכלית לתכנית. הדרישות הפרוגרמטיות לתכנית יותאמו לאחר הפחתת יחידות הדירור.
- 1.3 שטחי שירות למגורים יחשבו לפי חפ/229/5, שטחי שירות למסחר/ציבורי יחשבו לפי חפ/1400/ש"ש"1. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאמה.
- 1.4 יקבע בהוראות התכנית כי :
 - 1.4.1 יוקצה שטח כולל של 960 מ"ר שטחים בנויים + 830 מ"ר חצרות/מרפסות לשימושים של רווחה קהילה, תרבות, חינוך, ספורט, דת, משרדי העירייה וכיוצא"ב.
 - 1.4.2 לשטחים המפורטים הנדרשים על פי הפרוגרמה, יתווספו השטחים הנדרשים לטובת מבואות, גישות, גרעיני התנועה ושטחי חנייה.
 - 1.4.3 שטחים ציבוריים בנויים ימוקמו בקומת קרקע של הבניינים או כאגף נפרד של מספר קומות עם כניסה נפרדת ומונגשת מהרחוב. השטח הבנוי יהיה בגמר מלא לרבות מעטפת הבנייה וחיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין, יבנו על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו. השטחים הציבוריים הבנויים יופרדו ככל הניתן משאר השימושים כולל הפרדת מערכות טכניות.
 - 1.4.4 בטבלה 5 ייקבעו השטחים לטובת חצרות שטחי הציבור במרפסות זיזיות או מקורות.
 - 1.4.5 לשטח יוצמדו חניות בהתאם לתקן, שירשמו על שם עיריית חיפה ומיקומן בחניון יהיה בקרבת הגישה אליהן. החניות הייעודיות יסומנו בנספח התנועה.
 - 1.4.6 על מנת לאפשר גמישות תכנונית בשלב תכנון מפורט יירשם בהוראות התכנית כי המיקום, הגודל והשימוש הסופיים של השטחים הציבוריים הבנויים ייקבעו במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להגשת הבקשה להיתר בניה.
 - 1.4.7 היתר בניה ראשון מכוח התכנית יכלול את גני הילדים ו/או מעונות יום או שטח ציבורי אחר בתאום עם העירייה.
 - 1.4.8 תנאי לאכלוס בנייני המגורים יהיה מסירת השטחים הציבוריים הבנויים לעירייה, על פי ההסכם עם העירייה.
 - 1.4.9 כתנאי להפקדת התכנית יחתם הסכם בין עיריית חיפה למגיש התכנית על הקמת השטחים הציבוריים.
- 1.5 תנאי להפקדת התכנית הוא אישור טבלת הקצאה ואיזון ע"י אגף נכסים ושמאות.
- 1.6 סעיף רישום וחלוקה בתכנית יתוקן כך שיכלול הוראות הסעיף הסטנדרטיות. בנוסף, ירשם בסעיף חלוקה ורישום כי :
 - 1.6.1 השטחים הציבוריים הבנויים ירשמו כיחידות נפרדות בעת רישום הבית המשותף בלשכת רשם המקרקעין על שם עיריית חיפה ע"י היזם ועל חשבונו או הבא במקומו.
 - 1.6.2 במסגרת רישום בית משותף תירשם הצמדה של חניות למבנה ציבור בהתאם לתקן.
 - 1.6.3 תנאי למתן היתר בניה הראשון בתכנית, יהיה רישום הערת אזהרה לעניין רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ע"י מגיש התכנית או הבא במקומו ועל חשבונו, בלשכת רישום המקרקעין.

