

משרד מהנדס העיר-ועדה המקומית לתכנון ולבניה "חיפה"

תאריך: 07/01/2025

ז' טבת תשפ"ה

סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה)

ישיבה מספר: 5 ביום שלישי תאריך 14/01/25 י"ד טבת, תשפ"ה בשעה 17:00

הוועדה המקומית לתכנון ובניה העיר חיפה

לכבוד

חברי הועדה המקומית לתכנון ובניה

מר יונה יהב, ראש העיר	גב' נטע בוחבוט	גב' סאלי עבד
גב' סופי נקש סגנית ומ"מ ראש העיר	מר ישראל סביון סגן ראש בעיר	מר מיכאל אלפר
מר רן בנדר	מר פנחס ווגמן	מר שרבל דכוור
גב' טטיאנה ג'ון	מר יוסף הניג	
גב' זהבית בן דוד	עו"ד יעקב בורובסקי	מר אברהם שטרן
מר אביהו האן סגן ומ"מ ראש העיר	מר ארטיום חרצ'נקו	מר קיריל קארטניק
מר מרדכי בליצבלאו	מר יניב בן שושן	מר צביקה ברבי
גב' יעל שנער	רו"ח אלי בן דיין	הרב אורי אוזן
עו"ד שרית גולן שטיינברג סגנית ראש העיר	מ"מ יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה	
עו"ד דוד עציוני		
מ"מ יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה	מר זאב סונגזון	
עו"ד ענבל בית הלחמי ריבן	מר רג'א זעאתרה	
מר יוסי שלום סגן ראש העיר	מר פאחר ביאדסי	

נציגי שרים וגופים

נציגת שר הפנים בעלת דעה מיעצת – תמר לניר-שצברג	מעין צבי, חוף כרמל
נציגת שר הפנים בעלת דעה מיעצת-אדר' אורליה קירמאיר	רח' אזולאי 14, חיפה
נציג שר הפנים / לשכת תכנון – עיזאלדין דאהר + ענת שריד	רח' פל-ים 15, חיפה
נציגת שר הבריאות	רח' פל-ים 15, חיפה
נציג שר הבנוי והשיכון	רח' פל-ים 15, חיפה
השר לבטחון פנים – קצין רישוי	רח' נתן אלבז 1, חיפה
נציג השר להגנת הסביבה	רח' החרמש 24 ת.ד. 25028
נציג שר התחבורה	רח' פל-ים 15, חיפה
נציג מינהל מקרקעי ישראל – מר גיא רונן	רח' פל-ים 15, חיפה (קריית הממשלה)

הזמנה לשיבת מליאה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה
העיר חיפה מס' 5 אשר תתקיים ביום ג', 14.01.25, ב' באב התשפ"ד, בשעה 18:00
באולם המועצה רח' חסן שוקרי 14, חיפה

מוזמנים:

מהנדסת העיר	אדר' אורית מרץ
גזבר העירייה	מר שמוליק מרמלשטיין
מבקר העירייה	מר עופר טל
ממונה על מועצת העיר וקשרים בנלאומיים	גב' ברכה סלע
מזכירת המועצה, הוועדות וממונה מכרזים	גב' דיאנה רוי
היועצת המשפטית לעירייה	עו"ד ימית קליין
יועצת משפטית ועדה מקומית	עו"ד קרן גולדשמידט
עוזר מהנדס העיר	מר נעם דביר
אדריכלית העיר	אדר' ליטל שלף דורי
יועצת משפטית	עו"ד דגנית קורן
נציגת הועדה המקומית בוועדת ערר	גב' ג'ודי בלייכר
מנהלת אגף תכנון עיר	אדר' רותי רפפורט
מנהל אגף נכסים ושמאות	מר ניר גראואר
מנהל האגף לפיקוח על הבניה	מר ג'מאל אלדין כיתאני
מנהלת המחלקה לשימור	אדר' עינב שחורי
מנהלת המחלקה לתכנון עיר	אדר' פזית שרון
מנהלת אגף רישוי עסקים	גב' אתי אסולין
מזכירות הועדה המקומית	גב' ענת רפפורט
מזכירות וועדה מקומית	גב' ג'קי אסולין
מתכנן סביבתי אגוד ערים חיפה להגנת הסביבה	מר טל רובין
מ"מ נציג השר להגנת הסביבה	גב' ורד דרור
מנכ"ל חב' יפה נוף	מר סאלי גרינברג
ממונה על ההכנסות – גזבר העיר	מר משה פרץ
רכז בכיר להסרטה וניו מדיה – אגף הדוברות	מר ניר בלזיצקי

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול ישיבה 4 מיום 05.11.24
2. תכנית מתאר 304-1213156, חפ/2666- תכנית להתחדשות בניינית.
3. דיון בהסתייגות

בכבוד רב,

רוני אליהו
מנהלת הועדה המקומית
לתכנון ובניה חיפה

סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) מספר : 5 בתאריך : 14/01/25

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	304-1213156		חפ/2666- תכנית להתחדשות בניינית, חיפה	5

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה
תכנית מס' 304-1213156
חפ/2666 "תכנית לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה"

1. זיהוי התכנית:

מספר ושם התכנית: 304-1213156 - חפ/2666 – "תכנית לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה"

מטרת התכנית: קביעת הוראות לקידום חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה כחלופה לתמ"א 38 בהתאם לתיקון 139 לחוק.

השטח הכלול בתכנית: תחום השכונות הותיקות בתחום העיר חיפה

מגיש התכנית: עיריית חיפה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

עורך התכנית: צוות היגוי באגף תכנון עיר בעיריית חיפה ובניהול חברת תנ"ע וצוות תכנון: אדריכלות: משרד דרמן ורבקל אדריכלות, תנועה: אליה בן שבת, פרוגרמה: חקלאי – נוימן כלכלה אורבנית, תשתיות: DHVMED, שמאות: עודד לנדאו, שימור: אדר' דפנה שפרינגר.

2. רקע והסבר להכנת התכנית:

תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית אשר אושרה ע"י ממשלת ישראל בשנת 2005 במטרה לאפשר חיזוקם של מבנים שהיתר לבנייתם ניתן לפני תאריך 1.1.1980 כנגד רעידות אדמה.

תוקף התכנית הוארך מס' פעמים ע"י המועצה הארצית לתכנון ובניה, כאשר בישיבתה האחרונה על הארכת תוקף התכנית (ישיבה מס' 669 ביום 5.4.22), החליטה להאריך את תוקף התמ"א עד לתאריך 1.10.23. עוד נקבע בהחלטה זו, כי אפשר שהוראות התמ"א ימשיכו לחול בתחום רשות לתקופה אחרונה נוספת עד ליום 18.5.26, ובלבד שהתקיימו 3 תנאים:

א. הוועדה המקומית, קבלה החלטה עד ליום 1.5.23 לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה הנוספת של עד 18.5.26

ב. הוועדה המקומית, הכינה תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית או תכנית מתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי של מרחב התכנון או של היישוב או על שכונה שלמה או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א החלה על כל מרחב התכנון או על חלקו כאמור, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1.5.23.

ג. הוועדה המקומית תמסור למינהל התכנון הודעה על החלטה ועל הגשת התכנית. מינהל התכנון יעביר את המידע לידיעת המועצה הארצית ויפרסם באתר האינטרנט שלו את מרחבי התכנון שבהם (בכל שטח מרחב התכנון או בחלקו לפי הענין) ימשיכו לחול הוראות התמ"א בתקופה הנוספת כאמור.

בהתאם לאמור לעיל, עיריית חיפה בשיתוף עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הגישו ללשכת התכנון המחוזית, תכנית מתאר להתחדשות בניית החלה על חלק נרחב מהעיר, באזור השכונות הותיקות בעיר.

מס' דף: 6

טרם הגשתה למחוז (שהינו מוסד התכנון המוסמך לאשרה), הובאו עקרונות התכנית בפני מליאת הועדה המקומית בישיבה מס' 47 ביום 30.4.23 וזו קיבלה החלטה כנדרש, על המשך תחולתה של התמ"א בחיפה לתקופה הנוספת של עד 18.5.26 ועל הגשתה של התכנית להתחדשות בניינית למחוז במועד הנדרש.

לאור עמידתה ב-3 התנאים של החלטת המועצה הארצית, הוארכה תוקפה של תמ"א 38 בחיפה עד לתאריך 18.5.26 או עד לאישורה של התכנית להתחדשות בניינית (המוקדם מביניהם).

תקציר הרקע להכנת התכנית להתחדשות בניינית:

בשנת 2016 הכינה העיריה מסמך מדיניות לבחינת הבקשות המוגשות מכח תמ"א 38 אשר אושר במליאת הועדה המקומית.

בהמשך, לאור אישור תיקון 3א לתמ"א, אשר הגדיל את היקף הזכויות מכח התמ"א והביא לעלייה משמעותית במס' הבקשות לתמ"א 38, נערכה בעירייה בחינה מקיפה של מצב התשתיות בשכונות העיר במקביל לבחינה פרוגרמית ותחבורתית לצורך גיבוש הערכה ותחזית עתידית לתוספת יח"ד בשכונות.

תוצאות הבחינות חייבו עדכון מסמך המדיניות ביחס להיקף הזכויות ותוספת יח"ד המתווספות. לאור זאת, הוכן ע"י העיריה ואושר במליאת הועדה המקומית בחודש מאי 2020, מסמך מדיניות חדש ועדכני חפ/מד/2500 אשר על פיו נבחנות כיום הבקשות לתמ"א 38 המוגשות לעיריה.

עם ההתקרבות למועד פקיעת תוקפה של תמ"א 38 ובמטרה לאפשר לרשויות הכנת תכניות לחיזוק עמידות מבנים ברעידות אדמה, פרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בנובמבר 2020 "קול קורא" לרשויות מקומיות למימון הכנת תכנית מתארית "תכנית התחדשות בניינית" שתחליף את תמ"א 38 שעומדת לפוג. במסגרת ה"קול קורא" ניתנה עדיפות לרשויות שלהן יש מסמך מדיניות מאושר לתמ"א 38.

חיפה כרשות גדולה, שיש לה מסמך מדיניות מאושר, הגישה הצעה ל"קול קורא" וזכתה במימון של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בסך 2.2 מ"ש עבור צוות תכנון להכנת ה"תכנית להתחדשות בניינית". הצוות שנבחר להכנת התכנית, הוא משרד דרמן ורבקל אדריכלות וכן יועצי תכנון בנושאי תנועה, שמאות, פרוגרמה, תשתיות ושימור, תחת חברת ניהול פרויקטים תנ"ע.

יצוין, כי בדומה לחיפה, מקדמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תכניות להתחדשות בניינית בערים נוספות כדוג' כפר סבא, רעננה, פתח תקווה, נהריה, ק. ביאליק, לוד, רמלה, רמת גן, ראשון לציון, יבנה, אשדוד, אשקלון, בת ים ובאר שבע. תכניות אלה נמצאות בשלבי קידום שונים.

במקביל להליכי הכנת תכניות להתחדשות בניינית ברשויות, קידם משרד הפנים עם המטה לתכנון לאומי תיקון חקיקה אשר מטרתו לאפשר כלים תכנוניים לטובת התחדשות עירונית ברמת הבנין הבודד תוך מתן עדיפות להתחדשות מתחמית ("חלופת שקד"). החקיקה מתמרצת הכנת תכניות כוללניות להתחדשות עירונית אשר יתוו את מדיניות התכנון העירונית בצורה המיטבית.

בתאריך 10.7.22 פורסם ברשומות תיקון 139 לחוק (המתבסס על "חלופת שקד") כחלופה לתמ"א 38 לאחר פקיעתה. בהמשך, אושרו גם תקנות בחוק המסדירות את הכנת תכנית להתחדשות עירונית (תכנית לרישוי מהיר של תכנית + היתר) המהוות השלמה לתיקון 139.

תקציר תיקון 139 לחוק ("חלופת שקד"):

הרציונל בבסיסו של החוק, הוא התחדשות בניינית בהליך מקוצר דהיינו, **היתר במקביל לתכנית** עם זכויות מוגדרות, עם אפשרות להוספת שימושים ציבוריים ועם יתרון מובהק למסלול הריסה ובניה מחדש. החוק חל על מבנים

מס' דף: 7

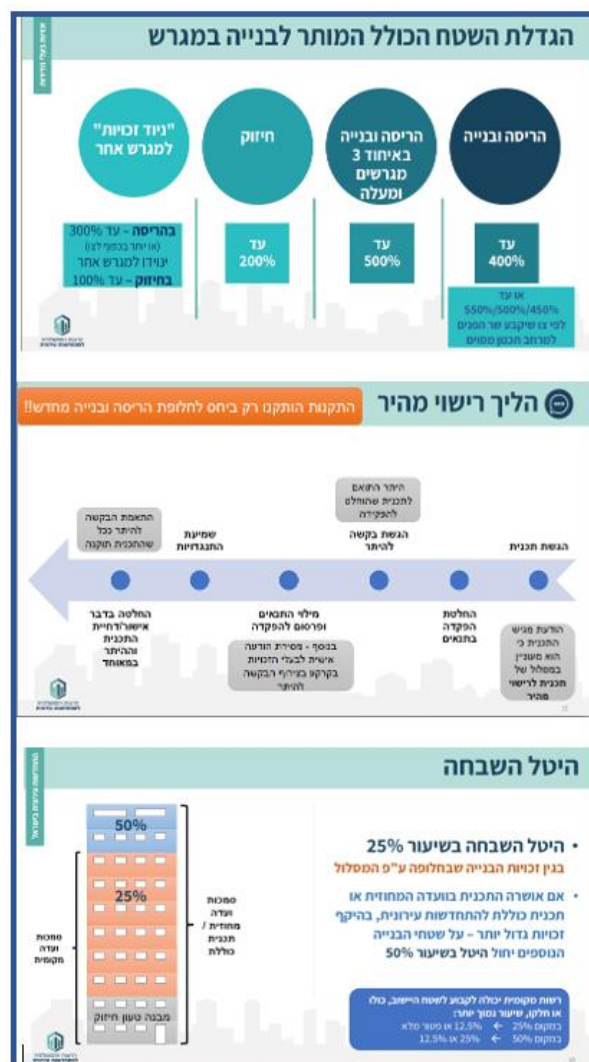
שהיתר לבנייתם ניתן לפני 1.1.80 או מ: 1.1.80 עד 31.12.84 בכפוף לחוות דעת מהנדס שהמבנה נבנה שלא לפי התקן של עמידות לרעידות אדמה. המבנה צריך לכלול 70% לפחות מגורים בשטחו הבנוי הכולל הקיים וצריך להיות בן לפחות 2 קומות מעל הקרקע (כולל ק. עמודים) ו-4 יחיד לפחות בנויות לפי היתר. החוק מאפשר מסלולי ביצוע של הריסה ובניה מחדש, חיזוק ותוספת שטחי בניה, ניווד זכויות למגרש אחר.

זכויות הבנייה במסלול הריסה נקבעו כזכויות מקסימליות ברוטו (עיקרי + שרות) ללא תלות ב"מצב הנכנס" של המבנה (מצב סטטוטורי /קיים) – ניתן לאפשר הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש עד 400% ובמצב של הריסה ובניה באיחוד 3 מגרשים ומעלה, עד 500%. במסלול חיזוק, ההגדלה המותרת היא עד 200%. במסלול ניווד זכויות למגרש אחר – במסלול הריסה ניווד של עד 300% ובמסלול חיזוק עד 100%.

ניתן להוסיף שימושים ציבוריים (גן ילדים, בית תפילה, מרכז קהילתי וכד'), עד 14% מהשטח הכולל לאחר הגדלתו במסלול הריסה ובנייה ובמסלול חיזוק עד 7%.

הליך האישור הוא במסגרת של רישוי מהיר (מתייחס רק לחלופת הריסה ובניה מחדש). תחילתו בהגשת תכנית. לאחר שקיבלה הועדה המקומית החלטה על הפקדתה, תוגש הבקשה להיתר התואמת לתכנית שהוחלט להפקידה, התכנית תופקד ויתקיים הליך שמיעת התנגדויות. הבקשה להיתר תאושר לאחר שתותאם לתכנית לאחר שתוקנה. ככל שנדחתה התכנית, תידחה גם הבקשה להיתר.

היטל השבחה מכח התכנית להתחדשות בניית על פי תיקון 139 לחוק, הוא בשיעור 25%. ככל שאושרה התכנית בהיקף זכויות גדול יותר, על שטחי הבניה הנוספים יחול היטל השבחה בשיעור 50%. רשות מקומית יכולה לקבוע בשיעור נמוך יותר.



