

הועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה

**מסמך מדיניות
לבחינת בקשות להיתרי בניה למבני מגורים
המוגשות עפ"י תמ"א 38
תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה**

**מינהל ההנדסה
האגף לתכנון עיר
6 יוני 2016**

תמ"א 38 סקירה ורקע:

תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית אשר אושרה ע"י ממשלת ישראל מתוך מטרה לאפשר חיזוקם של מבנים שהיתר לבנייתם ניתן לפני תאריך 1.1.1980 כנגד רעידות אדמה. התכנית אושרה במספר שלבים כאשר מעת לעת, חלו בה שינויים שמטרתם הייתה להעלות את הכלכליות של הבנייה לצורך חיזוק מבנים קיימים ובעיקר לעודד הריסת המבנים הישנים ובניית מבנים חדשים העומדים עפ"י חוק בתקן כנגד רעידות אדמה.

בחודש אפריל 2005 אישרה הממשלה, לפי המלצת המועצה הארצית לתכנון ובניה, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38. מטרת התמ"א כפי שאושרה ב-2005 היא לעודד חיזוקם של בנינים קיימים באמצעות תוספות בנייה בהיקף מוגבל ותוך התניית התוספת בחיזוק המבנה כולו.

בחודש פברואר 2010 אושר שינוי 2 לתמ"א אשר במסגרתו, לצד שינויים נוספים, אפשרה תמ"א 38 בגרסתה זו, הריסת מבנה שהוכח הצורך בחיזוקו ובנייתו מחדש עם כל תוספות הבניה שתמ"א 38 מאפשרת לבניין קיים בנוסף לניצול מלוא זכויות הבניה המאושרות במגרש.

בחודש מאי 2012 אושר שינוי מס' 3 לתמ"א אשר אפשר הוספת קומה וחצי נוספות, דהיינו תוספת של 2.5 קומות מעבר למצב המאושר (בנוסף לניצול שטח בקומת עמודים מפולשת).

הועדה המקומית בחיפה תומכת ומעודדת מזה יותר מעשור, בנייה להוספת ממ"דים ובניה במסגרת תמ"א 38 במטרה להבטיח חיזוק מבני המגורים בעיר בפני רעידות אדמה ולעת חרום. כבר בשנת 2006 יצאה העירייה בקריאה יזומה לתושבים לפעול לחיזוק בתייהם במסגרת תמ"א 38 ו/או ולהוסיף ממ"דים למבני המגורים בעיר. קריאה זו קיבלה משנה תוקף לאור מתקפת הטילים שספגה העיר במלחמת לבנון השנייה והלקח שנלמד לגבי הצורך במיגון דירת.

כתוצאה ממדיניות זו, אושרו ונבנו בחיפה מאות הרחבות בנייה הכוללות ממ"דים למבני המגורים, אך הבנייה של תוספות בנייה במסגרת תמ"א 38, הייתה מועטה.

עם אישור שינוי מס' 3 לתמ"א 38, חלה עלייה גדולה בכמות הבקשות להיתר המוגשות מכח תמ"א 38. השינוי המשמעותי בהקשר זה, הינו בתוספת זכויות של עד קומה וחצי נוספות מעבר לקומה הנוספת שאושרה בעבר ובמתן אפשרות לאשר את מלוא הזכויות מתוקף התמ"א בנוסף לזכויות הבניה המאושרות במגרש, במצב של הריסת מבנה קיים ובנייה חדשה.

לאור המורכבות והרגישות הגבוהה באישור תוספות בנייה המתבצעות בתוך הרקמה העירונית הקיימת, נבחנות הבקשות לבניה במסגרת תמ"א 38, ע"י צוות מקצועי בעיריה ומוגשות המלצות לוועדה המקומית, תוך התייחסות לנתונים הספציפיים של הבקשה והסביבה.

בבדיקת הבקשות ניתן דגש במיוחד על מניעת הסתרת מבטי הנוף הפתוח ממבנים שכנים, שמירה על הסביבה הירוקה ועצים בוגרים, שמירה על מבנים ומתחמים לשימור, פתרונות חנייה במענה הולם לתוספת הדירות ועיצוב אדריכלי ברמה גבוהה.

בדרך זו מושגות, בנוסף למטרה המרכזית שהוגדרה בתמ"א 38 לחיזוקם של המבנים, מטרות עירוניות נוספות של שיפור חזות העיר ושמירה על אופייה המיוחדת ושמירה על איכות חיי התושבים במבנים הגובלים.

לאור מגמת העלייה בכמות הבקשות בשכונות מסוימות בעיר, הוחלט על הכנת מסמך מדיניות אשר מטרתו לייצר שקיפות ובהירות עבור התושבים והמתכננים בבקשות מכח תמ"א 38 וכן כדי לסייע לגורמים המקצועיים בעירייה בקבלת החלטות מושכלות, מקצועיות ועקביות, אשר יאפשרו המשך מימוש בנייה לפי תמ"א 38 בעיר תוך שמירה על ערכיה המיוחדים.

עמוד מס'	מסמך מדיניות – תוכן הענינים
4	א. הליך ראשוני ("פרה רולינג")
4	ב. מסלול מהיר
4	ג. השתלבות בסביבה
4	1. שמירת השקף נוף
4	2. עיצוב אדריכלי
4	3. חומרי גמר
5	4. הקלות
5	5. פיתוח
6	6. גישה וחניה
8	ד. הנחיות בניה
8	1. שטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה
8	2. שטח עיקרי לדירה
8	3. קווי בנין
9	4. הוראות בניה למגרשים משופעים הגובלים בואדי כולל מגרשים בהם קיימת חובת בניית 2 בנינים עפ"י תכנית חפ/718א'
9	5. מגרשים שבהם אושרו תכניות לתגבור זכויות לאחר מועד אישורה של תמ"א 38 (אפריל 2005)
9	6. הקמת שימוש ציבורי בקומת הקרקע
10	7. דו"ח כלכלי (דו"ח 0)
11	8. מפת האיזורים
12	9. טבלה מס' 1 - איזור א/1, איזור מיוחד עפ"י תכנית חפ/2087 (כבביר), מתחמי שימור יחודיים (כרמל ותיק, שד' הנדיב, היינה, תל מאנה, יוברט המפרי)
13	10. הנחיות והוראות בניה לטבלה מס' 1
14	11. טבלה מס' 2 - איזור א/2
15	12. הנחיות והוראות בניה לטבלה מס' 2
16	13. טבלה מס' 3 - איזור ב' ו-ג'
17	14. הנחיות והוראות בניה לטבלה מס' 3
18	15. איזורים הכוללים בניה נמוכה וצמודת קרקע: שכונת דניה, קריית חיים מערבית, קריית שמואל, "הגגות האדומים" בנוה שאנן
18-21	16. איזורים בעלי ערכים מיוחדים: מתחמי שימור יחודיים (כרמל ותיק, שד' הנדיב, היינה, תל מאנה, יוברט המפרי), המושבה הגרמנית ואיזור הכרזת אונסקו, חזית הים בשכונת בת גלים, קמפוס הנמל
21	17. אזורים המיועדים להתחדשות עירונית
21	18. מבנים ואיזורים בהם מסמך המדיניות אינו עוסק (שימושים שאינם מגורים או שכונות חדשות שעליהן תמ"א 38 אינה חלה)
21	19. איזור הדר הכרמל ועיר תחתית
22	20. אזורים בהם חלות תכניות הקובעות הוראות מיוחדות
22	21. מבני שיכון/ מבנים טוריים בעלי מספר כניסות ("מבני רכבת")
23	22. שימושים מסחריים
23	23. מבנים ומתחמים לשימור
24	ה. הנחיות לענין גמישות תחולה והוראות מעבר
24	ו. רשימת נספחים

א. הליך ראשוני ("פרה רולינג") :

על מנת שיוזמי הבנייה יוכלו לכלכל את צעדיהם טרם החלטה על קידום השקעות נדרשות בתכנון, ניתן להגיש בקשה לקבלת התייחסות עקרונית של צוות משרד מהנדס העיר ("פרה רולינג").
לדרישות והמידע הנדרש ל"פרה רולינג" ראה נספח מס' 1.

ב. מסלול מהיר:

בקשות אשר יעמדו בכל כללי מסמך המדיניות יקודמו במסלול מהיר.

ג. השתלבות בסביבה:

1. שמירת השקף נוף

בבקשות באיזורים משופעים בהם קיימים השקפי נוף, יידרש מבקש הבקשה להגיש לועדה המקומית טרם הדיון בבקשה, כתב שיפוי לנושא פגיעה אפשרית בנוף הנשקף מדירות סמוכות, למעט במקרים בהם ודאי שאין הסתרת נוף.

"חסימת נוף מהותית": תחשב כמצב בו הקומות המבוקשות מכח התמ"א, יוצרות הסתרה משמעותית של הנוף הרחוק הנשקף מחדר האירוח (סלון) בדירה הפונה לנוף - במבנים גובלים ו/או גם במבנים במגרש שמול המגרש המבקש, מעבר לכביש.
במצב כזה, תהיה דרישה לצימצום הקומות מכח התמ"א (שמעבר למס' הקומות המותר במצב מאושר) אשר גורמות להסתרת נוף מהותית.
טרם הדיון בבקשה, יוגש כתב שיפוי ע"י המבקש לנושא פגיעה אפשרית בנוף הנשקף מדירות סמוכות.

"חסימת נוף חלקית": תחשב כמצב בו תוספת הקומות המבוקשות מתוקף התמ"א יוצרות הסתרה חלקית, בגזרה צרה, של הנוף הרחוק הנשקף מחדר האירוח (סלון) בדירה הפונה לנוף - במבנים גובלים ו/או גם במבנים במגרש שמול המגרש המבקש מעבר לכביש.
במצב כזה, תשקול הועדה המקומית את הבקשה תוך התייחסות להיקף חסימת הנוף.
טרם הדיון בבקשה, יוגש כתב שיפוי ע"י המבקש לנושא פגיעה אפשרית בנוף הנשקף מדירות סמוכות.

2. עיצוב אדריכלי:

יבוצע תאום מוקדם לגבי העיצוב האדריכלי עם צוות מהנדס העיר. לצורך כך, תוגש הדמייה של כל חזיתות המבנה המוצע, בזווית שתולות בקנ"מ מדויק על רקע הסביבה הקיימת. התכנון המוצע יהיה עדכני, מודרני, נקי ובחומרי גמר עמידים. העצוב וחומרי הגמר טעונים אישור משרד מהנדס העיר.
תנאי למתן היתר בנייה, יהיה עמידה בהנחיות המרחביות שתהיינה תקפות באותה עת.

3. חומרי גמר:

חומרי הגמר יהיו עמידים וקשיחים כדוג' אבן טבעית מנוסרת, בעיבוד עדין ולא מלוטש ובהתאמה להנחיות המרחביות. דוגמת החיפוי (כולל צבע) תוצג פיזית ותאושר ע"י צוות מהנדס העיר, לפני תחילת העבודות בשטח.

במצב של תוספת למבנה קיים, המבנה כולו, הן חלקו הקיים והן תוספת הבנייה החדשה, יהיה בגמר אבן טבעית אחיד, עמיד וקשיח. פרטי מעקות, פרגולות ושאר פרטי הגמר, יפורטו במסגרת הבקשה להיתר. במקרים מסויימים עפ"י שיקול דעת ואישור מהנדס העיר, יאושרו חומרי גמר שונים בהתאמה לאופי סביבה מסויימת, לסגנון בניה מיוחד או למבנה קיים מיוחד.

4. הקלות:

ככלל, לא תאושרנה הקלות מעבר לזכויות המוקנות וזכויות מתוקף תמ"א 38. הקלות כמותיות (הקלות בשטח) מעבר לזכויות התמ"א יאושרו במקרים מיוחדים בלבד שיפורטו וינומקו והועדה המקומית תשוכנע בנחיצותן. הקלות בתוספת קומות (שלא מתוקף תמ"א 38) תאושרנה במקרים מיוחדים בלבד שיפורטו וינומקו והועדה המקומית תשוכנע בנחיצותן. במתחמים שהוגדרו כמתחמי התחדשות עירונית ובמבני שיכונים ("מבני רכבת"), תשקול הועדה המקומית מתן הקלות בהתאם לבחינה כוללת שתיערך למקום, או על פי תבחינים שייקבעו לבקשה הספציפית במטרה לעודד חידוש המבנים ורווחת הדיור.

5. פיתוח:

הבקשה להיתר בניה עפ"י תמ"א 38, תכלול תכנית פיתוח שטח כללית ערוכה על ידי אדריכל נוף, אשר תציג את הפיתוח המוצע במגרש. התכנון יתייחס לעצים הבוגרים הקיימים בתחום המגרש ובחזית המגרש וכן, למימשק בין המגרש והרחוב. תכנית הפיתוח תתואם ותאושר ע"י היחידה לתכנון נוף באגף תנועה דרכים ונוף. לפירוט התנאים הנדרשים, אופן עריכת התכנית, והמידע הנדרש בתכנית הפיתוח, ראה הנחיות בנספח מס' 2 "הנחיות ותנאים להסדר חניה ופיתוח המגרשים בחיפה".