- 1.7 לא יאושר שימוש ברישום תלת מימדי לשימוש פרטי בשטחים ציבוריים שאינם מהווים תוספת לשטחי הציבור המאושרים שנכנסו לתכנית. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לכך.
- 1.8 יש להציג תכנון אחר, שכולל את המיסעות או חניות ציבוריות בלבד מתחת לתאי השטח ביעוד שצ"פ. שטחים אלה יסומנו כזיקת הנאה למעבר כלי רכב בתשריט התכנית ויינתנו הוראות מתאימות בהוראות התכנית כולל זכויות בניה בטבלה 5.
2. זיקת הנאה
 - 2.1 לצורך הסדרת הגישה לציבור לכל השימושים יקבע:
 - 2.1.1 תקבע זיקת הנאה למעבר לציבור במעברים, בגישות לשטחים מסחריים, ציבוריים ומשותפים, כולל במעבר המקורה/סטווין לצד הרחובות הראשיים. שטח זה יסומן בתשריט מצב מוצע וגודל השטח המוערך המינימלי לזיקת הנאה, ירשם בהוראות התכנית.
 - 2.1.2 רוחב זכות המעבר במרכז הפרויקט יורחב ל-10 מ' או למרווח בין הבינוי בפועל. יש לוודא כי מעבר זה נגיש לאורך כל אורכו.
 - 2.1.3 בהוראות התכנית תיקבע הוראה לעניין גמישות כך שהתחום וגודל השטח הסופיים של זיקת ההנאה ייקבעו במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
 - 2.1.4 רישום זיקות ההנאה לציבור יהווה תנאי למתן תעודת גמר.
 - 2.1.5 כתנאי להפקדת התכנית, ייחתם הסכם בין עיריית חיפה למגיש התכנית על השטחים בזיקת הנאה לציבור. האחריות לטיפול בנזקים ובמפגעים (כגון נזילות) העשויים להיגרם מהשטח עליהם נקבעה זיקת ההנאה לציבור יהיו על חשבון ובאחריות היזם/בעלי הנכס הפרטי, על ידי חברת אחזקה מטעמם.
 3. בינוי
 - לאור המלצות שמאי העיריה להפחתת יחידות דיור בשיעור של 16.5%, ייקבע כי ההורדה תתבטא בהקטנת מס' הקומות בשלושת המגדלים, כך שכל המגדלים יהיו בגובה שונה כאשר המגדל הגבוה ביותר יהיה בן 22 קומות. ניתן לשקול חלופה נוספת כך שהפחתת יחידות הדיור תתבטא בהורדת קומות ממגדל אחד עד לגובה בניין מרקמי-29 מ'. ההחלטה לגבי אופן הפחתת יחידות הדיור תהיה בתיאום עם הוועדה המקומית.
 4. בינוי פיתוח ועיצוב
 - כתנאי להגשת היתר הבניה תוגש תכנית בינוי פיתוח אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית. א. התכנית תכלול פירוט הממשק עם הרחובות הגובלים והשצ"פים, פיתוח המרחב הציבורי הפנימי במרכז המתחם ובין המבנים; השטחים הציבוריים הבנויים; הגישות לכלל השימושים במבנים והכניסות לחניונים כולל פיתוח מעל ירידה לחניונים; רחבות כיבוי אש; שטחים מרוצפים, גדרות, חומרי גמר; חיבור לתשתיות מים וביוב, מתקני תשתית ואצירת אשפה הקשורים לשימוש של תאי השטח. התכנית תוגש על רקע העצים לשימור.
 - התכנית תכלול תכנית נטיעות מוצעת שתפרט סוגי העצים וצמחיה אחרת ופרטי הגינן במתחם.
 - ב. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ייקבעו ויפורטו:
 1. התוואי והשטח הסופי של כלל השטחים בזיקת הנאה למעבר רגלי.
 2. מיקום השטחים הציבוריים הבנויים.
 3. מפלס הכניסה הקובעת למבנים.
 4. העיצוב האדריכלי של המבנים והחללים ביניהם.
 5. אחוז וסוג הגינן 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, שההייתם והחדרתם לתת הקרקע.
 5. קווי בניין ומרחק בין בניינים
 - 5.1. קווי הבניין יקבעו כדלקמן:
 - קו בניין 5 מ' לכיוון מגרשי בניה גובלים (מגורים או מסחר)
 - קווי בניין העל והתת קרקעיים לכיוון הרחובות הגובלים יהיה 2 מ' על מנת לאפשר ערוגות ושטילה. תקבע זיקת הנאה לציבור במרווחים אלה.
 - יותר קו בניין 0 לכיוון הגן בהתחשב בעצים לשימור.
 - תהיה נסיגה של 5 מ' לכל הפחות החל מקומה 7 במגדלים לכיוון הרחובות הגובלים והשצ"פ.