3. תיאור עיקרי התכנית להתחדשות בניינית כפי שהוגשה ונקלטה במחוז בדצמבר 2023

כללי:

התכנית להתחדשות בניינית, משלימה את המהלך התכנוני שמקדמת העיר באמצעות תכניות אב להתחדשות עירונית במתחמי השכונות הוותיקות (קריית אליעזר וקריית אליהו, קריית שפרינצק, קריית חיים מערבית ושכונות החוף) וניתן מענה להתחדשות עבור מבנים הזקוקים לכך, באזורי העיר הנוספים שאינם כלולים בתכניות האב. בכך תינתן התייחסות תכנונית כוללת ומותאמת לעיר כולה.

התכנית מתבססת על מסמך המדיניות המאושר לתמ"א 38 מיולי 2020 תוך שיפור ועדכון ההוראות שנקבעו בו לאור הידע והתובנות שנצברו מאז אישורו, כולל גם על מסד הנתונים בסקרי שימור רבים שנערכו בעיר מאז אישורו. התכנית להתחדשות בניינית החלה על כ-13,000 מבנים בתחום העיר, מהווה תכנית מתאר מפורטת, אשר תייצר ודאות תכנונית ביחס לאופן מימוש הבניה במבנים אלה, תותאם תכנונית למאפיינים ולערכים היחודיים באזורי העיר השונים ותביא לודאות תכנונית וקיצור הליכי הרישוי. התחדשות המבנים בתכנית זו, היא במסלול הריסה ובניה חדשה ובמסלול חיזוק ותוספת בניה.

מס' דף: 9

היקף הזכויות המוצע בתכנית להתחדשות בניית, גדול מהיקף הזכויות שנקבע בתכנית הכוללת 2000 חפ' ולכן, התכנית היא בסמכות הועדה המחוזית.

תחולה:

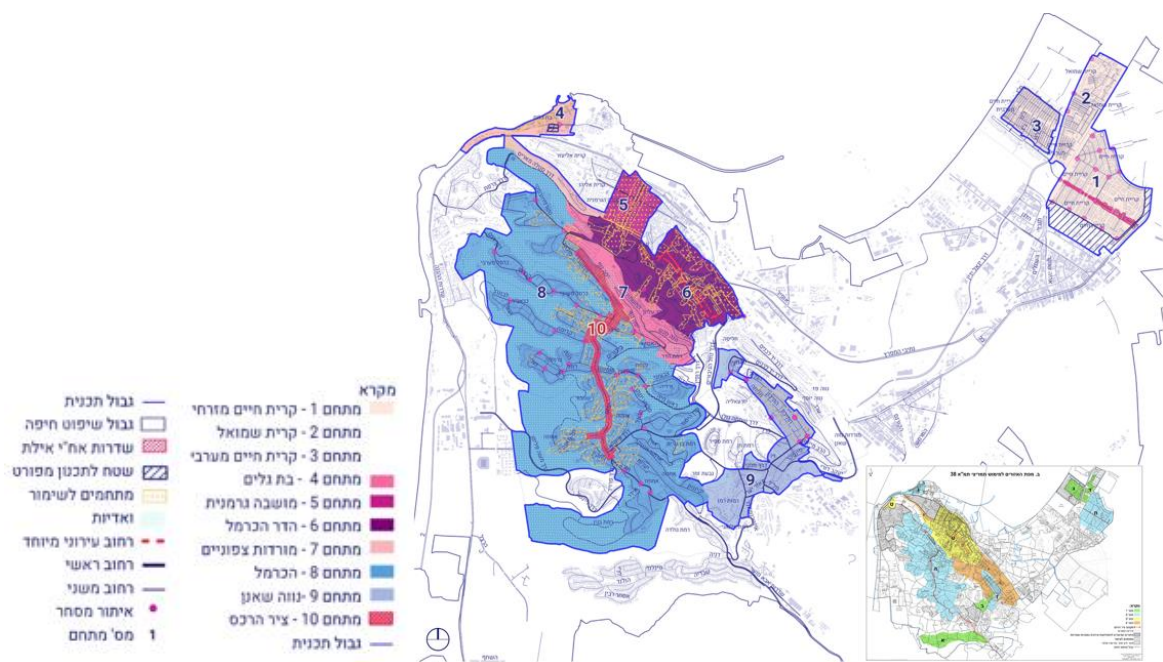
התכנית חלה על מבנים המשמשים למגורים עפ"י היתר כדן במגרש ביעוד מגורים וכן, גם על מבנה קיים שאינו משמש למגורים עפ"י היתר כדן, אך נמצא במגרש ביעוד מגורים - בכפוף לתנאים.

התכנית לא חלה:

- על מבנים שכבר מימשו זכויות מתמ"א 38 ועל בקשות להיתר מכח תמ"א 38 בהן התקבלה החלטה חלוטה על אישור
- על מבנים לשימור עפ"י תכנית מאושרת, או הכלולים ברשימת השימור עפ"י התוספת הרביעית.
- על בקשות להיתר לממ"ד, מרפסת, בקשות להסדרה, תוספות בניה מינוריות להרחבת חלק ממבנה שאין נדרשות לחיזוק ע"י פיקוד העורף.

עקרונות התכנית:

1. **מתחמי תכנון:** התכנית הבניית מגדירה 10 מתחמי תכנון. בכל מתחם נקבעו היקפי הבניה והוראות פרטניות עבור אזורים מיוחדים באותו מתחם.



2. **זכויות הבניה:** זכויות הבניה מחושבות משטח מגרש עפ"י תכנית תקפה ערב אישורה של התכנית להתחדשות בניית.

במסלול הריסה ובניה חדשה - נקבעו זכויות בניה נפחיות - שטח ברוטו, מחושב משטח מגרש נטו (לאחר הפקעה לצרכי ציבור מכח תכניות מאושרות קודמות). היקף שטחי שרות נקבע כשטח מינימלי הנדרש מתוך הזכויות הנפחיות (מינימום 20%). כל השטחים הבנויים מעל הקרקע, נכללים בשטח ברוטו שנקבע (כולל קומות חניה עיליות). בנוסף יותרו: שטחי מרפסות זיזיות עפ"י חוק, שטחי מחסנים בתת הקרקע ומרתפים בכפוף לתנאים, תוספת שטח למבנה פינתי, תוספת שטח עבור (כתמריץ) הקמת שימוש ציבורי במבנה ועוד.

מס' דף: 10

במסלול חיזוק ותוספת לבנין קיים - נקבעו זכויות בניה באופן דומה לנקבע בתמ"א 38 – כתוספת קומות מעל המבנה הקיים בכפוף לתנאים.

צפיפות: צפיפות יח"ד לדונם, נקבעה בכל מתחם בהתאמה: למצב המאושר והקיים, להיקפי הבניה בתכנית הכוללנית חפ"2000 ולערכי שימור ונוף תוך מתן שיקול דעת לועדה המקומית להגדיל צפיפות כתמריץ בכפוף לתנאים.

3. **גובה ומס' קומות:** מס' הקומות בכל מתחם נקבע בהתאמה לתכנית המתאר הכוללנית חפ"2000, לערכי המתחמים, למיקום, לטופוגרפיה, לערכי שימור ונוף.

בתכנית נקבעו הוראות לאופן ספירת הקומות מעל מפלס הרחוב ומתחת למפלס הרחוב ביחס לקרקע. בתת הקרקע הותרו קומות נוספות לחניה, מרתפים, מחסנים. נקבעו הוראות דירוג כלפי הרחוב, חלוקה לגושי מבנה, הוראות לגובה קומת מגורים, גובה קומות מסחר/משרדים, גובה קומות שרות וחניה ועוד.

4. **תוספת שימוש ציבורי ושימוש למסחר תעסוקה:** בתכנית אותרו אזורים אופציונליים המתאימים לתוספת שימוש ציבורי כשימוש נלווה בתחום יעודי הקרקע למגורים (במרכזים עירוניים, בצירים וברחובות ראשיים, במרכזי שכונות וכד' - בכפוף לתנאים) – המימוש במגרשים אלה יהיה עפ"י הצרכים הפרוגרמטיים במתחם בו הם נמצאים. במגרשים אלה תותר תוספת שטח של עד 14% משטח בניה ברוטו עבור השטח הציבורי ותוספת של עד 10% לשטח בניה ברוטו עבור שימוש למגורים במבנה המציע שימוש ציבורי.

5. **קווי בנין ומרחקים בין מבנים:** קווי בנין לבנייה מעל הקרקע הם עפ"י המאושר בתוספת הנחיות מיוחדות לבניה במרווחים ביחס לפתרונות חניה, בליטת מרפסות, מרחב מוגן ועוד. נקבעו הוראות לשמירת קרקע פנויה מבינוי במרווחים - בתת הקרקע לצורך שמירה על חילחול, עצים בוגרים ושתילה חדשה. נקבעו הוראות למיקום חדרי אשפה ותשתיות בתחום קווי בנין כחלק אינטגרלי מהבנין.

6. **חניה:** ככלל, החניה היא מתחת למפלס הרחוב ובתת הקרקע באופן שאינו ניצפה מהרחוב, כאשר נקבעו כלים לחניה מעל הקרקע באופן שאינה ניצפת מהרחוב במצבים שונים או במתחמים מסויימים בהם יש קושי לעמוד בהוראה זו לדוג', במתחם בת גלים וקריית חיים מזרחית. תקן החניה נקבע בהתאם לתקן החניה התקף ומדיניות החניה העירונית כאשר בסמכות הועדה המקומית לאשר תקן חניה מופחת על פי קריטריונים לדוג', באזורים מוטי תחבורה ציבורית, לטובת שימור עצים, עבור דירות קטנות מאד, במסלול חיזוק מבנים קיימים ועוד.

7. **תכסית:** תכסית הבניה בתת הקרקע מתחת למפלס הרחוב ומתחת לפני הקרקע היא 80%. במגרשים קטנים מחצי דונם ובמגרשים לא רגולרים - עד 85%. מחצית המרווח הקדמי ישאר פנוי מבינוי בתת הקרקע ובו ינטעו עצים מצלים כלפי הרחוב.

8. **פיתוח:** בתכנית נקבעו הוראות פיתוח על פי סוגי המגרשים, הוראות לגובה קירות תמך, קירות בין מגרשים וכד'.

9. **עיצוב אדריכלי:** בתכנית נקבעו הוראות לנסיגות של קומות עליונות, לאופי הגות, הפניות של מרחבים מוגנים מסתורי כביסה, פתחי מתקנים וחדרים טכניים, פרגולות וכד'. ככל שעד לאישור התכנית, ייקבעו הוראות ספציפיות בתכניות מתאריות או הנחיות תכנון מתאריות/הנחיות מרחביות – התכנית תוכפף אליהן.

10. **איחוד חלקות:** התכנית מעודדת איחוד חלקות בעלי חזית צרה לרחוב (18 מ' ומטה) לצורך הקמת חניון משותף ושימור מרווחי צד לנטיעות ולמניעת ריבוי כניסות ויציאות לחניונים לאורך הרחוב – כל זאת בכפוף לתנאים.

11. **שימור:** בתכנית נקבע כי במתחמי שימור הכלולים ברשימת השימור ובמורשת הבנויה עפ"י חפ"2000 ינתנו הנחיות בתיק המידע לנושאים הקשורים למרקם כמו חומרי גמר, אופי גדרות וכד' וכן, כי ככל שיאושרו מתחמים נוספים בועדת השימור יחולו עליהם הוראות אלה. בסעיפי אזורים מיוחדים ניתנה התייחסות ספציפית לאזורים מיוחדים בתחום המתחמים הכלולים במתחמי שימור.

מס' דף: 11

12. **שמירה על עצים בוגרים:** כל בקשה להיתר, תלווה בסקר עצים שיציג את העצים הקיימים במגרש ובמרחק של 5 מ' מגבולות המגרש, ערכיהם ומצבם. התכנון יתחשב בערכי העצים עפ"י סקר העצים.
13. **אזורים מיוחדים:** התכנית כוללת הוראות מיוחדות לאזורים מיוחדים שאותו בכל מתחם. לדוג' ברחוב אח"י אילת במתחם ק. חיים מזרחית, רציף מרגולין, רציף רוזנפלד, רחוב יוברט המפרי במתחם בת גלים, רחוב סירקין, הרצל וחלוץ, נורדאו, ארלוזורוב במתחם הדר, רחוב טרומפלדור, גגות אדומים במתחם נוה שאנן, שד' מורייה, שד' הנשיא במתחם ציר הרכס ועוד.
14. **הוראות מתאריות:** בתכנית נקבעו אזורים, שבהם נקבעו הוראות ברמה המתארית המחייבות הכנת תכנית / אזורים הנדרשים לראייה רחבה (מרכז הכרמל, מרכז חורב, מרכז זיו ועוד).
15. **שלבי ביצוע:** בהוראות התכנית נקבע כי היקף היתרי בניה בכל אחד ממתחמי התכנית ייקבע בהתאמה ובכפוף לנספח הקיבולות המצורף לתכנית. כמו כן, כי מתן היתרי בניה מעל 500 יח"ד במתחם, מותנה בסקירה פרוגרמטית לועדה המקומית המשווה בין המענה הפרוגרמטי הנדרש בפועל למתחם להיקף ההיתרים האפשרי לאשר במתחם עפ"י נספח הקיבולות.
16. **נספחי רקע לתכנית:** לתכנית מצורף נספח בינוי הכולל איורים לצורך הבהרת הוראות התכנית וכן נספח קיבולות המציג אפשרויות שלבי מימוש – יח"ד תוספתיות ביחס לתשתיות הנדרשות.

4. המשך קידום התכנית לצורך קבלת החלטה בדבר הפקדתה:

4.1. דיון בתכנית במליאת הועדה המקומית מס' 47 ביום 30.4.23:

כאמור, עקרונות התכנית להתחדשות בניית הובאו לראשונה בפני מליאת הועדה המקומית בישיבה מס' 47 ביום 30.4.23. מליאת הועדה קיבלה החלטה על הגשת התכנית שתחליף את תמ"א 38 לאחר פקיעתה ועל המשך תחולתה של תמ"א 38 בחיפה לתקופה הנוספת של עד 18.5.26 או עד לאישור התכנית, המוקדם ביניהם – בהתאם לתנאי המועצה הארצית. עם השלמת גיבושה, התכנית הוגשה, ונקלטה במחוז ב-3 לדצמבר 2023. לאור מילוי תנאי המועצה הארצית לעיל, וקליטת התכנית במחוז - הוארכה תוקפה של תמ"א 38 בחיפה עד לתאריך 18.5.26 או עד לאישורה של התכנית להתחדשות בניית, המוקדם ביניהם.

4.2. הצגת התכנית במפגש "זום" עם הציבור ביום 18.9.24:

ביום 18.9.24, נערך מפגש ב"זום" אליו הוזמן כלל הציבור (אנשי מקצוע, אדריכלים, יזמים ותושבים) לצורך הצגת התכנית ושמיעת התייחסויות, טרם המשך קידום התכנית לדיון בפני ועדות התכנון. לפני המפגש, הופצה התכנית על כל מסמכיה באתר העירוני. במהלך המפגש, הוצגה התכנית לציבור שנכח במפגש, נשמעו התייחסויות וניתנו הסברים. לאחר המפגש, נשלחו התייחסויות נוספות.

4.3. הצגת התכנית בפני מליאת הועדה המקומית – ישיבה מס' 5 ביום 14 לינואר 2025:

בחלוף 4 שנים מאישור מסמך המדיניות לתמ"א 38, כולל השנה שחלפה מאז הוגשה ונקלטה התכנית להתחדשות בניית במחוז, חלו שינויים במדיניות התכנון הארצית, אושרו תכניות מתאר ארציות, נערכו תיקונים ושינויים בחוק התכנון והבניה, וחלה גם עלייה משמעותית במחירי תשומות הבניה.

לאור האמור וכן, לאור השינוי בראשות העיר והנהלת העיר באפריל 2024, מובאת התכנית כעת, בפני מליאת הועדה המקומית, לצורך הצגתה בפניה כולל המלצות לשינויים ועדכונים וזאת, טרם תובא התכנית לדיון בפני הועדה המחוזית.