הנחיות פיתוח:

- ככלל, לא ייעקרו עצים במרחב הציבורי וייעשה מאמץ לשמר את העצים הבוגרים במגרש ובמיוחד בחזית כלפי הרחוב ולאורך גבולות המגרש הצידיים. תישמר ככל הניתן רצועה של 2 מ' בחזית המגרש לגינון ועצים בוגרים.
- לא תותר פגיעה בעצים בוגרים קיימים במגרשים גובלים.
- במצב של הריסה ובניה חדשה והקמת חניון תת קרקעי – יישמר שטח של כ- 15% משטח המגרש פנוי מבינוי על ותת קרקעי כולל מריצוף/סלילה וישמש לנטיעת צמחייה ועצים בוגרים. שטח זה יוקצה כדלקמן: בחזית המגרש הקדמית כלפי הרחוב - רצועה של 2 מ' ולאורך שאר חזיתות המגרש יוקצו ככל הניתן רצועות של 1 מ'. ניתן יהיה לשנות את רוחב רצועות הגינון הפנויות מבינוי בהתאמה למיקום העצים הקיימים במגרש תוך שמירה על סה"כ השטח פנוי מבינוי במגרש של כ- 15%.
- במידה ומוצעים שטחים סלולים/מרוצפים לאורך קו הרחוב (כניסה לחניה, שבילים, מתקני תשתית) יוקצה שטח פנוי מבינוי במקום שטחים אלה כך שהשטח הכולל יישמר.
- במגרשים עם חזית מסחרית - יינתן פטור מרצועת הגינון אך העצים הבוגרים בחזית המגרש ישומרו.
- במידה והשטח לאחר הקצאת הרצועות לנטיעה כאמור בסעיף ג' לעיל - עולה על 15% ניתן לוותר על רצועת שטח פנוי של 1 מ' בחזית המגרש האחורית.
- במגרשים הגובלים ביותר מדרך אחת, תוקצה הרצועה של 2 מ' כלפי הדרך הראשית במידה וקיימת או רצועה של 1 מ' כלפי כל אחת מהדרכים - עפ"י הנחיית מה"ע.
- סוגי העצים הבוגרים שינטעו ומספרם, יהיו עפ"י הנחיות היחידה לתכנון נוף.

- הגדר והערוגה על גבול המגרש לאורך חזית הרחוב תיבנה בגמר אבן התואם לסביבה ותשולבנה בצמחייה (למעט במקרים מיוחדים ועפ"י אישור מה"ע לגמר שונה מאבן, אשר יהיה בהתאמה לסביבה).

6. גישה וחנייה :

6.1 פתרון גישה וחניה :

- הנחיות לתכנון פתרון הגישה והחניה יהיו בהתאם לנספח מס' 2 "הנחיות ותנאים להסדר חניה בחיפה".
 - הגישה לחניה תהיה באמצעות כניסה ויציאה אחת. במקרים שבהם תנאי השטח יחייבו זאת, ניתן לאשר כניסה נוספת.
 - תינתן עדיפות לכניסות ויציאות משותפות למגרשים גובלים באמצעות רישום זיקות הנאה הדדיות.
 - תינתן עדיפות לאיחוד חלקות/מגרשים לצורך הקמת חניון משותף.
 - חניה באמצעות מתקנים מכניים :
- מתקנים מכניים לחניה יותקנו במרתף בעדיפות ראשונה או בקומת הקרקע במסגרת קווי הבנין בעדיפות שנייה.
 - תכנית הכוללת מתקן, תוגש ע"י מהנדס תנועה בלבד, בצירוף מכתב אישור של ספק המתקן המאשר התכנות ההתקנה (מידות, מקום, אפשרות תמרון וכו').
 - במידה ויוכח שלא ניתן לתת פתרון חניה במרתף, או במסגרת קוי הבנין יותר לבנות מתקני חניה במרווח הצידי ובמרווח האחורי בלבד בתנאים (ראה פירוט התנאים בנספח)
 - מתקן במרווח קדמי יאושר במקרים חריגים בלבד באישור מה"ע ובתנאים (ראה פירוט תנאים בנספח מס' 2)
- לא תותר חניה ניצבת מהרחוב. במקרים מיוחדים, תותר התווית המדרכה בתחום המגרש וחניה ניצבת בתחום הדרך ("החלפת שטחים") כמענה לחניה הנדרשת. במקרה כזה – החניות לא תוצמדנה לדירות ותהיינה ציבוריות אך תיחשבנה לצורך תקן החניה הנדרש.

בבקשה המציעה הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש :

- ינתן מענה מלא לדרישות החניה על פי ההנחיות והתקן שנקבעו במסמך זה לאיזור בו הוגשה הבקשה.
- תהיה עדיפות לפתרון חניה בחניון תת קרקעי בכפוף לשמירה על שטח פנוי מבינוי של 15% משטח המגרש ורצועות גינון של 2 מ' בחזית המגרש כלפי הרחוב ו-1 מ' בהיקף המגרש כאמור בסעיף 5 לעיל.
- במגרשים בהם תותקן החנייה בחניון תת קרקעי (על פי הקבוע בתכניות המתאריות חפ/1400'ב' וחפ/1400'ב/1) תהייה רשאית הועדה המקומית לאשר את מלוא הזכויות מכח תמ"א 38.
- אין לשמר חניות קיימות ניצבות מהרחוב.

בבקשה המציעה תוספת בניה למבנה קיים :

- ינתן ככל הניתן מענה מלא לדרישות החניה על פי ההנחיות והתקן שנקבעו במסמך זה לאיזור בו הוגשה הבקשה.
- תינתן עדיפות לפתרון חניה המבטל חניות ניצבות קיימות לטובת חניה ציבורית ברחוב.
- לא תאושר תוספת חניה ניצבת מהרחוב.
- במידה ולא ניתן לפתור במגרש את כל החניה עפ"י ההנחיות והתקן שנקבעו במסמך זה, יידרש היזם כתנאי למתן היתר בניה לתשלום כופר חניה לעיריה עבור כל חניה חסרה בעלות ריאלית ועפ"י אופי ומיקום החניון הציבורי שיתוכן בסביבה.

6.2 תקן חניה:

בבקשה המציעה הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש:

באיזור מגורים א': לכל הפחות 2.25 מקומות חניה לכל דירה נוספת חדשה בנוסף למספר החניות שהיו קיימות במגרש. מתוכם, 2 מקומות חניה לכל דירה נוספת חדשה יותקנו בתחום המגרש. לדירה קטנה חדשה כאמור בסעיף 2.ד יותקן מקום חניה אחד לדירה.
באיזור מגורים ב' ו ג' (למעט בקריית חיים מזרחית ונו"ש): על פי תקן תקף לכל דירה נוספת חדשה בנוסף למספר החניות שהיו קיימות במגרש.
בקריית חיים מזרחית ונו"ש: תקן החניה יהיה 1.5 מקומות חניה לכל דירה נוספת חדשה בנוסף למספר החניות שהיו קיימות במגרש. לדירה קטנה חדשה כאמור בסעיף 2.ד יותקן מקום חניה אחד לדירה.

בבקשה המציעה תוספת בניה למבנה קיים:

באיזור מגורים א': לכל הפחות 2.25 מקומות חניה לכל דירה נוספת חדשה, בנוסף למספר החניות שהיו קיימות במגרש. מתוכם, 2 מקומות חניה לכל דירה נוספת חדשה יותקנו בתחום המגרש.
באיזור מגורים ב' ו ג' (למעט בקריית חיים מזרחית ונו"ש): על פי התקן הארצי התקף לכל דירה נוספת חדשה, בנוסף למקומות החניה הקיימים בפועל במגרש.
בקריית חיים מזרחית ונו"ש: תקן החניה יהיה 1.5 לכל דירה נוספת חדשה, בנוסף למקומות החניה הקיימים בפועל במגרש.

מגרשים בהם ניתן לשקול הפחתה בתקן החניה:

1. במגרשים לאורך ציר רכס הכרמל (שדרות הנשיא, רח' מוריה, רח' חורב ורשד' אבא חושי) וכן במגרשים לאורך צירים מוטי תחבורה ציבורית אחרים ובסמיכות אליהם תוכל הועדה המקומית לשקול הפחתה בתקן החניה.
2. באיזור המושבה הגרמנית ובתחום גבולות העיר התחתית כפי שהוגדרו בנספח מס' 4 - תקן החניה יהיה בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית ועפ"י היצע התח"צ באיזור, לרבות תקן מופחת לטובת עידוד יזמות לפיתוח והקמת מבני מגורים באיזור העיר התחתית.

השלמת המענה לתקן החניה בתחום המרחב הציבורי:

- במידה והמגרש בו הוגשה הבקשה להיתר עפ"י תמ"א 38 כולל ריבוי עצים בוגרים ו/או גודלו, צורתו ומידותיו ו/או הטופוגרפיה שלו אינם מאפשרים מתן מענה מלא לדרישות ולתקן החניה בתחום המגרש - ניתן יהיה לשקול כדלקמן:
1. אפשרות להשלמת המענה לחניה הנדרשת במרכז חניון ציבורי שיוקם בעתיד ע"י העיריה מתחת לשטחי דרכים ו/או שטחים ציבוריים. במקרה זה, עבור החניות שלא יוקצו במגרש, יידרש היזם כתנאי למתן היתר בניה לתשלום כופר חניה לעיריה עבור כל חניה חסרה בעלות ריאלית ועפ"י אופי ומיקום החניון המתוכנן.
 - החניה הציבורית תוקם לאחר איגום מקורות בהיקף מתאים ותהיה ציבורית ללא כל זיקה או שייכות פרטית.
 2. אפשרות להתקנת פתרון חניה מתחת לשטח הדרך הציבורית הגובלת במגרש אשר יותקן על ידי ועל חשבון מבקש הבקשה. פתרון זה, יאושר רק לאחר שייבחן באופן מפורט ויאושר ע"י אגף תנועה דרכים ונוף, ייחתם הסכם עם אגף הנכסים ויתקבל אישור השירות המשפטי.

6.3 פתרון גישה חניה ופיתוח למספר חלקות המהוות מגרש בניה אחד בהתאם לתכנית מאושרת או חלקה הכוללת יותר ממבנה אחד:

1. בבקשה להיתר בחלקה אחת מתוך מספר חלקות המהוות מגרש בנייה אחד, או עבור מבנה אחד מתוך מספר מבנים בחלקה אחת - יוצג פתרון גישה חניה ופיתוח לכל המגרש/החלקה, לרבות מתן זכות מעבר גם למבנים האחרים באופן שיאפשר המשך מימוש תמ"א 38 בכל המבנים במגרש/חלקה.
2. במסגרת הבקשה, תוצג הדרך ההנדסית להשלמת הבניה במגרש/בחלקה בשלבים.

6.4 רוחב דרך מאושרת מול מגרש שהינו קטן מ-13 מ':

- א. ככלל רוחב דרך מול מגרש יקבע עפ"י תכניות בתוקף ובהכנה ובכל מקרה לא יפחת מ-13 מ' למעט במקרים בהם תחליט הועדה המקומית על רוחב דרך קטן יותר (בהתאם לחפ/229ד')
- ב. בבקשות שבהן רוחב הדרך הקיימת קטן מרוחב הדרך הנדרש עפ"י האמור בסעיף א', יש להרחיב בפועל את הדרך בתיאום עם אגף דרכים תנועה ונוף לרבות נטיעת עצים בתחום ההרחבה בשטח המגרש הפרטי עפ"י הנחיות היחידה לתכנון נוף. הגדר תוקם מעבר להרחבה שנדרשה על גבול הדרך המתוכננת.
- ג. על שטח ההרחבה שבתחום המגרש הפרטי תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין.
- ד. חתימה על שטר זיקת הנאה לטובת הציבור לנושא זה, יהיה תנאי למתן היתר בנייה.
- ה. במצב של בקשה המוגשת למבנה אחד או רק לחלק מהמבנים הכלולים במגרש, תידרש חתימה על שטר זיקת הנאה רק מבעלי המבנה נשוא הבקשה.

ד. הנחיות בנייה:

1. שטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה:

- א. חישוב זכויות הבניה ומס' יח"ד יחושבו משטח המגרש עפ"י התכנית התקפה.
- ב. במגרשים בהם רוחב הדרך המאושרת הגובלת במגרש קטן מ-13 מ' וקיימות הרחבות הן מכח תכניות מופקדות או מכח תכניות מתאריות אשר אינן מאפשרות הפקעה מכוחן (או רוחב הנדרש ע"י הועדה המקומית) - חישוב הזכויות ומס' יח"ד יהיה כאמור בסעיף א' לעיל ותוך עמידה בתנאים כאמור בסעיף ג. 6.4 לעיל.

2. שטח עיקרי לדירה:

- שטח דירה (חדשה מוצעת) עיקרי מינימלי, לא יפחת מ-54 מ"ר (לא כולל ממ"ד).
- שטח עיקרי ממוצע לדירה לחישוב מס' יח"ד מקסימלי - נקבע בטבלאות מס' 1, מס' 2, ומס' 3 ראה להלן. שטח זה, ישמש לצורך חישוב מס' יח"ד המקסימלי במגרש. הוראה זו חלה רק במצב של הריסה ובניה חדשה.
- חובת בניית דירות קטנות: במצב של הריסה ובניה חדשה שבו נוספות 5 יח"ד ומעלה תהייה חובה לבנות דירה קטנה בשטח של 70-75 מ"ר (כולל ממ"ד). במגרש ששטחו מעל 1.5 דונם, תהיה חובה לבנות 2 דירות קטנות כאמור.