- יירשם בהוראות התכנית כי לאורך החזיתות המסחריות יתוכנן סטווין ברוחב 4 מ'.
- 5.2. המרחק המינימלי בין המגדלים יהיה 18 מ', בין מגדל לבין הבניין המרקמי המרחק יהיה לפחות 10 מ', כל זה בהתחשב בכל מרכיבי המבנה.
- 6. תכנון דרכים ותנועה
 - 6.1. ייקבע רוחב דרכים כדלקמן:
 - רוחב רח' יהושפט יהיה 12 מ' (הרחבה 2 מ' ע"ח המגרשים בתחום התכנית) בנוסף תקבע זיקת הנאה לציבור ברוחב 2 מ' במרווח הקדמי (כאמור בסעיף 6.5)
 - רוחב רח' המלך שלמה יהיה 24 מ' (הרחבה 2 מ' ע"ח המגרשים בתחום התכנית) בנוסף תקבע זיקת הנאה לציבור ברוחב 2.5 מ' במרווח הקדמי (כאמור בסעיף 6.5)
 - 6.2. תקן החנייה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה לכלל השימושים בתכנית.
- 7. נוף, סביבה וקיימות
 - 7.1. עצים
 - 1. כל העצים בשטחים הציבוריים יסומנו לשימור, ביניהם עצים מס' 8-25, 41-42.
 - 2. יש להוסיף רדיוס שימור בהנחיית אגרונום, לעצים הקרובים לשטחי המגורים.
 - 3. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור סקר העצים המתוקן ע"י פקיד היערות.
 - 7.2. נוף
 - 1. יש להציג תחשיב אחוז שטח מחלחל.
 - 2. מוצע לקבוע כי עומק מינימלי לשתילת עצים מעל תקרת חניון תת"ק יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
 - 3. מוצע כי תכנית השתילה תלווה ביעוץ אגרונום, תתואם ותאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף במסגרת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב. שתילת עצים בוגרים בפועל, תהווה תנאי לאכלוס הבניין האחרון במתחם.
 - 4. לא יאושר שימוש לתחנת השנאה בתחום השצ"פ.
 - 5. המדרכה בשלמה המלך לא מותאמת לפיתוח המוצע, נדרש לתכנן מחדש. שביל אופניים המוצע הינו חלקי ולא מספק רציפות, יש להמשיכו לכל אורך חזית הפרויקט ובהתאם להרחיק כניסות לחניונים תת"ק מעבר למדרכה המשכית (ברוחב נטו של 2 מ' לפחות) להולכי הרגל, בנוסף לבצע התאמות בשטח המדרכה מול הכיכר. בין שביל הולכי הרגל לרוכבי האופניים לשלב רצועת גינון מפרידה ברוחב של 1 מ' לפחות.
 - 6. על רחוב יהושפט לא מסומנת מדרכה, יש לתכנן מחדש את פיתוח המגרש בהתחשב במדרכה הנדרשת שתהיה ברוחב 3 מ' לפחות ותכיל רצועת הליכה (נטו 1.5-2 מ') + נטיעת עצים בפתחי נטיעה של 2*1 מ' כל 6-7 מ' בצמוד למיסעה.
 - 7. יש להוסיף רצועת גינון בגבול הפרויקט, לאורך הרמפה מרח' יהושפט.
 - 8. הפתרון המסומן לאזור השהיית מי נגר לא ברור ואינו מקבל ביטוי בחניון התת קרקעי. יש לתקן.
 - 7.3. פסולת ואשפה
 - יש לדייק בהוראות התכנית כי:
 - 1. פתרון לאצירת אשפה, כולל מתקני מחזור, יינתן כחלק אינטגרלי מהמבנה בתוך קווי הבניין.
 - 2. אצירה וסילוק פסולת יהיו באמצעים מתקדמים ובראיה מתחמית (עדיפות למערכת פניאומטית). הפתרון הסופי יאושר בשלב תכנית הבינוי פיתוח ועיצוב.
 - 3. תכנית הבינוי פיתוח ועיצוב, תכלול פריסת מרכזים שכונתיים להפרדה ומחזור תוך מתן דגש על אפשרות טכנית לפינוי ולנגישות הולכי רגל בשכונה, ובתיאום מלא עם מחלקת תברואה של העירייה.
 - 7.4. בנייה ירוקה ואיכות סביבה
 - יש להוסיף בהוראות התכנית, פרק 'בנייה ירוקה וייצור אנרגיה':
 - 1. הבנייה תהיה בהתאם למדיניות המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
 - 2. גגות המבנים יהיו גגות מועילים כדוגמת גג ירוק מגונן, גג עליו מערכות ייצור אנרגיה או גג כחול המשמש להשהיית נגר עילי. פריסת הגגות ושימושיהם יפורטו בתכנית
 - הבינוי פיתוח ועיצוב, כולל חתכים. בהיתר הבנייה יפורטו האמצעים הטכניים הנלווים הנדרשים לפעילות הגג – כגון חיבור למים, חשמל, נגישות ובטיחות. גגות הבניה המרקמית יהיו גגות פעילים עם גישה ישירה לדיירים.
 - 7.5. תכנון מותאם עירוב שימושים
 - בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי

השירות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, חניה ופינוי אשפה. יותקנו אמצעים לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. דרישת ביצועם תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד' תכנון הפירים יהיה בהתאם להנחיות היחידה לתכנון, סביבה וקיימות.

7.6. תנאים לשלב רישוי

בהוראות התכנית יתווספו תנאים לשלבים שונים בהליך הרישוי כדלקמן:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות סביבה לבקשה להיתר בהתייחס לנושאים הסביבתיים בהתאמה להנחיות המרחביות לכל סוג מבנה ומילוי דרישות האיגוד, לרבות פתרון מיטבי לאוורור עבור שטחים מסחריים, פינוי פסולת בנין ואסבסט (כולל סקרים ככל שיידרשו), הקמת בריכות שחייה וכד'.

2. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה של נספח פסולת, הריסה ועודפי עפר. הנספח יציג חלופות לשימוש חוזר בחומרי הריסה מהמבנים, דרכים, שבילים וכו' שנמצאים בתחומי המגרש, יפרט את כמויות עודפי העפר הצפויות במתחם ויציע פתרונות לשימוש חוזר או טיפול בעודפים בצורה שתקטין מטרדי אבק.

3. תנאי למתן היתר בניה ו/או היתר הריסה מכוח התכנית יהיה אישור איגוד ערים מפרץ חיפה לחוות דעת אקוסטית ונספח התארגנות שיתייחס למניעת מפגעים ומניעת מטרדים בעת הקמה ו/או הריסה.

4. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת סקר רמת חשיפה לקרינה לשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים, לאישור איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה.

5. תנאי למתן היתר עבור שימושי מסחר ובילוי הינו אישור דוח אקוסטי על ידי איגוד ערים לאיכות סביבה.

8. תשתיות חשמל

8.1. במקרה של קרבה או אי עמידה במרחקי בטיחות לרשת חשמל קיימת או פרוקה על היזם לפתוח הזמנה בחברת החשמל על חשבונו להעתקת הרשת.

8.2. חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים, בגבולות מגרשי המגורים בלבד, ועל פי הוראות חברת החשמל. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. מיקום סופי לתחנת טרנספורמציה יאושר במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב שתאושר ע"י הועדה המקומית. יש להוסיף בהוראות התכנית את סעיף החשמל הסטנדרטי המעודכן.

9. גמישות תכנונית

ייקבע כי הערות לטבלה 5, כפי שנרשמו, ימחקו ובמקומן יירשמו בהוראות התכנית הוראות גמישות כדלקמן:

1. יותר ניוד שטחי שירות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע

2. 20% מסך יחידות הדיור יהיו דירות קטנות עד 80 מ"ר פלדלת, 10% מסך יחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות מאוד בגודל 30-55 מ"ר פלדלת, העונות על הגדרת

דיור מכליל בתמ"א 4/35.