5. התייחסות צוות התכנון – המלצות לשינויים ועדכונים

5.1 היקפי הבניה (זכויות בניה, קומות, צפיפות)

בתמ"א 38, במסלול הריסה ובניה, נקבעו התמריצים לכל מבנה בהתאם למצבו הקיים ("מצב נכנס") בתוספת זכויות בניה מאושרות. במסמך המדיניות לתמ"א 38 מ-2020 אומץ אופן תחשיב זה, ונקבעו היקפי הזכויות באיזורים השונים בהתאמה.

בשונה מתמ"א 38, התכנית להתחדשות בניית כפי שהוגשה ונקלטה במחוז לפני כשנה, מהווה תכנית "נפחית" אשר קובעת במסלול הריסה ובניה, שטח בנייה מירבי ברוטו המחושב באחוזים משטח מגרש הבניה ללא תלות ב"מצב נכנס" של המבנה במגרש. היקפי הבניה כפי שנקבעו בתכנית, נבחנו אל מול היקפי הבניה המאושרים כיום בבקשות להיתר של תמ"א 38 בהתאם למסמך המדיניות, תוך הטמעה של תובנות רבות שהצטברו מאז אושר המסמך.

מבדיקת שמאי התכנית עולה, כי באזורים בהם ערכי הקרקע נמוכים, יש קושי לממש התחדשות בהתאם לזכויות הבניה שנקבעו בתכנית והמלצתו היא לבחון מחדש את היקף זכויות הבניה בתכנית.

לאור זאת, נערכה בחינה של צוות התכנון ביחד עם שמאי התכנית ושמאי העיריה, במטרה לבחון היכן וכיצד ניתן "להרחיב את השמיכה", על מנת להגדיל את מס' המגרשים שיממשו התחדשות וזאת, בהתייחס לאופי האזורים וליכולתם לשאת היקפי בניה גדולים יותר וציפוף גדול יותר באופן שהבינוי ישתלב בסביבתו ויתרום לחיזוק העירוניות.

מהבחינה עלה, שצירים ורחובות ראשיים שרוחבם מעל 20 מ', יכולים להכיל היקפי בנייה וצפיפות גדולים יותר בתאימות גם לתמ"א 35 תיקון 4 וזאת, בחטיבות קרקע גדולות בהן יתאפשר תכנון מייטבי יותר, יחזק את העירוניות וההצדקה לקידום מערך הסעת המונים וגם יאפשר לדרוש תועלות ציבוריות. אל מול זאת, בחלק מהאזורים בתוך השכונות, הנשענים על רחובות שכונתיים וצרים עם חניות לאורכם, שאפשרות הרחבתם מוגבלת ואשר כבר כיום עמוסים בשעות שיא – יש לבחון ב"משורה" תוספת יח"ד שהם יכולים להכיל. בדומה לכך, גם באזורים בעלי ערכים נופיים ואזורים בעל ערכי שימור שאותם ראוי לשמור ככל הניתן.

לאור כל האמור, מוצע לערוך שינויים במספר מתחמים כפי שיפורט להלן:

1. מתחם 10 - מתחם ציר הרכס:

בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית חפ/2000, ציר הרכס כולל עירוב שימושים של מגורים/מלונאות/מסחר ותעסוקה. כמו כן, נדרשת הרחבתו לצורך הקמת מערך הסעת המונים בעתיד. לאור זאת, ניתן להכיל לאורכו היקפי בניה גדולים יותר.

בהתאם לכך, התכנית להתחדשות בניית חילקה את ציר הרכס ל- 3 מקטעים בהתייחס לאופיים וקבעה להם זכויות והוראות כדלקמן:

מס' דף: 13

מקטע 1 ו-3 : שד' הנשיא, חורב-אבא חושי: במקטע זה, זכויות הבניה הם 185% בצפיפות של 15 יח"ד/ד ובגובה עד 7 קומות

מקטע 2 - שד' מורייה: במקטע זה, זכויות הבניה הם 250% בצפיפות של 22 יח"ד/ד ובגובה עד 7 קומות. במקטע זה, לאור המגמה לעודד התחדשות אינטנסיבית, התכנית קובעת הוראות מתאריות עבור איחוד מגרשים לצורך תיגבור זכויות בניה במסגרת תכנית מפורטת.

לאור הבחינה שנערכה כאמור, מוצע לקבוע:

במקטע 2 - שד' מורייה ובמקטע 3 - חורב-אבא חושי: מדרג זכויות, צפיפויות וקומות, שגדל ביחס לגודל מגרש, כולל הוראות בהתאמה לתמהיל השימושים ולהקצאת שטחי ציבור וזאת, **החל ממגרש ששטחו עד 1 דונם - בזכויות של 250%**, צפיפות של 22 יח"ד/ד ו-7 קומות מעל מפלס הרחוב ועד, **למגרש מעל 2 דונם באזור שיוגדר כמוקד - בזכויות של עד 500%**, בצפיפות של עד 33 יח"ד/ד ועד 15 קומות מעל מפלס הרחוב. **במגרש ששטחו 500 מ"ר ומטה**, מוצע, כי זכויות הבניה יהיו כפי שנקבעו למתחם 8 (185%, 15 יח"ד/ד, 7 קומות).

המדרג לא יחול על אזור מרכז חורב - מימוש זכויות במרכז חורב, מעבר למאושר טרום התכנית להתחדשות בניית, כפוף להכנת תכנית מפורטת.

במקטע 1 - שד' הנשיא: מדרג זכויות צפיפויות וקומות שגדל ביחס לגודל מגרש, כולל הוראות בהתאמה לתמהיל השימושים ולהקצאת שטחי ציבור וזאת **החל ממגרש ששטחו עד 1 דונם - בזכויות של 250%**, צפיפות של 22 יח"ד/ד ו-7 קומות מעל מפלס הרחוב ועד, **למגרש מעל 2 דונם באזור שיוגדר כמוקד - בזכויות של עד 500%**, בצפיפות של 33 יח"ד/ד ו-15 קומות מעל מפלס הרחוב. **במגרשים בהם אותרו ערכי שימור, היקפי הבניה הנ"ל נתונים לשיקול דעת של הועדה המקומית ובסמכותה לסרב/לאשר רק חלק מהיקפי הבניה תוך נימוק החלטתה.**

במגרש ששטחו 500 מ"ר ומטה, מוצע, כי זכויות הבניה יהיו כפי שנקבעו למתחם 8 (185%, 15 יח"ד/ד, 7 קומות).

יובהר, כי התכנית להתחדשות בניית, אינה משנה היקפי בניה מאושרים שהינם גבוהים יותר.

המדרג לא יחול על אזור מרכז הכרמל - מימוש זכויות במרכז הכרמל, מעבר למאושר טרום התכנית להתחדשות בניית, כפוף להכנת תכנית מפורטת.

לצד קביעת המדרג:

• תוסף הוראה בתכנית להבטחת זכות הדרך לאורך הציר, לצורך הקמת מערך היסע המונים עתידי כלהלן: **"תנאי לאישור היקפי הבניה בכל המגרשים לאורך ציר הרכס (שד' הנשיא, שד' מורייה, חורב, אבא חושי) יהיה, רישום זכות מעבר לציבור בתחום שבין קו הרחוב המאושר לקו הבנין הקדמי שנקבע לכל אחד מרחובות בתכנית. בתחום זה, לא תותר כל בניה מעל ובתת הקרקע, לא תותר הקמת גדר הפרדה או מחסום, ויותר בו פיתוח כחלק בלתי נפרד מהמרחב הציבורי הגובל. הנחיות למועד ואופן הרישום ייקבעו במסגרת הבקשה להיתר".**

• התכנית תקבע הוראות בהתאמה למקטעים (1,2,3) וגם לפי סוגי המגרשים ומיקומם לאורך הציר (מגרש משופע /משופע הגובל בואדי, מגרש בתחום "מוקד" כפי שהוגדר בחפ/2000, מגרש בעל ערכי שימור, ערכים נופיים, מגרש לא רגולרי וכיו"ב).

מס' דף: 14

- התכנית תקבע הוראה לנושא שטחי ציבור הקובעת כי: יופרש שטח קרקע ליעוד ציבורי ו/או יוקם שטח בנוי ליעוד ציבורי של עד 14% מסה"כ שטח הבניה המירבי ברוטו - בהתאם לדרישת העיריה עפ"י צרכים ודרישות פרוגרמותיות. השטח לשימוש ציבורי, יותר מעבר לזכויות הבניה.
- התכנית תקבע הוראה לנושא הגישה לחניון שתהיה ככל הניתן לא מהציר במצב של איחוד מגרשים שחלקם גובלים בציר וחלקם גובלים ברחוב נוסף.
- התכנית תקבע הוראה לענין חובת הקמת יח"ד קטנות ודיור מכליל כך, שיכללו במנין הצפיפות המותרת - דיור מכליל יהיה עפ"י חישוב צפיפות שכל שתי יחידות שווה ליחידת דיור.
- התכנית תקבע במקטע 2 - שד' מורייה: חובת הקמת חזית מסחרית רציפה ושקופה בק. הקרקע כלפי הציר. במקטע 1 ו-3 - שד' הנשיא, חורב ואבא חושי תחול הוראה זו, ככל שתוקם חזית מסחרית.
- התכנית תקבע הוראות לנושא השימושים המסחריים לאורך שד' מורייה כך שיכללו שימושי מסחר ותעסוקה נוספים מעבר לשימושים שנקבעו בתכנית, כגון, מלונאות, מוסדות לימוד, מכוניס ומרפאות וכן, שימוש לחניון (כשימוש עיקרי), ושימושים נוספים ככל שתואמים את האזור ומיקום המגרש במתחם, בכפוף לשיקול דעת ואישור הועדה המקומית. השטח לשימוש מסחר ותעסוקה, יהווה עד 20% מסה"כ השטח המירבי ברוטו ויותר מעבר לשטח המירבי ברוטו ככל שסה"כ שטח הבניה המירבי ברוטו אינו עולה על 500%. במגרשים ביעוד מעורב של מגורים ומסחר בהתאם לחפ/2000, השטח לשימוש מסחרי יהווה עד 60% מסה"כ השטח המירבי ברוטו. שטח בניה לשימוש חניון כשימוש ציבורי בתת הקרקע יותר מעבר לזכויות הבניה המותרות.
- **בינוי: בנספח הבינוי יוספו חתכים המציגים את מימשק הבינוי עם הציר ועם מגרש גובל/שטח ואדי במגרש משופע יורד. כמו כן, יסומנו "מוקדים" על גבי תשריט המתחמים.**
- לממשק הבינוי עם הציר, התכנית תקבע הוראות שיתייחסו:
 - לנסיגות הבינוי כלפי הציר.
 - לזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי לאורך החזית המסחרית באזורי הגישה לשימוש המסחרי.
 - על מגרש שנוצר מאיחוד מגרש הגובל בציר עם מגרש שאינו גובל בציר והמשוייך למתחם אחר, יחולו היקפי הבניה שנקבעו למגרש על הציר. ייקבעו הוראות למס' הקומות ולנסיגות כלפי המתחם האחר.
- לממשק הבינוי במגרש משופע יורד התכנית תקבע הוראות שעיקרן:
 - ייקבעו הוראות לנסיגות ולמס' קומות כלפי המדרון בכל חתך מעל הקרקע.
- כל שאר ההוראות למתחם 10 – ציר הרכס שנקבעו בתכנית להתחדשות בניית כפי שהוגשה ואינם מושפעים מהשינויים המוצעים לעיל, יישארו כפי שנקבעו ללא שינוי.

2. מתחם 8

מתחם 8 מהווה את המתחם הגדול ביותר בתכנית והוא כולל את שכונות הכרמל משני עברי ציר הרכס. זכויות הבניה לכלל מתחם 8 כפי שנקבעו בתכנית להתחדשות בניית הם: 185% בצפיפות של 15 יח"ד/ד ומס' הקומות 6 ו-7 קומות מעל מפלס הרחוב בהתאמה לסוג המגרש (שטוח/עולה/יורד). כן, אופיינו במתחם 8, מס' מתחמי שימור בהם הופחתו היקפי הבניה והוחרגו מרכז הכרמל ומרכז חורב שלהם נדרשת תכנית בראייה כוללת.

מתחם 8 מאופיין בשכונות מגורים הנפרדות זו מזו ע"י ואדיות. מערך הדרכים בתוך השכונות כולל רחובות צרים שכונתיים עם חניות לאורכם, שאפשרות הרחבתם מוגבלת ובחלק מהשכונות, חלקם עמוסים מאד כבר כיום. לאור זאת, בנספח הקיבולות המהווה נספח רקע לתכנית התחדשות בניית, הוגבלה והותנתה תוספת יח"ד במתחם 8 לאור בחינת הקיבולת התחבורתית בשכונות, שהתבססה על הזמינות הקיימת של התחבורה הציבורית, על פוטנציאל התיגבור שלה, תוספת נת"צים וחיבורים נוספים לשכונות המערביות במסגרת תכניות המקודמות כיום בעיריה שמועד אישורן אינו בטוח המייד.

אל מול כל האמור, נדרש צוות התכנון לאור המלצת שמאי התכנית, לקיים בחינה נוספת ביחס להיקף זכויות הבניה שנקבעו בתכנית במתחם 8, על מנת לאפשר כלכליות ולייצר תמריצים למימוש במגבלות התכנון הקיימות.

לאור זאת, ולאחר בחינת כלל ההיבטים, צוות התכנון מציע שינויים בזכויות הבניה במתחם 8 וזאת כדלקמן:

תיעשה אבחנה בין מגרשים הגובלים בואדי ומגרשים שאינם גובלים בואדי. מגרשים שאינם גובלים בואדי, יכולים להכיל זכויות בניה גדולים יותר מאלו הגובלים בואדי, כי לרוב, הם בטופוגרפיה נוחה יותר, מאפשרים פתרונות חניה בתת הקרקע שאינה ניצפת וכן, איחוד מס' חלקות לחטיבת קרקע גדולה יותר לטובת פתרון חניה יעיל בתת הקרקע (ככל שאין פגיעה באופי המרקם ובערכי נוף), עשוי לתרום להגדלת שטח קרקע עבור נטיעות חדשות, לשימור יותר עצים וכן, גם יאפשר לדרוש הקמת שטח ציבורי לטובת תושבי השכונה.

לאור זאת, **במגרשים שאינם גובלים בואדי**, מוצע להגדיל את זכויות הבניה מ-185% ל-200% וזאת, **ללא שינוי בצפיפות יח"ד/ד ובמס' הקומות** דהיינו 15 יח"ד/ד ומס' קומות: במגרש שטוח ובמגרש משופע עולה - עד 7 קומות מעל מפלס הרחוב ובמגרש משופע יורד - עד 6 ק' מעל מפלס הרחוב ו-8 קומות בכל חתך מעל הקרקע.

לעומת זאת, המגרשים המשופעים הגובלים בואדי, לרוב גדולים יותר ומאפשרים לכן, הקמת מבנים גדולים יותר הגולשים כלפי הוואדי מעבר לקו הבינוי הקיים, לעיתים קרובים מאד לערוץ הוואדי, ולאור שיפוע הקרקע החניונים בחלקם עיליים ובולטים מעל מפלס הקרקע.

לאור זאת, **במגרשים הגובלים בואדי** - יישמרו היקפי הבניה ללא שינוי - 185%, צפיפות של 15 יח"ד/ד, מס' קומות - עד 7 ק' מעל מפלס הרחוב ובמגרש יורד, עד 6 ק' מעל מפלס הרחוב ו-8 קומות בכל חתך מעל הקרקע. זאת, על מנת למתן את נפח הבניה והחניונים הבולטים מעל מפלס הקרקע הגולשים לעבר המדרון ולשמור על מרחק הבינוי מציר הוואדי.

שטחן הממוצע של הדירות במבנים הגובלים בואדי והנהנים מנוף יחודי, יכול שיהיה גדול יותר - עידוד הקמת דירות גדולות על פני תוספת יח"ד.

שכונות מערביות - אזורים סטטיסטיים: 511 (כרמליה), 533 (רמת התשבי) 922 (אחזה):

עפ"י יועצי התנועה, באזורים אלה התכנות תוספת הבינוי מבחינת תחבורה וקישוריות, היא מוגבלת וכן גם בחלק מאזורים סמוכים. לאור זאת, מוצע לשמור בשלב זה באזורים אלה על היקפי הבניה ללא שינוי דהיינו: 185%, צפיפות של 15 יח"ד/ד, מס' קומות – עד 7 ק' מעל מפלס הרחוב ובמגרש יורד, עד 6 ק' מעל מפלס הרחוב ו-8 קומות בכל חתך מעל הקרקע. יחד עם זאת, נדרש לקבוע בתכנית, את פוטנציאל המימוש המקסימלי באזורים אלה ובאזורים סמוכים, תוך קביעת התניות ושלביות מימוש במצב הנוכחי ובמצב עתידי של ביצוע חיבורים נוספים לשכונות. נספח הקיבולות יעודכן בהתאמה.