3. קווי בנין:

בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בנייה במבנה קיים:

- תוספת הבניה, תתוכנן בצורה של תוספת קומות או באגף נוסף בצמוד למבנה או בשילוב אגף וקומות על פי נתוני המגרש.
- א. קווי הבנין יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות עם אפשרות להריגה מקווי הבנין עפ"י תכניות מתאריות מאושרות.
 - ב. הבלטת מרכיבי החיזוק מעבר לקונטור המבנה הקיים, לא תעלה על 40 ס"מ (בכפוף לאישור הקונסטרוקטור העירוני).
 - ג. מחמת אילוצים תכנוניים, בסמכות הועדה המקומית לאשר חריגה מקווי הבנין המאושרים בכפוף להוראות התמ"א. החריגה תיבחן בכל בקשה לגופה ותהייה במינימום הנדרש, בהתחשב במבנים הסמוכים ובכפוף לפרסום הקלה.
 - ד. במקרה של מבנה קיים שנבנה בהיתר, החורג למרווח, ניתן לשקול חריגה בקונטור המבנה הקיים בהתחשב בסמיכות לדרך ולמבנים גובלים ובכפוף לשמירת המירווחים המינימליים על פי הוראות התמ"א.

בקשה להיתר להריסת מבנה קיים ובנייה חדשה:

- א. קווי הבנין יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על המגרש והתכניות המתאריות החלות בעיר.
- ב. במגרשים משופעים הגובלים בואדי שבהם חלה חובת בניית 2 בנינים עפ"י תכנית חפ/718א' - יועדף פתרון של מבנה אחד מדורג תוך שמירה מירבית של המרווח האחורי. במידה והבקשה להיתר תציע 2 מבנים במגרש, ישמר מרווח אחורי (כלפי הוואדי) מקסימלי ובכל מקרה לא יפחת מ-6.5 מ' (ראה פירוט והרחבה בסעיף 4 להלן).
- ג. בסמכות הועדה המקומית לאשר חריגה מקווי הבנין בהתאם לתקנות סטייה ניכרת רק במקרים מיוחדים שינומקו והועדה המקומית תשוכנע כי המבנה משתלב ואינו פוגע בסביבתו.

4. הוראות בנייה למגרשים משופעים הגובלים בואדי כולל מגרשים בהם קיימת חובת בניית 2 בנינים עפ"י תכנית חפ/718א':

1. קיימת עדיפות להקמת מבנה אחד מדורג על פני 2 מבנים נפרדים ושמירה על מרווח אחורי (כלפי הוואדי) גדול ככל האפשר.
2. במידה והבקשה להיתר תציע 2 מבנים במגרש, היא תהייה כפופה להנחיות הבאות:

בינוי:

- א. גובה המבנה הקדמי יהיה עד 6 קומות.
- ב. המבנה האחורי (הפונה לואדי) יהיה מבנה מדורג, צמוד ככל הניתן למפלס הקרקע ויכלול 4 קומות מגורים בחתך. כל הקומות מעל פני קרקע טבעית יכללו במנין הקומות בחתך. קומות חניון תת קרקעי לא יכללו במנין הקומות בחתך.
- ג. המרווח אחורי (כלפי הוואדי) לא יפחת מ-6.5 מ'.
- ד. תוספת קומות מעבר לנקבע בסעיף א' ו-ב' לעיל, תותר רק במצבים חריגים מיוחדים שינומקו ובאישור מיוחד של הועדה המקומית.

פתרון החניה:

- א. החנייה תתוכנן מתחת למבנים ובמרווחים שלצידו. לא תותר חניה עילית ו/או תת קרקעית המשתרעת אל מעבר למבנה האחורי הפונה לואדי.
- ב. מבנה החניון יהיה מדורג ככל הניתן כלפי המגרשים הגובלים כך שקירות החניון לאורך הגבול לא יעלו על 3 מ' מעל פני קרקע טבעית.
- ג. גובה הקיר התומך בגבול המגרש האחורי הפונה לואדי לא יעלה על 3 מ'. במידת הצורך, יותקנו קירות תומכים נוספים בתחום המרווח האחורי.

5. מגרשים שבהם אושרו תכניות לתגבור זכויות לאחר מועד אישורה של תמ"א 38 (אפריל 2005)

במגרש בו חלה תכנית שאושרה לאחר מועד אישורה של תמ"א 38 ואשר תיגברה זכויות מעבר לכפל זכויות הבניה המאושרות בסביבה וזכויות הבניה לא מומשו - לא ניתן יהיה לאשר זכויות בניה נוספות מכח תמ"א 38. עם זאת, בתכניות מסוג זה, שבהן נקבעה הוראה מפורשת הנוגעת למימוש זכויות מכח תמ"א 38 – יש לפעול לפי הוראות התכנית.

6. הקמת שימוש ציבורי בקומת הקרקע:

במידה ולכשיאושר תיקון 4 לתמ"א 38 אשר יאפשר הקמת שימושים ציבוריים בקומת הקרקע – יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר במגרש בשטח שמעל דונם שבו מבוקש מבנה בעל נפח בניה משמעותי (מעל 14 יח"ד) עד מלוא זכויות הבניה מכח התמ"א בתמורה להקמת שימוש ציבורי בקומת הקרקע (כולל חצר צמודה במידת הצורך). זאת, בכפוף לבחינת צרכי ציבור באיזור ועמידה בהוראות והתנאים שנקבעו במסמך המדיניות.

7. דו"ח כלכלי (דו"ח 0) :

- א. בקשות להיתר מכח תמ"א 38 יוגשו בכפוף להנחיות מסמך מדיניות זה.
- ב. בקשה להיתר הכוללת סטיות מהוראות מסמך מדיניות זה, תלווה בדו"ח כלכלי (דו"ח 0) ערוך ע"י שמאי מקרקעין מוסמך. הדו"ח יהווה חלק מהמידע שישמש לצורך בדיקת הבקשה.
- ג. במידה ויוכח עפ"י הדו"ח הכלכלי, כי סטיות אלו נדרשות לעמידה בסף כלכלי לשימוות הפרוייקט – יהיה בסמכות הועדה המקומית לאפשר את מלוא זכויות הבניה מכח תמ"א 38 או לשנות תנאים, תוך התייחסות למצב התשתיות באזור.



9. טבלה מס' 1

איזור א/1 - צבוע צהוב במפת האזורים, אזור מיוחד עפ"י תכנית חפ/2087 כבביר – מטויט צהוב וכתום במפת האזורים מתחמי שימור יחודיים - צבוע סגול עם כוכבית במפת האזורים										
זכויות בנייה לבקשות מכח תמ"א 38								מצב מאושר		האיזור
הערות	הריסה ובניה חדשה				בתוספת למבנה קיים			מס' קומות	% הבניה	
	זכויות בניה עיקריות מקס'	שטח עיקרי ממוצע לדירה לחישוב מס' יח"ד מקסימלי	מס' קומות מקס'	מס' קומות לחישוב תוספת הזכויות	זכויות בניה לדירות קיימות	תוספת יח"ד מכח התמ"א	תוספת קומות מכח התמ"א			
לזכויות הבניה העיקריות יוסף 13 מ"ר עיקרי לדירות שהיו קיימות בהיתר + ממ"ד לכל הדירות	63% 79%	80 מ"ר	5	2.5 (1)	13 מ"ר עיקרי + ממ"ד	מס' יח"ד בקומה טיפוסית קיימת מוכפל ב-2	2 (1)	2	28% 35%	מגורים א' עם הגבלות חפ/853א'
	112%	80 מ"ר	6 (4)	2.6	13 מ"ר עיקרי + ממ"ד	מס' יח"ד בקומה טיפוסית קיימת מוכפל ב-2	2 (8)(2)	3 + ק.ע	60%	מגורים א' (6)
	92%	80 מ"ר	5 (5)	1.6	13 מ"ר עיקרי + ממ"ד	מס' יח"ד בקומה טיפוסית קיימת מוכפל ב-1.6	1.6 (5)(3)			מתחמי שימור : יחודיים : היינה, כרמל ותיק, שד' הנדיב, תל מאנה יוברט המפרי
	הוראות וזכויות הבניה ייבחנו עפ"י המקטעים ראה הערה מס' (9)				הוראות וזכויות הבניה ייבחנו עפ"י המקטעים ראה הערה מס' (9)					מגרשים לאורך ציר הרכס (8)
	143%	80 מ"ר	7.5	2.5	13 מ"ר עיקרי + ממ"ד	מס' יח"ד בקומה טיפוסית קיימת מוכפל ב-2	2 1.5	5 6	95%	איזור מיוחד עפ"י תכנית חפ/2087 (כבביר)(7)

10. הנחיות והוראות בניה לטבלה מס' 1

הערות כלליות:

- ב"מגרש בין דרכים" כהגדרתו בתכנית חפ/229 ה-1 - תותר תוספת של 10% מזכויות הבניה המאושרות לזכויות הבניה המקסימליות המצויינות בטבלה.
- במגרשים אשר עליהם אושרו תכניות שנקבעו זכויות בניה במ"ר או שבהם מאושרות זכויות בניה שונות מהזכויות שנקבעו בטבלה זו – ייערך אופן חישוב יחסי לתוספת הזכויות, תוספת הקומות ומס' יח"ד בהתאמה לאופן החישוב בטבלה.
- מיצוי זכויות הבניה יהיה כפוף למס' הקומות וקווי הבנין כפי שיאושרו (נפח מירבי)
- במגרשים עליהן חלות תכניות מאושרות הקובעות צפיפות יח"ד/ד – תוספת יח"ד מכח התמ"א תיבחן לגופה של הבקשה ובהתאמה לאיזור שבטבלה.
- במבנים ובאיזורים אשר בהם חלות תכניות מאושרות הקובעות הנחיות מיוחדות/הוראות עיצוב ארכיטקטוני (ראה סעיף להלן) תיבחן תוספת הקומות, תוספת יח"ד, תוספת הזכויות וסה"כ מס' יח"ד – בהתייחס להנחיות המיוחדות שנקבעו למבנים ואיזורים אלה בתכניות מאושרות.
- בחישוב מספר הדירות, במידה ותתקבל שארית השווה **למחצית דירה ומעלה** היא תעוגל כלפי מעלה לדירה שלמה.
- בחישוב מספר הדירות בבקשה לתוספת בניה מעל מבנה קיים - במידה וקומה טיפוסית כוללת דירות בשטח גדול או קטן באופן חריג – ישקל מס' יח"ד בקומה לגופה של הבקשה בהתייחס לעמידה בשאר תנאי מסמך המדיניות.
- האופן בו ייספרו מספר הקומות במבנה, יהיה כפי שנקבע בתכניות המתאריות.

הערות בהתאמה להפניות בטבלה (מספרי ההערות מתייחסות למספרי ההערות בגוף הטבלה – בצבע אדום)

- (1) גובה המבנה החדש לא יעלה מעל הגובה המותר עפ"י התכנית המאושרת במגרשים בהם קיים קו השקף.
 - (2) 2 ק' מעל המבנה המורחב או 1.5 קומות מעל המבנה המורחב וסגירת 0.6 מקומות העמודים המורחבת במידה וקיימת. סה"כ מס' הקומות לא יעלה על 6 קומות.
 - (3) 1.6 ק' מעל המבנה המורחב או קומה אחת מעל המבנה המורחב וסגירת 0.6 מקומות העמודים המורחבת במידה וקיימת. סה"כ מס' הקומות לא יעלה על 5 קומות.
 - (4) מעל קומה שישית לא תותר עליית גג.
 - (5) במתחמי השימור: כרמל ותיק, מתחם היינה, שד' הנדיב, תל מאנה, יוברט המפרי – מעל קומה חמישית לא תותר עליית גג. הוראות בניה נוספות - ראה סעיף ד. 16.1 להלן.
 - (6) במגרשים ששטחם עד 550 מ"ר וזכויות הבניה המאושרות הם 70% - זכויות הבניה העיקריות המקסימליות יהיו 131% (שאר ההוראות יהיו בדומה להוראות שנקבעו בטבלה למגרשים עם זכויות בניה מאושרות של 60%).
 - (7) באיזור מיוחד שעליו חלה תכנית חפ/2087 (כבביר) – מס' הקומות המקסימלי לא יעלה על 7.5 ק'.
 - (8) בבקשה הכוללת תוספת לבנין קיים עד 4 קומות והכולל 7 יח"ד ומעלה במגרש ששטחו עד 1.5 דונם, ניתן יהיה לאשר תוספת של עד 2.6 קומות.
 - (9) הוראות וזכויות הבניה במגרשים לאורך ציר הרכס ייבחנו עפ"י המקטעים כדלקמן:
- תחילת שד' הנשיא עד המפגש עם רחוב התשבי - הוראות וזכויות הבניה ייבחנו בהתאם לאיזור מגורים א/1 ותוך השתלבות באופי הסביבה או המתחם בו מוצעת הבקשה.
 - שד' הנשיא מהמפגש עם רחוב התשבי – רחוב מוריה - רחוב חורב עד מפגש עם רחוב אינשטיין - הוראות וזכויות הבניה יהיו בהתאם לאיזור מגורים א/2 - בהתאמה למסמכי המדיניות לאיזור מרכז הכרמל חפ/2168 ולאיזור ציר מוריה חפ/2270
 - רחוב חורב מהמפגש עם רחוב אנשטיין עד המפגש עם רחוב ווטסון ליונל – הוראות וזכויות הבניה ייבחנו בהתאם לאיזור מגורים א/1.