3. במידה ויבנו ממ"קים במקום ממ"דים, ייחשב הפרש השטחים בין הממ"קים לשטחי השירות שהיו מיועדים לממ"ד באותה קומה (12 מ"ר * מס' יח"ד בקומה) ואלה יומרו לשטח עיקרי, כך שסך זכויות הבנייה המותרות בתכנית (עיקרי + שירות) לא תגדלנה.

4. יותרו דיוריות ב-20% מהדירות מעל 120 מ"ר פלדלת.

יודגש כי לא תותר תוספת יח"ד לאחר אישור התכנית. יש למחוק את ההערה הזאת מהוראות התכנית.

10. נושאים נוספים

10.1. הדו"ח החברתי יהווה מסמך רקע לתכנית. אישור הדו"ח המלא והטמעת המלצותיו בתכנון יהווה תנאי להפקדת התכנית.

10.2. כתנאי להפקדת התכנית יוגש מסמך עקרונות לקרן תחזוקה בהתאם להחלטת רשות המיסים - החלטת מיסוי בהסכם - קרן תחזוקה הונית בפרויקטים לפינוי

בינוי בתיאום עם אגף נכסים. מסמך העקרונות יהווה נספח רקע לתכנית.

10.3. כתנאי למתן היתר בניה מכוח התכנית ייחתם הסכם בין דיירים המיוצגים ע"י עו"ד דיירים לבין החברה היזמית לנושא קרן תחזוקת המבנים, אשר יתבסס על עקרונות הנספח.

10.4. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי לקבלת תעודת גמר בכל בניין בתכנית, יהיה חתימה על הסכם בין נציגות הבית המשותף לבין חברת ניהול ותחזוקה בעלת ניסיון של 3 שנים לפחות במבנים שווי ערך. ההסכם ייתן מענה להיבטי תחזוקת המבנה לרבות המערכות הטכניות הנמצאות בו והשטחים המשותפים לסוגיהם בכפוף לת.י. 1525 תחזוקת המבנים ו/או כל חוק אחר לתחזוקת מבנים. הסכם הניהול יכלול בצורה

מפורטת את מערכת היחסים בין הדיירים לחברת הניהול ובפרט מחויבות של חברת הניהול לתחזוקת המבנים.

10.5. יתווסף לתכנית סעיף עוגנים זמניים, ובו ירשם: בהתאם לסעיף 63(8) לחוק התכנון והבניה תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע חפירות ודיפון אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים

הגובלים. תנאי להיתר בניה יהיה הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

10.6. יתווסף בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה אישור תכנית התארגנות ע"י אגף לתכנון דרכים, תנועה ונוף, ומהנדסת העיר. במסגרת תכנית זו, ייקבעו הנחיות להסדרי תנועה והנחיות עבודה, פינוי, הריסה, לרבות באזורים הנמצאים בגבול המגרשים, הגנה על עצים קיימים, חפירה ושיקום נופי לאחר הביצוע. תותר הקמה של מתחם זמני לטיפול בפסולת הבנייה הנוצרת בשטח התכנית, בכפוף לאישור מה"ע ואיגוד ערים לאיכות סביבה מפרץ חיפה, לצורך ביצוע הפרדה במקור של חומרי אתר הבניה.

10.7. תנאי לפרסום התכנית למתן תוקף, יהיה הכנת תכנית לתייעוד גבולות ואישורה ע"י מפ"י. במידת הצורך, באם יידרש תיקון בטבלת האיזון, תובא התכנית לדיון נוסף בוועדה.

10.8. טרם הפקדת התכנית, התכנית תתוקן בתיקונים טכניים בהתאם להערות המינהלת להתחדשות עירונית.

10.9. טרם הפקדת התכנית יושלמו הסעיפים הסטנדרטים עפ"י הנחיות המינהלת להתחדשות עירונית.