מגרשים ברחובות: יוכבד, אביגיל, אהוד שעליהם חלה תכנית חפ"857:

תכנית חפ"857 אשר אושרה בשנת 1958 הפקיעה שטחים נרחבים מתוך מגרשי הבניה ברחובות אלה לצרכי ציבור (דרכים, שבילים נטועים, שטחים ציבוריים פתוחים) ובתמורה, קבעה כי זכויות הבניה יחושבו משטח החלקות המקוריות טרום ההפקעה. מצב זה גורם לעיוות וחוסר פרופורציה בין זכויות הבניה, לשטח המגרש שנותן לאחר ההפקעות, לצפיפות בפועל שהינה גדולה יותר מהצפיפות בסביבה הגובלת ולמופע מסיבי של המבנים, שמרביתם גולשים כלפי הוואדיות.

מדובר ברחובות פנים שכונתיים, צרים שאפשרות הרחבתם מוגבלת ואשר בהם יש כיום ריבוי בקשות לתמ"א 38 המעמיסות יח"ד רבות על הרחובות הצרים העמוסים מאד כבר כיום.

לאור האמור, מוצע לשמור באזורים אלה על היקפי הבניה ללא שינוי דהיינו: 185%, צפיפות של 15 יח"ד/ד, מס' קומות – עד 7 ק' מעל מפלס הרחוב ובמגרש יורד, עד 6 ק' מעל מפלס הרחוב ו-8 קומות בכל חתך מעל הקרקע. לחילופין, ניתן לבחון אפשרות להגדלת זכויות הבניה ל-200% וזאת משטח החלקות שנותן לאחר הפקעה.

בנוסף ובדומה למצב בשכונות המערביות, נדרש גם כאן, לקבוע בתכנית את פוטנציאל המימוש המקסימלי באזורים אלה, תוך קביעת התניות ושלביות מימוש במצב הנוכחי ובמצב עתידי ככל שיבוצעו שיפורים ושינויים בהסדרי התנועה שיאפשרו להכיל תוספת יח"ד מעבר לקיבולת המקסימלית שנקבעה.

סעיף 6.17 סעיף 2.1.2 (ב) – קו בנין אחורי כלפי ואדי במגרש גובל בואדי

בסעיף זה נקבע: "במגרש הגובל בואדי ששטחו 1.5 דונם ומעלה ו/או אורך החלקה, הנמדד מגבול המגרש הקדמי ועד האחורי, הינו כ- 70 מ' ומעלה - קו הבנין האחורי לא יפחת מ- 10 מ'".

לאור תובנות שהצטברו בבקשות להיתר, מוצע לחדד את נוסח הסעיף באופן הבא:

"במגרש הגובל בואדי ששטחו 1.5 דונם ומעלה ו/או אורך החלקה, הנמדד מגבול המגרש הקדמי ועד האחורי, הינו כ- 70 מ' ומעלה - קו הבנין האחורי לא יפחת מ- 10 מ' ו/או מקו הבינוי הקיים, עפ"י הגדול מביניהם".

כל שאר ההוראות למתחם 8 – כרמל שנקבעו בתכנית להתחדשות בניית כפי שהוגשה ואינם מושפעים מהשינויים המוצעים לעיל, יישארו כפי שנקבעו ללא שינוי.

3. מתחם 3 – קריית חיים מזרחית:

במתחם זה מוצע מוצע שינוי בשד' אח"י אילת ומשה שרת וזאת, כפי שיפורט להלן:

בשנת 2022 אושרה תכנית חפ/2000עש/1 שמטרתה תיגבור זכויות הבניה במגרשים לאורך שד' אח"י אילת המהווה רחוב עירוני מיוחד בהתאם לחפ/2000 וקביעה של פרישת מיגוון השימושים של מגורים מסחר ומשרדים במבנים.

התכנית איפשרה בשד' אח"י אילת, היקף זכויות הכוללות **שטח בנייה עיקרי** של 130% ו- 170% במגרש פינתי.

התכנית להתחדשות בניית קבעה את היקפי הבניה לכלל מתחם 3 ולא הבחינה בין שד' אח"י אילת המהווה כאמור הרחוב הראשי במתחם אשר זוהה כך גם בתכנית חפ/2000עש/1 לבין המגרשים האחרים במתחם.

מבחינה נוספת, עולה כי רחוב משה שרת מהווה אף הוא רחוב רחב וראשי במתחם, המחבר לק. מוצקין.

לאור האמור, מוצע לקבוע את היקפי הבניה לשד' אח"י אילת וגם לרחוב משה שרת בדומה למתחם 10 עפ"י מדרג זכויות, צפיפויות וקומות, שגדל ביחס לגודל מגרש, כולל הוראות בהתאמה לתמהיל השימושים ולהקצאת שטחי ציבור וזאת, **החל ממגרש ששטחו עד 1 דונם** - בזכויות של 250%, צפיפות של 22 יח"ד/ד', ו-7 קומות מעל מפלס הרחוב ועד, **למגרש מעל 2 דונם באזור שיוגדר כמוקד** - בזכויות של עד 500%, בצפיפות של 33 יח"ד/ד' ו-15 קומות מעל מפלס הרחוב.

במגרש ששטחו 500 מ"ר ומטה, מוצע, כי זכויות הבניה יהיו כפי שנקבעו לכלל המתחם (230%, 19 יח"ד/ד', 7 קומות).

לאור הרוחב הצר בחלק מהמגרשים לאורך אח"י אילת, מדרג הזכויות יתייחס לאיחוד מגרשים.

לצד קביעת המדרג:

- תוסף הוראה בתכנית להבטחת זכות הדרך לאורך שד' אח"י אילת ומשה שרת, לצורך הקמת מערך היסע המונים עתידי כלהלן:
- **"תנאי לאישור היקפי הבניה בכל המגרשים לאורך שד' אח"י אילת יהיה, רישום זכות מעבר לציבור בתחום שבין קו הרחוב המאושר לקו הבנין הקדמי שנקבע לשד' אח"י אילת בתכנית. בתחום זה, לא תותר כל בניה מעל הקרקע, לא תותר הקמת גדר הפרדה או מחסום, ויותר בו פיתוח כחלק בלתי נפרד מהמרחב הציבורי הגובל. (בתת הקרקע תותר חניה בכפוף לתנאים שייקבעו בתכנית). הנחיות למועד ואופן הרישום, ייקבעו במסגרת הבקשה להיתר".**
- התכנית תקבע הוראות לפי סוגי המגרשים ומיקומם לאורך הציר, מגרש בתחום "מוקד" כפי שיוגדר בתכנית.
- התכנית תקבע הוראה לנושא שטחי ציבור הקובעת כי: יופרש שטח קרקע ליעוד ציבורי ו/או יוקם שטח בנוי ליעוד ציבורי של עד 14% מסה"כ שטח הבניה המירבי ברוטו - בהתאם לדרישת העיריה עפ"י צרכים ודרישות פרוגרמטיות. השטח לשימוש ציבורי, יותר מעבר לזכויות הבניה.
- התכנית תקבע הוראה לנושא הגישה לחניון שתהיה ככל הניתן לא מהציר במצב של איחוד מגרשים שחלקם גובלים בציר וחלקם גובלים ברחוב נוסף.
- התכנית תקבע הוראה לענין חובת הקמת יח"ד קטנות ודיור מכליל כך, שיכללו במנין הצפיפות המותרת - דיור מכליל יהיה עפ"י חישוב צפיפות שכל שתי יחידות שווה ליחידת דיור.
- התכנית תקבע חובת הקמת חזית מסחרית רציפה ושקופה בק. הקרקע כלפי שד' אח"י אילת.

מס' דף: 18

- התכנית תקבע הוראות לנושא השימושים המסחריים לאורך שד' אח"י אילת כך שיכללו שימושי מסחר ותעסוקה נוספים מעבר לשימושים שנקבעו בתכנית, כגון, מלונאות, מוסדות לימוד, מכוניים ומרפאות וכן, שימוש לחניון (כשימוש עיקרי), ושימושים נוספים ככל שתואמים את האזור ומיקום המגרש במתחם בכפוף לשיקול דעת ואישור הועדה המקומית. השטח לשימוש מסחר ותעסוקה, יהווה עד 40% מסה"כ השטח המירבי ברוטו ויותר מעבר לשטח המירבי ברוטו ככל שסה"כ שטח הבנייה המירבי ברוטו אינו עולה על 500%. שטח בניה לשימוש חניון כשימוש ציבורי בתת הקרקע יותר מעבר לזכויות הבניה המותרות.
- **בינוי: לנספח הבינוי, יוספו חתכים המציגים את מימשק הבינוי עם הציר ועם מגרש גובל וכן יסומנו "מוקדים" על גבי תשריט המתחמים.**

לממשק הבינוי עם שד' אח"י אילת, התכנית תקבע הוראות שיתייחסו:

- לנסיגות הבינוי כלפי הרחוב.
- לזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי לאורך החזית המסחרית באזורי הגישה לשימוש המסחרי.
- על מגרש שנוצר מאיחוד של מגרש הגובל בשד' אח"י אילת עם מגרש שאינו גובל בו, יחולו היקפי הבניה שנקבעו בשד' אח"י אילת. ייקבעו הוראות למס' הקומות ולנסיגות כלפי המגרש הגובל.

כל שאר ההוראות למתחם 3 – קריית חיים מזרחית שנקבעו בתכנית להתחדשות בניינית כפי שהוגשה ואינם מושפעים מהשינויים המוצעים לעיל, יישארו כפי שנקבעו ללא שינוי.

4. מתחם 4 – בת גלים:

במתחם 4 חלים כיום הליכי פיתוח אינטנסיביים. במרבית המתחם, אושרו ומקודמות תכניות רחבות היקף כולל תכניות התחדשות עירונית הכוללות תוספת יח"ד משמעותית למתחם. בהתאם לכך, המתחם נדרש לשיפור המערך התנועתי ולהגדלת התשתיות כולל גם הקמת תחנת שאיבה נוספת וזאת, **טרם אישור תוספת יח"ד למתחם. לאור האמור, יש להוסיף הוראה בתכנית הקובעת, כי "תנאי למתן היתר בניה במתחם 4 יהיה אישור הבקשה להיתר להקמת תחנת שאיבה חדשה בבת גלים. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הפעלת תחנת השאיבה החדשה בבת גלים"**.

רחוב העלייה השניה, מהווה את הרחוב הראשי במתחם, כאשר לאורך כמחציתו אושרו ונמצאות בתכנון, תכניות התחדשות עירונית המציעות היקפי בניה גדולים בבניה גבוהה ושימושי מסחר לאורך הרחוב. **לאור זאת, מוצע לעודד את רצף שימושי המסחר לאורך רחוב העלייה השניה ולאפשר את זכויות הבניה עבור השימוש למסחר ותעסוקה בנוסף לזכויות שנקבעו למתחם עד 20% מסה"כ שטח הבניה המירבי ברוטו ולהגדיל את מס' הקומות עד ל-9 ק' (מעבר ל-7 ק' שנקבעו במתחם) מעל מפלס הרחוב – כל זאת מרחוב שרל לוף ועד צומת העלייה השניה עם רחוב אלישע (גוש 10818 חלקה 66 כולל) למעט מתחם הבריגדה שיוחרג מהוראה זו.**

הועדה המקומית רשאית לדרוש ברחוב העלייה השנייה, שימוש ציבורי בשטח של עד 14% משטח הבניה בהתאם לצרכים ודרישות פרוגרמטיות. השטח לשימוש ציבורי, יותר מעבר לזכויות הבניה.

כל שאר ההוראות למתחם 4 - בת גלים, שנקבעו בתכנית להתחדשות בניינית כפי שהוגשה ואינם מושפעים מהשינויים המוצעים לעיל, יישארו כפי שנקבעו ללא שינוי.

5. מתחם 9 – נוה שאנן

התכנית להתחדשות בניינית, קבעה את היקפי הבנייה לכלל מתחם 9 ולא הבחינה בין אזור שזוהה בתכנית חפ/2000 כרחוב עירוני מיוחד (שד' טרומפלדור) ואזור שבו נקבעו הנחיות מיוחדות (רחוב שלום עליכם) לבין המגרשים האחרים במתחם.

יצויין, כי גם רחוב חניתה מהווה רחוב ראשי במתחם אשר לאורכו מקודמות כיום יוזמות ותכניות לתיגבור הכוללות תוספת יח"ד למתחם בבניה גבוהה.

לאור האמור, מוצע לקבוע את היקפי הבניה בשד' טרומפלדור, רחוב שלום עליכם ורחוב חניתה (לאורך צידו המזרחי של הרחוב בלבד) בדומה למתחם 10 עפ"י מדרג זכויות, צפיפויות וקומות, שגדל ביחס לגודל מגרש, כולל הוראות בהתאמה לתמהיל השימושים ולהקצאת שטחי ציבור וזאת, **החל ממגרש ששטחו עד 1 דונם - בזכויות של 250%**, צפיפות של 22 יח"ד/ד' ו-7 קומות מעל מפלס הרחוב ועד, **למגרש מעל 2 דונם באזור שיוגדר כמוקד - בזכויות של עד 500%**, בצפיפות של 33 יח"ד/ד' ו-15 קומות מעל מפלס הרחוב. **במגרש ששטחו 500 מ"ר ומטה, מוצע, כי זכויות הבניה יהיו כפי שנקבעו לכלל המתחם (225%, 18 יח"ד/ד', 7 קומות).**

לצד קביעת המדרג:

- תוסף הוראה בתכנית להבטחת זכות הדרך לאורך שד' טרומפלדור, לצורך הקמת מערך היסע המוניים עתידי כלהלן:
- **"תנאי לאישור היקפי הבניה בכל המגרשים לאורך שד' טרומפלדור יהיה, רישום זכות מעבר לציבור בתחום שבין קו הרחוב המאושר לקו הבנין הקדמי שנקבע לשד' אח"י אילת בתכנית. בתחום זה, לא תותר כל בניה מעל הקרקע, לא תותר הקמת גדר הפרדה או מחסום, ויותר בו פיתוח כחלק בלתי נפרד מהמרחב הציבורי הגובל. (בתת הקרקע תותר חניה בכפוף לתנאים שייקבעו בתכנית). הנחיות למועד ואופן הרישום, ייקבעו במסגרת הבקשה להיתר".**
- **טרם הפקדת התכנית תיבחן ע"י אגף דרכים, קביעת הוראה זו גם על רחוב חניתה ביחס למגרשים הנמצאים בצידו המזרחי של הרחוב.**
- התכנית תקבע הוראות לפי סוגי המגרשים ומיקומם לאורך הדרכים, מגרש בתחום "מוקד" כפי שיוגדר בתכנית.
- התכנית תקבע הוראה לנושא שטחי ציבור הקובעת כי: יופרש שטח קרקע ליעוד ציבורי ו/או יוקם שטח בנוי ליעוד ציבורי של עד 14% מסה"כ שטח הבניה המירבי ברוטו - בהתאם לדרישת העיריה עפ"י צרכים ודרישות פרוגרמטיות. השטח לשימוש ציבורי, יותר מעבר לזכויות הבניה.
- התכנית תקבע הוראה לנושא הגישה לחניון שתהיה ככל הניתן לא מהציר במצב של איחוד מגרשים שחלקם גובלים ברחוב הראשי וחלקם גובלים ברחוב נוסף.
- התכנית תקבע הוראה לענין חובת הקמת יח"ד קטנות ודיוור מכליל כך, שיכללו במנין הצפיפות המותרת - דיוור מכליל יהיה עפ"י חישוב צפיפות שכל שתי יחידות שווה ליחידת דיוור. באזור הסמוך למוסד הטכניון, ניתן לבחון הגדלת הצפיפות עד ל-30 יח"ד/ד' לצורך הקמת דירות קטנות עבור סטודנטים.
- התכנית תקבע חובת הקמת חזית מסחרית שקופה ורציפה בק. הקרקע כלפי שד' טרומפלדור, רחוב שלום עליכם ורחוב חניתה.