11. טבלה מס' 2

איזור א/2 - צבוע כתום במפת האזורים

איזור א/2 - צבוע כתום במפת האזורים										
זכויות לתמ"א 38								מצב מאושר		האיזור
הערות	הריסה ובניה חדשה				בתוספת למבנה קיים			מס' קומות	% הבניה	
	זכויות בניה עיקריות מקס'	שטח עיקרי ממוצע לדירה לחישוב מס' יח"ד מקסימלי	מס' קומות מקס'	מס' קומות לחישוב תוספת הזכויות	זכויות בניה לדירות קיימות	תוספת יח"ד מכח התמ"א	תוספת קומות מכח התמ"א			
לזכויות הבניה העיקריות יוסף 13 מ"ר עיקרי לדירות שהיו קיימות בהיתר + ממ"ד לכל הדירות	122%	80 מ"ר	6.5 (3)	3.1	13 מ"ר עיקרי + ממ"ד	מס' יח"ד בקומה טיפוסית קיימת מוכפל ב-2.5	2.5 (5)(2)	3 + ק.ע	60%	מגורים א' (1) מגרשים לאורך ציר הרכס (4)
	142%								70%	מגורים א' נווה שאנן חפ/558

12. הנחיות והוראות בנייה לטבלה מס' 2

הערות כלליות:

- ב"מגרש בין דרכים" כהגדרתו בתכנית חפ/229 ה-1 - תותר תוספת של 10% מזכויות הבניה המאושרות לזכויות הבניה המקסימליות המצוינות בטבלה.
- במגרשים אשר עליהם אושרו תכניות שקבעו זכויות בניה במ"ר או שבהם מאושרות זכויות בניה שונות מהזכויות שנקבעו בטבלה זו – ייערך אופן חישוב יחסי לתוספת הזכויות, תוספת הקומות ומס' יח"ד בהתאמה לאופן החישוב בטבלה.
- מיצוי זכויות הבניה יהיה כפוף למס' הקומות וקווי הבנין כפי שיאושרו (נפח מירבי)
- במגרשים עליהן חלות תכניות מאושרות הקובעות צפיפות יח"ד/ד – תוספת יח"ד מכח התמ"א תיבחן לגופה של הבקשה ובהתאמה לאיזור שבטבלה.
- במבנים ובאיזורים אשר בהם חלות תכניות מאושרות הקובעות הנחיות מיוחדות/הוראות עיצוב ארכיטקטוני (ראה סעיף להלן) תיבחן תוספת הקומות, תוספת יח"ד, תוספת הזכויות וסה"כ מס' יח"ד – בהתייחס להנחיות המיוחדות שנקבעו למבנים ואיזורים אלה בתכניות המאושרות.
- בחישוב מספר הדירות, במידה ותתקבל שארית השווה **למחצית דירה ומעלה** היא תעוגל כלפי מעלה לדירה שלמה.
- בחישוב מספר הדירות בבקשה לתוספת בניה מעל מבנה קיים - במידה וקומה טיפוסית כוללת דירות בשטח גדול או קטן באופן חריג – ישקל מס' יח"ד בקומה לגופה של הבקשה בהתייחס לעמידה בשאר תנאי מסמך המדיניות.
- האופן בו ייספרו מספר הקומות במבנה, יהיה כפי שנקבע בתכניות המתאריות.

הערות בהתאמה להפניות בטבלה (מספרי ההערות מתייחסות למספרי ההערות בגוף הטבלה – בצבע אדום)

- (1) במגרשים ששטחם עד 550 מ"ר וזכויות הבניה המאושרות הם 70% - זכויות הבניה העיקריות המקסימליות יהיו 142% (שאר ההוראות יהיו בדומה להוראות שנקבעו בטבלה למגרשים עם זכויות בניה מאושרות של 60%).
- (2) 2.5 ק' מעל המבנה המורחב או 2 קומות מעל המבנה המורחב בסגירת 0.6 מקומת העמודים המורחבת במידה וקיימת. סה"כ מס' הקומות לא יעלה על 6.5 קומות.
- (3) הקומה העליונה תהיה בשטח מחצית הקומה שמתחתיה.
- (4) הוראות וזכויות הבניה במגרשים לאורך ציר הרכס במקטע שבין רחוב ווטסון ליונל לקצה הדרומי של רחוב אינשטיין ייבחנו בהתאם לאיזור א/2.
- (5) בבקשה הכוללת תוספת לבנין קיים עד 4 קומות והכולל 7 יח"ד ומעלה במגרש ששטחו עד 1.5 דונם, ניתן יהיה לאשר תוספת של עד 3.1 קומות.

13. טבלה מס' 3

איזור ב' ו-ג' צבוע ירוק במפת האזורים										
זכויות לתמ"א 38								מצב מאושר		האיזור
הערות	הריסה ובניה חדשה				בתוספת למבנה קיים			מס' קומות	% הבניה	
	זכויות בניה עיקריות מקס'	שטח עיקרי ממוצע לדירה לחישוב מס' יח"ד מקסימלי	מס' קומות מקס'	מס' קומות לחישוב תוספת הזכויות	זכויות בניה לדירות קיימות	תוספת יח"ד מכח התמ"א	תוספת קומות מכח התמ"א			
לזכויות הבניה העיקריות יוסף 13 מ"ר עיקרי לדירות שהיו קיימות בהיתר + ממ"ד לכל הדירות	131%	70 מ"ר	6.5 (4)(3)	2.5	13 מ"ר עיקרי + ממ"ד	מס' יח"ד בקומה טיפוסית קיימת מוכפל ב-2	2 (5)(1)	4	80.5%	מגורים ב' חלקי בת גלים
	173%	80 מ"ר		3.1		מס' יח"ד בקומה טיפוסית קיימת מוכפל ב-2.5	2.5 (6)(2)	3 + ק.ע.	85%	מגורים ב' קריית חיים מזרחית חפ/1499
	193%	65 מ"ר	5.5 (4)(3)	2.5		מס' יח"ד בקומה טיפוסית קיימת מוכפל ב-2	2 (5)(1)	3	105%	מגורים ב' (מלא)
	198%								108%	מגורים ב' (חלקי)
	257%								140%	מגורים ג' (מלא)

14. הנחיות והוראות בניה לטבלה מס' 3

הערות כלליות:

- ב"מגרש בין דרכים" כהגדרתו בתכנית חפ/229/ה-1 - תותר תוספת של 10% מזכויות הבניה המאושרות לזכויות הבניה המקסימליות המצויינות בטבלה.
- במגרשים אשר עליהם אושרו תכניות שקבעו זכויות בניה במ"ר או שבהם מאושרות זכויות בניה שונות מהזכויות שנקבעו בטבלה זו – ייערך אופן חישוב יחסי לתוספת הזכויות, תוספת הקומות ומס' יח"ד בדומה לאופן החישוב בטבלה.
- מיצוי זכויות הבניה יהיה כפוף למס' הקומות וקווי הבנין כפי שיאושרו (נפח מירבי)
- במגרשים עליהן חלות תכניות מאושרות הקובעות צפיפות יח"ד/ד – תוספת יח"ד מכח התמ"א תיבחן לגופה של הבקשה ובהתאמה לאיזור שבטבלה.
- במבנים ובאיזורים אשר בהם חלות תכניות מאושרות הקובעות הנחיות מיוחדות/הוראות עיצוב ארכיטקטוני (ראה סעיף להלן) תיבחן תוספת הקומות, תוספת יח"ד, תוספת הזכויות וסה"כ מס' יח"ד – בהתייחס להנחיות המיוחדות שנקבעו למבנים ואיזורים אלה בתכניות המאושרות.
- בחישוב מספר הדירות, במידה ותתקבל שארית השווה **למחצית דירה ומעלה** היא תעוגל כלפי מעלה לדירה שלמה.
- בחישוב מספר הדירות בבקשה לתוספת בניה מעל מבנה קיים - במידה וקומה טיפוסית כוללת דירות בשטח גדול או קטן באופן חריג – ישקל מס' יח"ד לגופה של הבקשה בהתייחס לעמידה בשאר תנאי מסמך המדיניות.
- האופן בו ייספרו מספר הקומות במבנה, יהיה כפי שנקבע בתכניות המתאריות.

הערות בהתאמה להפניות בטבלה (מספרי ההערות מתייחסות למספרי ההערות בגוף הטבלה – בצבע אדום)

- (1) 2 ק' מעל המבנה המורחב **או** 1.5 קומות מעל המבנה המורחב וסגירת 0.6 מקומות העמודים המורחבת במידה וקיימת. סה"כ מס' הקומות לא יעלה על 6 קומות.
- (2) 2.5 ק' מעל המבנה המורחב או 2 קומות מעל המבנה המורחב וסגירת 0.6 מקומות העמודים המורחבת במידה וקיימת. סה"כ מס' הקומות לא יעלה על 6.5 קומות.
- (3) הקומה העליונה תהיה בשטח מחצית הקומה שמתחתיה.
- (4) לא תותר תוספת עליית גג.
- (5) בבקשה הכוללת תוספת לבנין קיים עד 4 קומות והכולל 7 יח"ד ומעלה במגרש ששטחו עד 1.5 דונם, ניתן יהיה לאשר תוספת של עד 2.5 קומות.
- (6) בבקשה הכוללת תוספת לבנין קיים עד 4 קומות והכולל 7 יח"ד ומעלה במגרש ששטחו עד 1.5 דונם, ניתן יהיה לאשר תוספת של עד 3.1 קומות.

15. איזורים הכוללים בניה נמוכה וצמודת קרקע (צבוע תכלת במפה):

באיזורים בתחום השכונות הנ"ל תוגבל תוספת זכויות הבניה שיאושרו מכח תמ"א 38 כלהלן:

שכונת דניה: שכונה הכוללת מבנים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים – על מנת לשמור על המירקם ואופי השכונה, יותר חיזוק המבנים ותוספת ממ"ד לדירות אך לא יאושרו תוספת יחידות דיור וקומות מכח תמ"א 38.

קריית חיים מערבית וקריית שמואל: שכונות הכוללות איזורים עם בניה נמוכה צמודת קרקע, מבנים חד ודו משפחתיים לאורך שבילים ורחובות צרים. אי לכך, יותר חיזוק המבנים ותוספת ממ"ד לדירות אך לא יאושרו תוספת יחידות דיור וקומות מכח תמ"א 38 (למעט באיזור הצבוע בירוק בתחום קריית שמואל).

"הגגות האדומים" בנוה שאנן: המגרשים הכוללים בתחום התכניות: חפ/831, חפ/778, חפ/825 (איזור ככר בן ארצי, איזור הרחובות פרוג, בן ציון, גנסין, שלי"ג, פירברג, רות הכהן, איזור הגגות האדומים ברמות רמז: הרחובות בורוכוב, שד' הל"ה, דורות, קומוי, חנקין, גורדון) – איזורים המאופיינים בבניה נמוכה עם גגות רעפים. במטרה לשמור על הרקמה ואופי הבינוי היחודי יותר חיזוק המבנים ותוספת ממ"ד לדירות לא יאושרו תוספת יחידות דיור וקומות מכח תמ"א 38.

16. איזורים בעלי ערכים מיוחדים (צבוע סגול במפת האזורים) ראה נספח מס' 3:

16.1 מתחמי שימור יחודיים: הכרמל הוותיק, מתחם היינה, שדרות הנדיב, תל מאנה, יוברט המפרי (צבוע סגול עם כוכבית במפת האזורים)

במתחמים הכרמל הוותיק, מתחם היינה, שדרות הנדיב, תל מאנה:

הבניה מכח תמ"א תהיה בהתאם לאמור בטבלה מס' 1 ובנוסף בהתאם להוראות הבאות:

א. **חניה:** החניה, כולל החניה התת קרקעית תהיה על פי תקן החניה שנקבע לאיזור א/1 (ראה סעיף ג. 6.2) ובדגש לחזית הירוקה של המגרש לרבות ריבוי עצים. במקרים מיוחדים בהם מצויים עצים בוגרים ראויים לשימור בתחום המגרש ניתן לשקול צמצום מספר החניות הנדרשות על פי התקן (בכפוף לתשלום כופר חניה).

במקרים בהם נדרשת עקירת עצים בוגרים בתחום דרך הגישה לחניה, ייבחן מיקומה בהתאם לעצים הבוגרים הקיימים ובתיאום עם היחידה לשימור.

ב. **פיתוח:** בנוסף להוראות הפיתוח שנקבעו במסמך המדיניות, ברצועה שברוחב 2 מ' בחזית המגרש, תשולב גדר חייה וייעשה מאמץ לשמור על עצים בוגרים גם בתחום המגרש.

במצב של תוספת לבניין קיים, תישמר הגדר המקורית הקיימת במידה ומדובר בגדר בנויה או גדר חייה האופיינית לאיזורים אלה וכן, תישמר הצמחייה הקיימת והעצים בחזית המגרש.

ג. **הרחבת דרכים:** הרחבת הדרכים הגובלות במגרש תבוצע בהתאם להנחיות ואישור אגף דרכים תוך התייחסות מירבית לשימור עצים בוגרים במרחב הציבורי.

ד. **נוף ועצים בוגרים:** במקרים של עקירת עצים בוגרים אופייניים למתחמי השימור בכרמל, תידרש נטיעת עצים תחתם במיקום שיתואם עם יחידת השימור, היחידה לתכנון נוף ופקיד היערות. במידה ותאושר עקירת עצים בחזית המגרשים ברחובות הברושים, שד' הצבי ושדרות יצחק באופן שעקירתם פוגעת במראה "חופת העצים" האופיינית לרחובות אלה – תידרש נטיעת עצים באופן שישלים מראה זה.

ה. **עיצוב וחומרי הגמר:** העיצוב וחומרי הגמר יהיו בתיאום ועפ"י הנחיות היחידה לשימור ובהתאמה לסביבה.

ו. **ועדת השימור:** כל הבקשות מכח תמ"א 38 במתחמים אלה יובאו לדיון בפני ועדת השימור.

במתחם יוברט המפרי:

הבניה מכח תמ"א 38 תהיה בהתאם לאמור בטבלה מס' 1 ובנוסף בהתאם להוראות הבאות:

א. **מרווח אחורי:** המרווח כלפי רצועת הרכבת יהיה בהתאם להגבלות התת"ל.

ב. **עיצוב וחומרי גמר:** העיצוב וחומרי הגמר יהיו בתיאום ועפ"י הנחיות היחידה לשימור ובהתאמה לסביבה החופית.

ג. ועדת השימור: כל הבקשות מכח תמ"א 38 במתחם זה יובאו לדיון בפני ועדת השימור.

16.2 המושבה הגרמנית ואיזור הכרזת אונסקו (הגנים הבהאים):

- א. בקשות להיתר מכח תמ"א 38 ייבחנו על בסיס התכניות במתחמי המושבה או על בסיס תכנית השלד של המושבה הגרמנית (שאומצה ע"י הועדה המקומית בשנת 1998) ובמטרה להבטיח את שימור אופיו וערכיו היחודיים של אתר המורשת העולמית כפי שהוגדרו במסמכי ההכרזה של אונסקו.
- ב. כל הבקשות מכח תמ"א 38 בתחום המושבה ובתחום איזור החייץ, יהיו כפופות להנחיות השימור ולבדיקה פרטנית במסגרת ועדת השימור והועדה המקומית.
- ג. העיצוב וחומרי הגמר יהיו בתיאום ועפ"י הנחיות היחידה לשימור ובהתאם לסביבה.
- ד. במתחמים הכלולים בתכניות חפ/1796/8 וחפ/1796/4 לא יאושרו בקשות לתוספת זכויות וקומות מכח התמ"א. במתחמים אלה, ניתן לאפשר חיזוק ותוספת זכויות בגין החיזוק להרחבת דירות קיימות בלבד, בשטח של עד 25 מ"ר לדירה כולל ממ"ד בבנינים שאינם לשימור, ובבנינים לשימור בדרגה ב' ו-ג' - בכפוף לאישור הועדה לשימור.
- ה. בקשות במתחמים הכלולים בתכניות חפ/1796/3 וחפ/1796/5 וחפ/1796/6 וחפ/1796/7 יאושרו רק במידה והן תואמות את נפחי הבניה המוצעים בתכנית אלה.
- ו. בקשות בכל שאר האיזורים שאינם כלולים בתכניות המוזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל, יאושרו רק בתנאי שהן תואמות את נפחי הבניה המוצעים בתכנית השלד של המושבה הגרמנית כאמור לעיל.
- ז. בקשות באיזור החייץ בהכרזת אונסקו שאינם כלולות בתחום תכניות המושבה כאמור לעיל, ייבחנו לגופה של כל בקשה בהתייחס לאופי, מיקום וקרבת המבנה לאיזור ליבת ההכרזה.
- ח. באיזור המושבה הגרמנית, תקן החניה יהיה בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית ועפ"י היצע התח"צ באיזור.
- ט. במגרשים לאורך ציר המושבה בחלק התחתון: בשדרות בן גוריון בקטע התחום בין רחוב העצמאות לשד' המגינים (ראה מפה וטבלה להלן) - לא תותר בניה מכח תמ"א 38, למעט במגרשים המסומנים במפה ועל פי ההנחיות בטבלה כדלקמן:

מפת ציר המושבה בחלקו התחתון בין רחוב העצמאות ושדרות המגינים



הנחיות מימוש תמ"א 38 בציר המושבה בחלקו התחתון בין רחוב העצמאות ושד' המגינים

מספר במפה	כתובת	גוש	חלקה	הערות	הנחיות מיוחדות
1	שד' בן גוריון 4	12640	11	מבנה קדמי לשימור. ניתן לממש תמא 38 באגף נוסף בחלק האחורי של המבנה לגובה של עד 3 קומות.	הכל בכפוף להנחיות השימור וסעיף ד. 23 במסמך המדיניות.
2	שד' בן גוריון 14	10830	10 חלק	מבנה קדמי מקורי לשימור תוספת בניה מכח תמא 38 תינתן בחלק האחורי של המבנה (שהינו תוספת מאוחרת יותר) ועד לגובה שלא יעלה על שלוש קומות.	הכל בכפוף להנחיות השימור וסעיף ד. 23 במסמך המדיניות.
3	שד' בן גוריון 16	10830	10 חלק	מבנה קדמי (בית אוליפנט) לשימור. לא תינתן תוספת בניה. מבנה אחורי (אורות) לשימור. לא תותר תוספת קומות מעל מבנה האורות המקורי. תותר תוספת בניה מכח תמא 38 באגף נוסף בצמוד לחזית האחורית המוארכת של המבנה. תוספת הקומות באגף החדש תהיה עד לגובה של שלוש קומות.	הכל בכפוף להנחיות השימור וסעיף ד. 23 במסמך המדיניות
4	שד' בן גוריון 18	10830	17 חלק	מבנה קיים לשימור. ניתן לממש תמא 38 באגף נוסף בחלק האחורי של המבנה לגובה של עד 3 קומות.	הכל בכפוף להנחיות השימור וסעיף ד. 23 במסמך המדיניות.
5	שד' בן גוריון 17	10830	30	מבנה קיים לשימור. ניתן לממש תמא 38 באגף נוסף בחלק האחורי של המבנה לגובה של עד 3 קומות.	הכל בכפוף להנחיות השימור וסעיף ד. 23 במסמך המדיניות.

16.3 חזית הים בשכונת בת גלים:

בקשות להיתר מכח תמ"א 38 לאורך רציף מרגולין ורציף רוזנפלד, ייבחנו עפ"י מסמך העקרונות לשימור ובינוי לאורך טיילת בת גלים כפי שאושר ע"י הועדה המקומית ובהתאמה לתכנית חפ/1602 ד' אשר נמצאת בהכנה ואשר עליה פורסמה הודעה בהתאם לסעיף 77 לחוק ונקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

16.4 קמפוס הנמל:

בקשות להיתר מכח תמ"א 38 באזור קמפוס הנמל ייבחנו בהתאמה לתכנית חפ/777 ג' שבהכנה ולתמ"א 13/3 על תיקוניה.

17. אזורים המיועדים להתחדשות עירונית (טיוט אלכסוני שחור במפה):

באזורים ושכונות בהם קיימת או נמצאת בהכנה תכנית להתחדשות עירונית תבחן הרחבת הבנייה הקיימת בהתאם לראייה הכוללת בתכנית. במסגרת זו, כלולים כיום האזורים והשכונות: **עין הים, קריית שפרינצק, שער העליה, נווה דוד, קריית אליעזר, קריית אליהו, חלק מקריית חיים המערבית, איזור בשכונת בת גלים.** לרשימה זו, יתווספו מתחמי התחדשות עירונית שיקודמו בעתיד.

18. מבנים ואיזורים בהם מסמך המדיניות אינו עוסק (כוללים שימושים שאינם למגורים או שכונות חדשות שעליהן תמ"א 38 אינה חלה – איזורים שאינם צבועים במפה)

1. תמ"א 38 חלה רק על מבנה שההיתר לבנייתו ניתן לפני תאריך 1.1.80. בהתאם לכך, בשכונות שנבנו במהלך ולאחר שנות ה-80 כגון רמת אשכול, רמת גולדה, רמת אלמוגי וכד' - תמ"א 38 אינה חלה.
2. מפת האזורים, אינה משקפת מגרשים בודדים שעליהם הוקמו מבנים שהוצא להם היתר לאחר 1980 ואשר עליהם תמ"א 38 אינה חלה, גם אם הם בתחום אחד האזורים הצבועים במפה.
3. במידה ובמסגרת תיקון/שינוי לתמ"א 38 יוחלט על שינוי תחולת התמ"א – יבחן עדכון מסמך המדיניות בהתאמה.
4. תמ"א 38 אינה חלה על מבנים אשר אינם עומדים בתנאי סף כהגדרתם בנוסח הוראות תמ"א 38 תיקון 3
5. תמ"א 38 אינה חלה על מבנים שלגביהם אושרה תכנית לפינוי בינוי.
6. תמ"א 38 אינה חלה על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על מבנים שהוצא נגדם צו הריסה ע"י בית משפט.

19. איזור הדר הכרמל ועיר תחתית:

הדר הכרמל:

כל הבקשות מכח תמ"א 38 במבנים ובמתחמים ההסטוריים לשימור שבאיזור הדר הכרמל (ראה נספח מס' 5) יובאו לדיון בפני ועדת השימור. עצוב וחומרי הגמר של בניה חדשה ו/או תוספות בניה יהיו בתיאום ועפ"י הנחיות היחידה לשימור ובהתאם לסביבה. היקף זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ייבחן בהיבט השימור. היחידה לשימור תהא רשאית לדרוש הכנתו של תיק תיעוד מקדים טרם הגשת בקשה להיתר. בהתייחס לבקשות להיתר מכח תמ"א 38 בהדר הכרמל, באזור המאופיין בבנייה בסגנון המודרני הבינלאומי ("באוהאוס") או על מבנים הבנויים בסגנון זה - בניה חדשה תתוכנן באופן המתייחס ומשמר את סגנון הבנייה המקורי. תוספות בניה יהיו בהתאמה למבנה הקיים ובתיאום עם היחידה לשימור בעיריה.

בקשות אלה יובאו לדיון בפני ועדת השימור והיקף הזכויות מכח תמ"א 38 ייבחן בהיבט השימור. הבקשות בהדר הכרמל ייבחנו גם בהתייחס למסמך המדיניות העירוני, אשר אושר לשכונת הדר.

עיר תחתית:

כל הבקשות מכח תמ"א 38 במבנים ובמתחמים ההסטוריים לשימור שבאיזור העיר התחתית (ראה נספח מס' 5) יובאו לדיון בפני ועדת השימור. עצוב וחומרי הגמר של בניה חדשה ו/או תוספות בניה יהיו בתיאום ועפ"י הנחיות היחידה לשימור ובהתאם לסביבה. היקף זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ייבחן בהיבט השימור. היחידה לשימור תהא רשאית לדרוש הכנתו של תיק תיעוד מקדים טרם הגשת בקשה להיתר.

בקשות לתמ"א 38 בתחום איזורים בעיר התחתית המיועדים ל"איזור מסחרי" על פי תכניות מתאר מנדטוריות, תיבחנה בהתאמה לחזון הפיתוח של העיר התחתית במגמה לעודד פיתוח למגורים והתחדשות בעיר התחתית ותוך שמירת הפעילות המסחרית בקומת הקרקע.

בתחום תכנית חפ/ 51 e "תכנית הולידיי" לא יתרו תוספות בניה לפי תמ"א 38.

בתחום גבולות העיר התחתית כפי שהוגדרו ב"מסמך המדיניות לתחבורה וחניה בעיר התחתית" (ראה נספח מס' 4) תתאפשר הקמת חניונים עיליים שיטופלו אדריכלית בשפת הרחוב וכן, ייבחן מתן פטור מחניה/כופר חניה במקרה של בקשה להיתר לתוספת מעל מבנים קיימים.

תקן החניה יהיה בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית לרבות תקן מינימלי לטובת עידוד יזמות לפיתוח והקמת מבני מגורים באיזור זה.

20. אזורים בהם חלות תכניות הקובעות הוראות מיוחדות:

בנייה מתוקף תמ"א 38 באזורים/מגרשים שעליהם חלות תכניות מאושרות הקובעות הוראות מיוחדות, תותאם להנחיות המיוחדות בנושאים שמהווים הנחייה מהותית המגדירה את אופי הסביבה הקרובה והיחס לבניה הגובלת.

א. ככל שקיימת בתכנית (תב"ע) המאושרת הוראת השקף נוף – יישמר קו השקף הנוף ותוספת הקומות מכח התמ"א תהיה כלפי הקרקע ללא תוספת גובה.

ב. ככל שקיימות בתכנית (תב"ע) המאושרת הנחיות עיצוב וכן, הוראות עיצוב ארכיטקטוני – הועדה תהיה רשאית לסרב לאשר את הבקשה או חלק ממנה במידה ותהיה סבורה כי היא מהווה שינוי שאינו מתאים לסביבה ואינה נותנת מענה להוראות העיצוב.

ג. ככל שקיימות בתכנית (תב"ע) המאושרת הוראות לענין יחס בין מבנים באותו מגרש – במסגרת הבקשה מכח התמ"א יעשה מאמץ לשמור את אותה היחסיות בין המבנים בכל הנוגע לזכויות/קומות/גובה/מס' יחיד וכד'. הבקשה להיתר תכלול תכנית בינוי כוללת למגרש המציגה את הבינוי והפיתוח לרבות פתרון החניה ושלביות הביצוע לכלל המבנים במגרש לאחר הרחבתם עפ"י תמ"א 38.

ד. ככל שקיימת תב"ע מאושרת המייעדת איזור לשיקום אשר בו נדרש להכין תכנית תכנון עיר מפורטת, לא תאושר בקשה להיתר מכח תמ"א 38 של הריסה ובנייה חדשה אלא רק בקשה להיתר לחיזוק המבנה ולתוספת בניה מעל מבנה קיים.

21. מבני שיכון/ מבנים טוריים בעלי מספר כניסות ("מבני רכבת"):

מבנים הכוללים באיזורים אלו יקבלו העדפה עידוד והקלות במתן זכויות מתוך מטרה לייצר בסיס כלכלי להתחדשות ולשיפור רווחת החיים של דיירי המבנים. ניתן יהיה לבחון הגדלת צפיפות, זכויות בניה ומס' קומות לרבות בדרך של מתן הקלות או בתכנית בניין עיר נקודתית. הועדה תשקול את מתן ההקלות ו/או שינוי תב"ע נקודתית, בהתאמה למיקום המבנה והראייה הכוללת בתכנית ההתחדשות העירונית למתחם בו נמצא המבנה.