מס' דף: 20

- התכנית תקבע הוראות לנושא השימושים המסחריים לאורך שד' אח"י אילת כך שיכללו שימושי מסחר ותעסוקה נוספים מעבר לשימושים שנקבעו בתכנית, כגון, מלונאות, מוסדות לימוד, מכוניים ומרפאות וכן, שימוש לחניון (כשימוש עיקרי) ושימושים נוספים ככל שתואמים את האזור ומיקום המגרש במתחם, בכפוף לשיקול דעת ואישור הועדה המקומית. השטח לשימוש מסחר ותעסוקה, יהווה עד 20% מסה"כ השטח המירבי ברוטו ויותר מעבר לשטח המירבי ברוטו ככל שסה"כ שטח הבנייה המירבי ברוטו אינו עולה על 500%. שטח בניה לשימוש חניון כשימוש ציבורי בתת הקרקע יותר מעבר לזכויות הבניה המותרות.

- בינוי: לנספח הבינוי, יוספו חתכים המציגים את מימשק הבינוי עם הציר ועם מגרש גובל וכן יסומנו "מוקדים" על גבי תשריט המתחמים.

לממשק הבינוי עם הרחוב, התכנית תקבע הוראות שיתייחסו:

- לנסיגות הבינוי כלפי הרחוב.
- לזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי לאורך החזית המסחרית באזורי הגישה לשימוש המסחרי.
- על מגרש שנוצר מאיחוד של מגרש הגובל ברחוב הראשי עם מגרש נוסף שאינו גובל ברחוב הראשי, יחולו היקפי הבניה שנקבעו לרחוב הראשי. ייקבעו הוראות למס' הקומות ולנסיגות כלפי המגרש הגובל.

כל שאר ההוראות למתחם 9 – נוה שאנן, שנקבעו בתכנית להתחדשות בניינית כפי שהוגשה ואינם מושפעים מהשינויים המוצעים לעיל, יישארו כפי שנקבעו ללא שינוי.

6. מתחם 7 – מורדות צפוניים:

על רוב מתחם זה, חלה תכנית חפ/853א' שאושרה לפני 67 שנים (בשנת 1958). תכנית זו קבעה זכויות בניה מצומצמות של 28%-32% להקמת מבנים בגובה של 8.5 ק' בחתך מעל קרקע טבעית + עליית גג (כ-2 ק' + עליית גג) וזאת, על מנת לשמור על קו השקף פתוח לנוף המפרץ מרחוב יפה נוף. הבנייה הקיימת במתחם ברובה הגדול, גבוהה או נמוכה ממפלס הרחוב, באופן שבמרבית ברחובות לא נוצר חלל רחוב מזמין והליכתי עבור הולכי הרגל. חלק מהרחובות עצמם גם מושפעים.

במהלך השנים, אושרו מספר תכניות מתאר במתחם בחריגה מתכנית חפ/853א' ובחלק מבקשות להיתר אושרו גם הקלות בגובה, אך המתחם לא התחדש במסגרת תמ"א 38 בהיעדר כלכליות, לאור היקף הזכויות המצומצם והגבלות הגובה הנובעים מהתכנית המאושרת שנשמרו גם במסגרת מסמך המדיניות מ-2020.

בתכנית להתחדשות בניינית, הוגדל היקף זכויות הבניה ל-135% אך הגבלות הגובה שנקבעו בתכנית המאושרת חפ/853א', נשמרו גם כאן.

לאחר בחינה מחודשת של צוות התכנון - ניתן לאפשר במגרשים לאורך הרחובות הנמוכים מרח' יפה נוף, תוספת של כ-2 קומות מעל מפלס הרחוב היות ואינה פוגעת בקו ההשקף מרח' יפה נוף ותתרום ליצירת חלל רחוב. ברחוב יפה נוף, יש לשמור על ההוראות שנקבעו בתכנית בהתאמה להוראות חפ/2000 בהתייחס לתכנית חפ/853' על מנת לשמור על קו ההשקף.

לאור האמור, מוצע במתחם זה שינוי כדלקמן:

בכל הרחובות במתחם 7 עליהם חלה התכנית חפ/853', למעט ברחוב יפה נוף:

- במגרש שטוח / עולה - מס' הקומות מעל הרחוב יהיה 4 קומות + גג משופע או 5 קומות (לא תותר עליית גג מעל 5 קומות). מס' קומות בכל חתך מעל הקרקע, לא יעלה על 3 קומות + עליית גג או 4 קומות
- במגרש יורד - מס' הקומות מעל הרחוב יהיה 3 קומות + גג משופע או 4 קומות (לא תותר עליית גג מעל 4 קומות) מס' קומות בכל חתך מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות
- ברח' יפה נוף: היקפי הבניה, צפיפות, ומס' הקומות - יהיו ללא שינוי כפי שנקבע בתכנית.

כל שאר ההוראות למתחם 7 - מורדות צפוניים, שנקבעו בתכנית להתחדשות בניית כפי שהוגשה ואינם מושפעים מהשינויים המוצעים לעיל, יישארו כפי שנקבעו ללא שינוי.

7. מבני H :

התכנית להתחדשות בניית אינה כוללת הנחיות למבנים מסוג זה. הסיבה העיקרית לכך היא, שחלק גדול ממבנים אלה כלולים באזורים המיועדים להתחדשות עירונית שעליהם מוגשות תכניות מתאר רחבות היקף בהיקפי בניה גדולים וצפיפויות גבוהות. הצפיפות הנכנסת הגבוהה במבנים אלה, מחייבת מכפילי צפיפות גבוהים המביאים לתוספת גדולה מאד של יח"ד שמעמיסה מאד על הסביבה ולכן, כלילתם של מבני H בתכנית התחדשות עירונית עשויה לעיתים אף לסכלה.

על מנת לאפשר מסלול התחדשות למבני H בנפרד מתכניות התחדשות עירונית מוצע "שחרר" אותם ולאפשר להם מסלולים במסגרת התכנית להתחדשות בניית.

לאור האמור, מוצע להרחיב את תחולת התכנית להתחדשות בניית על כל מבני ה- H בעיר, כולל גם על המבנים שאינם כלולים במתחמים 1-10 שנקבעו בתכנית. יש לעדכן את סעיף 4.1.2 א' בתכנית.

מבנים אלה יוכלו להתחדש באופן של מס' בנינים יחד או כל בנין בנפרד, במסלול של הריסה ובניה חדשה או במסלול של חיזוק ותוספת זכויות ע"י תוספת קומות או תוספת אגף למבנה הקיים.

הועדה המקומית רשאית לדרוש שימוש ציבורי בתחום המבנה בהתאם לצרכים ודרישות פרוגרמטיות.

במסלול חיזוק ותוספת זכויות

יושלמו קומות מעל מבנה קיים כך שסה"כ מס' הקומות מעל מפלס הרחוב לא יעלה על 10 קומות תותר סגירה של קומות עמודים.

תותר תוספת אגפים למבנה קיים ובלבד שיישמר מרחק של 8 מ' כלפי מבנה סמוך.

תוספת יח"ד חדשות בקומה חדשה תהיה כמספר יח"ד בקומה קיימת.

מס' דף: 22

חניה - פתרון חניה ינתן בתחום המגרש או בסביבה הקרובה למגרש, באמצעות הרחבת הדרך הגובלת. פתרון החניה יכול שיהיה גם במבנה חניה נוסף בתחום המגרש וכן בקו בנין קדמי 0 ככל שמפלסו אינו עולה מעל מפלס הרחוב וגג המבנה יהיה משולב בגיטון במפלס הרחוב.

במסלול הריסה ובנייה חדשה:

שטח בניה מירבי ברוטו = מכפיל שטח – 3 (ביחס לנפח כלל המבנה הקיים)

צפיפות: מכפיל דירות - 3

מס' קומות:

עד 10 קומות מעל מפלס הרחוב + 2 קומות נוספות בנסיגה של 4 מ' מקו חזית המבנה במגרש שטוח/עולה ו- 12 קומות בחתך מעל הקרקע במגרש יורד עם נסיגות (שיקבעו לאחר בדיקה).

8. שימור:

התכנית אינה חלה על מבנים לשימור מתוקף תיקון 139 לחוק. בהתאם לסעיף 1.9 בתכנית, הגדרת "מבנים לשימור" היא: **"מבנים המיועדים לשימור בתכנית מאושרת, מבנים הנכללים ברשימת אתרים לשימור מאושרת לפי התוספת הרביעית, מבנים המיועדים לשימור בהודעה על הכנת תכנית שפורסמה לפי סעיף 77 לחוק או בתנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק"**.

תכנית המתאר הכוללתית חפ/2000 בסעיף 6.11, מגדירה מרחבי שימור ב"תחום המורשת הבנויה" לסוגיה, וקובעת לגביהם הנחיות עד להכנתו של מסמך מדיניות שימור

תחום המורשת הבנויה כולל 4 חטיבות וביניהן, **"מרחב שימור מרקמי/מרחב השכונות הותיקות"**. מרחב השכונות הותיקות כולל את שכונות העיר הותיקות שנבנו משנות ה-30 ואי לכך, הוא נכלל בתחום הקו הכחול של התכנית להתחדשות בניית.

על המרחב נערכו ואושרו במהלך השנים, סקרי שימור מרקמיים אשר במסגרתם אותרו מתחמים ואתרים לשימור בהתאם לתוספת הרביעית לחוק.

כמו כן, קיימים סקרים שהושלמו אך טרם אושרו בועדת שימור אשר במסגרתם, אותרו מבנים/מתחמים **המומלצים לשימור**.

התכנית להתחדשות בניית, אימצה את רוח המלצות סקרי השימור למתחמי שימור כהמלצות לכלל השכונות הותיקות, גם עבור אזורים שלא נקבעו כמתחמי שימור בסקרי שימור.

במהלך השנה שחלפה מאז נקלטה התכנית במחוז, נערך בעיריה מסמך מדיניות שימור עירוני הנמצא בשלבי גיבוש מתקדמים אשר מטרתו, לקבוע את מדיניות השימור העירונית.

השילוב בין התכנית להתחדשות בניית ומסמך מדיניות השימור, אמור לייצר את הודאות התכנונית הנדרשת ביחס לאופן השימור וההתחדשות ב"מרחב השכונות הותיקות".

לאור כל האמור, מוצע לעדכן את ההוראות שנקבעו בתכנית בסעיף שימור ולקבוע כי **על בקשה להיות הכלולה במתחם לשימור/מתחם מומלץ לשימור, יחולו גם הוראות מסמך המדיניות לשימור ו/או כל תכנית שימור שתבוא במקומו. כמו כן, יש להוסיף בסעיף 1.9 הגדרה ל"מתחם לשימור" ו"מתחם מומלץ לשימור"**.

מבנים מומלצים לשימור שאותרו בסקרי שימור שטרם אושרו ואזורים שטרם נסקרו:

בהתאם לתיקון 139 לחוק, התכנית להתחדשות בניינית לא תחול על מבנים המיועדים לשימור במועד הגשת התכנית. היות וקיימים אזורים שנסקרו אך הסקרים טרם אושרו בועדת השימור וכן קיימים אזורים שטרם נסקרו או שנדרשים לעדכון סקר שנערך לפני מעל 15 שנים, שטרם נסקרו – ממליצה יועצת השימור של התכנית, לקבוע הוראות מעבר לגבי האזורים במרחב השכונות הותיקות שטרם נסקרו ובאזורים שטרם אושרו סקרי השימור שנערכו (ראה פירוט להלן).

מתחם 6 – הדר: במרבית שטח המתחם נערכו סקרי שימור שטרם אושרו אך זוהו במסגרתם מבנים המומלצים לשימור, דהיינו יש מסד נתונים שלאורו ניתן לבחון את הבקשות. יחד עם זאת, לאור הרגישות וריבוי המבנים לשימור במתחם הדר – אישור היקפי הבניה שנקבעו בתכנית נתון לשיקול דעת הועדה המקומית. **מוצע לבחון קביעת הוראות מעבר במתחם זה, הקובעות כי בבקשה להיתר הכוללת מבנה שאותר כמבנה מומלץ לשימור בסקר שימור מתחמי שטרם אושר, לא יותר מסלול הריסה ובניה.**

מתחם 3, 7 ו-9 – ק. חיים מזרחית, מורדות צפוניים ונוה שאנן-טרם נסקרו. לאור זאת, **מוצע לבחון קביעת הוראות מעבר באזורים אלה על פיהן, עד לעריכת ואישור סקר שימור מתחמי, ממונה השימור רשאי לדרוש במסגרת תיק המידע הכנת כרטיס אתר מורחב כתנאי מקדים להתייחסותו.**

מתחמים 8-10 : מתחמים 8-10 : בחלק ממתחם 10 ובחלק ממתחם 8 נערכו סקרי שימור שטרם אושרו שבהם אותרו מבנים "מומלצים לשימור". לאור זאת, **מוצע לקבוע הוראות מעבר הקובעות כי במגרשים במתחם 8 ו-10 בהם אותרו מבנים מומלצים לשימור, לא יותר מסלול הריסה ובניה.**

בנוסף, מוצע לקבוע הוראה בתכנית, כי ככל שייגרעו מבנים מרשימת השימור – תחול עליהם התכנית להתחדשות בניינית.

9. החלת התכנית להתחדשות בניינית על בקשות להיתר של תמ"א 38 שבהן התקבלה החלטה חלוטה לענין

תוספת השימוש למסחר ותעסוקה בלבד:

בהתאם להנחיות מסמך המדיניות לבחינת בקשות של תמ"א 38 - חפ/מד/2500 - בשד' מורייה, ושד' טרומפלדור - לא יותרו מגורים בחזית כלפי הרחוב ונדרשת הקמת שימוש מסחרי בחזית המבנה כלפי הרחוב. היות וברחובות אלה, אין שימוש מסחרי בהתאם לתכניות תקפות, נדרש מבקש הבקשה להגיש במקביל לבקשה להיתר, תב"ע נקודתית שתאפשר את תוספת השימוש המסחרי.

בהתאם לסעיף 4.1.2 א. 4. בהוראות התכנית להתחדשות בניינית, התכנית לא תחול על מבנים שכבר מימשו זכויות מכח תמ"א 38 ועל בקשות להיתר שעליהן התקבלה החלטה חלוטה על אישורן.

לאור זאת, ועל מנת לייתר הגשת תב"ע נקודתית ע"י מבקש הבקשה, עבור תוספת השימוש למסחר ברחובות אלה, מוצע לעדכן את ההוראות בתכנית בסעיף זה ולקבוע, כי על בקשות להיתר לאורך הרחובות הנ"ל שעליהן התקבלה החלטה חלוטה על אישורן המחייבת שימוש מסחרי בק. הקרקע כלפי הרחוב – תחול התכנית להתחדשות בניינית לענין השימוש המסחרי.

10. תיקון סעיף 4.1.2 מבנים קיימים תחולה:

בסעיף קטן 6 נקבע: "התכנית להתחדשות בניית לא תחול על בקשות להיתר, ממ"ד, מרפסת, בקשות לצורך הסדרה או בקשות לתוספות בניה מינוריות לצורך הרחבת חלק ממבנה, אשר אינן נדרשות לחיזוק עפ"י פיקוד העורף. על כל הבקשות כאמור, יחולו הוראות החוק והוראות התכניות התקפות הקודמות לתכנית".

על מנת לאפשר תוספות בניה למבנים מכח זכויות בניה מאושרות שלא מומשו, ושאינם כוללים חיזוק המבנה בשלמותו, מוצע לחדד את נוסח הסעיף כך שיהיה בנוסח הבא: "על בקשות להיתר לתוספות בניה מכח תכניות מתאר מאושרות טרם אישור תכנית זו, שאינן דורשות חיזוק המבנה בשלמותו עפ"י 413, יחולו הוראות התכניות התקפות בלבד, ערב אישור התכנית להתחדשות בניית".

11. סעיף 6.8 חניה - תיקון

בסעיף 6.8 סעיף קטן 8 נקבע: "בקשה להיתר בחלקה אחת מתוך מספר חלקות המהוות מגרש בניה אחד או עבור מבנה אחד מתוך מספר מבנים במגרש אחד יוצג פתרון גישה חניה ופיתוח לכל המגרש/חלקה לרבות מתן זכות מעבר גם למבנים האחרים באופן שיאפשר מימוש בנייה מכח תכנית זו למבנה/מבנים האחרים". היות ובקשה להריסה ובניה נדרשת לכלול את כל המבנים במגרש: מוצע להשמיט את "או עבור מבנה אחד מתוך מספר מבנים במגרש אחד" מנוסח הסעיף.

12. חובת הקמת דירות קטנות:

בתכנית להתחדשות בניית נקבעה חובת הקמת דירות קטנות עד 20% מסה"כ יח"ד המותרות. על מנת לייצר גמישות בנושא הקצאת דירות קטנות וכן, למנוע עיוות במצב שמבנה קיים כולל ריבוי דירות קטנות המותירות את היזם לאחר החזר דירות התמורה, עם שטח שאינו בפרפורציה לצפיפות שנקבעה (דירות גדולות בשטח גדול שאינו סביר) - מוצע להוסיף הוראה בתכנית, כי במגרשים בהם ממוצע שטח הדירות במצב הנכנס קטן מ-60 מ"ר, תותר תוספת של 2 יח"ד מעבר לצפיפות המותרת.

13. תיקונים והבהרות:

טרם הפקדת התכנית, התכנית תתוקן בתיקונים טכניים בתיאום עם צוות מה"ע..

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מה"ע ממליץ בפני מליאת הועדה המקומית, להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית להתחדשות בניית בהתאם להמלצות צוות התכנון להלן:

1. מתחם 10 - מתחם ציר הרכס – מוצעים השינויים הבאים:

במקטע 2 - שד' מורייה ובמקטע 3 - חורב-אבא חושי: ייקבע מדרג זכויות, צפיפויות וקומות, שגדל ביחס לגודל מגרש, כולל הוראות בהתאמה לתמהיל השימושים ולהקצאת שטחי ציבור וזאת, **החל ממגרש ששטחו עד 1 דונם - בזכויות של 250% , צפיפות של 22 יח"ד/ד' ו-7 קומות מעל מפלס הרחוב ועד, למגרש מעל 2 דונם באזור שיוגדר כמוקד - בזכויות של עד 500% , בצפיפות של עד 33 יח"ד/ד' ועד 15 קומות מעל מפלס הרחוב.**
במגרש ששטחו 500 מ"ר ומטה, מוצע, כי זכויות הבניה יהיו כפי שנקבעו למתחם 8 (185% , 15 יח"ד/ד' , 7 קומות).

המדרג לא יחול על אזור מרכז חורב - מימוש זכויות במרכז חורב, מעבר למאושר טרום התכנית להתחדשות בניינית, כפוף להכנת תכנית מפורטת.

במקטע 1 - שד' הנשיא: מדרג זכויות וקומות שגדל ביחס לגודל מגרש, כולל הוראות בהתאמה לתמהיל השימושים ולהקצאת שטחי ציבור וזאת **החל ממגרש ששטחו עד 1 דונם - בזכויות של 250% , צפיפות של 22 יח"ד/ד' ו-7 קומות מעל מפלס הרחוב ועד, למגרש מעל 2 דונם באזור שיוגדר כמוקד - בזכויות של עד 500% , בצפיפות של 33 יח"ד/ד' ו-15 קומות מעל מפלס הרחוב. במגרשים בהם אותרו ערכי שימור, היקפי הבניה הנ"ל נתונים לשיקול דעת של הועדה המקומית ובסמכותה לסרב/לאשר רק חלק מהיקפי הבניה תוך נימוק החלטתה.**

במגרש ששטחו 500 מ"ר ומטה, מוצע, כי זכויות הבניה יהיו כפי שנקבעו למתחם 8 (185% , 15 יח"ד/ד' , 7 קומות).

יובהר, כי התכנית להתחדשות בניינית אינה משנה היקפי בניה מאושרים שהינם גבוהים יותר.
המדרג לא יחול על אזור מרכז הכרמל - מימוש זכויות במרכז הכרמל, מעבר למאושר טרום התכנית להתחדשות בניינית, כפוף להכנת תכנית מפורטת.

לצד קביעת המדרג:

- תוסף הוראה בתכנית להבטחת זכות הדרך לאורך הציר, לצורך הקמת מערך היסע המונים עתידי כלהלן:
"תנאי לאישור היקפי הבניה בכל המגרשים לאורך ציר הרכס (שד' הנשיא, שד' מורייה, חורב, אבא חושי) יהיה, רישום זכות מעבר לציבור בתחום שבין קו הרחוב המאושר לקו הבנין הקדמי שנקבע לכל אחד מרחובות בתכנית. בתחום זה, לא תותר כל בניה מעל ובתת הקרקע, לא תותר הקמת גדר הפרדה או מחסום, ויותר בו פיתוח כחלק בלתי נפרד מהמרחב הציבורי הגובל. הנחיות למועד ואופן הרישום ייקבעו במסגרת הבקשה להיתר".
- התכנית תקבע הוראות בהתאמה למקטעים (1,2,3) וגם לפי סוגי המגרשים ומיקומם לאורך הציר (מגרש משופע /משופע הגובל בואדי, מגרש בתחום "מוקד" כפי שהוגדר בחפ/2000, מגרש בעל ערכי שימור, ערכים נופיים, מגרש לא רגולרי וכיו"ב).
- התכנית תקבע הוראה לנושא שטחי ציבור הקובעת כי: יופרש שטח קרקע ליעוד ציבורי ו/או יוקם שטח בנוי ליעוד ציבורי של עד 14% מסה"כ שטח הבניה המירבי ברטו - בהתאם לדרישת העיריה עפ"י צרכים ודרישות פרוגרמטיות. השטח לשימוש ציבורי, יותר מעבר לזכויות הבניה.

מס' דף: 26

- התכנית תקבע הוראה לנושא הגישה לחניון שתהיה ככל הניתן לא מהציר במצב של איחוד מגרשים שחלקם גובלים בציר וחלקם גובלים ברחוב נוסף.
 - התכנית תקבע הוראה לענין חובת הקמת יח"ד קטנות ודיור מכליל כך, שיכללו במנין הצפיפות המותרת - דיור מכליל יהיה עפ"י חישוב צפיפות שכל שתי יחידות שווה ליחידת דיור.
 - התכנית תקבע במקטע 2 - שד' מורייה: חובת הקמת חזית מסחרית רציפה ושקופה בק. הקרקע כלפי הציר. במקטע 1 ו-3 - שד' הנשיא, חורב ואבא חושי תחול הוראה זו, ככל שתוקם חזית מסחרית.
 - התכנית תקבע הוראות לנושא השימושים המסחריים לאורך שד' מורייה כך שיכללו שימושי מסחר ותעסוקה נוספים מעבר לשימושים שנקבעו בתכנית, כגון, מלונאות, מוסדות לימוד, מכונים ומרפאות וכן, שימוש לחניון (כשימוש עיקרי), ושימושים נוספים ככל שתואמים את האזור ומיקום המגרש במתחם, בכפוף לשיקול דעת ואישור הועדה המקומית. השטח לשימוש מסחר ותעסוקה, יהווה עד 20% מסה"כ השטח המירבי ברוטו ויותר מעבר לשטח המירבי ברוטו ככל שסה"כ שטח הבנייה המירבי ברוטו אינו עולה על 500%. במגרשים ביעוד מעורב של מגורים ומסחר בהתאם לחפ/2000, השטח לשימוש מסחרי יהווה עד 60% מסה"כ השטח המירבי ברוטו. שטח בניה לשימוש חניון כשימוש ציבורי בתת הקרקע יותר מעבר לזכויות הבניה המותרות.
 - **בינוי: בנספח הבינוי יוספו חתכים המציגים את מימשק הבינוי עם הציר ועם מגרש גובל/שטח ואדי במגרש משופע יורד. כמו כן, יסומנו "מוקדים" על גבי תשריט המתחמים.**
 - לממשק הבינוי עם הציר, התכנית תקבע הוראות שיתייחסו:
לנסיגות הבינוי כלפי הציר.
לזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי לאורך החזית המסחרית באזורי הגישה לשימוש המסחרי.
על מגרש שנוצר מאיחוד מגרש הגובל בציר עם מגרש שאינו גובל בציר והמשוייך למתחם אחר, יחולו היקפי הבניה שנקבעו למגרש על הציר. ייקבעו הוראות למס' הקומות ולנסיגות כלפי המתחם האחר.
 - לממשק הבינוי במגרש משופע יורד התכנית תקבע הוראות שעיקרן:
ייקבעו הוראות לנסיגות ולמס' קומות כלפי המדרון בכל חתך מעל הקרקע.
- כל שאר ההוראות למתחם 10 – ציר הרכס שנקבעו בתכנית להתחדשות בניית כפי שהוגשה ואינם מושפעים מהשינויים המוצעים לעיל, יישארו כפי שנקבעו ללא שינוי.

2. מתחם 8 – מוצעים השינויים הבאים:

בכלל מתחם 8: תיעשה אבחנה בין מגרשים הגובלים בואדי ומגרשים שאינם גובלים בואדי:

במגרשים שאינם גובלים בואדי, מוצע להגדיל את זכויות הבניה מ-185% ל-200% וזאת, ללא שינוי בצפיפות יח"ד/ד ובמס' הקומות דהיינו 15 יח"ד/ד ומס' קומות: במגרש שטוח ובמגרש משופע עולה - עד 7 קומות מעל מפלס הרחוב ובמגרש משופע יורד - עד 6 ק' מעל מפלס הרחוב ו-8 קומות בכל חתך מעל הקרקע.

במגרשים הגובלים בואדי - יישמרו היקפי הבניה ללא שינוי - 185%, צפיפות של 15 יח"ד/ד, מס' קומות - עד 7 ק' מעל מפלס הרחוב ובמגרש יורד, עד 6 ק' מעל מפלס הרחוב ו-8 קומות בכל חתך מעל הקרקע. זאת, על מנת למתן את נפח הבניה והחניונים הבולטים מעל מפלס הקרקע הגולשים לעבר המדרון ולשמור על מרחק הבינוי מציר הוואדי.

בשכונות מערביות - אזורים סטטיסטיים: 511 (כרמליה), 533 (רמת התשבי) 922 (אחוזה):

באזורים אלה יישמרו היקפי הבניה ללא שינוי דהיינו: 185% , צפיפות של 15 יח"ד/ד , מס' קומות – עד 7 ק' מעל מפלס הרחוב ובמגרש יורד, עד 6 ק' מעל מפלס הרחוב ו-8 קומות בכל חתך מעל הקרקע. כמו כן, נדרש לקבוע בתכנית את פוטנציאל המימוש המקסימלי באזורים אלה ובאזורים סמוכים, תוך קביעת התניות ושלבויות מימוש במצב הנוכחי ובמצב עתידי של ביצוע חיבורים נוספים לשכונות. נספח הקיבולות יעודכן בהתאמה.

מגרשים ברחובות: יוכבד, אביגיל, אהוד שעליהם חלה תכנית חפ857 :

באזורים אלה יישמרו היקפי הבניה ללא שינוי דהיינו: 185% , צפיפות של 15 יח"ד/ד , מס' קומות – עד 7 ק' מעל מפלס הרחוב ובמגרש יורד, עד 6 ק' מעל מפלס הרחוב ו-8 קומות בכל חתך מעל הקרקע. לחילופין, ניתן לבחון אפשרות להגדלת זכויות הבניה ל-200% וזאת משטח החלקות ביעוד מגורים שנוטר לאחר הפקעה. כמו כן, לקבוע בתכנית את פוטנציאל המימוש המקסימלי באזורים אלה, תוך קביעת התניות ושלבויות מימוש במצב הנוכחי ובמצב עתידי ככל שיבוצעו שיפורים ושינויים בהסדרי התנועה שיאפשרו להכיל תוספת יח"ד מעבר לקיבולת המקסימלית שנקבעה.

סעיף 6.17.2 סעיף 2.1.2 (ב) – קו בנין אחורי כלפי ואדי במגרש גובל בואדי

בסעיף זה נקבע: "במגרש הגובל בואדי ששטחו 1.5 דונם ומעלה ו/או אורך החלקה, הנמדד מגבול המגרש הקדמי ועד האחורי, הינו כ- 70 מ' ומעלה - קו הבנין האחורי לא יפחת מ- 10 מ'". יש לחדד את נוסח הסעיף בהוראות התכנית כך שיהיה כדלקמן: "במגרש הגובל בואדי ששטחו 1.5 דונם ומעלה ו/או אורך החלקה, הנמדד מגבול המגרש הקדמי ועד האחורי, הינו כ- 70 מ' ומעלה - קו הבנין האחורי לא יפחת מ- 10 מ' ו/או מקו הבינוי הקיים, עפ"י הגדול מביניהם".

כל שאר ההוראות למתחם 8 – כרמל שנקבעו בתכנית להתחדשות בניית כפי שהוגשה ואינם מושפעים מהשינויים המוצעים לעיל, יישארו כפי שנקבעו ללא שינוי.

3. מתחם 3 – קריית חיים מזרחית – מוצעים השינויים הבאים:

בשד' אח"י אילת וברחוב משה שרת ייקבע מדרג זכויות, צפיפויות וקומות, שגדל ביחס לגודל מגרש, כולל הוראות בהתאמה לתמהיל השימושים ולהקצאת שטחי ציבור וזאת, החל ממגרש ששטחו עד 1 דונם - בזכויות של 250% , צפיפות של 22 יח"ד/ד ו-7 קומות מעל מפלס הרחוב ועד, למגרש מעל 2 דונם באזור שיוגדר כמוקד - בזכויות של עד 500% , בצפיפות של 33 יח"ד/ד ו-15 קומות מעל מפלס הרחוב. במגרש ששטחו 500 מ"ר ומטה, מוצע, כי זכויות הבניה יהיו כפי שנקבעו לכלל המתחם (230% , 19 יח"ד/ד , 7 קומות).

לאור הרחוב הצר בחלק מהמגרשים לאורך אח"י אילת, מדרג הזכויות יתייחס לאיחוד מגרשים.

לצד קביעת המדרג:

- תוסף הוראה בתכנית להבטחת זכות הדרך לאורך שד' אח"י אילת ומשה שרת, לצורך הקמת מערך היסע המונים עתידי כלהלן:
- **"תנאי לאישור היקפי הבניה בכל המגרשים לאורך שד' אח"י אילת יהיה, רישום זכות מעבר לציבור בתחום שבין קו הרחוב המאושר לקו הבנין הקדמי שנקבע לשד' אח"י אילת בתכנית. בתחום זה, לא תותר כל בניה מעל הקרקע, לא תותר הקמת גדר הפרדה או מחסום, ויותר בו פיתוח כחלק בלתי נפרד מהמרחב הציבורי הגובל. (בתת הקרקע תותר חניה בכפוף לתנאים שייקבעו בתכנית). הנחיות למועד ואופן הרישום, ייקבעו במסגרת הבקשה להיתר".**
- התכנית תקבע הוראות לפי סוגי המגרשים ומיקומם לאורך הציר, מגרש בתחום "מוקד" כפי שיוגדר בתכנית.
- התכנית תקבע הוראה לנושא שטחי ציבור הקובעת כי: יופרש שטח קרקע ליעוד ציבורי ו/או יוקם שטח בנוי ליעוד ציבורי של עד 14% מסה"כ שטח הבניה המירבי ברוטו - בהתאם לדרישת העיריה עפ"י צרכים ודרישות פרוגרמטיות. השטח לשימוש ציבורי, יותר מעבר לזכויות הבניה.
- התכנית תקבע הוראה לנושא הגישה לחניון שתהיה ככל הניתן לא מהציר במצב של איחוד מגרשים שחלקם גובלים בציר וחלקם גובלים ברחוב נוסף.
- התכנית תקבע הוראה לענין חובת הקמת יח"ד קטנות ודיור מכליל כך, שיכללו במנין הצפיפות המותרת - דיור מכליל יהיה עפ"י חישוב צפיפות שכל שתי יחידות שווה ליחידת דיור.
- התכנית תקבע חובת הקמת חזית מסחרית רציפה ושקופה בק. הקרקע כלפי שד' אח"י אילת.
- התכנית תקבע הוראות לנושא השימושים המסחריים לאורך שד' אח"י אילת כך שיכללו שימושי מסחר ותעסוקה נוספים מעבר לשימושים שנקבעו בתכנית, כגון, מלונאות, מוסדות לימוד, מכונים ומרפאות וכן, שימוש לחניון (כשימוש עיקרי), ושימושים נוספים ככל שתואמים את האזור ומיקום המגרש במתחם בכפוף לשיקול דעת ואישור הועדה המקומית. השטח לשימוש מסחר ותעסוקה, יהווה עד 40% מסה"כ השטח המירבי ברוטו ויותר מעבר לשטח המירבי ברוטו ככל שסה"כ שטח הבניה המירבי ברוטו אינו עולה על 500%. שטח בניה לשימוש חניון כשימוש ציבורי בתת הקרקע יותר מעבר לזכויות הבניה המותרות.
- **בינוי: לנספח הבינוי, יוספו חתכים המציגים את מימשק הבינוי עם הציר ועם מגרש גובל וכן יסומנו "מוקדים" על גבי תשריט המתחמים.**

לממשק הבינוי עם שד' אח"י אילת, התכנית תקבע הוראות שיתייחסו:

- לנסיגות הבינוי כלפי הרחוב.
- לזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי לאורך החזית המסחרית באזורי הגישה לשימוש המסחרי.
- על מגרש שנוצר מאיחוד של מגרש הגובל בשד' אח"י אילת עם מגרש שאינו גובל בו, יחולו היקפי הבניה שנקבעו בשד' אח"י אילת. ייקבעו הוראות למס' הקומות ולנסיגות כלפי המגרש הגובל.