לא תותר תוספת בנייה ע"פ תמ"א 38 על חלק מהמבנה. היתר הבנייה לחיזוק המבנה והרחבתו ע"פ תמ"א 38 יהיה למבנה כולו והבנייה תעשה בהינף אחד.

העיצוב האדריכלי של הבנייה, יעשה באופן בו תטופל המסה של המבנה, בחלוקה חזותית לגושים נפרדים, ככל הניתן.

22. שימושים מסחריים:

שימוש מסחרי במסגרת בקשה להיתר מכח תמ"א 38 יאושר רק במגרש הכולל במצב המאושר שימוש מסחרי או חזית מסחרית.

23. מבנים ומתחמים לשימור:

23.1 מבנים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי/אדריכלי:

- א. מבנים שלהם נדרשת התייחסות מיוחדת בתמ"א הינם מבנים לשימור (מבנים הכלולים ברשימת השימור של עיריית חיפה כמבנים לשימור) וכן, מבנים שיש להם ערך היסטורי אדריכלי על פי שיקול דעתה של הועדה העירונית לשימור.
- ב. בבקשות להיתר מתוקף תמ"א 38 לא ינתן אישור להריסת מבנים לשימור או מבנים בעלי ערך היסטורי/אדריכלי או חלקים מהם, גם מתוך כוונה לשחזר אותם למעט תוספות שאינן מקוריות - אלא אם ועדת השימור בחנה ומצאה סיבות המצדיקות את אישור הבקשה.
- ג. לפני הגשת בקשה מכח תמ"א 38 במבנה לשימור, או כזה שעשוי להיות בעל ערך היסטורי או אדריכלי, יש להכין סקר תיעוד/שימור מפורט כהגדרתו לפי הנחיות מינהל התכנון. הסקר יכלול המלצות והנחיות אופרטיביות לטיפול במבנה הקיים ובממשק עם התוספת החדשה באופן שבו לא ייפגע המבנה המקורי ובהתאם לסעיף ד' שלהלן. הסקר יוכן ע"י אדריכל מומחה לשימור ובהנחיית היחידה לשימור.
- ד. חיזוק קונסטרוקטיבי של מבנה לשימור ואופן ביצועו ייקבע על פי סקר הנדסי מפורט שיוגש ליחידה לשימור ולוועדה המקומית. באם מצבו הקונסטרוקטיבי של המבנה מחייב הריסת תקרות וביצוע ביסוס וחיזוק חדשים למבנה, נדרש לבצע זאת תוך שמירה על המעטפת החיצונית של המבנה. פעולות אלה לא יפורשו כפעולות להריסת המבנה בהתאם להוראות תמ"א 38 תיקון 3 סעיף 14 א(ו) ולכן, אין זכויות בניה מצטברות.
- ה. חיזוקו של בניין לשימור לפי תמ"א 38 יהיה פנימי בלבד.
- ו. אין לבנות מרתפים מתחת למבנים לשימור גם אם נחוצה פעולת חיזוק כנ"ל ולא יותרו חצרות אנגליות לאורך חזית המגרש.
- ז. הועדה המקומית תשקול את היקף זכויות הבניה מכח תמ"א 38 תוך התייחסות לאופי המבנה הקיים ובכפוף לסעיף 19 בהוראות תמ"א 38.
- ח. בקשות מכח תמ"א 38 במבנים לשימור יהיו טעונות דיון בועדת השימור.

23.2 מבנים בתוך מתחמים לשימור (ראה נספח מס' 5):

- א. בקשות מכח תמ"א 38 במתחמים לשימור כהגדרתם ברשימת השימור של עיריית חיפה יובאו לדיון בפני ועדת השימור.
- ב. לפני כל הגשת בקשה מכח תמ"א 38 במבנה בתוך מתחם לשימור, יש להכין סקר תיעוד/שימור מקדמי כהגדרתו לפי הנחיות מינהל התכנון. הסקר יכלול המלצות בדבר ערכו האדריכלי.
- ג. באם יוחלט לאשר להרוס מבנה קיים, יש לקחת בחשבון את מאפייני הבינוי והפיתוח של המתחם לשימור ולתכנן את המבנה החדש תוך התאמתו למאפיינים אלו ובתיאום עם היחידה לשימור.
- ד. הועדה המקומית תשקול את היקף זכויות הבניה מכח תמ"א 38 תוך התייחסות להתאמת הבניה המבוקשת לאופי המתחם הקיים (במתחמים: כרמל ותיק, היינה שדרות הנדיב, תל מאנה ויוברט המפרי - נקבעו היקף הזכויות המירביות בטבלה מס' 1 לעיל).
- ה. ככל שיאושרו בועדת השימור העירונית שינויים במתחמים לשימור (תוספת או גריעה של שטחים), יוטמעו שינויים אלו בהוראות למתחמי השימור במסמך זה.

ה. הנחיות לענין גמישות תחולה והוראות מעבר:

1. הוראות מסמך המדיניות ייכנסו לתוקף מיום אישורן במליאת הועדה המקומית.
2. בקשות שנפתח להם תיק רישוי והחל הטיפול בהם, טרם מועד זה, יבחנו לגופן בהתאם לתבחינים שהיו נהוגים טרם אישור מסמך המדיניות.
3. בקשות שנדונו בוועדה טרם אישור המדיניות, תקבע לגביהם החלטת הועדה כפי שהתקבלה טרם אישור המדיניות.
4. גבולות האזורים המסומנים במפת האזורים, לא ייחשבו מוחלטים וסופיים ביחס למגרשים הנמצאים בסמוך לגבולות האזורים. במגרשים אלה, שיוכם לאזור וזכויות והוראות הבניה, ייבחנו ויתואמו מול צוות מהנדס העיר.
5. במקרים מיוחדים ומנימוקים תכנוניים/כלכליים, יהיה בסמכות הוועדה המקומית לאשר חריגה מכללי המדיניות, בכפוף לנימוקים שישקלו ע"י הועדה ויפורטו בהחלטה.
6. במידה ויאושרו תיקונים/שינויים לתמ"א 38 – ייבחן תיקון הוראות מסמך המדיניות לאור התיקונים/השינויים אשר יאושרו לתמ"א.

ו. רשימת נספחים

- נספח מס' 1 - נוהל ודרישות ל"פרה רולינג", תנאים והנחיות להגשת בקשה עפ"י תמ"א 38 (עמוד מס' 25-26).
- נספח מס' 2 - הנחיות ותנאים להסדר חניה ופיתוח המגרשים בחיפה (עמוד מס' 27-32)
- נספח מס' 3 - איזורים בעלי ערכים מיוחדים: מתחמי שימור - כרמל ותיק, מתחם היינה, שדרות הנדיב, תל מאנה, יוברט המפרי, חזית הים בשכונת בת גלים, קמפוס הנמל, מושבה גרמנית, הכרזת אונסקו (הגנים הבהאים) ואיזור החייץ (עמוד מס' 33).
- נספח מס' 4 - גבולות אזור העיר התחתית לפי מסמך המדיניות לתחבורה וחניה בעיר התחתית (עמוד מס' 34).
- נספח מס' 5 - מפת מתחמי שימור עפ"י רשימת השימור של עיריית חיפה (עמוד מס' 35).

נספח מס' 1

א. נוהל ודרישות ל"פרה רולינג"

ב. תנאים והנחיות להגשת בקשה עפ"י תמ"א 38

א. נוהל ודרישות ל"פרה רולינג":

במקרים של בקשות מכח תמ"א 38 במיוחד בקשות שבהן קיים ספק בדבר היותן תואמות את הנחיות מסמך המדיניות ועל מנת שיוזמי בנייה ע"פ תמ"א 38, יוכלו לכלכל את צעדיהם טרם החלטה על קידום השקעות נדרשות בתכנון, ניתן להגיש בקשה לקבלת התייחסות עקרונית של צוות משרד מהנדס העיר "פרה רולינג".

בקשה להתייחסות עקרונית תכלול מידע המפרט את מיקום הבקשה, סוג הבקשה (תוספת בנייה למבנה קיים או הריסה ובנייה חדשה), שטחי הבניה, מס' הקומות, מס' יח"ד/ד, מס' חניות קיים (במידה ויש) ומס' חניות מוצע ביחס למס' הדירות. למידע, יצורפו תמונות של המבנה הקיים והמבנים הגובלים סביבו.

הצוות המקצועי יבחן את מידת התאמתה העקרונית של הבקשה להנחיות מסמך המדיניות ולמדיניות הועדה המקומית.

התייחסות הצוות המקצועי נועדה לכוון את התכנון המפורט אך היא אינה מחייבת את הועדה. עם הגשת הבקשה להיתר היא תיבחן שנית עם כל המידע הנוסף הכלול בה לרבות עמדת השכנים הגובלים ביחס לבקשה.

ב. הנחיות ותנאים להגשת בקשה עפ"י תמ"א 38:

א. על הבקשה להיתר לעמוד בכל הוראות תמ"א 38, בהוראות כל תכנית אחרת החלה על המגרש ובכל דין תקנות מחייבים. כל הדרישות, הפירוט, המידע והאישורים הנדרשים בבקשה להיתר בהתאם לדרישות תמ"א 38, ימולאו וימסרו כנדרש. בנוסף, יש למלא אחר ההנחיות הבאות:

ב. הבקשה להיתר (גרמושקה) תוגש ב-3 העתקים ותכלול:

1. תרשים סביבה בקנה מידה 1:1250 הכולל: כתובת ומספרי גוש וחלקה גם של החלקות הגובלות.
2. תכנית מדידה של המגרש עם סימון המבנה המוצע בקנה מידה 1:250.
3. חישובי שטחים כנדרש.
4. תכניות הקומות, חתכי אורך ורוחב דרך הבנין המוצע וחזיתות המבנה - בקנה מידה 1:100.
 - א. התכנון יוראה על רקע מפת מדידה עדכנית לתקופת הגשת הבקשה.
 - ב. התכנון יציג את פירוט העיצוב האדריכלי המוצע של המבנה, כולל פירוט חומרי הגמר המוצעים.
 - ג. יסומנו עצים קיימים עצים לעקירה ועצים להעתקה - הכל בהתאמה לסקר העצים וחוות דעת פקיד היערות של עיריית חיפה לבקשה.

5. חזיתות וחתכים לאורך ולרוחב, הכוללים את הבנינים הסמוכים שתולים במיקום ובגובה הנכון והיחסי למבנה המבוקש - בקנה מידה 1:100 (מיקום החתכים יוראה ע"ג מפה טופוגרפית כאמור בסעיף ג. 3 להלן).
6. בבקשה להריסה ובניה חדשה, יסומן בצהוב המבנה הקיים במיפול הקודם ביחס למבנה החדש המבוקש

ג. לבקשה להיתר יצורפו התכניות / המסמכים / האישורים הבאים:

1. 3 העתקים של מפת מודד מוסמך עם הערות המחלקה לתכנון העיר (מפת מצבית) בתוקף. תוקף מפה כזו הוא שנה מיום חתימתה במחלקה לתכנון העיר.
2. הדמיות של המבנה המוצע על רקע המבנים הסמוכים. על ההדמיות להיות בקנה מידה מדויק.
3. 2 העתקים של מפה טופוגרפית הכוללת את מיקום המבנה המוצע (סימון הקונטור) + סימון מיקום החתכים בהתייחס למבנים הגובלים/סמוכים - לצורך בדיקת הסתירות (כולל מבנים מעבר לכביש במקום שקיים חשש להסתרה).
4. תכנית פיתוח למגרש/חלקה, ערוכה על ידי אדריכל נוף אשר תאושר ע"י היחידה לתכנון נוף באגף תנועה דרכים ונוף. לפירוט המידע הנדרש בתכנית ראה נספח מס' 2 "הנחיות ותנאים להסדר חניה ופיתוח המגרשים בחיפה".
5. תכנית גישה וחניה למגרש/חלקה, ערוכה על ידי מהנדס תנועה, אשר תאושר ע"י מחלקת התנועה באגף תנועה דרכים ונוף וכן, ע"י תאגיד מי כרמל לרבות תאום מפלסים, צנרות, מיקום גמל מים וכד'. התכנית תוגש עפ"י הדרישות בנספח מס' 2 "הנחיות ותנאים להסדר חניה ופיתוח המגרשים בחיפה". התכנית תוכן על רקע מפת מדידה עדכנית תוך פירוט מפלסי הדרך והמדרכה הקיימים.
- בתכנית יוראה פתרון הגישה ופתרון החניה במגרש בהתייחס למידות התקניות הנדרשות לצרכי בטיחות ונגישות התנועה להולכי רגל ולרכב, לרוחב הנדרש של הדרך הציבורית הגובלת, למיקום עצים קיימים: הן במגרש והן בשטח הדרך שמול המגרש וכן גם בתחום מגרשים גובלים במידה וקיימים עצים סמוכים לגבול המגרש, לתכנון החניה ציבורית בתחום הדרך, לתחבורה ציבורית (במקום בו קיימת כונה או אפשרות עתידית לנתיב תח"צ) – הכל תוך השתלבות עם תכנית הפיתוח המוצעת.
6. אישור חח"י או התחייבות להתקין טרנספורמטור לפי דרישת חח"י.
7. חוות דעת פקיד היעירות לגבי כל בנייה הקרובה לעצים בוגרים הקיימים במגרש או במגרשים גובלים בסמיכות לבניה המבוקשת. אין לעקור עצים ללא שתילה חלופית, באישור והנחיות מפורטות של פקיד היעירות ובתאום עם מחלקת תכנון נוף.
8. צילומי חזיתות הבנין הקיים והמבנים הגובלים מ-4 כיוונים.
9. נסח רישום מרוכז מהטאבו - עדכני ליום הגשת הבקשה וכן, צו רישום/תקנון בית משותף ותשריט אם קיים.
10. חתימת כל השותפים לנכס המסכימים ע"ג הבקשה להיתר בצירוף טופס הסכמה עם פרטי המבקש חתום ע"י על השותפים לנכס במגרש וחתום ע"י עו"ד או בית משפט.
- במקרה וקיים בעל זכות בנכס המתנגד לבקשה, או מסיבה אחרת אינו חותם בטופס ההסכמה, יש לשלוח לו בדואר רשום את הבקשה. שובר הדואר הרשום יוצמד לטופס ההסכמה וימולאו פרטי הנמען בסעיף ג' בטופס ההסכמה.
11. אישור מהנדס קונסטרוקטור, כולל חישובים המראים כי נדרש חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.
12. במצב של חשש להסתרה למבנים סמוכים ועפ"י החלטת הועדה המקומית – יוגש כתב שיפוי חתום על ידי בעלי הזכויות במגרש ויזמי הבנייה/מבקשי הבקשה להיתר.

נספח 2

הנחיות ותנאים להסדר חניה ופיתוח המגרשים בחיפה

גרסה 1.7
6.3.16

כללי:

1. מסמך הנחיות והתנאים להסדר חניה שלהלן נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים להסדר חניה במגרשים בחיפה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתכניות סטאטוטוריות, בהנחיות, בתקנים, בהחלטות ועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות. כל אישור תוכנית חניה/פיתוח במגרש יכול לכולל אישור המחלקות הבאות: **תנועה, דרכים, ניקוז, נוף ותאגיד המים וביוב**. ללא האישורים של כל המחלקות הנ"ל לא יהיה תוקף לאישור.
2. בכל מקרה של אי התאמה בין מסמך הנחיות זה לתקנות, תכניות סטאטוטוריות, תקנים והחלטות ועדות תכנון, ייקבעו התקנות, התכניות הסטאטוטוריות, התקנים והחלטות ועדות תכנון.
3. התקנות, התכניות, התקנים, החלטות והנחיות מוסדות התכנון בנושא חניה – כל אלה מתעדכנים מעת לעת. מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים במסמכים שפורטו. יודגש שעל המשתמשים במסמך הנחיות זה לבחון באופן עצמאי תקפותן ומידת עדכניותן של התקנות, תכניות, התקנים, החלטות והנחיות להן כפוף מסמך הנחיות זה.

תקן חניית כלי רכב

4. תקן החניה לכלי רכב יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983 או בהתאם לתקן אחר שיהיה תקף בעת הגשת בקשות להיתרי בניה. תקן החניה לבקשות המוגשות מתוקף תוכנית תמ"א 38 ידונו לפי מסמך מדיניות לתמ"א 38.

תקן חניה תפעולית

- 4.1 תקן החניה התפעולית יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983 או בהתאם לתקן אחר שיהיה תקף בעת הגשת בקשות להיתרי בניה.

הנחיות כלליות לחישוב תקן חניה

- 4.2 במידה ולא נקבע תקן מוגדר לשימוש קרקע מסויים תקבענה דרישות החניה ע"י הועדה המקומית. בעת חישוב מספר מקומות החניה הנדרשים, יעוגל כל חלק של מקום חניה כלפי מעלה ליחידה השלמה הקרובה של מקומות חניה.

רמות שרות

כללי

- 5.1 "הנחיות לתכנון חניה, פרק ד': תכנון חניונים, משרד התחבורה", מפרט הדרישות וההנחיות לתכנון חניונים ברמות שירות שונות, מרמה שירות גבוהה (רמת שירות 1) המצריכה בד"כ תמרון אחד בלבד לצורך כניסה לחניה, ועד לרמה שירות הנמוכה (רמת שירות 3) המצריכה מספר תמרונים למטרה זו.

קביעת רמות שירות

- 5.2 תכנון החניונים בחיפה יהיה עפ"י רמות שירות 1. במקרים מיוחדים רשאי מנהל אגף תכנון דרכים/מנהל מח' תנועה לאשר תכנון חניון ברמת שירות 2. במבנים קיימים, בכפוף לפירוט מלא של מגבלות, תאפשר דרך גישה לחניה עד רמת שירות 3, רק לאחר קבלת הסבר מפורט ומנומק מיועץ התנועה לסיבות ואילוצים אשר הביאו לתכנון ברמת שירות זו. תוכנית ברמת שירות 3 תבחן ותותנה באישור מה"ע. בכל מקרה של חניה ברמה 2 ומטה, יחתמו בעלי הדירות על מסמך משפטי כי החניה נעשתה על דעתם ומרצונם.

תכנון מקומות חניה רכב

- 6.1 תכנון מקומות החניה, על הקרקע ובתת הקרקע, יהיה לפי הוראות משרד התחבורה והבטיחות בדרכים "הנחיות לתכנון חניה " הנחיות לתכנון חניה, פרק ד': תכנון חניונים, משרד התחבורה" ו – "הנחיות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה", על עדכוניהם. תכנון חניונים יתוכנן באמצעות מהנדס תנועה/דרכים רשום בלבד.

תכנון מקומות חניה נגישה

6.2

תכנון מקומות חניה לנכים יהיה על פי ת"י 1918.

- 6.3 **התקנת מקומות חניה בתת הקרקע**
א. מקומות החניה לרכב יותקנו ככל הניתן בחניונים תת קרקעיים.
ב. בכל בניין חדש תהיה החניה תת קרקעית, בכפוף להוראות תכניות החלות במקום ובהתאם לסוג הבניה ולאופייה. במקרים מיוחדים, שינומקו בכתב יהיה רשאי מה"ע לאשר חניה על קרקעית בכפוף להוראות התכנית המפורטת התקפה.
- 6.4 **חניה מחוץ למגרש**
א. ככלל, מקומות החניה יותקנו בתחום המגרש.
ב. במידה והמגרש בו הוגשה הבקשה להיתר עפ"י תמ"א 38 כולל ריבוי עצים בוגרים ו/או גודלו, צורתו ומידותיו ו/או הטופוגרפיה שלו אינם מאפשרים מתן מענה מלא לדרישות החניה בתחום המגרש - ניתן יהיה לשקול כדלקמן:
1. אפשרות להשלמת המענה לחניה הנדרשת במרכז בחניון ציבורי שיוקם בעתיד ע"י העיריה מתחת לשטחי דרכים ו/או שטחים ציבוריים. במקרה זה, עבור החניות שלא יוקצו במגרש, יידרש היזם כתנאי למתן היתר בניה לתשלום כופר חניה לעיריה עבור כל חניה חסרה בעלות ריאלית אשר תיקבע בהתאמה לאופי ולמיקום החניון המתוכנן. החניה הציבורית תוקם לאחר איגום מקורות בהיקף מתאים ותהיה ציבורית ללא כל זיקה או שייכות פרטית.
2. אפשרות להתקנת פתרון חניה מתחת לשטח הדרך הציבורית הגובלת במגרש אשר יותקן על ידי ועל חשבון מבקש הבקשה. פתרון זה, יאושר רק לאחר קבלת אישור אגף תנועה דרכים ונוף, הסכם עם אגף הנכסים ואישור השירות המשפטי (לרוב במקרה של הקמת חניון תת קרקעי במגרש החורג אל מתחת לדרך).
ג. באזורי תעשייה ומסחר וכן באזורי מגורים, באישור מיוחד, תותר חניה ניצבת בצמוד לנתיב הנסיעה. המדרכה תמוקם בין החניה למגרש עם זכות מעבר לציבור. החניות הנ"ל יהיו **ציבוריות** ללא הצמדה אך יכללו בחישוב החניות לצרכי היתר.
- 6.5 **תכנון מקומות חניה תפעולית**
מקומות החניה התפעולית, הכוללים תאי חניה ושטחי תמרון, יותקנו בתחום המגרש.
במקרים מיוחדים לאחר קבלת דוח הנדסי/תנועתי ואישור מה"ע תאושר חניה בשטח גובל, לאחר תשלום "כופר".
- 6.6 **חניה עוקבת (כפולה)**
בשימוש למגורים, יותרו עד 100 % חניות "כפולות" מהחניות הצמודות לאותה יחידת הדיור ובלבד שלכל יח"ד תוקצה חניה אחת לפחות שהינה "עצמאית".
החניה "הכפולה" (והחסומה ע"י החניה ה"עצמאית") תהיה תוספת חניה לאותה יחידת דיור בלבד.
לכל יחידת דיור יוצמד מקום חניה עצמאי.
- 6.7 **כניסה ויציאה מחניונים**
גישה לחניות וחניונים תינתן מרחובות בהיררכיה נמוכה ולא תותר מעורקים /מאספים ראשיים. במידה והמגרש גובל במספר רחובות משניים, הגישה תינתן מהרחוב בהיררכיה הנמוכה יותר, ע"פ שיקול דעת מה"ע.
הגישה לחניונים, לעסקים ולמשרדים, מצירי תנועה ראשיים ומנתיבים בלעדיים לתחבורה ציבורית, תותר רק במידה ואין גישה אחרת וכן במידה ולא יפריעו למהלך התנועה התקין. אישור לגישה זו יינתן ע"י מהנדס העיר או מטעמו (או משה"ת/רשות תמרור מרכזית) ובתנאים מיוחדים שיידרשו. בכל מקרה, לא תינתן גישה לחניה בודדת מעורק, מאסף ראשי ומנתיב תחבורה ציבורית.
לא תאושר כניסה למגרש בסביבת מעברי חציה, תחנות ומפריצי אוטובוס, צמתים ובמיקומים בהם אין משולש ראות לפי הנחיות.
במידה וקיימת תשתית **עילית או תת קרקעית** אשר נדרש להעתיקה לצורך הכניסה/יציאה מהמגרש, תאום העתקת התשתית, אם ניתן להעתיקה, וכל העלויות הקשורות בכך יחולו על היזם.

- 6.8 **תכנית פיתוח**
כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח שטח כללית. התוכנית תכלול מדידה של כל המגרש עליו הוגשה הבקשה, גבהים, גבהי משטחים הגובלים עם מדרכה, מיסעה (כניסה לבית וכו'), מדידת הדרך הגובלת במגרש במרחק של 30 מטר לכל כוון מקצה המגרש.
- התוכנית תוגש לאישור מה"ע או מי מטעמו ובהתאם להנחיות להגשת תוכניות פיתוח של אגף תכנון דרכים תנועה ונוף.
- בתכנית פיתוח השטח יסומנו הגישה לחניון ומקומות החניה עיליים לרכב, חניות נכים לפי התקן, חניית רכב תפעולי לרבות רחבות כיבוי אש, חניית אופנועים וחניות אופניים.
- תכנית הפיתוח תכלול את תרשימי המגרש והמגרשים הצמודים לו, פרטי גינות, צמחיה, עצים בוגרים, פתרון מתקני אשפה, גידור, מתקנים טכניים, עמודים וכיבוי, בתחום המגרש, ברחוב ובמגרשים הצמודים.
- אם קיימת חניה במגרשים צמודים, תציג תוכנית הפיתוח חניה זו והגישות אליה.
- תכנית הפיתוח תציין את כל הפרטים המיועדים להקמה / הריסה / העתקה וכד'.
- התכנית תכלול את הגישה למגרש וכן את החיבור בין המגרש לשטח הציבורי.
- הכניסה למגרש לכלי רכב תכלול התאמת הגבהים במגרש למפלס ותוואי הרחוב (מדרכה, אבן עליה לרכב, התאמת חניות וראות). בכל מקרה לא ישונה גובה הרחוב ושיפועים אורכים וצדיים במדרכה ובמיסעה.
- 6.9 **מעברים להולכי רגל**
כל בקשה להיתר הכולל חניון תציג פתרונות להולכי רגל לרבות בחניונים. המעברים להולכי רגל יהיו נגישים לבעלי מוגבלות ויתאמו לדרישות ת"י 1918. בחניונים של מרכזים מסחריים יבוצעו מעברים בטוחים להולכי רגל כל מקסימום 4 שורות.
- 6.10 **הוראות כלליות**
- מידות המינימום לעומק בית הגידול לצמחים הנדרש מעל חניה תת קרקעי יהיה בהתאם להנחיות ותנאים לנטיעת עצים ולהנחיות לתכנון חניה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים.
 - גדרות הפונות למרחב הציבורי יחופו באבן טבעית, שורות אופקיות וקופינג אבן בתאום ואישור המחלקה לתכנון נוף.
 - פתחי האוורור לחניונים ימוקמו במסגרת קווי בניין ולא יפנו למרחב ציבורי ומבנים סמוכים. תובטח הפחתת רעש ופליטות לפי הנחיות העדכניות בנושא.
7. **הכשרת חניה בחצרות בתים קיימים בעיר**
- 7.1 ניתן להוסיף מקומות חניה בחצרות בניינים קיימים בכפוף לתכניות תקפות, בהתאם לתנאים המפורטים בהמשך ולאחר קבלת היתר בניה כחוק לביצוע החניה.
- 7.2 בחזית המגרש, בצמוד לגדר, תוכשר רצועה של 2 מ' לפחות, לצרכי שתילת עצים וגינות, כתנאי להסדרת חניה בחצר הבית. כמו כן, אם המרווח בין המבנה לקו המגרש עולה על 3 מ', תבוצע נטיעת עצים ושיחים גבוהים בצד החניה בדופן המגרש. בגבולות הצדדים והאחוריים ישמר 1 מטר לפחות לצרכי שתילת עצים וגינות. בכל מקרה שטח זה לא יפחת מ-15% משטח המגרש. במידה ויש יותר מ-15% שטח פנוי לשתילה, ניתן לוותר על השתילה בגבול האחורי. הנחיות השתילה המפורטות מופיעות בהנחיות לפיתוח רצועת גינות בחזית מגרש.
- 7.3 אישור סידור חניה במגרש יתאפשר בתנאים הבאים:
- החניות יתוכננו במרווח האחורי של המגרש. חניה במרווח הקדמי תאושר רק אם לא קיימת כל התכנות פיזית לחניה במרווח האחורי.
 - במגרש יתוכננו לפחות שלושה מקומות חניה. במקרה חריג של מגבלות פיזיות יאושרו שני מקומות חניה בלבד.
 - בחזית הרחוב יוכשר פתח אחד בלבד לצורך כניסה ויציאה ממגרש. במקרים מיוחדים, משיקולי טופוגרפיה או מגרש פינתי, תישקל אופציה ל – 2 פתחים בגדר. במקום כאלה יוכשרו שלושה מקומות חניה לפחות לכל פתח.
 - רוחב פתח הכניסה לא יעלה על 4.5 מ'.
 - על כל חניה ציבורית שתבוטל בחזית הרחוב יוסדרו שני מקומות חניה לפחות במגרש.

- ו. החניה המוצעת לא תפגע בעצים הקיימים בתחום המגרש ו/או המדרכה אלא בהמלצת ואישור פקיד היערות ומח' תכנון נוף.
- ז. לא תותר יציאה בנסיעה אחורה (רוורס) מחניה לשטח הציבורי. בשום מקרה לא תותר יציאה ברוורס לעורקים/ מאספים ראשיים.
- ח. חניה ניצבת עם מעבר על המדרכה תאושר רק במקומות בהם קיימת תב"ע המנחה להסדר זה ועד 2 מקומות למגרש. מעבר לכך יש לתכנן כניסה אחת וחניה בתוך תחום המגרש ולא בניצב ומעבר למדרכה.

- 7.4 בכל רחובות העיר בפרט במאספים ראשיים ועורקים וברחובות עם פעילות מסחרית הכוללים תנועה רבה של הולכי רגל, לא תאושר חניה בחצר אלא אם תוסדר הכניסה והיציאה בנסיעה קדימה בלבד. במגרשים הגובלים בנתיבי תחבורה ציבוריים בלעדיים לא תאושר גישה לחניה מנתיב תנועה זה, אלא אם ישולבו בהסדר התנועה לנתיב התחבורה הציבורית.
- 7.5 הפיתוח בחניון על קרקעי יהיה באמצעות ריצוף מחלחל ו/או הפניית מי נגר לשטחי גינון המתוכננים באופן המאפשר השהייה וחלחול מי הנגר ומבלי לצמצם את השיהוי ו/או ההחדרה במגרש קודם לפיתוח המוצע.
- 7.6 למרות האמור בפרק זה לא תאושר בקשה לחניה במקרים בהם הכניסה לחניה פוגעת בבטיחות המשתמשים בדרך, בהסדרי תנועה קיימים או מתוכננים ברחוב או בצומת, ו/או מטעמים של תכנון אורבני סביבתי.
- 7.7 לא יאושרו מחסומי הרמה ומחסומי כנף הנפתחים לשטח ציבורי. אישור שער שעולה על גובה הגדר מותנה באישור המחלקה לתכנון נוף.
- 7.8 בבניינים לשימור, יש לקבל חו"ד צוות השימור, טרם הגשת הבקשה להיתר.

8. חניה באמצעות מתקנים מכניים

- 8.1 רמת השירות לתמרון תהיה 1.
- 8.2 מתקני חניה מכניים בחניונים יעמדו בדרישות "הנחיות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה".
- 8.3 מתקנים מכניים לחנייה יותקנו בקומת חניון תת קרקעי בעדיפות ראשונה או בקומת הקרקע, במסגרת קווי הבניין, בעדיפות שנייה.
- 8.4 תכנית הכוללת מתקן תוגש ע"י מהנדס תנועה בלבד בצרף מכתב אישור של ספק המתקן המאשר התכנות ההתקנה עפ"י תכנית החניה המוגשת (מידות, מקום, אפשרות תמרון) ועמידת המתקן בתקן המחייב. אישור מהנדס התנועה יכולל התייחסות לשטח התמרון, רמת שירות, מידות חניה, סוג המשטח, גובה ראש לכל חניה וכו' חריגה מהנחיות לדוגמה גובה ראש נמוך מ- 2.2 מטר, רוחב פלטה, תלווה בהנמקה ואישור ההסדר, ע"י היוזם, ובכל מקרה תעמוד בכל החוקים והתקנות הנוגעים לנושא- חוק התכנון והבניה, תקנות נגישות, הנחיות תכנון חניה.
- 8.6 גובה ראש מינימלי בכל מקרה לא יקטן מ- 1.85 מ'.
- 8.7 אם יוכח שלא ניתן לתת פתרון חניה במרתף או במסגרת קווי הבניין, יותר לבנות מתקני חניה **במרווח הצדי ובמרווח האחורי** בלבד, בתנאים הבאים:

- א. יתקבל אישור מחלקת תנועה והמחלקה לתכנון נוף.
- ב. מתקני החניה יהיו מוטמנים ובמצב סגור ולא יבלטו מפני הקרקע הקיימת, גובהו של המתקן בעת פתיחתו לא יעלה על 3.6 מטרים, במקרים מיוחדים יאושרו עד 5 מטרים.
- ג. במגרשים שיעודם תעשייה או מלאכה יותר לבנות מתקנים מכניים שאינם מוטמנים במלואם, במרווח הצדי ובמרווח האחורי, ובלבד שגובהו של המתקן בעת פתיחתו לא יעלה על 3.6 מטרים.
- ד. לא תיווצר פגיעה בנוף הרחוב כתוצאה מהמתקן. המתקן חייב להיות תמיד במצב נסתר (סגור) לאחר עליית או ירידת רכב. יאושר רק מתקן הכולל מנגנון סגירה והסתרה של המתקן.
- ה. תוגש תכנית לשיקום נופי להסתרת המתקן כולל פרטי מעקות, צמחיה וכדומה.

ו. מתקן במרווח קדמי יאושר במקרים חריגים באישור מה"ע בלבד בתנאי שלא תהיה הורדת רכבים לכוון הרחוב ותוצג תכנית מפורטת להסתרה מלאה של המתקן הן בזמן שהוא סגור והן בזמן שהוא פתוח. הכניסה למתקן וההמתנה לעליה יהיו בשטח הפרטי בלבד. תמרון כניסה ויציאה למתקן מהרחוב ואליו יהיו בנסיעה קדימה בלבד.

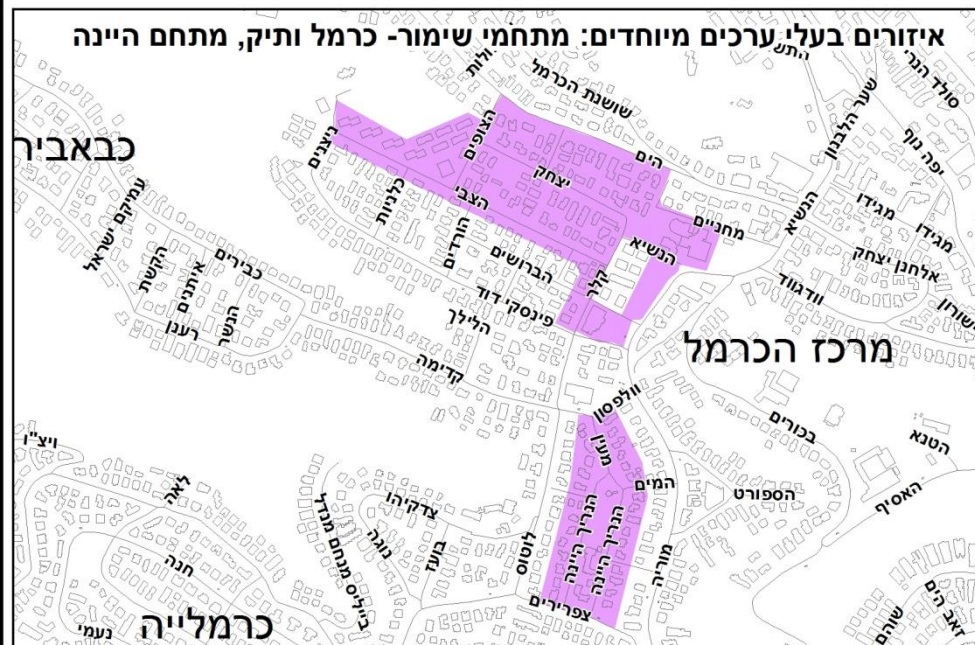
- 8.8 מתקני חניה על קרקעיים בתוך קווי הבניין ישולבו באופן אינטגרלי במבנה, כחלק המשכי ואחיד מהמבנה, ויכללו מנגנון לסגירה והסתרה של מתקני החניה.
- 8.9 במבנה חניה, מעלון לרכב ימוקם במרווח צידי או בתחום קווי הבניין ובלבד שלא יחרוג ממישור חזית הבניין.
- 8.10 חדר המכונות ומתקנים נלווים שהם חלק ממערכת החניה המכנית ימוקמו בקומת המרתף או לחילופין ימוקמו בקומת הקרקע, במסגרת קווי הבניין, פתחים יפנו לחזית אחורית או חזית צידית. תובטח הפחתת רעש ופליטות מחדרי המכונות לפי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 9. חניות לאופניים**
- 9.1 חניות לאופניים ייבנו בשטח המגרש, לפי תקן החניה המוצע למתע"ן.
- 10 הנחיות ביצוע**
- 10.1 ההיתר לביצוע החניה מחייב הסדרת אבן עליה לכניסת רכב לחצר. יש לתאם מיקום אבן העלייה ואורכה עם מח' תכנון דרכים באגף תכנון דרכים תנועה ונוף. ריצוף וריבוד חדש הנדרש בעקבות השינוי במדרכה יבוצע בריצוף/ציפוי זהה או דומה לזה הקיים במדרכה בחזית המגרש. לצורך תיאום ואישור האמור לעיל יש להציג את היתר הבניה + צילום התכנית במפלס הקרקע לאגף דרכים. היקף השיקום הנדרש לשטח הציבורי, לאחר העבודות, ייקבע ע"י אגף תכנון דרכים.
- 10.2 סימון תמרור 820 / 818 על פני הכביש בכניסה לחצר (פתח לרכב) יסומן ע"י מח' דרכים. מח' דרכים תבצע את הסימון לאחר גמר הכשרת השטח בצירוף תעודת גמר העבודה, החתומה ע"י מפקחי טופס 4 באגף תכנון דרכים ואישור התמרור ע"י הרשות התמרור המקומית.
- 10.3 לא ישונה גובה מפלס המדרכה לצורך התאמת כניסה למגרש קיים. כל השינויים בגבהים יבוצעו בתחום המגרש.
- 10.4 תכנון ביצוע כל עבודות בתחום העירוני והפרטי, יהיה בהתאם לפרטים הסטנדרטיים העדכניים של עיריית חיפה, ללא כל קשר למצב הקיים לפני הביצוע. בכל מקרה בו יש סתירה בין תוכנית החניה בהיתר והפרטים הסטנדרטיים, יקבעו התנאים הסטנדרטיים, אלא אם אושרו בכתב ממנהל מח' תכנון דרכים.

נספח מס' 3:

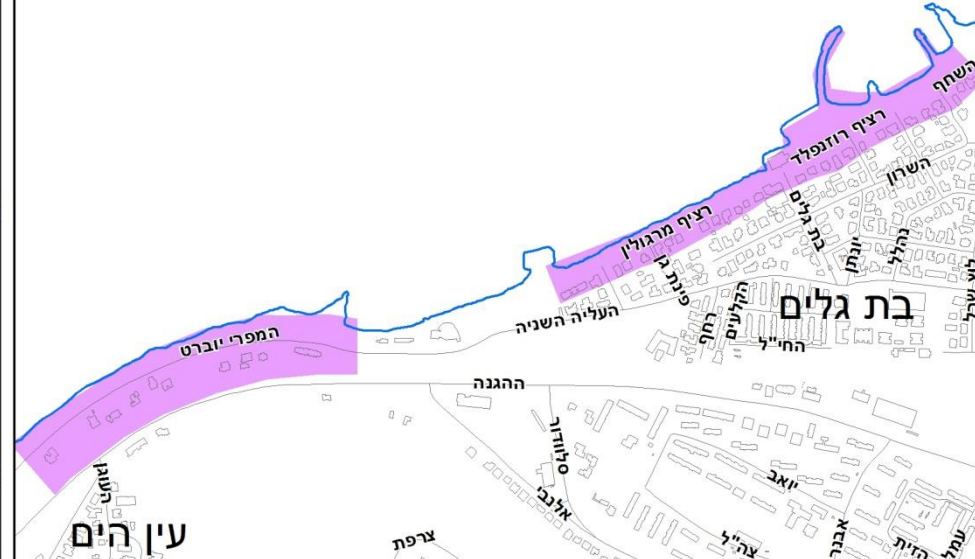
איזורים בעלי ערכים מיוחדים: מתחמי שימור- שדרות הנדיב, תל מאנה



איזורים בעלי ערכים מיוחדים: מתחמי שימור- כרמל ותיק, מתחם היינה



איזורים בעלי ערכים מיוחדים: מתחמי שימור- חזית הים בשכונת בת גלים, יוברט המפרי



איזורים בעלי ערכים מיוחדים: מתחמי שימור- מושבה גרמנית, תחום הכרזת אונסקו (הגנים הבהאיים) ואיזור החייץ



נספח מס' 4:

גבולות העיר התחתית לפי מסמך המדיניות לתחבורה וחניה