כל שאר ההוראות למתחם 3 – קריית חיים מזרחית שנקבעו בתכנית להתחדשות בניינית כפי שהוגשה ואינם מושפעים מהשינויים המוצעים לעיל, יישארו כפי שנקבעו ללא שינוי.

4. מתחם 4 – בת גלים:

במתחם 4 יש להוסיף הוראה בתכנית הקובעת, כי "תנאי למתן היתר בניה במתחם 4 יהיה אישור הבקשה להיתר להקמת תחנת שאיבה חדשה בבת גלים. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הפעלת תחנת השאיבה החדשה בבת גלים".

רחוב העלייה השנייה: יש לקבוע בתכנית, כי זכויות הבניה עבור השימוש למסחר ותעסוקה יהיו בנוסף לזכויות הבניה שנקבעו למתחם ועד 20% מסה"כ שטח הבניה המירבי ברוטו ולהגדיל את מס' הקומות עד ל-9 ק' (מעבר ל-7 ק' שנקבעו במתחם) מעל מפלס הרחוב. כל זאת, מרחוב שרל לוף ועד צומת העלייה השנייה עם רחוב אלישע (גוש 10818 חלקה 66 כולל) למעט מתחם הבריגדה שיוחרג מהוראה זו.

כמו כן יוסף, כי הועדה המקומית רשאית לדרוש ברחוב העלייה השנייה שימוש ציבורי בשטח של עד 14% משטח הבניה בהתאם לצרכים ודרישות פרוגרמטיות. השטח לשימוש ציבורי, יותר מעבר לזכויות הבניה.

כל שאר ההוראות למתחם 4 - בת גלים, שנקבעו בתכנית להתחדשות בניית כפי שהוגשה ואינם מושפעים מהשינויים המוצעים לעיל, יישארו כפי שנקבעו ללא שינוי.

5. מתחם 9 – נוה שאנן

בשד' טרומפלדור, רחוב שלום עליכם ורחוב חניתה (לאורך צידו המזרחי של הרחוב בלבד), ייקבע מדרג זכויות, צפיפויות וקומות, שגדל ביחס לגודל מגרש, כולל הוראות בהתאמה לתמהיל השימושים ולהקצאת שטחי ציבור וזאת, **החל ממגרש ששטחו עד 1 דונם** - בזכויות של 250%, צפיפות של 22 יח"ד/ד' ו-7 קומות מעל מפלס הרחוב ועד, **למגרש מעל 2 דונם באזור שיוגדר כמוקד** - בזכויות של עד 500%, בצפיפות של 33 יח"ד/ד' ו-15 קומות מעל מפלס הרחוב.

במגרש ששטחו 500 מ"ר ומטה, מוצע, כי זכויות הבניה יהיו כפי שנקבעו לכלל המתחם (225%, 18 יח"ד/ד', 7 קומות).

לצד קביעת המדרג:

- תוסף הוראה בתכנית להבטחת זכות הדרך לאורך שד' טרומפלדור, לצורך הקמת מערך היסע המונים עתידי כלהלן:

"תנאי לאישור היקפי הבניה בכל המגרשים לאורך שד' טרומפלדור יהיה, רישום זכות מעבר לציבור בתחום שבין קו הרחוב המאושר לקו הבנין הקדמי שנקבע בתכנית. בתחום זה, לא תותר כל בניה מעל הקרקע, לא תותר הקמת גדר הפרדה או מחסום, ויותר בו פיתוח כחלק בלתי נפרד מהמרחב הציבורי הגובל. (בתת הקרקע תותר חניה בכפוף לתנאים שייקבעו בתכנית). הנחיות למועד ואופן הרישום, ייקבעו במסגרת הבקשה להיתר".

טרם הפקדת התכנית תיבחן ע"י אגף דרכים, קביעת הוראה זו גם על רחוב חניתה ביחס למגרשים הנמצאים בצידו המזרחי של הרחוב.

- התכנית תקבע הוראות לפי סוגי המגרשים ומיקומם לאורך הדרכים, מגרש בתחום "מוקד" כפי שיוגדר בתכנית.

- התכנית תקבע הוראה לנושא שטחי ציבור הקובעת כי: יופרש שטח קרקע ליעוד ציבורי ו/או יוקם שטח בנוי ליעוד ציבורי של עד 14% מסה"כ שטח הבניה המירבי ברוטו - בהתאם לדרישת העיריה עפ"י צרכים ודרישות פרוגרמטיות. השטח לשימוש ציבורי, יותר מעבר לזכויות הבניה.

מס' דף: 30

- התכנית תקבע הוראה לנושא הגישה לחניון שתהיה ככל הניתן לא מהציר במצב של איחוד מגרשים שחלקם גובלים ברחוב הראשי וחלקם גובלים ברחוב נוסף.
- התכנית תקבע הוראה לענין חובת הקמת יח"ד קטנות ודיור מכליל כך, שיכללו במנין הצפיפות המותרת - דיור מכליל יהיה עפ"י חישוב צפיפות שכל שתי יחידות שווה ליחידת דיור.
- באזור הסמוך למוסד הטכניון, ניתן לבחון הגדלת הצפיפות עד ל-30 יח"ד/ד לצורך הקמת דירות קטנות עבור סטודנטים.
- התכנית תקבע חובת הקמת חזית מסחרית שקופה ורציפה בק. הקרקע כלפי שד' טרמפלדור, רחוב שלום עליכם ורחוב חניתה.
- התכנית תקבע הוראות לנושא השימושים המסחריים לאורך שד' אח"י אילת כך שיכללו שימושי מסחר ותעסוקה נוספים מעבר לשימושים שנקבעו בתכנית, כגון, מלונאות, מוסדות לימוד, מכוניים ומרפאות וכן, שימוש לחניון (כשימוש עיקרי) ושימושים נוספים ככל שתואמים את האזור ומיקום המגרש במתחם, בכפוף לשיקול דעת ואישור הועדה המקומית. השטח לשימוש מסחר ותעסוקה, יהווה עד 20% מסה"כ השטח המירבי ברוטו ויותר מעבר לשטח המירבי ברוטו ככל שסה"כ שטח הבנייה המירבי ברוטו אינו עולה על 500%. שטח בניה לשימוש חניון כשימוש ציבורי בתת הקרקע יותר מעבר לזכויות הבניה המותרות.
- **בינוי:** לנספח הבינוי, יוספו חתכים המציגים את מימשק הבינוי עם הציר ועם מגרש גובל וכן יסומנו "מוקדים" על גבי תשריט המתחמים.

לממשק הבינוי עם הרחוב, התכנית תקבע הוראות שיתייחסו:

- לנסיגות הבינוי כלפי הרחוב.
- לזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי לאורך החזית המסחרית באזורי הגישה לשימוש המסחרי.
- על מגרש שנוצר מאיחוד של מגרש הגובל ברחוב הראשי עם מגרש נוסף שאינו גובל ברחוב הראשי, יחולו היקפי הבניה שנקבעו לרחוב הראשי. ייקבעו הוראות למס' הקומות ולנסיגות כלפי המגרש הגובל.

כל שאר ההוראות למתחם 9 – נוה שאנן, שנקבעו בתכנית להתחדשות בניינית כפי שהוגשה ואינם מושפעים מהשינויים המוצעים לעיל, יישארו כפי שנקבעו ללא שינוי.

6. מתחם 7 – מורדות צפוניים:

יש לקבוע בתכנית כי בכל הרחובות במתחם 7 עליהם חלה התכנית חפ/853א', למעט ברחוב יפה נוף:

- במגרש שטוח / עולה - מס' הקומות מעל הרחוב יהיה 4 קומות + גג משופע או 5 קומות (לא תותר עליית גג מעל 5 קומות). מס' קומות בכל חתך מעל הקרקע, לא יעלה על 3 קומות + עליית גג או 4 קומות
- במגרש יורד – מס' הקומות מעל הרחוב יהיה 3 קומות + גג משופע או 4 קומות (לא תותר עליית גג מעל 4 קומות) מס' קומות בכל חתך מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות
- ברח' יפה נוף: היקפי הבניה, צפיפות, ומס' הקומות – יהיו ללא שינוי כפי שנקבע בתכנית.

כל שאר ההוראות למתחם 7 – מורדות צפוניים, שנקבעו בתכנית להתחדשות בניית כפי שהוגשה ואינם מושפעים מהשינויים המוצעים לעיל, יישארו כפי שנקבעו ללא שינוי.

7. מבני H:

יש להרחיב את תחולת התכנית להתחדשות בניית על כל מבני ה- H בעיר, כולל גם על המבנים שאינם כלולים במתחמים 1-10 שנקבעו בתכנית. יש לעדכן את סעיף 4.1.2 א' בתכנית.

מבנים אלה יוכלו להתחדש באופן של מס' בנינים יחד או כל בנין בנפרד, במסלול של הריסה ובניה חדשה או במסלול של חיזוק ותוספת זכויות ע"י תוספת קומות או תוספת אגף למבנה הקיים.

יוסף, כי הועדה המקומית רשאית לדרוש שימוש ציבורי בתחום המבנה בהתאם לצרכים ודרישות פרוגרמטיות. בהוראות התכנית יוספו הוראות כדלקמן:

במסלול חיזוק ותוספת זכויות

יושלמו קומות מעל מבנה קיים כך שסה"כ מס' הקומות מעל מפלס הרחוב לא יעלה על 10 קומות תותר סגירה של קומות עמודים.

תותר תוספת אגפים למבנה קיים ובלבד שיישמר מרחק של 8 מ' כלפי מבנה סמוך.

תוספת יח"ד חדשות בקומה חדשה תהיה כמספר יח"ד בקומה קיימת.

חניה - פתרון חניה ינתן בתחום המגרש או בסביבה הקרובה למגרש, באמצעות הרחבת הדרך הגובלת. פתרון החניה יכול שיהיה גם במבנה חניה נוסף בתחום המגרש וכן בקו בנין קדמי 0 ככל שמפלסו אינו עולה מעל מפלס הרחוב וגם המבנה יהיה משולב בגיבון במפלס הרחוב.

במסלול הריסה ובנייה חדשה:

שטח בניה מירבי ברוטו לא יעלה על מכפיל שטח – 3 (ביחס לנפח כלל המבנה הקיים)

צפיפות: מכפיל דירות - 3

מס' קומות:

עד 10 קומות מעל מפלס הרחוב + 2 קומות נוספות בנסיגה של 4 מ' מקו חזית המבנה במגרש שטוח/עולה ו- 12 קומות בחתך מעל הקרקע במגרש יורד עם נסיגות (שייקבעו לאחר בדיקה).

8. שימור :

יש לעדכן את ההוראות שנקבעו בתכנית בסעיף שימור ולקבוע, כי על בקשה להיתר הכלולה במתחם לשימור/מתחם מומלץ לשימור, יחולו גם הוראות מסמך המדיניות לשימור ו/או כל תכנית שימור שתבוא במקומו. כמו כן, יש להוסיף בסעיף 1.9 הגדרה ל"מתחם לשימור" ו"מתחם מומלץ לשימור" בהתאמה לסקרי השימור.

מתחם 6 – הדר: ייקבעו הוראות מעבר במתחם זה, הקובעות כי בבקשה להיתר הכוללת מבנה שאותר כמבנה "מומלץ לשימור" בסקר שימור מתחמי שטרם אושר, לא יותר מסלול הריסה ובניה.

מתחם 3, 7 ו-9 : ק. חיים מזרחית, מורדות צפוניים ונוה שאנן – הם מתחמים שטרם נסקרו. במתחמים אלה יש לקבוע הוראות מעבר הקובעות כי עד לעריכת ואישור סקר שימור מתחמי, ממונה השימור רשאי לדרוש במסגרת תיק המידע, הכנת כרטיס אתר מורחב כתנאי מקדים להתייחסותו.

מתחמים 8-10 : בחלק ממתחם 10 ובחלק ממתחם 8 נערכו סקרי שימור שטרם אושרו שבהם אותרו מבנים "מומלצים לשימור". יש לקבוע הוראות מעבר הקובעות כי במגרשים במתחם 8 ו-10 בהם אותרו מבנים מומלצים לשימור, לא יותר מסלול הריסה ובניה.

בנוסף, יש לקבוע הוראה בתכנית הקובעת כי ככל שייגרעו מבנים מרשימת השימור – תחול עליהם התכנית להתחדשות בניינית.

9. החלת התכנית להתחדשות בניינית על בקשות להיתר של תמ"א 38 שבהן התקבלה החלטה חלוטה לענין תוספת

השימוש למסחר ותעסוקה בלבד :

בהתאם להנחיות מסמך המדיניות לבחינת בקשות של תמ"א 38 - חפ/מד/2500 - בשד' מורייה, ושד' טרומפלדור - לא יותרו מגורים בחזית כלפי הרחוב ונדרשת הקמת שימוש מסחרי בחזית המבנה כלפי הרחוב. היות וברחובות אלה, אין שימוש מסחרי בהתאם לתכניות תקפות, נדרש מבקש הבקשה להגיש במקביל לבקשה להיתר, תב"ע נקודתית שתאפשר את תוספת השימוש המסחרי.

בהתאם לסעיף 4.1.2 א. בהוראות התכנית להתחדשות בניינית, התכנית לא תחול על מבנים שכבר מימשו זכויות מכח תמ"א 38 ועל בקשות להיתר שעליהן התקבלה החלטה חלוטה על אישורן .

יש לתקן את סעיף 4.1.2 א. בהוראות התכנית ולקבוע, כי "על בקשות להיתר של תמ"א 38 שעליהן התקבלה החלטה חלוטה על אישורן המחייבת שימוש מסחרי בק. הקרקע כלפי הרחוב – תחול התכנית להתחדשות בניינית לענין השימוש המסחרי.

10. תיקון סעיף 4.1.2 מבנים קיימים תחולה:

בסעיף קטן 6 נקבע: "התכנית להתחדשות בניית לא תחול על בקשות להיתר, ממ"ד, מרפסת, בקשות לצורך הסדרה או בקשות לתוספות בניה מינוריות לצורך הרחבת חלק ממבנה, אשר אינן נדרשות לחיזוק עפ"י פיקוד העורף. על כל הבקשות כאמור, יחולו הוראות החוק והוראות התכניות התקפות הקודמות לתכנית".

על מנת לאפשר תוספות בניה למבנים מכח זכויות בניה מאושרות שלא מומשו, ושאינם כוללים חיזוק המבנה בשלמותו, מוצע לחדד את נוסח הסעיף כך שיהיה בנוסח הבא: "על בקשות להיתר לתוספות בנייה מכח תכניות מתאר מאושרות טרם אישור תכנית זו, שאינן דורשות חיזוק המבנה בשלמותו עפ"י 413, יחולו הוראות התכניות התקפות בלבד, ערב אישור התכנית להתחדשות בניית".

11. סעיף 6.8 חניה - תיקון

יש לתקן את נוסח סעיף 6.8 סעיף קטן 8 כדלקמן: "בבקשה להיתר בחלקה אחת מתוך מספר חלקות המהוות מגרש בניה אחד יוצג פתרון גישה חניה ופיתוח לכל המגרש/חלקה לרבות מתן זכות מעבר גם למבנים האחרים באופן שיאפשר מימוש בנייה מכח תכנית זו למבנה/מבנים האחרים".

12. חובת הקמת דירות קטנות:

יש להוסיף הוראה בתכנית, הקובעת כי במגרשים בהם ממוצע שטח הדירות במצב הנכנס קטן מ-60 מ"ר, תותר תוספת של 2 יח"ד מעבר לצפיפות המותרת.

13. תיקונים והבהרות:

טרם הפקדת התכנית, התכנית תתוקן בתיקונים טכניים בתיאום עם צוות מה"ע.

מס' דף: 34

סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) מספר: 5 בתאריך: 14/01/25
תאריך: 07/01/2025

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	בקשה רישוי זמין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	54119835	10000321064	11200	105		אוהד לאופר	רח' גורדון 4, חיפה	35

תאור הבקשה: תוספת בניה וממ"ד : מגורים

סעיף 1:

מספר בקשה: 54/1198/35 תיק בניין: 54/1198

סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר: 5 בתאריך: 14/01/2025

מבקש:

הגשה 27/09/2023

* אוהד לאופר

* אלישבע לאופר

עורך:

* מרים עדינה כהן

אחראי בקשה:

* נופר מזרחי

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000321064

כתובת הבניין: רח' גורדון 4, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11200 חלקה: 105

תיאור בקשה

תוספת בניה וממ"ד

מגורים

=====

תוספת בניה בקומת מסד (מחסן), מרפסת זיזית מבטון בקומת קרקע ומדרגות פיתוח מבטון וקירות תמך לדירה קיימת בקומת הקרקע.

=====

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

* אורן לם יונתן ישראלי בן ציון 69 חיפה

* נתן רועי אביאל

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

מגורים מתכנית: חפ/831

חישובי שטחים:

שטח החלקה: 1393 מ"ר

לבניה מותר: 120 מ"ר עיקרי לדירה בהתאם לחפ/831 נב1

שטח בניה קיים לדירת המבקשים: 104.3 מ"ר

שטח נותר לבניה: 15.7 מ"ר

שטח בניה מבוקש: 21 מ"ר (בקומת מסד)

עודף שטח מבוקש: 5.3 מ"ר

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	22/11/23	בביקור במקום נמצא כי התכנית מתאימה למציאות. יש לסמן קירווי לחניה בחזית הקדמית.
פקיד היערות	26/9/23	עץ דקל לא מוגן במגורים. למלא תצהיר עצים.
שימור	8/6/23	1. המחלקה לשימור ממליצה על אחדות ויזואלית והינף אחד לטור ממ"דים בכל הקומות. 2. מרחק נאות מעצים בוגרים. 3. ניתן להתקדם ברישוי.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
נכסים ושמאות	23/10/23	באם התוספת הלא חוקית אינה של המבקש, אלא של השכן בדירה הסמוכה, אין לאגף נכסים ושמאות הערות לבקשה.
חח"י	3/1/23	נדרש ממבקש המידע הקמת פילר מונים/מערכת מנייה בהתאם להנחיות באתר חברת חשמל. הנחיות חברת החשמל לחיבור מונים באמצעות מונים/מערכות מנייה.
פיקוד העורף	מתאריך 11/01/23	התקבלה תכנית מאושרת מתוקף הוראת שעה של חרבות ברזל
תנועה וחניה	מתאריך 10/07/24	עבור תוספת בניה של 15 מ"ר ליחיד קיימת, באופן כללי אנו לא דורשים תוספת חניה אך כיוון שלפי חפ/831/נ"ב/1 כאשר שטח יחיד עובר שטח של 110 מ"ר דרוש : 1 מק' חניה חסר : 1 מק' חניה נא להביא נושא חוסר החניה לדיון בוועדה *גדרות/ קירות בחזית המגרש יבנו בקו רחוב סופי לאחר זיקת ההנאה. הנני לציין ש : -הבניה הקיימת במגרש אינה מאפשרת תוספת חניות בשטח הפרטי. -נבנה ברחוב גורדון חניון ציבורי לפני כמה שנים.

סיכום הערות בדיקה:

- מוצעת תוספת בניה בקומת מסד (מחסן), מרפסת זיזית מבטון בקומת קרקע ומדרגות פיתוח מבטון וקירות תמך לדירה קיימת בקומת הקרקע.
- הבקשה הוגשה במקור כתוספת בנייה, שטח עיקרי למגורים, בקומת המסד תוך ביצוע מדרגות פנימיות מקומת הקרקע לקומת המסד.
- בהתאם לחפ/831/נב/1 החלה במגרש יותרו מחסנים בלבד בקומת המסד. לכן תוספת הבנייה המבוקשת בקומה זו אינה תואמת לתב"ע.
- עורכת הבקשה נדרשה מספר פעמים לתקן את המוצע בקומת המסד כך שיותאם לתב"ע תוך שהוסבר כי ניתן להתיר מחסן אחד לדירה בשטח של 6 מ"ר נטו.
- למרות זאת ביקשה עורכת הבקשה להביא את הבקשה לדיון בפני הוועדה כשהיא מציגה מחסן במקום מגורים בקומת המסד בשטח של 21 מ"ר ברוטו.
- קיימת אי התאמה במפלסי הגובה המוצגים בתכנית המסד. בכניסה למחסן המוצע על גבי המדידה מופיעה מידת גובה 194.09 כשלצידה הוסיפה עורכת התכנית מידת גובה של 192.98. הפרש הגובה בין הנקודה הגבוהה בגרם מדרגות הפיתוח המוצעות (195.6) לבין הנקודה הנמוכה בקרקע על פי המדידה (194.09) הינו 1.6 מ' כשבחזית המערבית מופיע ק.ק.ט נמוך יותר 86 ס"מ. ככל הנראה מתוכננת חפירה שלא צויינה בבקשה.
- קיימת אי התאמה בין סימון ק.ק.ט המוצג בבקשה לבין ק.ק.ט בהיתרים קיימים.
- בחזית המזרחית מופיעות מדרגות פיתוח בטון שלא הוצגו בתכניות. מדרגות אלו מופיעות כקיימות במדידה ואף של דירה אחרת.

9. לעניין התייחסות נכסים- קיימת בקשה נוספת של הדירה בקומה א' מס' 54119834 שלה קיימות תוספות לא חוקיות והוגשה תביעה נקודתית להסדרה.
10. 8 דירות בחלקה ומתוכם 6 מסכימות לבקשה.
11. לא הוגשו התנגדויות.

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים :

1. הבקשה הוגשה במקור כבקשה לתוספת בניה בקומת המסד, באופן שהתבקשה תוספת שטח עיקרי, אשר היה מביא את דירת המבקשים לגודל של מעל 110 מ"ר, וזאת תוך סימון מקום חניה שאינו תקני בתחומי המגרש, בניגוד לאמור בסעיף 14 לחפ/831/נב.1.
 2. עמדת האגף לתכנון תנועה דרכים ונוף כי במגרש קיימת בניה לא חוקית וכן פלישות לשטח הציבורי, מעבר לקו הרחוב, באופן שאינו מאפשר הסדרת חניה ציבורית או מדרכה במרבית קטעי הרחוב.
 3. לא פורסמה הקלה מהוראות חפ/831/נב.1 לעניין סימון מקומות החנייה, ולאור האמור בסעיף 2 לעיל, עמדת מחלקת חניה הינה כי לא ניתן להמליץ על כופר חניה.
 4. בשלב מאוחר של הליך הרישוי שונה יעוד התוספת בקומת המסד ל"מחסן". יחד עם זאת, לא ניתן לאשר את התוספת המוצעת כמחסן נוכח העובדה כי אינה תואמת את הוראות התכניות החלות :
 - א. המחסן מוצע בגובה של 2.40 מ' בהתאם לחתך 2-2. מאחר ולא פורסמה הקלה ביחס לגובה המחסן המוצע בהתאם להוראות חפ/229/י, לא ניתן לאשר את התוספת המוצעת כמחסן, בגובה העולה על 2.2 מ'.
 - ב. המחסן מוצע בגודל של 21 מ"ר מבלי שפורסמה הקלה ביחס להוראות חפ/229/י, הקובעת כי ניתן לאשר מחסן בשטח של 6 מ"ר בלבד לכל יחידת דיור.
 5. המרפסת המוצעת מהווה פגיעה תכנונית בדירת השכן, נוכח האפשרות לפגיעה בפרטיות הן ביחס לאפשרות הצפייה לחלון חדר השינה של הדירה הסמוכה, והן ביחס לאפשרות הצפייה למרפסת הקיימת. כמו כן, צורת המרפסת המוצעת קטומה ומהווה פגיעה צורנית- אסתטית בחזית המבנה, ועל כן לא ניתן לאשרה.
 6. יש להביא החלטה זו בפני אגף הפיקוח על הבניה והתביעה העירונית, לצורך בחינת המשך ניהול הליכי אכיפה ביחס לבנייה ולשימוש המבוצעים לצורכי חניה בחזית המגרש.
- ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הוועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים :

1. הבקשה הוגשה במקור כבקשה לתוספת בניה בקומת המסד, באופן שהתבקשה תוספת שטח עיקרי, אשר היה מביא את דירת המבקשים לגודל של מעל 110 מ"ר, וזאת תוך סימון מקום חניה שאינו תקני בתחומי המגרש, בניגוד לאמור בסעיף 14 לחפ/831/נב.1.

2. עמדת האגף לתכנון תנועה דרכים ונוף כי במגרש קיימת בניה לא חוקית וכן פלישות לשטח הציבורי, מעבר לקו הרחוב, באופן שאינו מאפשר הסדרת חניה ציבורית או מדרכה במרבית קטעי הרחוב.

3. לא פורסמה הקלה מהוראות חפ/831/נב/1 לעניין סימון מקומות החנייה, ולאור האמור בסעיף 2 לעיל, עמדת מחלקת חניה הינה כי לא ניתן להמליץ על כופר חניה.

4. בשלב מאוחר של הליך הרישוי שונה יעוד התוספת בקומת המסד ל"מחסן". יחד עם זאת, לא ניתן לאשר את התוספת המוצעת כמחסן נוכח העובדה כי אינה תואמת את הוראות התכניות החלות:

- א. המחסן מוצע בגובה של 2.40 מ' בהתאם לחתך 2-2. מאחר ולא פורסמה הקלה ביחס לגובה המחסן המוצע בהתאם להוראות חפ/229/י', לא ניתן לאשר את התוספת המוצעת כמחסן, בגובה העולה על 2.2 מ'.
- ב. המחסן מוצע בגודל של 21 מ"ר מבלי שפורסמה הקלה ביחס להוראות חפ/229/י', הקובעת כי ניתן לאשר מחסן בשטח של 6 מ"ר בלבד לכל יחידת דיור.

5. המרפסת המוצעת מהווה פגיעה תכנונית בדירת השכן, נוכח האפשרות לפגיעה בפרטיות הן ביחס לאפשרות הצפייה לחלון חדר השינה של הדירה הסמוכה, והן ביחס לאפשרות הצפייה למרפסת הקיימת. כמו כן, צורת המרפסת המוצעת קטומה ומהווה פגיעה צורנית- אסתטית בחזית המבנה, ועל כן לא ניתן לאשרה.

6. יש להביא החלטה זו בפני אגף הפיקוח על הבניה והתביעה העירונית, לצורך בחינת המשך ניהול הליכי אכיפה ביחס לבנייה ולשימוש המבוצעים לצורכי חניה בחזית המגרש.

הבקשה נדונה והוצגה, הוחלט פה אחד לדחות את הבקשה עפ"י המלצות צוות משרד מהנדס העיר.

נערכה הצבעה כדלקמן:

- | | |
|---|---|
| בעד - הצביעו החברים: | עו"ד שרית גולן שטיינברג, עו"ד פאחר ביאדסי, מר שרבל דכוור, |
| מ"ר מוטי בליצבלאו, גב' נטע בוחבוט וגב' טטיאנה ג'ון. | |
| נגד - | אין. |
| נמנע - | אין. |

הערה: מר מיכאל אלפר, שהה מחוץ לחדר הישיבות.

החלטת ועדת המשנה מישיבה מס' 23 מיום 11.11.2024

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. הבקשה הוגשה במקור כבקשה לתוספת בניה בקומת המסד, באופן שהתבקשה תוספת שטח עיקרי, אשר היה מביא את דירת המבקשים לגודל של מעל 110 מ"ר, וזאת תוך סימון מקום חניה שאינו תקני בתחומי המגרש, בניגוד לאמור בסעיף 14 לחפ/831/נב/1.
2. עמדת האגף לתכנון תנועה דרכים ונוף כי במגרש קיימת בניה לא חוקית וכן פלישות לשטח הציבורי, מעבר לקו הרחוב, באופן שאינו מאפשר הסדרת חניה ציבורית או מדרכה במרבית קטעי הרחוב.

3. לא פורסמה הקלה מהוראות חפ/831/נב/1 לעניין סימון מקומות החנייה, ולאור האמור בסעיף 2 לעיל, עמדת מחלקת חניה הינה כי לא ניתן להמליץ על כופר חניה.

4. בשלב מאוחר של הליך הרישוי שונה יעוד התוספת בקומת המסד ל"מחסן". יחד עם זאת, לא ניתן לאשר את התוספת המוצעת כמחסן נוכח העובדה כי אינה תואמת את הוראות התכניות החלות:

א. המחסן מוצע בגובה של 2.40 מ' בהתאם לחתך 2-2. מאחר ולא פורסמה הקלה ביחס לגובה המחסן המוצע בהתאם להוראות חפ/229/י, לא ניתן לאשר את התוספת המוצעת כמחסן, בגובה העולה על 2.2 מ'.

ב. המחסן מוצע בגודל של 21 מ"ר מבלי שפורסמה הקלה ביחס להוראות חפ/229/י, הקובעת כי ניתן לאשר מחסן בשטח של 6 מ"ר בלבד לכל יחידת דיור.

5. המרפסת המוצעת מהווה פגיעה תכנונית בדירת השכן, נוכח האפשרות לפגיעה בפרטיות הן ביחס לאפשרות הצפייה לחלון חדר השינה של הדירה הסמוכה, והן ביחס לאפשרות הצפייה למרפסת הקיימת. כמו כן, צורת המרפסת המוצעת קטומה ומהווה פגיעה צורנית- אסתטית בחזית המבנה, ועל כן לא ניתן לאשרה.

6. יש להביא החלטה זו בפני אגף הפיקוח על הבניה והתביעה העירונית, לצורך בחינת המשך ניהול הליכי אכיפה ביחס לבנייה ולשימוש המבוצעים לצורכי חניה בחזית המגרש.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

הערה:

בתאריך 14.11.24 הוגשה הסתייגות על ידי חבר המועצה מר מיכאל אלפר (ההסתייגות מצ"ב). לפיכך הבקשה תובט לדיון במליאת הועדה המקומית.

להלן ההסתייגות:

בס"ד יום חמישי י"ג חשוון תשפ"ה

14 נובמבר 2024

לכבוד

גב' אהובי בלוד

מנהלת הועדה המקומית

שלום רב,

הנדון: הסתייגות להחלטת ועדה מתאריך 11.11.24 בקשה מס' 54/1198/35 גורדון 4 חיפה

מוגשת בזאת הסתייגות להחלטת הועדה בבקשה מס' 54/1198/35 גורדון 4 חיפה.

להלן רקע:

מדובר בבקשה לתוספת ממ"ד, מרפסת ומחסן ללא הקלות ששובצה לדיון בוועדה רישוי בתאריך

21/12/23

התקבלה החלטה להוריד את הבקשה מסדר היום ולהעבירה לדיון בוועדה מקומית כדי לדון בבקשה

יחד עם בקשה 04 שהגיש הדייר בקומה מעל.

זאת למרות שהבקשה הינה ללא הקלות שבמרכז בקשה לשיפור מיגון בתקופת מלחמה. הבקשה המתינה מס' חודשים לדיון,

מסיבה לא ברורה בקשה 04 נכנסה לדיון ב-09/09/24 והבקשה הנוכחית לא (למרות הנימוק שהבקשות

צריכות להיכנס לדיון יחדיו)

עקב העיכוב המתמשך והבלתי מוצדק והצורך הדחוף בהקמת הממ"ד, הבקשה פוצלה והממ"ד אושר

במסלול פטור, התנהלות שגררה עלויות נוספות למבקש.

בדיון שהתקיים בתאריך 11.11.24 בו ועדה המקומית הבקשה הובאה לדחייה וביקשתי להוריד את הבקשה מסדר יום) בקשה שלא נענתה) מתוך מטרה לתקן את המלצות, כך שניתן יהיה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. תיקון גובה מחסן בהתאם להוראות חפ/2229.
2. הוספת ק"ר הפרדה במרפסת המבוקשת לכיוון השכן כפי שנקבע במקרים דומים. אבקש להביא את התיק לדיון חוזר בוועדה או לחילופין להצבעה במליאה בהתאם להמלצות.

בברכה,
מיכאל אלפר

החלטת הועדה: