

סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה)

ישיבה מספר: 36 ביום שלישי תאריך 01/02/22 ל' שבט, תשפ"ב בשעה 17:00

עיריית חיפה

משרד מהנדס העיר

הוועדה המקומית לתכנון ובניה העיר חיפה

לכבוד

חברי הועדה המקומית לתכנון ובניה

מ"ר עינת קליש רותם, ראש העיר	מר שמשון עידו, סגן רה"ע	הרב אורי אוזן
מר נחשון צוק, סגן ומ"מ רה"ע	רו"ח אלי בן דיין	מר אביהו האן
מר ניר שובר	מר יצחק בלס	גב' יעל שנער
גב' סיגל ציוני	מר רג'א זעאתרה	מר מרדכי בליצבלאו
מר לזר קפלון	גב' שהירה שלבי	גב' הילה לאופר
מר גרי קורן	מר אליהו לנדאו	גב' תמר ברק
מר מרדכי מיכאל אלפר, סגן ומ"מ רה"ע	מר תבור להט	מר אריה בליטנטל
מר מנחם קפלן	עו"ד דוד עציוני	ד"ר אור ברק
גב' סופי נקש, סגן רה"ע	מר יואב רמתי	
גב' חדוה אלמוג	מר צבי ברבי	
מר יוסי שלום	עו"ד שרית גולן-שטיינברג	

נציגי שרים וגופים

נציגת שר הפנים בעלת דעה מיעצת – תמר לניר-שצברג	מעיינ 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)

א.ג.נ.

הזמנה לישיבת מליאה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה

העיר חיפה מס' 36 אשר תתקיים ביום ג', ל' בשבט תשפ"ב, 01.02.2022 בשעה 17:00

באולם המועצה רח' חסן שוקרי 14, חיפה

מוזמנים:

מר אוהד שגב	מנכ"ל העירייה
אדר' אריאל וטרמן	מהנדס העיר
מר שמוליק מרמלשטיין	גזבר העירייה
מר עופר טל	מבקר העירייה
גב' עדנה הררי אברהם	מזכירת המועצה
עו"ד ימית קליין	היועצת המשפטית לעירייה
עו"ד קרן גולדשמידט	יועצת משפטית ועדה מקומית
מר רונן כהן	סגן מהנדס העיר
מר נעם דביר	עוזר מהנדס העיר

אדריכלית העיר	אדר' ליטל שלף דורי
יועצת משפטית	עו"ד דגנית קורן
נציגת הועדה המקומית בוועדת ערר	גב' ג'ודי בלייכר
מנהלת האגף לרישוי על הבניה	אדר' רחל בצ'ינסקי
ס/מנהלת האגף לרישוי על הבניה	אדר' מיכל רוז
מנהלת אגף תכנון עיר	אדר' רותי רפפורט
מנהל האגף לפיקוח על הבניה	מר ניר לוי
מ"מ מנהל אגף נכסים ושמאות	מר ניר גראואר
מנהל אגף דרכים תנועה וגנים	מר יואב דנציגר
מנהלת המחלקה לשימור	אדר' עינב שהורי
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
ראש מינהל ארגון ושרות לציבור	מר יוסי כהן
מתכנתת סביבתית אגוד ערים חיפה להגנת הסביבה	גב' שרה איגר פרוסנר
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 יום:

- חפ/2177/ד - בת גלים - פינוי בה"ד חיל הים – תוכנית בסמכות וועדה מחוזית

מס' דף: 3

סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) מספר: 36 בתאריך: 01/02/22

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	304-0889832		חפ/2177/ד - בת גלים - פינוי בה"ד חיל הים	4

סעיף: 1	תכנית מפורטת: 304-0889832
סדר יום לוועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר: 36 בתאריך: 01/02/2022	

שם: חפ/2177/ד - בת גלים - פינני בה"ד חיל הים
גרסת הוראות: 10 גרסת תשריט: 6

תכנית בסמכות הוועדה המחוזית

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה

חוות דעת מהנדס הוועדה – מוגש ע"י האגף לתכנון עיר

דיון להפקדה

מספר ושם התכנית: 304-0889832 חפ/2177/ד - בת גלים – פינני בה"ד חיל הים

התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך 3.10.21 ושובצה לדיון בוועדה מחוזית בתאריך 07.02.22

מטרת התכנית כפי שמוגשת:

1. הקמת שכונת מגורים חדשה בשטח בה"ד חיל הים.
2. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים בהיקפים עירוניים לצד קו החוף הקיים.

זיהוי התכנית:

<u>השטח הכלול בתכנית:</u>	<u>הקרקע הכלולה בתכנית:</u>	<u>המקום:</u>
כ-181 דונם.	גוש: 10817 חלק חלקה: 52; גוש: 10820 חלקה: 1 חלק חלקה: 3, 5; גוש: 10929 חלק חלקה: 36-41; גוש: 11674 חלק חלקה: 1; גוש: 11696 חלק חלקה: 1-2; גוש: 11697 חלק חלקה: 7- 10; גוש: 11750 חלקה: 1-3; 15-16; חלק חלקה: 11, 17.	תחום בסיס הדרכה של חיל הים בבת גלים (בה"ד)
	<u>עורך התכנית:</u>	<u>מגיש התכנית:</u>
	דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ, המרץ 6, תל אביב - יפו	רמ"י, פל-ים 15, חיפה

מסמכי התכנית כוללים:

מונה תדפיס תשריט מצב מוצע 26, תדפיס הוראות 34.

התכנית מלווה בנספחים הבאים: תשריט מצב מאושר, נספח בינוי מחייב לנושא מספר קומות וקוי בנין, נספח נוף השתלבות ונצפות, נספח תנועה, נספח תשתיות - ביוב ומים, נספח תשתיות – ניקוז, נספח שימור, נספח סביבה וסקר ימי.

כתב שיפוי – לא הוגש. יש לדרוש כתב שיפוי.

גבולות התכנית:

גבולות התכנית הם קו החוף מצפון, רח' עפרון ומתחם בי"ח רמב"ם ממזרח, רח' העלייה השנייה מדרום ורחוב שרל לוף ממערב. התכנית ממוקמת בשכונת בת גלים ברצף עם חזית הים העירונית של חיפה והמשכו של רציף אהרון

מס' דף: 5

רוזנפלד, במיקום מרכזי ובקרבה לצירי תחבורה ותחבורה ציבורית (כ-200 מ' קו אווירי מתחנת הרכבת, כ-350 מ' משד' ההגנה- כביש 4, וציר המטרונית העובר ברחוב העליה השניה). מדרום לשד' ההגנה שכונות קריית אליעזר וקריית אליהו המתחדשות.

רקע ודברי הסבר כלליים:

בסיס ההדרכה של חיל הים (בה"ד), מהווה חטיבת קרקע בגודל של כ-180 דונם, בתוך שכונת בת גלים. פינוי הבסיס, מהווה הזדמנות לחידוש והשלמת רצף המרקם העירוני בשכונת בת גלים, לתוספת שטחי ציבור ושטחים פתוחים לשכונת בת גלים, לתוספת יחידות דיור בתמהיל מגוון הכולל גם דירות גדולות, לגידול באוכלוסייה של שכונת בת גלים, להעלאת הרמה החברתית והכלכלית וכן, לפתיחה מחדש לשימוש הציבור של קטע רצועת החוף לאורך הגבול הצפוני של הבסיס.

במסגרת קידום התכנית, התקיימו מס' ישיבות עבודה בהשתתפות לשכת התכנון המחוזית, רמ"י – יזמת התכנית, נציגי העירייה ומשרדי ממשלה שונים. במסגרת ישיבות אלה, גובשו ייעודי הקרקע, היקפי הבינוי, הממשקים עם חוף הים, השכונה הוותיקה, בית חולים רמב"ם, מערכת הדרכים ועקרונות הבינוי המוצעים בתכנית הנדונה.

התכנית הנדונה מציעה הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת 1,300 יח"ד, 250 יח' דיור מוגן, 250 חדרי מלון, 13,300 מ"ר למסחר ותעסוקה. כוללת עירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה, תיירות, וכן שימושים ציבוריים מבונים ופתוחים, טיילת חוף ושצ"פ לאורך החוף.

התכנית מציעה חזית מסחרית לאורך השדרה הראשית צפון-דרום ולאורך הדופן הבנויה של השכונה בקו החוף. רשת הרחובות החדשה ממשיכה את מערך הרחובות הקיימים בשכונת בת גלים, ומאפשרת יצירת קישוריות מדרום העיר אל קו המים ויצירת רצף והמשכיות של טיילת החוף מזרח-מערב.

עיקרי הוראות התכנית (כפי שמוגשת)

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט: מייעוד איזור מגורים ב', דרך מאושרת ושצ"פ לייעודים: שב"צ, שצ"פ, מגורים ד', מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מגורים, מסחר ותעסוקה, מגורים מיוחד ותיירות, מגורים מסחר ותיירות, כיכר עירונית, חוף, רחצה ודרכים מוצעת.
2. קביעת מגרשים להקמת מגורים 1,300 יח"ד, 250 חדרי מלון, שטחי מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים ומתקנים הנדסיים.
3. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת הוראות בינוי.
6. קביעת גובה ומספר קומות.
7. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.
8. התווית דרכים וקביעת יעודי דרך.
9. קביעת חזיתות מסחריות מחייבות.

מצב קיים:

שטח התכנית משמש, מאז הקמתו ע"י הבריטים ועד היום, כבסיס צבאי של חיל הים וקיים בו בינוי המשמש את צרכי הבסיס.

מצב סטטוטורי - תכניות החלות בשטח:

תכניות מאושרות:

תכניות מפורטות החלות בתחום התכנית: חפ239/ משנת 1937, חפ510/ חפ363/ משנת 1938, חפ413/ וחפ420/ משנת 1940 וחפ654/ משנת 1945. בהתאם למצב המאושר, רוב השטח הכלול בתכנית מסווג לאזור מגורים ב' ובו זכויות בנייה של 80.5% בבניינים בגובה 2 קומות וקומה שלישית חלקית. בנוסף, כלולים בתכנית שטחים ביעוד דרכים, שצ"פ. קווי הבניין המאושרים באזור מגורים ב' הם: קדמי – 3 מ', צידי – 3 מ', אחורי – 6.5 מ'.

התאמה לחפ/2000 תכנית מתאר כוללנית לחיפה (אושרה בשנת 2019):

השטח בתחום התכנית כלול במתחם 5 – שכונת בת גלים. המתחם מיועד להתחדשות עירונית ופיתוח השכונה באמצעות ניצול הקרבה לחוף הים, פיתוח חזית ים עירונית וטיילת לאורך החוף, פיתוח מלונאות ופינוי השטחים שתפוסים על ידי הצבא. התכנית הנדונה תואמת לחזון זה. התכנית הנדונה תואמת, ליעודי הקרקע ולשימושים של תכנית המתאר ומאפשרת עירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה, תיירות ומבני ציבור. בתכנית המתאר הכוללנית, מוצע פארק ציבורי, שחוצה את המתחם בציר אלכסוני (בדומה למצב המאושר), המגיע אל קו המים. בתכנית הנדונה, מוצעת שדרה ראשית עם חזית מסחרית, מבט פתוח אל הים, קישוריות מרח' העלייה השנייה, דרומה ועד קו המים, וחיבור לשטח הפארק בחזית ים עירונית, המשמש מעבר משלים בין המרקם העירוני הבנוי לבין המרחב החופי. זכויות הבנייה העיקריות בתכנית המוצעת (סה"כ שטח עיקרי לכל השימושים כ-252,000 מ"ר) גבוהים מהקבוע בחפ/2000 (160,000 מ"ר עיקרי). יצוין, כי הזכויות בתכנית הכוללנית, נקבעו בהתאמה לתכנון קודם שהוצע באזור, ערב אישור התכנית. יחד עם זאת, התכנית כפי שמוצעת עדכנית ותואמת לזכויות בניה שאושרו וקודמו לאחרונה, במסגרת תכניות מתאר בסביבת התכנית.

על פי נספח המבנה העירוני, האזור מוגדר לבניה של עד 22 קומות. בתכנית הנדונה, מוצעים מבנים בגובה משתנה (25-4), כאשר הבנייה מעבר ל-22 קומות בגובה של- 25 קומות, מוצעת בשני תאי שטח בלבד, שמשתלבים עם הבנייה הגבוהה הקיימת והמתוכננת ממזרח לתכנית. זאת תוך התאמה לתוספת הזכויות המתבקשת בתכנית זו.

רצועת החוף, מסומנת בחפ/2000 כחוף רחצה ציבורי הכולל מרחב הולכי רגל, שירותי הצלה, סככות צל, מתקנים פתוחים ובלתי מגודרים לספורט ומשחק, חניה אינה מותרת. התכנית מציעה רצועת חוף, הנשמרת פתוחה לשימוש הציבור ומסומנת ביעוד שצ"פ עם טיילת לאורכה, ולא ביעוד של חוף רחצה, ויוצרת המשכיות של הטיילת ממזרח למערב, זאת בהתאמה לתמ"א 13/3א.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית, מאחר ואינה תואמת לחפ/2000. (בשטחי הבנייה ובגובה המבנים). יצוין כי היקפי הבנייה דומים להיקפי הבנייה בתכניות התחדשות עירונית המקודמות בסביבה הקרובה.

מסמך מדיניות גובה מבנים:

מסמך שנדון בפני מליאת הוועדה המקומית ב- 10.9.2019, פורסם להערות הציבור ועודכן בהתאמה בטרם יובא לאישור סופי בפני מליאת הוועדה המקומית. בהתאם למסמך זה, השטח בתחום התכנית כלול באזור לבניה מרקמית עד 10 קומות משולבת במבנים עד גובה 22 קומות.

תכניות מתאר מחוזיות:

תממ 6

תכניות מתאר ארציות:

תמא 1/35 תוכנית המתאר הארצית המשולבת לבניה, לפיתוח ולשימור

תמא/1 תכנית המתאר הארצית האחוזה

תמא/ 13/ 3 לחופי חיפה וטירת הכרמל

תמא/ 13/ 3 א – פיתוח חזית ים עירונית בחיפה

תמא/ 13/ 3 ב למעגנות – תכנית בשלבי הכנה

תמא/ 12/ 1 - למלונאות

סביבה חופית:

התכנית בתחום קווי הסביבה החופית – תחום קו החוף - 100 מ'. תחום הסביבה החופית – 300 מ'. יידרש אישור הוולח"ף.

עתיקות:

בתחום התכנית כלול אתר עתיקות.

התאמת התכנית לתמ"אות, סביבה חופית והתייחסות להערות גופים ממשלתיים – נושאים שידונו במסגרת דיון הוועדה המחוזית בתכנית.

תיאור עיקרי התכנית המוצעת מול המצב המאושר:

אפיון	מצב סטטוטורי מאושר	מוצע בתכנית
ייעודים שטחים בנויים	מגורים ב'	<p>התכנית מציעה תאי שטח עם שימושים מעורבים בקומפוזיציות שונות.</p> <p><u>מגורים ד' – תאי שטח 101, 102</u></p> <p>שימוש למגורים, תעסוקה, מסחר, שימוש ציבורי. השטחים שאינם למגורים ימוקמו בקומת הקרקע.</p> <p>בקומות המגורים יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p><u>מגורים מסחר ותעסוקה – תאי שטח 202, 203, 204</u></p> <p>שימושים בדומה למגורים ד' אולם, שטחי ציבור ותעסוקה יותרו עד לקומה שלישית.</p> <p><u>מגורים ותיירות – תאי שטח 206, 207</u></p> <p>שימוש למגורים, דיור מיוחד, מלונאות, מסחר, ציבורי. הפנית חזית פעילה לכיוון החזית הימית. שטח ציבור ומסחר ימוקמו בדופן השטחים הציבוריים.</p>

<p><u>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור – תאי שטח 201, 205</u> שימוש למגורים, תעסוקה, מסחר שימוש ציבורי. השימוש הציבורי ימוקם בקומות הראשונות. בתא שטח 201 – ישמש עבור מבנה חינוך.</p> <p><u>מבנים ומוסדות ציבור – תאי שטח 401, 402</u> שימושים ציבוריים, מסחר, מרפאות, תעסוקה. בתי ספר ומרחבים ציבוריים יתוכננו כך שישמשו את הציבור במשך כל שעות היום.</p> <p><u>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 403</u> שימוש ציבורי, מסחר, מתקנים הנדסיים, שימושי חוף. עקרונות בינוי בדומה למבני ציבור לעיל.</p> <p><u>מסחר – תא שטח 301</u> שימוש למסחר, מסחר מזערי, מסעדות, בתי קפה. תותר סגירת חורף, בתנאים.</p> <p><u>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים – תא שטח 901</u> מיועד לתחנת שאיבה</p>		
<p><u>שטח ציבורי פתוח – תאי שטח 603, 604, 615-610</u> פארק שכונתי וגינה ציבורית, מתקנים נדרשים, מסחר מזערי, שווקים זמניים וירידים, מתקני ספורט ופנאי, חניה ציבורית באיזור מחלקת נוף. מתחת לקרקע – חניה ציבורית, מתקנים הנדסיים, מבני שירות. <u>פארק/גן ציבורי – 601, 602, 609-605</u> בדומה לשימושי השצ"פ אך לא תותר חניה עילית, מלבד אופניים. <u>טיילת</u> לפי תמ"א 13.</p>		<p>ייעודים - שטחים פתוחים</p>
<p>עד 25 קומות, במדרג המשתלב עם הבנייה הקיימת. מתקיים מדרג בגובה הבנייה מבנייה מרקמית של 10-4 קומות, בממשק עם שכונת בת גלים ממערב ועד 25-22 קומות בממשק עם מתחם רמבם.</p>	<p>2 קומות וקומה 3 חלקית.</p>	<p>גובה ומס' קומות</p>
<p>124,166 מ"ר (ללא דיור מוגן ומלונאות)</p>	<p>80.5% משטח המגרש.</p>	<p>שטחי בניה: שטח עיקרי</p>
<p>1300 יח"ד</p>		<p>מס' יח"ד</p>
<p>250 יח"ד, 12500 מ"ר שטח עיקרי</p>		<p>מלונאות</p>

מס' דף: 9

250 יח"ד, 12500 מ"ר שטח עיקרי		דיור מוגן/מיוחד
9.5 יח"ד/דונם ברוטו 33.7 יח"ד/דונם נטו		צפיפות ממוצעת, כולל דיור מוגן
95 מ"ר		שטח עיקרי ממוצע ליח"ד
7400 מ"ר		מסחר משולב תעסוקה, שטח עיקרי
5900 מ"ר		מסחר – שטח עיקרי
88,412 מ"ר		מבני ציבור – שטח עיקרי
23,016 מ"ר		מרפסות
יהיה לפי התקן וייקבע בשלב ההיתר. פתרונות החניה הקבועים, למגורים, תעסוקה ומבני ציבור יהיו בתת הקרקע. חניה עילית תשולב בקומת המסד ותהיה מקורה ולא תופנה למרחב הציבורי.		חניה
התכנית לא כוללת נספח עצים בוגרים בגלל בעיות של בטחון שדה. מסמך זה יושלם לפני ההפקדה.		עצים בוגרים
בשטח קיימים מספר צריפים מנדטוריים. ראה התיחסות מח' שימור בהמשך		שימור

הערות אגפי/מחלקות התכנון בעירייה / גורמי חוץ	
התכנית ונספחיה הועברו לקבלת הערות אגפי / מחלקות התכנון בעירייה/ גורמי חוץ הרלוונטיים	
<p>המחלקה לשימור מבנים ואתרים</p>	<p>התכנית נדונה בוועדת השימור ביום 21.4.21. בחוות הדעת של מחלקת השימור, צוין כי לא נערך תיק תיעוד למתחם וכי תועדו שני צריפים מנדטוריים בלבד. יצוין כי, בנוסף להחלטת הועדה להלן, הועברו הערות לתיק התיעוד שהוגש לאחר הדיון בוועדת השימור.</p> <p>א. להלן החלטת הועדה לשימור מבנים ואתרים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הועדה מאמצת ומאשרת את המלצות המחלקה לשימור אתרים. 2. נדרש להכין תיק תיעוד מתחמי מלא לכל המחנה, תוך מתן דירוג ערכיות לכל אחד מהמבנים/מבנים ולהיבטים נופיים ואורבניים. תיק התיעוד יתואם עם המחלקה לשימור. תיק התיעוד, ההמלצות, והתכנון המוצע בהתאם, יוצגו לוועדה המקומית לפני דיון בתכנית. 3. תיק התיעוד, וסיוור בשטח שייערך על ידי המחלקה לשימור, ישמשו בסיס לגיבוש המלצות על מבנים לשימור/העתקה ושיקום. 4. הוראות התכנית והתשריט יתייחסו למבנים לשימור, ויקבעו שלביות בשימור/העתקה/שיקום המבנים, כמטלות יזם. כל מבנה שייעוד לשימור, ישויד ברמת הפרוייקט למתחם בינוי ושוקם כחלק מהבינוי במתחם, על בסיס תכניות הנדסיות ואדריכליות שיתואמו ויאושרו ע"י המחלקה לשימור וועדת השימור בשלב ההיתר. שימור ושיקום שני המבנים שתועדו, על ידי העתקתם לאזור

<p>הנופי המשיק לים או לחילופין שימור צריף אשר עתיד להיות ביעוד קרקע שצ"פ.</p> <p>5. סקר עצים לבה"ד – עריכת סקר עצים והטמעה בתכנית של מקבצי עצים לשימור.</p> <p>6. יש לשקול הקצאת שטח שיהיה בבעלות העירייה לצורך ניווד זכויות ממגרשים בשכונת בת גלים הוותיקה, שלא ניתן לממש בהם את מלוא הזכויות מטעמי שימור. ב- 8.6.21 נערך סיור במחנה, כשהמלצה העקרונית הינה לשמר צריף עץ מצופה פח מגולוון ומגדלון מים, אלמנטים שיש להם ערך היסטורי, לא ערך אדריכלי.</p> <p>ב. הערות מח' השימור לתיק התיעוד שהוגש לאחר החלטת ועדת השימור:</p> <p>תיק התיעוד שהוגש אינו שלם ולא תואם את דרישות מח' שימור (סעיף 2 בהחלטת ועדת השימור), זאת מאחר והמטרה העיקרית של תיק תיעוד, הינה להעביר את הידע שנאסף, עבור הדורות הבאים, על מתחם בעל חשיבות היסטורית רבת מעלה בעיר.</p> <p>אי לכך, יש להשלים את תיק התיעוד במלואו ולהעביר לידי המחלקה לשימור.</p>	
---	--

<p>לאור החלטת ועדת השימור והערות המח' לשימור, מוצע כי:</p> <p>1. יש להשלים את תיק התיעוד למתחם, כפי שסוכם, על פי הנחיות מח' השימור, כתנאי להפקדת התכנית. מדובר על מסמך בעל ערך היסטורי במתחם חשוב לעיר.</p> <p>2. הצריף המיועד לשימור, נמצא בתא שטח 601 המיועד לשצ"פ. הצריף סומן כמבנה לשימור בתכנית המוצעת. מגדלון המים שהומלץ לשימור ע"פ תיק התיעוד, טרם סומן בתשריט התכנית. יש לסמן את מגדלון המים בתשריט כמבנה לשימור (ככל הנראה, בתא שטח 402).</p> <p>יש להוסיף הוראות בתכנית, שיתייחסו למבנים לשימור, ויקבעו שלביות בשימור/העתקה/שיקום המבנים, כמטלות יזם. כל מבנה שיועד לשימור, ישויד ברמת הפרויקט למתחם בינוי וישוקם כחלק מהבינוי במתחם, על בסיס תכניות הנדסיות ואדריכליות. הוראות השימור בתכנית יתואמו עם מחלקת השימור לפני הפקדת התכנית.</p>	<p>התייחסות צוות מה"ע</p>
<p>בהתאם לפרוגרמה שהוכנה ע"י היח' לשירותי ציבור של עיריית חיפה (מיום 18.5.2020), במסגרת התכנית לפינוי ובינוי הבה"ד מתוכננת בניה של כ- 1,300 יח"ד חדשות. מדובר בתוספת של כ- 4,160 תושבים.</p> <p>לתוספת האוכלוסייה בתכנית בה"ד חיל הים, דרושה הקצאת שטח ציבורי של כ-25 דונם אב"צ. ניתן לשלב חלק ממוסדות הציבור בקומות קרקע של מבני מגורים/מסחר על מנת לייעל את השימוש בקרקע.</p>	<p>אגף נכסים ושמאות - היחידה לשירותי ציבור</p>

<p>מרחב ציבורי פתוח במרקם עירוני קיים נדרשת מינימום הקצאה של 2.4 מ"ר לנפש של שטחים המוגדרים כ"סף הבית ירוק", כלומר, שטחים לשימוש יומיומי ומידי במרחק של 8-10 דקות הליכה. לפיכך, בתוך מתחם בה"ד חיל הים דרושה הקצאה של כ- 10 דונם שטחי "סף הבית ירוק", כאשר כ- 2.0 דונם מהם הם בהגדרת "ירוק תפקודי". בהתאם לטבלת השטחים בהוראות התכנית, כפי שהוגשה: שטחי שצ"פ בתכנית – כ- 26 דונם. שטח פארק/גן ציבורי – כ- 13 דונם. מבנים ומוסדות ציבור – כ- 8 דונם. מגורים ומבנים ומוסדות ציבור – כ- 10 דונם. שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – כ- 6 דונם. בנוסף יינתנו שימושים ציבוריים בקומות קרקע של מגורים, מלונאות. לאור זאת, התכנית כוללת את שימושי הציבור הנדרשים לפי הפרוגרמה.</p>	
--	--

	אגף נכסים ושמאות
<p>הערות אגף נכסים לתכנית (6.12.21):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הועבר חומר למשרד החינוך, עם בקשה להתייחסות עקרונית לנושא עירוב השימושים של בית הספר העל יסודי עם המגורים. 2. מגרש 403- יש לבחון מה המקסימום שאפשר לבנות. 3. לא מסכימים למיקום תחנת שאיבה, אשר עלול לפגוע במגרש 403 ובטיילת. 4. סעיף 4.6.2 - חניון תת קרקעי מתחת לשצ"פ יהיה ציבורי ולא פרטי. 5. במגרשים ציבוריים - שטח הבנייה יהיה מקסימלי. 6. יש לאפשר 15%- 20% מסחר בכל האב"צים. 7. יש להעביר פרוגרמה עם מיקום השימושים. 8. מגרש 201 יהיה בייעוד אב"צ בלבד ויוקצה לרשות המקומית בלבד. ניתן לשנות את ייעוד מגרש 401 המסווג כאב"צ תוך סיווגו לייעוד מגורים במקום 60 יח"ד המתוכננת במגרש 201. <p>הסבר: במגרש 201 מתוכננות 60 יח"ד + בית ספר על יסודי. כתוצאה מהעירוב המאוץ עיריית חיפה תתקשה להקים בית ספר במגרש מצד אחד ומצד שני, רמ"י תתקשה לשווק את המגרש. כפי שתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה, תשס"ט 2009) קובעות כי בעריכת טבלאות הקצאה יש להפריד שותפויות במקרקעין, בתכנית חדשה יש לשמור על עיקרון זה אשר מונע פגיעה עתידית במקרקעי העירייה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 9. ניסוח מוצע לענין הסכם עם אגף הנכסים כתנאי להיתר במגרשים מעורבים: תנאי להיתר יהיה חתימה על הסכם עם אגף נכסים ושמאות לעניין בניית השטח הציבורי, השימוש 	

<p>המשותף ואי קיזוז עלות הבניה מהשבחה. על השטח הציבורי להיות בכניסה נפרדת + חניות כחוק לפי התקן, בגמר מלא, אשר ירשמו על שם עיריית חיפה.</p> <p>לענין הקמת בתי ספר : התייחסות היחידה למבני ציבור : מספר יחידות הדיור המוצעות בתכנית, מייצרות צורך לבי"ס יסודי של 18 כיתות ובית ספר על-יסודי של 18 כיתות. היות וגודל בית ספר על-יסודי מינימלי הוא 30 כיתות, האמור לתת מענה לכלל שכונת בת גלים ולא רק לבה"ד, נדרש למקם גם בית ספר על-יסודי בתחום התכנית. אי לכך, יש להקצות שטחים להקמת בית ספר יסודי של 18 כיתות ובית ספר על-יסודי של 30 כיתות בתחום התכנית.</p>	
---	--

בתכנית הנדונה מוצעים שני תאי-שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור (401, 402), 2 תאי-שטח בייעוד משולב, מבנים ומוסדות ציבור+מגורים (201, 205); תא-שטח בייעוד שצ"פ+מבנים ומוסדות ציבור (403).

בהוראות התכנית אין פירוט לשימושים הספציפיים בכל מגרש.

יש לצרף מסמך מלווה של פרוגרמה, המפרט את הקצאת שטחי הציבור בתכנית ומיקומם, כחלק ממסמכי התכנית. בטבלה 5 יש לקבוע שימושים וזכויות בצורה ברורה. בהוראות לייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' יש לקבוע שימושים והוראות לכל תא שטח.

יש להוסיף הוראה בתכנית כי ניתן יהיה לשנות את מיקום השימושים הציבוריים, על מנת לאפשר גמישות בהתאם לצורך.

מוצע להוסיף בהוראות התכנית כי במגרשי אב"צ יותרו שימושי חינוך, תרבות, דת ורווחה ומיקומם הסופי ייקבע במסגרת היתר הבניה בהתאם לצרכים שיהיו באותה עת.

לענין הקמת בתי ספר:

בי"ס יסודי: במסגרת הכנת התכנית הוצע, בתיאום עם היח' לשירותי ציבור, כי, בית ספר יסודי יינתן בתא שטח 403. יצוין כי, בתא שטח 403 סומן קטע דרך לביטול. מבירור עם אגף דרכים עלה כי, חלק מדרך זו משמש גישה ל- 4 בניינים בקצה רציף אהרן רוזנפלד. לכן, מוצע כי תא שטח 403 יוקצה לרשות המקומית (עבור בית ספר יסודי של 18 כיתות). יש לבטל את ביטול הדרך בתא שטח 403 ולהשאיר דרך גישה מינ' לחלקות - זאת, בתיאום עם מח' תנועה ובהתאם להיתרי בנייה שאושרו במקום.

בי"ס על-יסודי: עורכי התכנית הציעו, כי בית ספר על-יסודי ימוקם בתא שטח 201 במסגרת של עירוב שימושים (כמו בשוק הסיטונאי בתל

<p>אביב), כאשר בית הספר ימוקם בקומות הראשונות ומעליו יוקם מבנה בשימוש למגורים של 60 יח"ד.</p> <p>בהתאם להתייחסות אגף הנכסים, אין היתכנות כלכלית להקמת בית ספר על-יסודי במגרש עם זכויות ל- 60 יח"ד בלבד. בנוסף, כתוצאה מהעירוב המאוץ עיריית חיפה תתקשה להקים בית ספר במגרש מצד אחד ומצד שני, רמ"י תתקשה לשווק את המגרש. כפי שתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה, תשס"ט 2009) קובעות כי בעריכת טבלאות הקצאה יש להפריד שותפויות במקרקעין, בתכנית חדשה יש לשמור על עיקרון זה אשר מונע פגיעה עתידית במקרקעי העירייה.</p> <p>כאמור, התכנית הועברה להתייחסות משרד החינוך לגבי שילוב של בית הספר העל יסודי עם המגורים על פיה המשרד אינו מאשר את עירוב השימושים עד לאישור מסמך עירוב שימושים (בשיתוף מינהל התכנון, מס' רשויות מקומיות ועוד גופים רלוונטיים) ואישורו ע"י הלשכה המשפטית וחשב המשרד.</p> <p><u>להלן התייחסות משרד החינוך (גב' דנה פלוק) לנושא עירוב השימושים:</u></p> <p>אתגרי התכנון מוכרים לנו ואנו אכן עוסקים רבות בתקופה האחרונה בחיפוש פתרונות חדשים אשר יוכלו לתת מענה לצרכים ההולכים וגדלים מצד אחד אל מול מחסור בשטחים יעודיים מנגד. כבר מספר חודשים שאנו פועלים לגיבוש מסמך עירוב שימושים (בשיתוף מינהל התכנון, מס' רשויות מקומיות ועוד גופים רלוונטיים). המסמך טרם אושר ע"י הלשכה המשפטית וחשב המשרד ולכן אין כיום מנגנון המאפשר השתתפות של המשרד במימון פרויקט שכזה (לידיעה, השוק הסיטונאי נבנה במימון פרטי וללא השתתפות המשרד).</p> <p>לאחר אישור המסמך יתורגם הוא לנוהלי עבודה מסודרים אל מול הרשויות.</p> <p>לאור האמור לעיל, ועד לאישור המסמך ע"י כל הגורמים הרלוונטיים, לא ניתן כיום לתת</p>	
--	--

<p>אישור עקרוני לתכנון המוצע.</p> <p>לאור כל האמור, מוצע כי מגרש 201 יהיה בייעוד אב"צ בלבד ויוקצה לרשות המקומית בלבד. ניתן לשנות את ייעוד מגרש 401 לייעוד מגורים, עבור 60 יח"ד שתוכננו במגרש 201.</p> <p>אחוזי הבניה בתאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאמה לתכנית חפ/2000/אבצ "תגבור זכויות בניה באתרים למבנים ומוסדות ציבור, חיפה" המוגשת ע"י העיריה ואשר נמצאת בהכנה. תקן החניה למגרש ציבורי יהיה על פי תקן תקף.</p> <p>יוסף שימוש של 15%-20% למסחר בכל תאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>יוסף בהוראות התכנית כי במגרשים הכוללים שימושים מעורבים, על השטח הציבורי להיות בכניסה נפרדת + חניות כחוק לפי התקן, בגמר מלא, אשר ירשמו על שם עיריית חיפה. במסגרת רישום בית משותף, ירשם השטח הציבורי כיחידה/ות רישום נפרדת/ות על שם עיריית חיפה ומקומות חניה יוצמדו ליחידת/ות הרישום. התייחסות לתחנת השאיבה, ראה בהמשך.</p>	
--	--

	אגף לתכנון דרכים תנועה ונוף
<p>התכנית שהוגשה הועברה להתייחסות אגף דרכים ולאחר הליך של הערות ותיקונים שנערכו לאור ההערות, נספח התנועה מאושר ע"י אגף דרכים. להלן התייחסות האגף לתכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התכנית מציגה עדיפות להולכי רגל ושבילי אופניים כולל מדרכות רחבות ועירוניות. 2. בתכניות הוספו מעגלי תנועה לפי בקשת משרד התחבורה. 3. חיבור לעליה השניה הינו דרך (מדרכה רחבה) 4. תח"צ – מענה ראשי יינתן באמצעות מטרונית בעליה השניה וקרבה לתחנת רכבת, הוכנה תשתית לקווים מקומיים בשכונה. 5. שביל הולכי רגל – בחלק מהשטחים הפרטיים מעבר להולכי רגל ובחלק לא. יש להכניס זכות מעבר והמשכיות שבילים. 6. שבילי אופנים – מוצגת רשת, יש לבחון הכנסת שביל בכביש 2. 7. חיבור רחוב רוזנפלד קריטי לשכונה. 8. הותקנה גישה לרחוב שחם – פתרון מלא יינתן בתכנון מפורט. 9. תקן חניה 1:1 מקובל לאור קיבולת מוגבלת של מערכת כבישים ומערכת תח"צ קרובות, ממליצים לאשר עירוב שימושים (חניה ציבורית ופרטית) בכל המגרשים לפתרון ביקושים ביום ובלילה. 10. סה"כ חניות בפרוייקט כ- 2000 עם רשת דרכים וכ- 6 חיבורים, מקובל, כאשר העדיפות לתח"צ 11. יש לחזק חיבור התכנית למטרונית ולתחנת רכבת באמצעות ציר הליכה 	

<p>מיוחד + שביל אופניים. יש לציין מיקום תוואי מטרונית מוצעת.</p> <p>12. במסגרת היתר הבניה :</p> <p>א. יוגשו תכניות מפורטות של הסדרי התנועה לפרויקט כולל תכנית חניה מפורטת לאישור מח' תנועה, בהתאם לתנאי התב"ע שתאושר.</p> <p>ב. יוגשו תכניות מפורטות לביצוע הרחבת הדרכים הגובלות לאישור מח' תכנון דרכים.</p> <p>ג. יוגשו תכניות מפורטות לביצוע שטחי הגינון שבתכנית, לאישור מח' תכנון נוף.</p>	
---	--

<p>כאמור, נספח התנועה אושר עקרונית ע"י אגף דרכים.</p> <p>1. שבילי הולכי רגל – מוצע לבחון את מערך שבילי הולכי הרגל וזיקות ההנאה המוצעים, בכדי לאפשר המשכיות שבילים.</p> <p>2. מוצע לבחון עירוב שימושים (חניה ציבורית ופרטית) בכל המגרשים לפתרון ביקושים ביום ובלילה.</p> <p>3. יש להוסיף במסמכי התכנית הרלוונטיים, מיקום תוואי מטרונית מוצעת.</p> <p>4. יש להוסיף בהוראות התכנית כי במסגרת היתר הבניה:</p> <p>א. יוגשו תכניות מפורטות של הסדרי התנועה לפרויקט כולל תכנית חניה מפורטת לאישור מח' תנועה, בהתאם לתנאי התב"ע שתאושר.</p> <p>ב. יוגשו תכניות מפורטות לביצוע הרחבת הדרכים הגובלות לאישור מח' תכנון דרכים.</p> <p>ג. יוגשו תכניות מפורטות לביצוע שטחי הגינון שבתכנית, לאישור מח' תכנון נוף.</p> <p>תיקונים טכניים יערכו כתנאי להפקדת התכנית.</p>	<p>התיחסות צוות מה"ע</p>
<p>עיקרי התייחסות מח' נוף 14.10.21</p> <p>1. יש להגדיר זכות מעבר לציבור דרך כל השפ"פים.</p> <p>2. תושאר בגבול המגרש רצועה המשכית ברוחב 2 מ' לפחות על גבי קרקע טבעית לצורך שתילת עצים ושיחים.</p> <p>3. יש לוודא התחברות לשבילי אופניים קיימים ומתוכננים במרחב כולל לפרויקט המטרופן ותכנית האב לשבילי אופניים, יש להוסיף שביל אופניים ברוחב מתוכנן מס' 2 שישמש כחיבור ניצב לשבילים המתוכננים ברוחב מס' 4 ומס' 535.</p>	<p>המחלקה לתכנון נוף</p>

<p>במדרכות בהן ישולב שביל אופניים תהיה רצועת הפרדה בין שני השבילים ברוחב של 1.5 מ' כמוצג אך כשביל המשכי ולא בפתחי נטיעה.</p> <p>4. במדרכות בהן אין שבילי אופניים בצמוד לחניות המקבילות ישולבו פתחי נטיעה רחבים של 1.5/2 מ' לפחות וימוקמו בין כל 2 חניות על מנת שלא תיווצר הפרעה ליוצאים מהרכבים (נא לתקן בתכניות ובחתכים.</p> <p>5. קביעת סוג פינוי האשפה במגרשים הפרטיים בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>6. ניהול מי נגר- ניהול הנגר העילי יעשה לפי הנחיות תמ"א 1 ומסמך מדיניות והנחיות לניהול מי נגר עירוני של מינהל התכנון.</p>	
--	--

<p>לתכנית ניתנה התייחסות המחלקה לתכנון נוף. ההתייחסות כללה הערות לנושאים של הותרת קרקע לחילחול ושתילה על קרקע טבעית, שמירה על שצ"פים איכותיים, התחברות לשבילי אופניים קיימים ומתוכננים במרחב כולל לפרויקט המטרופן ותכנית האב לשבילי אופניים, פינוי אשפה, ניהול מי נגר ועוד. הערות רבות הן טכניות ורלוונטיות לשלב היתר הבניה. לסיכום, מוצע לקבוע כי:</p> <p>1. בהוראות התכנית יוסף סעיף אשר יקבע כי על התכנית יחולו ההנחיות המרחביות שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>2. בהוראות התכנית יוסף סעיף לנושא חילחול במגרש אשר יקבע כי ישמר שטח פנוי מבינוי וריצוף על ותת קרקעי של 15% לפחות משטח המגרש שישמש לנטיעת צמחיה ועצים בוגרים.</p> <p>3. נספח הפיתוח יושלם, יתוקן ויותאם ליתר מסמכי התכנית, כולל התאמת חתכים לחזיתות והתאמה לנספח התנועה – הכל בהתאם להערות צוות מהנדס העיר.</p>	<p>התייחסות צוות מה"ע</p>
<p>התכנית הוגשה ללא נספח עצים בוגרים. במהלך קידום התכנית, בשנת 2016, נערכה מדידת עצים וטבלת ערכיות. בהתאם להערות מפקח העצים, לא ניתן להכין נספח עצים בוגרים מנתונים אלה בשל התיישנותם. מטעמי בטחון שדה, משרד הבטחון עיכב כניסת מודדים למחנה, לצורך מדידת העצים מחדש. לכן, התכנית הוגשה ללא נספח עצים עדכני, כאשר סוכם כי הנספח יוגש בשלב הפקדת התכנית הנספח נמצא בשלבי הכנה.</p> <p>יצוין, כי בשטח התכנית קיים עץ אקליפטוס המקור (תא שטח 805 או 402). לפני כשנה הוגשה בקשה לכריתתו במסגרת בקשה להיתר להקמת מבנה חדש בתחום הבסיס. הבקשה לכריתת נדחתה ע"י מפקח</p>	<p>עצים בוגרים</p>

מס' דף: 24

<p>עצים חיפה. לאור הדחייה, הוגשה השגה לפקיד היערות הארצי, אשר קבע כי העץ הינו בעל ערכיות גבוהה מאוד ויש לקבוע אותו כעץ לשימור. לאור האמור, יש לקבוע בתכנית את העץ האמור כעץ לשימור.</p>	
---	--

<p>1. יושלם נספח עצים בוגרים, כחלק ממסמכי התכנית ותתקבל חו"ד פקיד היערות לנספח כתנאי להפקדת התכנית.</p> <p>2. יעשה מאמץ במסגרת התכנית לשמר עצים קיימים משמעותיים ומקבצי עצים, לדוגמא ציר וושינגטוניות קיים. יעשה מאמץ לשמר את כל העצים הבוגרים בתחום השצ"פים ובחזיתות מבנים כלפי הרחוב. בתחום קווי הבניין במידה ולא ניתן לשמר עצים, ייקבע תשלום כופר עבור עצים שראויים לשימור ואשר לא ניתן לשמרם בתכנית.</p> <p>3. בסעיף "שמירה על עצים בוגרים" בהוראות התכנית יוספו הוראות נוספות בהתאם לנספח העצים שיוגש, בתיאום עם פקיד היערות ומח' נוף.</p> <p>4. עץ האקליפטוס שכבר נקבע ע"י פקיד היערות כעץ לשימור, יסומן בתשריט התכנית כעץ לשימור (תא שטח 805 או 402).</p>	<p>התייחסות צוות מה"ע</p>
<p>בתמ"א 3/13 סומן השטח הימי הגובל כמרחב למיקום מעגנות. הוראות התכנית קובעות כי מיקום המעגנה יקבע בתוכנית מתאר מקומית וכי יש לתכנן גם את שטחי עורף המעגנה. כמו כן מורה התמ"א על תכנון כולל של החלק היבשתי עם הימי. בשנים האחרונות, קודמה ע"י מינהל התכנון ורספ"ן (רשות הספנות והנמלים) תמ"א 13/ב3 למעגנות, עם המלצה למעגנה בחיפה. המלצה זו לא התקבלה, בדיון האחרון שהתקיים בתכנית במועצה הארצית, והתכנית טרם אושרה. יחד עם זאת, יודגש, כי לא נעשה כל הליך לביטול תמ"א 3/13 כך שהוראותיה עדיין תקפות לנושא המעגנות.</p> <p>התכנית הנדונה הינה תכנית משמעותית במרחב בכל קנה מידה, בצמידות לחוף הים, בתחום לחיפוש מעגנות, אולם אינה כוללת</p>	<p>היחידה הסביבתית – תמ"א 13/3 והתייחסות למעגנה</p>

<p>ראיה כוללת בהתאם לקבוע בתמא 13/3 ואינה בוחנת את המרחב החופי והחלופות האפשריות.</p> <p>יצויין כי לאחרונה יזמה העירייה פתרון למעגן מצומצם (מעגן של כ-200-100 סירות קטנות לעומת המעגנה שנבחנה בתמ"א 13/3 ב/3 של 700 מקומות עגינה), שייתן מענה הן לספורט הימי והן למתרחצים. הפתרון העקרוני הוצג לרמ"י, ללשכת התכנון, לולחוף ולמשרד להגנת הסביבה וניתנה בירכת הדרך להמשך בדיקת הפתרון. התכנית הנדונה אינה מציגה כל התייחסות לחלופה זו וככל הידוע, היא לא נבחנה בתהליך התכנון הנוכחי. התכנית אמנם, אינה עוסקת במעגנה אך כיוון שהיא מקבעת את יעודי החוף בתחומה לא ניתן להתעלם מבחינת פרוגרמה אפשרית של עורף מעגנה באזור זה.</p> <p>תכנית בה"ד חיל הים הינה תכנית הממוקמת בצמידות לחוף בו מוצעת טיילת ללא חוף רחצה ואינה מתייחסת לנושא של מתן שירותי חוף לכמות הגדולה של האנשים הצפויים לגור במקום. אין מן הסבירות ששכונה חדשה בסמיכות כל כך גדולה לחוף הים לא תתייחס ולא תבחן היבטים אלו של פרוגרמה לשטחי החוף הסמוכים לשכונה.</p> <p>לאור האמור, אין לקדם את התכנית ללא ראיה כוללת של המרחב החופי ובחינת פריסת השימושיים החופיים כולל התייחסות לחוף רחצה ולספורט ימי ולשטחי העורף הנדרשים עבורם. רק לאחר בחינה זו, ניתן יהיה לקבוע את גבול הקו הכחול של התכנית המוצעת.</p> <p>בנוסף, יצויין כי פינוי הבה"ד מותנה בבניית</p>	
--	--

<p>חלופה לפעילותו, בניה המתוכננת בנמל הפולינום ("התכנסות הבה"ד"). נכון לזמן כתיבת שורות אלו, טרם תוקצב תכנון החלופה ומיותר לציין שללא קידום התכנון יתעכבו לוחות הזמנים לפינוי למועד לא ידוע. על מנת ליצור תכנית ישימה יש לתקצב כעת את התכנון בפולינום מתוך מחשבה כי צפוי תהליך לא קצר של תכנון וביצוע טרם הפינוי. ללא צעדים הכרחיים אלו תישאר תכנית זו ללא יכולת מימוש. אי לכך, יש לקדם במידי את תכנון פינוי הבה"ד.</p>	
---	--

<p>יש לקדם את התכנית בראיה כוללת של המרחב החופי ותוך בחינת פריסת השימושיים החופיים כולל התייחסות לחוף רחצה ולספורט ימי ולשטחי העורף הנדרשים עבורם. בהתייחס לבחינה זו, יש לקבוע את גבול הקו הכחול של התכנית המוצעת, כך שיוצג תכנון מלא של החוף הגובל, לרבות טיילת, פעילות פנאי, שיט, ספורט ימי, מעגן וכו', לרווחת הציבור. לחילופין, ניתן לקדם תכנית מקבילה משלימה, אך במקרה זה, יש להתנות זאת במהלך מקביל של שתי התכניות ולא להשאיר את המרחב החופי בלתי מתוכנן. כמו כן, יש לוודא קידום תכנון לבה"ד החדש על מנת שהתכנית הנדונה תהיה מעשית.</p>	<p>התייחסות צוות מה"ע</p>
<p>הערות כלליות לתכנית :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נספח אקלימי : יש לצרף נספח אקלימי כחלק ממסמכי התכנית. המלצות יש לשלב בהוראות התכנית. 2. זיהום קרקע : יש לערוך בדיקת זיהום קרקע כתנאי לקבלת היתר בנייה ראשון בתכנית. 3. שצ"פ שכונתי : בתכנית הרבה שצ"פים לטובת פעילות מסחרית/תיירותית/חוף. חסר שצ"פ שכונתי לשימוש 5,000 התושבים שיגורו במקום כשגרה. 4. יש לבחון מיקום ביי"ס יסודי או מבני ציבור על רחוב העלייה השניה. 5. תחנת שאיבה על החוף : מה הביטוי העל-קרקעי שלה וכיצד ניתן לשפר. 6. נגר עילי : ראוי לבחון נושא אגירת מי-גשם בתחום השכונה לשימוש מועיל בהם תוך השהיה. 7. אצירת אשפה : התכנית מתאימה מאוד לאצירת אשפה פניאומטית שכונתית. 8. השפלת מי-ים : תידרש התייחסות המשרד להגנת הסביבה. 	<p>יחידה סביבתית</p>

<p>9. בינוי: חתך א'-א': יש להציג התייחסות עדינה יותר ומפורטת לקו השקה של החוף עם הטיילת הגבוהה ממנו בכ-3 מ'. נספח סביבתי :</p> <p>10. יש לכלול התייחסות לאחסון חומ"ס.</p> <p>11. יש להמציא את התייחסות המשרד להגנת הסביבה לסקר ההיסטורי משנת 2011.</p> <p>סעיפים בהוראות התכנית שיש לשנות:</p> <p>12. יש להוסיף שהצללת מגרשי ספורט במערכות סולאריות גם לא תכלל במניין שטחי הבניה.</p> <p>13. סעיף בניה ירוקה - הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שתהיה בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>14. ניהול מי נגר - הנגר העילי יטופל בתחום המגרש ככל הניתן. תותר הזרמת עודפי נגר בלבד אל מחוץ למגרש.</p> <p>סעיפים שיש להוסיף להוראות התכנית:</p> <p>א. גג ירוק: בתכניות המשלבות קומת מסד ומעליה בניה רוויה: לפחות 30% (אחוזים יקבעו בתכנית בינוי ופיתוח) משטח הגג הפנוי יתוכנן כגג ירוק לשימוש הדיירים/משרדים. יש לתכנן את השטחים הירוקים עם קישור ישיר לגרעין המבנה הגבוה.</p> <p>ב. חוות דעת אקוסטית: תנאי להיתר בניה יהיה אישור חוות דעת אקוסטית על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת. חוות הדעת תוגש על-ידי גורם מוסמך ותבחן את מערכות המבנה והשפעתן על מבנים סמוכים.</p> <p>ג. השפלת מי-ים: יש לבצע תהליך תיאום השפלת מי-ים עם המשרד להגנת הסביבה. כתנאי לאישור תחילת</p>	
--	--

<p>עבודות יש להציג אסמכתא כי התיאום הושלם.</p> <p>ד. חומרים ממוחזרים: בחומרי המילוי (מצע ב' וחומר מילוי נברר) יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלוונטיים ממפעלי מחזור מאושרים ע"י המשרד להגנ"ס.</p> <p>ה. אסבסט:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע סקר אסבסט במתחם.</p> <p>ב. במידה וימצא אסבסט, כל פירוק אסבסט במתחם יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. רק לאחר השלמת עבודות פירוק ופינוי האסבסט יבוצעו שאר העבודות באתר.</p> <p>ו. אקולוגיה:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה ראשון בקו ראשון לים: אישור אקולוגית עירונית לסקר מינים אדומים ברצועה החופית.</p> <p>ב. הנחיות למהלך עבודות: יש למנוע תשטיפים למעי' הניקוז העירונית בכל מהלך הבניה.</p> <p>ז. מערכת פניאומטית מתחמית/שכונתית.</p>	
--	--

<p>יש לצרף נספח אקלימי כחלק ממסמכי התכנית. המלצות מהנספח יש לשלב בהוראות התכנית.</p> <p>יש לערוך בדיקת זיהום קרקע כתנאי לקבלת היתר בנייה ראשון בתכנית. יש לבחון את השצ"פים הכלולים בתכנית ואיכותם. ראה התייחסות גם בהמשך.</p> <p>יש לבחון נושא אגירת מי-גשם בתחום השכונה, לשימוש מועיל בהם תוך שהיה. יש להוסיף הוראות בהתאמה.</p> <p>התכנית מתאימה מאוד לאצירת אשפה פניאומטית שכונתית. יש לבחון נושא זה ולהוסיף הוראות לתכנית.</p> <p>תידרש התייחסות המשרד להגנת הסביבה לנושא השפלת מי ים.</p> <p>יש להציג התייחסות עדינה יותר ומפורטת לקו השקה של החוף עם הטיילת הגבוהה ממנו בכ-3 מ'.</p> <p>יש לכלול התייחסות לאחסון חומ"ס. סעיפים בהוראות התכנית שיש לשנות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יש להוסיף שהצללת מגרשי ספורט במערכות סולאריות לא תכלל במניין שטחי הבניה. 2. סעיף בניה ירוקה - הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שתהיה בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. 3. ניהול מי נגר - הנגר העילי יטופל בתחום המגרש ככל הניתן. תותר הזרמת עודפי נגר בלבד אל מחוץ למגרש. <p>להוראות התכנית יוספו סעיפים בנושא גג ירוק, אקוסטיקה, השפלת מי ים, חומרים ממוחזרים, אסבסט, אקולוגיה, בהתאם להנחיות מח' תכנון עיר.</p>	<p>התייחסות צוות מה"ע</p>
<p>להלן התייחסותם לתכנית (7.12.2020):</p> <p>יש להוסיף סעיף איכות הסביבה:</p> <p><u>מטרדי רעש</u></p>	<p>איגוד ערים</p>

<p>אזורי מוסיקה :</p> <p>נמליץ לא להקים עסקים המכילים אזורי מוסיקה פתוחים דוגמת גני ארועים ודיסקוטקים/מועדוני לילה הפועלים בשעות הלילה (פתוחים תחת כיפת השמיים), כולל במתחמים 1, 2 ו, 3- בכדי לא לגרום להפרעה לילית באזורי המגורים.</p> <p>מסחר :</p> <p>העסקים בבניינים המכילים מגורים, לא יכללו פאב, דאנס בר, אולמות ארועים. נבקש לדעת מהם העסקים שיקומו במקום בשלב ההיתר.</p> <p>לא יתוכנן מכון כושר/אירובי בכפיפה אחת עם דירות מגורים.</p> <p>השאיפה בתכנון שכונת מגורים חדשה היא לצמצם ככל הניתן מפגעי רעש צפויים דוגמת רעש מעסקים (מוסיקה כלפי חוץ, ישיבת קהל בשעות הלילה, מנועים) לכן, בכדי לדרוש תנאים אלו ונוספים, נבקש לקבל בשלב ההיתר כל אחד מהבניינים המשלבים עסקים. מומלץ עוד בשלב התכנון, לתכנן אזורים ייעודיים למנועי העסקים במטרה שלא יהוו הפרעה עתידית לבתי מגורים.</p> <p>מבני ציבור סמוכים לבתי מגורים :</p> <p>מומלץ לתכנן חצרות בתי ספר/מגרשי ספורט כך שלא יפנו אל בתי מגורים אלא בכיוון ההפוך.</p> <p>נבקש לקבל בשלב היתר תכניות להקמת בתי ספר, גני ילדים, מתנ"ס ומרפאות, הסמוכים לבתי מגורים.</p> <p>נבקש בשלב ההיתר לקבל מהיזמים : לוחות זמנים לשלבי חציבה וכלונסאות, מספר כלי עבודה חוצבים/קודחים באתר, זאת בכדי לדעת האם תידרש הגבלת שעות עבודה או</p> <p>אף</p>	
--	--

<p>פינוי דיירים מבתי מגורים סמוכים (במקרים קיצוניים).</p> <p><u>זיהום קרקע</u></p> <p>בשלב הבקשה להיתר יש להציג אישור מהמשרד להגנת הסביבה מחוז חיפה, כי הקרקע נקייה ואין זיהום קרקע.</p> <p><u>מיקרואקלים</u></p> <p>יש להגיש מסמך מיקרואקלים עם הגשת היתר הבניה ולוודא שאין בעיה מבחינה נוחות אקלימית כולל במרחבים הציבוריים והפרטיים הפתוחים. המלצות המסמך יוטמעו בבקשה להיתר.</p> <p>יש להגיש דו"ח הצללות, ולראות כיצד ישפיע גובה המבנים המוצעים על החלקות שמסביב. כולל מתן פתרונות.</p> <p><u>תנאי לקבלת היתר בניה</u></p> <p>הצגת דו"ח סביבתי הכולל בין היתר התייחסות למניעת מטרדים בעת עבודות ההריסה, החציבה והבניה: אבק ורעש, משך זמן ביצוע העבודות, סוגי הכלים וכו'. הדו"ח יוגש לבדיקת האיגוד ולאישורו. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לדו"ח הסביבתי שהוגש.</p>	
---	--

<p>להוראות התכנית יוסף סעיף איכות הסביבה על פי הנחיות מח' תכנון עיר. בנוסף, יש לקבוע בהוראות התכנית כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקשות להיתר הכוללות שילוב של מגורים ועסקים (חנויות מזון, בתי קפה ומסעדות) יועברו לקבלת התייחסות והערות איגוד ערים לאיכות הסביבה - בקשה להיתר תכלול דו"ח סביבתי הכולל בין היתר התייחסות למניעת מטרדים בעת עבודות חציבה והבנייה : אבק ורעש, משך זמן ביצוע העבודות, סוגי הכלים, כלי עבודה חוצבים /קודחים באתר וכו'- הדו"ח יוגש לבדיקת האיגוד ואישורו. - תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור איגוד ערים לדו"ח הסביבתי שהוגש. - בשלב הבקשה להיתר יש להציג אישור מהמשרד להגנת הסביבה מחוז חיפה, כי הקרקע נקייה ואין זיהום קרקע. - תוגש תכנית התארגנות לשלב תכנית בינוי ופיתוח - יש להגיש מסמך מיקרואקלים כתנאי להפקדה - יש להגיש דו"ח הצללות כתנאי להפקדה 	<p>התייחסות צוות מה"ע</p>
<p>הערות חברת חשמל: סעיף 6.8.1 א' בהוראות התכנית מאפשר הקמת חדרי שנאים בייעודי הבנייה הבאים : מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. אנו מבקשים לאפשר הקמת חדרי שנאים בכל הייעודים בתכנית, כולל בייעוד שצ"פ. המשך הסעיף הנ"ל קובע כי חדרי השנאים ימוקמו בתת הקרקע בלבד או במבנה המשולב במבנה הראשי. כמו כן סעיף 6.8.2 קובע העתקת שנאים לחדר טרפו תת קרקעי.</p>	<p>חברת חשמל</p>

<p>חברת החשמל אינה מקימה כלל תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות, לא כל שכן באזור הקרוב לים, בעל מי תהום גבוהים. כמו כן לא ברור המונח "מבנה המשולב במבנה הראשי".</p> <p>אנו מבקשים להסיר את הסעיפים הנ"ל במלואם ולהוסיף במקומם את הסעיף הבא: "חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן: בשצ"פים ובשטחים הפתוחים, בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p> <p>על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים ושנאים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה, באישור מהנדס העיר."</p> <p>אנו מבקשים להחליף את סעיף החשמל (6.8) בסעיף כפי שמנוסח בהתייחסותם (לא מובא במסגרת התייחסות זו).</p>	
---	--

<p>בהמשך להתייחסות ח"י מוצע לקבוע :</p> <p>1. סעיף 6.8.1 ו- 6.8.2 יתוקנו לפי הערות ח"י.</p> <p>2. סע' חשמל בתכנית יתוקן לפי הנוסח הסטנדרטי שהועבר ע"י ח"י.</p>	<p>התייחסות צוות מה"ע</p>
<p>התייחסות לנספח תשתיות מים וביוב. הנספח לא מאושר.</p> <p>התייחסות להוראות התוכנית :</p> <p>1. במרחק 50 מטר מת"ש לביוב נמצא שטח מס' 403 שיעודו – "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" – בשטח לא יוכלו להבנות מבנים!</p> <p>2. בסעיף 4.13.2 סעיפים 5, 6, 7 לא ברורים.</p> <p>3. שטח תחנת השאיבה חייב להיות מגודר ללא גישה לציבור. בכפוף להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>4. אין התייחסות לנושאי מים וביוב כמקובל בד"כ.</p> <p>5. בסעיף 7.2 מימוש התוכנית – לא ניתן יהי לתת היתר בניה טרם הקמה והפעלה של תחנת שאיבה לביוב.</p> <p>התייחסות לנספח תשתיות – פרשה טכנית</p> <p>1. בפתח הפרשה יש לתקן מילה ניקוז למים וביוב.</p> <p>2. בתיאור השטח יש להוסיף תיאור טופוגרפי של האזור.</p> <p>3. בסעיף של מערכת מים קיימת יש להוסיף: אספקת המים דרך המקטין.</p> <p>4. בסעיף של מערכת מים מוצעת יש טעות בחישוב עומדים. כיוון שהזנה לשכונה דרך המקטין עומד אספקה כ 50 מטר. יש לעדכן את החישובים בהתאם.</p> <p>5. בסעיף תיאור מערכת ביוב קיימת צריך לדייק - כיוון שמדובר במחנה צבאי למי כרמל</p> <p>אין מידע על מהלך הקוים. כיום ביוב של</p>	<p>מי כרמל</p>

<p>המחנה נסנק ע"י ת"ש פרטית לקו ביוב גרביטציוני באזור רחוב השרון, זורם לת"ש "שקמונה" ומשם נסנק בקו בקוטר 200 מ"מ למאסף ביוב בקוטר 1000 מ"מ באזור רחוב חי"ל.</p> <p>6. לציין בסעיף 4.2.3 שמדובר במגרש 901. 7. בתיאור מערכת מוצעת יש לתת פרטים הנדסיים של: קטרים, עומק משוער, חישוב תרומות השפכים של השכונה, סיכום אורכים לפי קטרים. 8. התייחסות למבנים תת"ק לא ברורה. האם במסגרת התוכנית תותר בניה למגורים / מסחר מתחת לפני ה 0.0? 9. מומלץ לחשב תרומות השפכים של השכונה לפי נוסחת דן רום. לפי 180 לני"י. 10. בהוראות התוכנית גובה מבנה 6 מטר ובפרשה 6.5 מטר – בדיקתכם. 11. לפי חישוב ספיקות מים לכיבוי אש והידרנטים חיצוניים ידרשו טבעות של 8" ולא 6" 12. הנחיות משרד הבריאות לת"ש לביוב מכתיבות: תחנה לא תמצא בתחום שטח ההצפה 1: 50 – האם הנושא נבדק. התייחסות לתכניות: 1. לא צוינו גבהים עקרוניים של הכבישים וכיוצא מזה עומקים של הקוים גרביטציוניים וכניסה לת"ש מתוכננת. 2. יש לסמן מספר רחובות בהתאם לנספחי בינוי והוראות התוכנית. 3. יש לסמן תא שבירת לחץ בהתחברות בין קו סניקה מתוכנן לקו מאסף גרביטציוני. 4. לשפר גרפיקה של התוכנית, לא ניתן להבדיל בין קו סניקה לביוב ולקו מים. 5. מומלץ להכין תוכניות נפרדות למערכת מים ולמערכת ביוב.</p>	
---	--

מס' דף: 38

6. לסמן מרחק מתחנת שאיבה עד מבני
המגורים כפי שמסומן בנספח בינוי.

<p>לנושא מיקום תחנת שאיבה לביוב (תא שטח 901) ראה התייחסות בהמשך. נספח תשתיות מים וביוב והוראות לנושאים אלו יושלמו ויתוקנו לפי הנחיות מי כרמל. הנספח יאושר ע"י מי כרמל לפני הפקדת התכנית.</p>	<p>התייחסות צוות מה"ע</p>
<p>הערות המחלק לניקוז - 21.10.21 : התכנית תכלול הנחיות לבניה משמרת מים ולשימור וניצול מיטבי של מי הנגר העילי, כמפורט בתמ"א 1, פרק מים, סעיף 7.1. התכנית תכלול פתרונות לניהול ושימור נגר כגון חידור תת הקרקע, הפנייתו מן השטחים הבנויים לשטחים פתוחים, השקיה ואגירה. התכנית תכלול אמצעים והנחיות לצמצום נזקי הנגר והצפות כתוצאה מפעולות הבינוי בתכנית. כיוון שגודל התכנית עולה על 5 דונם, יוכן מסמך ניהול נגר כמפורט בנספח ב' לתמ"א 1 - "הנחיות להכנת מסמך לניהול נגר". במסגרת התכנון המפורט יתוכננו מוצאים חדשים לניקוז עודפי הנגר לים. יש לקחת בחשבון חיבורי הקווים הקיימים למערכת הניקוז שתתוכנן במסגרת התכנית. קוטר ותוואי הקווים יקבעו בתכנון המפורט. יש לנצל שטחים פתוחים בחלקה הצפוני של התכנית ליישום פתרונות לניהול מי הנגר. פתרון הניקוז ישולב עם התכנון הסופי של השצ"פים. יש לתכנן חיבור קו הניקוז הקיים 80 ס"מ המגיע מרחוב חיל הים לביצוע במסגרת התכנית. שלב היתר השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט לעיל – א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p>	<p>המחלקה לניקוז</p>

<p>ב. מרבית מי הגשמים ינוהלו בתחום התכנית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p> <p>ה. במידה וקיימים משטחי חנייה עיליים, מעל קרקע טבעית, יש לבחון אפשרות לריצוף המיסעות בריצוף מחלחל. תפיסת מי הנגר באזורים המרוצפים תעשה באמצעות שיפועים מתאימים או באמצעות תעלת ניקוז המובילה את עודפי המים לבור החדרה או אזור השהיה.</p> <p style="text-align: center;">הנחיות נוספות</p> <p>1. יש להבטיח במסגרת התכנון הפרדה בין מי הנגר הנוצרים במגרש לבין הנוצרים בשטח הציבורי בהיבט של שפיכה חופשית, כלומר יש למנוע הצפת מגרש נמוך ממפלס הרחוב ממי גשם הנוצרים בשטח הציבורי ומאידך מניעת מעבר מים בשפיכה חופשית של מי נגר הנוצרים במגרש בשפיכה חופשית למדרכה או לשטח הציבורי הצמוד.</p> <p>2. יש להבטיח במסגרת התכנון שמי הנגר של המגרש לא יגיעו לשטחי המגרשים השכנים.</p> <p>3. במסגרת בקשה לקבלת היתר בנייה יוגש נספח ניקוז מפורט לאישור מחלקת הניקוז באגף שפ"ע המתבסס</p>	
--	--

<p>על כל העקרונות לעיל.</p>	
<p>בהמשך להתייחסות מח' הניקוז מוצע לקבוע :</p> <p>1. יוכן מסמך ניהול נגר כמפורט בתמ"א 1, בהתאם להנחיות שהועברו ע"י מח' הניקוז וימסרו למתכנן. לאישור מח' הניקוז. כתנאי להפקדת התכנית. בהוראות התכנית יוספו הסעיפים :</p> <p>א. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת הניקוז.</p> <p>ב. במסגרת בקשה לקבלת היתר בנייה יוגש נספח ניקוז מפורט לאישור מחלקת הניקוז באגף שפ"ע המתבסס על כל העקרונות לעיל.</p> <p>מסמכי התכנית יכללו הוראות סטנדרטיות בנושא ניקוז כמקובל.</p>	<p>התייחסות צוות מה"ע</p>

הערות צוות מה"ע	הערות צוות מה"ע
<p>התכנית מציעה כי בסמוך לשפת הים, תמוקם תחנת שאיבה לביוב (תא שטח 901) בייעוד שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים. שטח הבניה כולל 1000 מ"ר מעל הקרקע. גובה התחנה עד 6 מ' (לא ברורה נקודת הייחוס) ו- 3 קומות תת קרקעיות.</p> <p>מיקומה של התחנה המוצעת נקבע, במסגרת ישיבות עבודה, בהתייחס לשיקולים של מפלסי הקרקע הקיימים בתחום התכנית, נגישות לרכב ומיקום שמאפשר רדיוס מגן נדרש של 50 מ' מחוץ לאזור הבינוי.</p> <p>לאור המיקום הרגיש והקרבה לים, מוצע לאפשר את המיקום המוצע רק במידה והתחנה היא תת קרקעית עם ביטוי מינימלי על פני הקרקע. המיקום יתואם ויאושר מראש, טרם הפקדת התכנית, גם על ידי המשרד להגנ"ס ומשרד הבריאות. יש לבחון את הקומות התת קרקעיות של המבנה ביחס למי תהום במקום.</p> <p>כמו כן, יש לבחון מבחינת מרחקים, באם תתאפשר הקמת בית ספר בתחום תא שטח 403 הסמוך לתחנת השאיבה.</p>	<p>שטח 901 – שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים - הערות לנושא תחנת שאיבה לביוב</p>
<p>גובה המבנים בתכנית מתבסס על עקרון של אזורי גובה: בניה מרקמית, בהמשך לחזית שכונת בת גלים הוותיקה ולכיוון הים, מבנים בני 4, 5, 7 קומות וגם עד 10 קומות. במרכז השכונה מוצעים מבנים בגובה של 10 עד 22 קומות, בשילוב מבנים נמוכים יותר ובסמיכות לבית חולים רמב"ם מוצעים מבנים בגובה של עד 25 קומות, בסמוך לאזור המאופיין ב בנייה גבוהה.</p> <p>בהוראות התכנית, סעיף 6.1, נכתב כי מס' הקומות יהיה ע"פ נספח הבינוי והוא יהיה מחייב לנושא זה. בנספח הבינוי מוצג מגוון של גבהים בכל תא שטח, שיוצר מופע מגוון ונעים של גבהים, ביחס למרקם הקיים מסביב. אי לכך, מוצע לאפשר גמישות ללא גבהים</p>	<p>גובה מבנים</p>

<p>מחייבים בתכנית . לפיכך, מוצע כי נספח הבינוי לא יהיה מחייב במספר הקומות על מנת לאפשר גמישות תכנונית. יוספו בתכנית הוראות מחייבות, הקובעות כי בכל תא שטח יהיו מבנים בגבהים שונים ולפי העקרונות שנקבעו בנספח הבינוי. יש לבחון הוראות המחייבות כי בכל תא שטח יוגדר מדרג גבהים והגדרת הגובה המקסימלי בתיאום עם לשכת התכנון. בנוסף, מוצע כי במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח, יקבע באופן סופי מדרג הגבהים בכל מבנן בהתאם לעקרונות נספח הבינוי. נסיגות בקומות עליונות: בנספח הבינוי מוצג דירוג בקומות העליונות אך אין לכך ביטוי בהוראות התכנית. מוצע לקבוע הוראה שתחייב נסיגה בין הקומה האחרונה לקומה שמתחתיה, במבנים עד 10 קומות. ונסיגות ב- 3 קומות העליונות במבנים מעל 10 קומות.</p>	
<p>התכנית מציעה מוקדים רבים המאפשרים מסחר: החזיתות הפונות לכיוון הים, החזיתות הפונות לצירי הדרך הראשיים, שימוש מסחרי אפשרי בכל ייעודי המגורים בקומת הקרקע, במלונאות ובייעודים למבני ציבור, תא שטח 301 בשטח 1200 מ"ר מיועד למסחר בלבד. בנוסף, נקבע בתכנית כי ניתן לאפשר מבנה מסחרי זעיר – ששטחו לא יעלה על 50 מ"ר וגובהו לא יעלה על 5 מ', בשימוש של מסחר קמעונאי ובית קפה בייעוד 'שטח ציבורי פתוח' ובייעוד פארק/ גן ציבורי. בנספח הבינוי מופיעים מבנים רבים בשטח השצ"פ והפארק שלא מאפשרים מרחב ציבורי פנוי משמעותי ואיכותי. עוד יצויין כי בהתאם לחו"ד דעת יועצת השימור של לשכת התכנון יש לשמר גם 3 צריפים נוספים בתא שטח 608 המיועד לפארק, לפיכך, גם שטח זה יצומצם.</p>	<p>שטחי מסחר בתכנית</p>

<p>יצוין כי, בשכונת בת גלים צפוי להתפתח מסחר לאורך רח' העליה השניה, שד' בת גלים ובחזית הים.</p> <p>לאור האמור, וריבוי שטחי המסחר המתאפשרים בתחום התכנית המוצעת, מוצע לא לאפשר שימוש מסחרי בייעוד שצ"פ ופארק, מלבד המבנים המיועדים לשימור, בשטחם הקיים, בתא שטח 601, שיוכל לשמש למסחר או שימוש אחר.</p> <p>מוצע כי תא שטח 301 המיועד למסחר, יבוטל והוא יצורף לתא שטח 601 בייעוד פארק/גן ציבורי, כך שיושלם מקטע משמעותי של שטח פנוי מבינוי וכן ישפר את הקישוריות של בית הספר לרפואה לשכונה.</p>	
<p>התכנית מציעה שצ"פים בתחום רצועת החוף (תאי שטח 610-615), כאשר תא שטח 610 משמש למנחת מסוקים). מלבד שטחי שצ"פ שבתחום רצועת החוף, יש 2 שטחי שצ"פ קטנים בתחום השכונה, תאי שטח 603-604, המוגדרים כשטח פתוח לינארי.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית, בתחום השצ"פ יותר מסחר מזערי, שווקים זמניים וירידים, חניה ציבורית, מתקנים נדרשים מצללות, מתקני ספורט ופנאי. מתחת לקרקע: חניה ציבורית, מתקנים הנדסיים, מבני שירות.</p> <p>בנוסף לשטחי שצ"פ, בתכנית מוצעים שטחים בייעוד פארק/גן ציבורי. השימושים דומים לשימושי השצ"פ, אך לא תתאפשר חניה עילית, מלבד חנית אופניים.</p> <p>מוצע לבחון את רשימת השימושים המוצעים בתחום השצ"פ והפארק/גן ציבורי, על מנת להשאיר שטחים אלו פנויים מבינוי עילי ותת קרקעי, ככל הניתן.</p> <p>תא שטח 610 משמש למנחת מסוקים. יש להגדיר אותו בייעוד שונה משצ"פ, היות ולא משמש כשצ"פ ולקבוע לו הוראות מיוחדות.</p>	<p>בנייה בתחום רצועת החוף, השצ"פים, פארק/גן ציבורי,</p>
<p>התכנית מציעה שני מגרשים בייעוד מגורים ותיירות (תאי שטח 206-207) מתוכם 12500</p>	<p>מגורים ותיירות</p>

<p>מ"ר למלונאות. מגרשים אלו סמוכים לרצועת החוף. על פי רשימת השימושים יותר שימוש למגורים, למלונאות וגם שימוש לדיור מוגן, מעונות סטודנטים ודיור מיוחד. בקומת הקרקע חזית מסחרית פעילה. התכנית הועברה לקבלת הערות משרד התיירות.</p> <p>להלן החלטת הוועדה לבדיקת תכניות של משרד התיירות:</p> <p>הוועדה ממליצה לאשר את התכנית לאחר הטמעת התיקונים הבאים:</p> <p>א. הוראות התכנית יקבעו כי בייעוד קרקע מגורים ותיירות בתאי שטח 206 ו- 207 יוקצו מינימום 15,000 מ"ר זכויות בניה עבור מלונאות.</p> <p>ב. טבלה מס' 5 תכלול שורה נפרדת לשימוש המלונאי, לרבות הקצאת זכויות הבניה ייעודיות.</p> <p>ג. סעיף גמישות יאפשר העברת זכויות נוספות מהשימושים האחרים, לטובת הגדלת הזכויות המלונאיות.</p> <p>ד. במגרשים 206 ו- 207 יותנו מתן היתר בניה והיתר אכלוס (טופס 4) של שימושי המגורים במתן היתרים זהים למלונאות.</p> <p>ה. ניתן יהיה לבנות את המלונאות במבנה אחד או בעירוב שימושים. במקרה של עירוב שימושים יופרדו הכניסות והמעליות לשימושים השונים.</p> <p>ו. היתר הבניה להקמת מתקן האכסון המלונאי יותנה בהתאמה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p> <p>על מנת להבטיח את התפתחות התיירות בשכונה מוצע לאמץ את הערות משרד התיירות ולהטמיען בהוראות התכנית.</p> <p>בנוסף מוצע להוסיף הוראה שתבטיח כי חלק מחדרי המלון ימוקמו בקומות הגבוהות של המבנים ובחזיתות הפונות לכיוון הטיילת.</p>	
---	--

<p>לאור הצורך במתן מענה לצרכי הדיוור של אוכלוסיות מגוונות, משרד העבודה מבקש לשלב בתכניות חדשות, דירות למגורים הכוללות 'דירות'. התכנית מציעה כי תותר תוספת דירות לכל יח"ד, שהגדרתה היא כדלקמן:</p> <p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיוור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיוור), שיכולים לשמש משק בית נפרד ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח הדירות לא יעלה על 35 מ"ר שטח מרבי 2. הדירות תתבסס על תשתית יחידה הדיוור 3. הדירות איננה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידה הדיוור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם הערה על כך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011. <p>יובהר, כי מתן אפשרות לפיצול של כל יח"ד בתכנית ל-2 דירות, אף אם הדירה הנוספת אינה ניתנת לרישום נפרד מכפילה למעשה את מס' יח"ד וזאת ללא מתאם לתשתיות ולצרכי הציבור המוצעים בתכנית (שמותאמים למס' יח"ד המוצע בתכנית). מעבר לכך שמצב זה מייצר אי ודאות תכנונית, הוא עלול להעמיס על התשתיות כך שלא ניתן יהיה לספק את המענה הנדרש בתשתיות, חניה וצרכי הציבור לכמות כזו של דירות. לאור האמור, מוצע לבטל את ההוראות ל"דירות" בתכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.</p>	<p>דירות - פתרונות דיוור עבור אוכלוסיות מגוונות</p>
<p>התכנית מציעה כי בקומות המגורים יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיוור אחת. מדובר על שימוש שיש לו השלכות תכנוניות, אך ללא כל כימות של שימוש זה. בהתאם למדיניות העירייה לעירוב שימושים, קיימת עדיפות למקם שימוש למשרדים בכ- 1-2 קומות מעל קומת הקרקע. מוצע כי יבדק הצורך הפרוגרמטי בשימוש זה וככל והוא נדרש, הוא</p>	<p>משרדים לבעלי מקצועות חופשיים</p>

<p>יקבע עם שטחי בניה וימוקם בקומה/ות שמעל קומת הקרקע ולא בקומות המגורים, תוך התאמה למדיניות העירייה לעירוב שימושים.</p>	
<p>בטבלה 5 בהוראות התכנית נקבע שטח למרפסות, בנוסף לשטח העיקרי. אין הוראות נוספות לעניין המרפסות. לא ברור באם מדובר בשטח למרפסות זיזיות, היות ובנספח הבינוי לא מוצגות מרפסות זיזיות. שטח המרפסות שהן חלק מגוף המבנה, יחושבו כחלק מהשטח העיקרי. מרפסות זיזיות יהיו בשטח נוסף, שיצוין בטבלה 5. היות וקו הבניין בתאי השטח הוא 0, מוצע לקבוע כי המרפסות לא יחרגו מגבול המגרש.</p>	<p>מרפסות</p>
<p>בתשריט המוצע, שהינו מחייב, סומנו זיקות הנאה למעבר רגלי. מוצע שלא לקבוע זיקת הנאה לציבור בתשריט, אלא בנספח הבינוי והתנועה שהינם מנחים. כמו כן, מוצע לקבוע כי המיקום המדויק של זיקת הנאה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. יוסף להוראות התכנית, בסעיף תנאים למתן היתר בנייה, כי תנאי למתן היתר בתחום התכנית, יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין וכן כי בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.</p>	<p>זיקות הנאה להולכי רגל</p>
<p>התכנית כוללת נספח נופי שכולל גם חתכי רחוב והמחשה של התכנון הנופי המוצע. חסרה הצגת מערך הולכי הרגל בכלל בכל המתחם תוך התייחסות גם למבנים המוצעים. לאור זאת, מוצע כי הנספח הנופי יתוקן ויכלול הצגת מערך הולכי הרגל במתחם, גבול הטיילת, אופן פיתוח הטיילת, הצגת גני המשחק ואזורי המסחר לכיוון הטיילת תוך הדגשת השטחים הפרטיים והציבוריים.</p>	<p>נספח נופי</p>
<p>בדומה להוספת הוראות בתכנית, שתייחסו למבנים לשימור, ויקבעו שלביות</p>	<p>שלביות הביצוע</p>

<p>בשימור/העתקה/שיקום המבנים, כמטלות יזם (כפי שנכתב לעיל). יש לבחון, מנגנון שלביות לשטחים המיועדים לשטחי ציבור בהתאם להתקדמות מס' יחידות הדיור, שיבנו במתחם ולהוסיף הוראות לכך בתכנית.</p>	
<p>בטבלה 5 בהוראות התכנית חסרים נתונים רבים והיא אינה ברורה. יש לתקן את טבלה 5 כך שתציג את זכויות הבניה, לכל שימוש בנפרד, בכל תא שטח, בצורה ברורה.</p>	<p>הערות לטבלה 5</p>
<p>לפני הפקדת התכנית יתוקנו המסמכים בתיקונים טכניים ובין היתר יוספו סעיפים חסרים להוראות התכנית בתאום המחלקה לתכנון העיר כולל סעי' הנחיות מרחביות.</p>	<p>הערות לאופן הגשת ועריכת התכנית</p>

תמונות:

גבולות התכנית:



מצב מוצע:



מצב מאושר:



בינוי – הדמיה:



התמונות מציגות: ימין-למעלה – גבולות התכנית. ימין-למטה – מצב מאושר. שמאל-למעלה – מצב מוצע. שמאל-למטה – הדמיה של הבינוי המוצע.

מהלך הדיון ישיבת וועדת משנה מס' 70:

בישיבת הוועדה מס' 70 מיום 24.01.2022 אדר' אלי דרמן הציג את התוכנית בזום.

התקיים דיון ובמסגרתו העלו חברי הוועדה טענות בדבר הסוגיה התחבורתית והצורך במענה תחבורתי בתוכנית בהתחשב בהיקף יח"ד המוצעות בתוכנית ובפרוייקטים של התחדשות עירונית הנמצאים בסמיכות.

הוחלט להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית תוך מתן מענה לנושא התחבורתי ועפ"י המלצות צוות משרד מהנדס העיר.

נערכה הצבעה כדלקמן:

- בעד** - הצביעו החברים: מר מיכאל אלפר, מר שמשון עידו, מר יואב רמתי ומר צבי ברבי.
- נגד** - עו"ד שרית גולן-שטיינברג.
- נמנע** - מר מוטי בליצבלאו.

החלטת ועדת משנה מס' 70 מיום 24.01.22:

הועדה מחליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית, תוך בחינת מענה לנושא התחבורתי בתוכנית, בהתחשב בהיקף יח"ד המוצעות בתוכנית ובפרוייקטים של התחדשות עירונית הנמצאים בסמיכות, ובתנאים הבאים:

1. רצועת החוף, סביבה
 - יש לקדם את התכנית בראיה כוללת של המרחב החופי ותוך בחינת פריסת השימושיים החופיים כולל התייחסות לחוף רחצה ולספורט ימי ולשטחי העורף הנדרשים עבורם. בהתייחס לבחינה זו, יש לקבוע את גבול הקו הכחול של התכנית המוצעת, כך שיוצג תכנון מלא של החוף הגובל, לרבות טיילת, פעילות פנאי, שיט, ספורט ימי, מעגן וכו', לרווחת הציבור. לחילופין, ניתן לקדם תכנית מקבילה משלימה, אך במקרה זה, יש להתנות זאת במהלך מקביל של שתי התכניות ולא להשאיר את המרחב החופי בלתי מתוכנן.
 - יש לוודא קידום תכנון ליבה"ד החדש' על מנת שהתכנית הנדונה תהיה מעשית.
2. שימור:
 - יש להשלים את תיק התייעוד למתחם, כפי שסוכם, על פי הנחיות מח' השימור, כתנאי להפקדת התכנית. מדובר על מסמך בעל ערך היסטורי במתחם חשוב לעיר.
 - יש לסמן את מגדלון המים בתשריט כמבנה לשימור (ככל הנראה, בתא שטח 402).
 - יש להוסיף הוראות בתכנית, שיתייחסו למבנים לשימור, ויקבעו שלביות בשימור/העתקה/שיקום המבנים, כמטלות יזם. כל מבנה שיועד לשימור, ישויד ברמת הפרויקט למתחם בינוי וישוקם כחלק מהבינוי במתחם, על בסיס תכניות הנדסיות ואדריכליות. הוראות השימור בתכנית יתואמו עם מחלקת השימור לפני הפקדת התכנית.
3. נושאים נכסיים:
 - יש להקצות שטחים להקמת בית ספר יסודי של 18 כיתות ובית ספר על-יסודי של 30 כיתות בתחום התכנית.
 - מסמך הפרוגרמה, המפרט את הקצאת שטחי הציבור בתכנית ומיקומם, יהיה חלק ממסמכי התכנית. בטבלה 5 יש לקבוע שימושים וזכויות בצורה ברורה. בהוראות לייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' יש לקבוע שימושים והוראות לכל תא שטח.
 - יש להוסיף הוראה בתכנית כי ניתן יהיה לשנות את מיקום השימושים הציבוריים, על מנת לאפשר גמישות בהתאם לצורך.
 - יוסף להוראות התכנית כי במגרשי אב"צ יותרו שימושי חינוך, תרבות, דת ורווחה ומיקומם הסופי ייקבע במסגרת היתר הבניה בהתאם לצרכים שיהיו באותה עת.
 - תא שטח 403 יוקצה לרשות המקומית (עבור בית ספר יסודי של 18 כיתות). יש לבטל את ביטול הדרך בתא שטח 403 ולהשאיר דרך גישה מיני לחלקות - זאת, בתיאום עם מח' תנועה ובהתאם להיתרי בנייה שאושרו במקום.
 - מגרש 201 יהיה בייעוד אב"צ בלבד ויוקצה לרשות המקומית בלבד. ניתן לשנות את ייעוד מגרש 401 לייעוד מגורים, עבור 60 יח"ד שתוכננו במגרש 201.
 - זכויות הבניה בתאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאמה לתכנית "חפ/2000/אבצ - תגבור זכויות בניה באתרים למבנים ומוסדות ציבור, חיפה", המוגשת ע"י העיריה ואשר נמצאת בהכנה. תקן החניה למגרש ציבורי יהיה על פי תקן תקף.
 - יוסף שימוש של 15%-20% למסחר בכל תאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
 - יוסף בהוראות התכנית כי במגרשים הכוללים שימושים מעורבים, על השטח הציבורי להיות בכניסה נפרדת + חניות כחוק לפי התקן, בגמר מלא, אשר ירשמו על שם עיריית חיפה. במסגרת רישום בית משותף, ירשם השטח הציבורי כיחידה/ות רישום נפרדת/ות על שם עיריית חיפה ומקומות חניה יוצמדו ליחידת/ות הרישום.
4. דרכים ותנועה:
 - שבילי הולכי רגל – מוצע לבחון את מערך שבילי הולכי הרגל וזיקות ההנאה המוצעים, בכדי לאפשר המשכיות שבילים.
 - בחן עירוב שימושים (חניה ציבורית ופרטית) בכל המגרשים לפתרון ביקושים ביום ובלילה.
 - יש להוסיף במסמכי התכנית הרלוונטיים, מיקום תוואי מטרונית מוצעת.
 - יש להוסיף בהוראות התכנית כי במסגרת היתר הבניה:
- סיוגשו תכניות מפורטות של הסדרי התנועה לפרויקט כולל תכנית חניה מפורטת לאישור מח' תנועה, בהתאם לתנאי התב"ע שתאושר.
- סיוגשו תכניות מפורטות לביצוע הדרכים הגובלות לאישור מח' תכנון דרכים.
- סיוגשו תכניות מפורטות לביצוע שטחי הגינון שבתכנית, לאישור מח' תכנון נוף.
- תיקונים טכניים יערכו כתנאי להפקדת התכנית.

5. נוף :

בהוראות התכנית יוסף סעיף אשר יקבע כי על התכנית יחולו ההנחיות המרחביות שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.
בהוראות התכנית יוסף סעיף לנושא חילחול במגרש, אשר יקבע כי ישמר שטח פנוי מבינוי וריצוף על ותת קרקעי של 15% לפחות משטח המגרש שימשש לנטיעת צמחיה ועצים בוגרים.
-נספח הפיתוח יושלם, יתוקן ויותאם ליתר מסמכי התכנית, כולל התאמת חתכים לחזיתות והתאמה לנספח התנועה – הכל בהתאם להערות צוות מהנדס העיר.

6. עצים בוגרים :

-יושלם נספח עצים בוגרים, כחלק ממסמכי התכנית ותתקבל חו"ד פקיד היערות לנספח כתנאי להפקדת התכנית.
-יעשה מאמץ במסגרת התכנית לשמר עצים קיימים משמעותיים ומקבצי עצים.
-יעשה מאמץ לשמר את כל העצים הבוגרים בתחום השצ"פים ובחזיתות מבנים כלפי הרחוב. בתחום קווי הבניין במידה ולא ניתן לשמר עצים, ייקבע תשלום כופר עבור עצים שראויים לשימור ואשר לא ניתן לשמרם בתכנית.
-בסעיף "שמירה על עצים בוגרים" בהוראות התכנית יוספו הוראות נוספות בהתאם לנספח העצים שיוגש, בתיאום עם פקיד היערות ומח' נוף.
-עץ האקליפטוס שכבר נקבע ע"י פקיד היערות כעץ לשימור, יסומן בתשריט התכנית כעץ לשימור (תא שטח 805 או 402).

7. היבטים סביבתיים :

-יש לצרף נספח אקלימי כחלק ממסמכי התכנית. המלצות מהנספח יש לשלב בהוראות התכנית.
-תוסף הוראה - יש לערוך בדיקת זיהום קרקע כתנאי לקבלת היתר בנייה ראשון בתכנית.
-יש לבחון נושא אגירת מי-גשם בתחום השכונה, לשימוש מועיל בהם תוך השהיה. יש להוסיף הוראות בהתאמה.
-יש לבחון נושא אצירת אשפה פניאומטית שכונתית ולהוסיף נושא זה הוראות לתכנית. תידרש התייחסות המשרד להגנת הסביבה לנושא השפלת מי ים.
-יש להציג התייחסות עדינה יותר ומפורטת לקו השקה של החוף עם הטיילת הגבוהה ממנו בכ-3 מ'.
-יש לכלול התייחסות לאחסון חומ"ס.
-סעיפים בהוראות התכנית שיש לשנות :
-יש להוסיף שהצללת מגרשי ספורט במערכות סולאריות לא תכלל במניין שטחי הבניה.
-סעיף בניה ירוקה - הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שתהיה
בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
-ניהול מי נגר - הנגר העילי יטופל בתחום המגרש ככל הניתן. תותר הזרמת עודפי נגר בלבד אל מחוץ למגרש.
-להוראות התכנית יוספו סעיפים בנושא גג ירוק, אקוסטיקה, השפלת מי ים, חומרים ממוחזרים, אסבסט, אקולוגיה, בהתאם להנחיות מח' תכנון עיר.
8. הערות איגוד ערים :
-יש להגיש מסמך מיקרואקלים כתנאי להפקדה.
-יש להגיש דו"ח הצללות כתנאי להפקדה.
-להוראות התכנית יוסף סעיף איכות הסביבה על פי הנחיות מח' תכנון עיר.
-יש לקבוע בהוראות התכנית כדלקמן :
סבקות להיתר הכוללות שילוב של מגורים ועסקים (חנויות מזון, בתי קפה ומסעדות) יועברו לקבלת התייחסות והערות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
סבקה להיתר תכלול דו"ח סביבתי הכולל בין היתר התייחסות למניעת מטרדים בעת עבודות חציבה והבנייה : אבק ורעש, משך זמן ביצוע העבודות, סוגי הכלים, כלי עבודה חוצבים/קודחים באתר וכו' - הדו"ח יוגש לבדיקת האיגוד ואישורו.
סתנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור איגוד ערים לדו"ח הסביבתי שהוגש.
סבשלב הבקשה להיתר יש להציג אישור מהמשרד להגנת הסביבה מחוז חיפה, כי הקרקע נקייה ואין זיהום קרקע.

9. סתוגש תכנית התארגנות לשלב תכנית בינוי ופיתוח.
 9. חברת חשמל:
 סעיף 6.8.1 ו- 6.8.2 יתוקנו לפי הערות חח"י.
 סעי' חשמל בתכנית יתוקן לפי הנוסח הסטנדרטי שהועבר ע"י חח"י.
 10. מי כרמל:
 נספח תשתיות מים וביוב יעודכן בהתאם להשלמות ותיקונים, לפי הנחיות מי כרמל.
 הנספח המתוקן יאושר ע"י מי כרמל לפני הפקדת התכנית.
 11. ניקוז:
 - יוכן מסמך ניהול נגר כמפורט בתמ"א 1, בהתאם להנחיות שהועברו ע"י מח' הניקוז וימסרו למתכנן. לאישור מח' הניקוז. כתנאי להפקדת התכנית.
 - בהוראות התכנית יוספו הסעיפים:
 סלא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת הניקוז.
 סבמסגרת בקשה לקבלת היתר בנייה יוגש נספח ניקוז מפורט לאישור מחלקת הניקוז באגף שפ"ע המתבסס על כל העקרונות לעיל.
 - מסמכי התכנית יכללו הוראות סטנדרטיות בנושא ניקוז כמקובל.
 12. תחנת שאיבה לביוב:
 מיקום תחנת השאיבה המוצע יתאפשר רק במידה והתחנה היא תת קרקעית עם ביטוי מינימלי על פני הקרקע. המיקום יתואם ויאושר מראש, טרם הפקדת התכנית, גם על ידי המשרד להגנ"ס ומשרד הבריאות. יש לבחון את הקומות התת קרקעיות של המבנה ביחס למי תהום במקום.
 כמו כן, יש לבחון מבחינת מרחקים, באם תתאפשר הקמת בית ספר בתחום תא שטח 403 הסמוך לתחנת השאיבה.
 13. גובה מבנים:
 נספח הבינוי לא יהיה מחייב במספר הקומות על מנת לאפשר גמישות תכנונית. יוספו בתכנית הוראות מחייבות, הקובעות כי בכל תא שטח יהיו מבנים בגבהים שונים ולפי העקרונות שנקבעו בנספח הבינוי. יש לבחון הוראות המחייבות כי בכל תא שטח יוגדר מדרג גבהים והגדרת הגובה המקסימלי, בתיאום עם לשכת התכנון.
 - במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח, יקבע באופן סופי מדרג הגבהים בכל מבן בהתאם לעקרונות נספח הבינוי.
 - התכנית תכלול הוראה שתחייב נסיגה בין הקומה האחרונה לקומה שמתחתיה, במבנים עד 10 קומות. ונסיגות ב- 3 קומות העליונות במבנים מעל 10 קומות.
 14. שטחי מסחר:
 - אין לאפשר שימוש מסחרי בייעוד שצ"פ ופארק, מלבד המבנים המיועדים לשימור, בשטחים הקיים, בתא שטח 601, שיוכל לשמש למסחר או שימוש אחר.
 - תא שטח 301 המיועד למסחר, יבוטל והוא יצורף לתא שטח 601 בייעוד פארק/גן ציבורי, כך שיושלים מקטע משמעותי של שטח פנוי מבינוי וכן ישפר את הקישוריות של בית הספר לרפואה לשכונה.
 15. בנייה בשטחים פתוחים:
 - יש לבחון את רשימת השימושים המוצעים בתחום השצ"פ והפארק/גן ציבורי, על מנת להשאיר שטחים אלו פנויים מבינוי עילי ותת קרקעי, ככל הניתן.
 - תא שטח 610 משמש למנחת מסוקים. יש להגדיר אותו בייעוד שונה משצ"פ, היות ולא משמש כשצ"פ ולקבוע לו הוראות מיוחדות.
 16. תיירות/מלונאות:
 - יש לאמץ את הערות משרד התיירות ולהטמיען בהוראות התכנית.
 - יש להוסיף הוראה שתבטיח כי חלק מחדרי המלון ימוקמו בקומות הגבוהות של המבנים ובחזיתות הפונות לכיוון הטיילת.
 17. הגדרות בתכנית (סעיף 1.9):
 - יש לבטל את ההוראות ל"דוירית" בתכנית.
 - יבדק הצורך הפרוגרמטי בשימוש של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וככל והוא נדרש, הוא יקבע ברמצעות שטחי בניה וימוקם בקומה/ות שמעל קומת הקרקע ולא בקומות המגורים, תוך התאמה למדיניות העירייה לעירוב שימושים.
 18. מרפסות:
 שטח המרפסות שהן חלק מגוף המבנה, יחושבו כחלק מהשטח העיקרי. מרפסות זיזיות יהיו בשטח נוסף, כפי שצוין בטבלה 5. היות וקו הבניין בתאי השטח הוא 0, המרפסות לא

- יחרגו מגבול המגרש.
19. זיקת הנאה להולכי רגל:
- זיקת הנאה לציבור לא תקבע בתשריט, אלא בנספח הבינוי והתנועה שהינם מנחים. כמו כן, מוצע לקבוע כי המיקום המדויק של זיקת הנאה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. - יוסף להוראות התכנית, בסעיף תנאים למתן היתר בנייה, כי תנאי למתן היתר בתחום התכנית, יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין וכן כי בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.
20. נספח נופי:
- הנספח הנופי יתוקן ויכלול הצגת מערך הולכי הרגל במתחם, גבול הטיילת, אופן פיתוח הטיילת, הצגת גני המשחק ואזורי המסחר לכיוון הטיילת תוך הדגשת השטחים הפרטיים והציבוריים.
21. שלביות הביצוע:
יש לבחון, מנגנון שלביות לשטחים המיועדים לשטחי ציבור בהתאם להתקדמות מס' יחידות הדיור, שיבנו במתחם ולהוסיף הוראות לכך בתכנית.
22. יש לתקן את טבלה 5 כך שתציג את זכויות הבניה, לכל שימוש בנפרד, בכל תא שטח, בצורה ברורה.
23. יש לדרוש הגשת כתב שיפוי לטובת עיריית חיפה.
24. המסמכים יתוקנו בתיקונים טכניים בתיאום עם מח' תכנון עיר, לפני הפקדת התכנית.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מה"ע ממליץ בפני הועדה המקומית להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית, תוך בחינת מענה לנושא התחבורתי בתוכנית, בהתחשב בהיקף יח"ד המוצעות בתוכנית ובפרוייקטים של התחדשות עירונית הנמצאים בסמיכות, ובתנאים הבאים:

1. רצועת החוף, סביבה
- יש לקדם את התכנית בראיה כוללת של המרחב החופי ותוך בחינת פריסת השימושיים החופיים כולל התייחסות לחוף רחצה ולספורט ימי ולשטחי העורף הנדרשים עבורם. בהתייחס לבחינה זו, יש לקבוע את גבול הקו הכחול של התכנית המוצעת, כך שיוצג תכנון מלא של החוף הגובל, לרבות טיילת, פעילות פנאי, שיט, ספורט ימי, מעגן וכו', לרווחת הציבור. לחילופין, ניתן לקדם תכנית מקבילה משלימה, אך במקרה זה, יש להתנות זאת במהלך מקביל של שתי התכניות ולא להשאיר את המרחב החופי בלתי מתוכנן.
- יש לוודא קידום תכנון לביה"ד החדש' על מנת שהתכנית הנדונה תהיה מעשית.
2. שימור:
- יש להשלים את תיק התייעוד למתחם, כפי שסוכם, על פי הנחיות מח' השימור, כתנאי להפקדת התכנית. מדובר על מסמך בעל ערך היסטורי במתחם חשוב לעיר.
- יש לסמן את מגדלון המים בתשריט כמבנה לשימור (ככל הנראה, בתא שטח 402).
- יש להוסיף הוראות בתכנית, שיתייחסו למבנים לשימור, ויקבעו שלביות בשימור/ העתקה/שיקום המבנים, כמטלות יזם. כל מבנה שיועד לשימור, ישויד ברמת הפרויקט למתחם בינוי וישוקם כחלק מהבינוי במתחם, על בסיס תכניות הנדסיות ואדריכליות. הוראות השימור בתכנית יתואמו עם מחלקת השימור לפני הפקדת התכנית.
3. נושאים נכסיים:
- יש להקצות שטחים להקמת בית ספר יסודי של 18 כיתות ובית ספר על-יסודי של 30 כיתות בתחום התכנית.
- מסמך הפרוגרמה, המפרט את הקצאת שטחי הציבור בתכנית ומיקומם, יהיה חלק ממסמכי התכנית. בטבלה 5 יש לקבוע שימושים וזכויות בצורה ברורה. בהוראות ליעוד/מבנים ומוסדות ציבורי יש לקבוע שימושים והוראות לכל תא שטח.
- יש להוסיף הוראה בתכנית כי ניתן יהיה לשנות את מיקום השימושים הציבוריים, על מנת לאפשר גמישות בהתאם לצורך.

- י-יוסף להוראות התכנית כי במגרשי אב"צ יותרו שימושי חינוך, תרבות, דת ורווחה ומיקומם הסופי ייקבע במסגרת היתר הבניה בהתאם לצרכים שיהיו באותה עת.
- ת-א שטח 403 יוקצה לרשות המקומית (עבור בית ספר יסודי של 18 כיתות). יש לבטל את ביטול הדרך בתא שטח 403 ולהשאיר דרך גישה מיני לחלקות - זאת, בתיאום עם מח' תנועה ובהתאם להיתרי בנייה שאושרו במקום.
- מ-מגרש 201 יהיה ביעוד אב"צ בלבד ויוקצה לרשות המקומית בלבד. ניתן לשנות את ייעוד מגרש 401 ליעוד מגורים, עבור 60 יח"ד שתוכננו במגרש 201.
- ז-זכויות הבניה בתאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאמה לתכנית "חפ/2000/אבצ - תגבור זכויות בניה באתרים למבנים ומוסדות ציבור, חיפה", המוגשת ע"י העיריה ואשר נמצאת בהכנה. תקן החניה למגרש ציבורי יהיה על פי תקן תקף.
- י-יוסף שימוש של 15%-20% למסחר בכל תאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- י-יוסף בהוראות התכנית כי במגרשים הכוללים שימושים מעורבים, על השטח הציבורי להיות בכניסה נפרדת + חניות כחוק לפי התקן, בגמר מלא, אשר ירשמו על שם עיריית חיפה. במסגרת רישום בית משותף, ירשם השטח הציבורי כיחידה/ות רישום נפרדת/ות על שם עיריית חיפה ומקומות חניה יוצמדו ליחידת/ות הרישום.
4. דרכים ותנועה:
- ש-שבילי הולכי רגל – מוצע לבחון את מערך שבילי הולכי הרגל וזיקות ההנאה המוצעים, בכדי לאפשר המשכיות שבילים.
- י-יבחן עירוב שימושים (חניה ציבורית ופרטית) בכל המגרשים לפתרון ביקושים ביום ובלילה.
- י-ש להוסיף במסמכי התכנית הרלוונטיים, מיקום תוואי מטרונית מוצעת.
- י-ש להוסיף בהוראות התכנית כי במסגרת היתר הבניה:
- סיוגשו תכניות מפורטות של הסדרי התנועה לפרויקט כולל תכנית חניה מפורטת לאישור מח' תנועה, בהתאם לתנאי התב"ע שתאושר.
- סיוגשו תכניות מפורטות לביצוע הרחבת הדרכים הגובלות לאישור מח' תכנון דרכים.
- סיוגשו תכניות מפורטות לביצוע שטחי הגינון שבתכנית, לאישור מח' תכנון נוף.
- ת-תיקונים טכניים יערכו כתנאי להפקדת התכנית.
5. נוף:
- ב-בהוראות התכנית יוסף סעיף אשר יקבע כי על התכנית יחולו ההנחיות המרחביות שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.
- ב-בהוראות התכנית יוסף סעיף לנושא חילחול במגרש, אשר יקבע כי ישמר שטח פנוי מבינוי וריצוף על ותת קרקעי של 15% לפחות משטח המגרש שישימש לנטיעת צמחיה ועצים בוגרים.
- נ-נספח הפיתוח יושלם, יתוקן ויותאם ליתר מסמכי התכנית, כולל התאמת חתכים לחזיתות והתאמה לנספח התנועה – הכל בהתאם להערות צוות מהנדס העיר.
6. עצים בוגרים:
- י-יושלם נספח עצים בוגרים, כחלק ממסמכי התכנית ותתקבל חו"ד פקיד היערות לנספח כתנאי להפקדת התכנית.
- י-יעשה מאמץ במסגרת התכנית לשמר עצים קיימים משמעותיים ומקבצי עצים.
- י-יעשה מאמץ לשמר את כל העצים הבוגרים בתחום השצ"פים ובחזיתות מבנים כלפי הרחוב. בתחום קווי הבניין במידה ולא ניתן לשמר עצים, ייקבע תשלום כופר עבור עצים שראויים לשימור ואשר לא ניתן לשמרם בתכנית.
- ב-בסעיף "שמירה על עצים בוגרים" בהוראות התכנית יוספו הוראות נוספות בהתאם לנספח העצים שיוגש, בתיאום עם פקיד היערות ומח' נוף.
- ע-עץ האקליפטוס שכבר נקבע ע"י פקיד היערות כעץ לשימור, יסומן בתשריט התכנית כעץ לשימור (תא שטח 805 או 402).
7. היבטים סביבתיים:
- י-יש לצרף נספח אקלימי כחלק ממסמכי התכנית. המלצות מהנספח יש לשלב בהוראות התכנית.
- ת-תוסף הוראה - יש לערוך בדיקת זיהום קרקע כתנאי לקבלת היתר בנייה ראשון בתכנית.
- י-יש לבחון נושא אגירת מי-גשם בתחום השכונה, לשימוש מועיל בהם תוך השהיה. יש להוסיף הוראות בהתאמה.
- י-יש לבחון נושא אצירת אשפה פניאומטית שכונתית ולהוסיף נושא זה הוראות לתכנית.
- ת-תידרש התייחסות המשרד להגנת הסביבה לנושא השפלת מי ים.
- י-יש להציג התייחסות עדינה יותר ומפורטת לקו השקה של החוף עם הטיילת הגבוהה ממנו בכ-3 מ'.
- י-יש לכלול התייחסות לאחסון חומ"ס.

- סעיפים בהוראות התכנית שיש לשנות :
- יש להוסיף שהצללת מגרשי ספורט במערכות סולאריות לא תכלול במניין שטחי הבניה.
- סעיף בניה ירוקה - הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שתהיה בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ניהול מי נגר - הנגר העילי יטופל בתחום המגרש ככל הניתן. תותר הזרמת עודפי נגר בלבד אל מחוץ למגרש.
- להוראות התכנית יוספו סעיפים בנושא גג ירוק, אקוסטיקה, השפלת מי ים, חומרים ממוחזרים, אסבסט, אקולוגיה, בהתאם להנחיות מח' תכנון עיר.
8. הערות איגוד ערים :
- יש להגיש מסמך מיקרואקלים כתנאי להפקדה.
- יש להגיש דו"ח הצללות כתנאי להפקדה.
- להוראות התכנית יוסף סעיף איכות הסביבה על פי הנחיות מח' תכנון עיר.
- יש לקבוע בהוראות התכנית כדלקמן :
- סבקשות להיתר הכוללות שילוב של מגורים ועסקים (חנויות מזון, בתי קפה ומסעדות) יועברו לקבלת התייחסות והערות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- סבקשה להיתר תכלול דו"ח סביבתי הכולל בין היתר התייחסות למניעת מטרדים בעת עבודות חציבה והבנייה : אבק ורעש, משך זמן ביצוע העבודות, סוגי הכלים, כלי עבודה חוצבים/קודחים באתר וכו' - הדו"ח יוגש לבדיקת האיגוד ואישורו.
- סתנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לדו"ח הסביבתי שהוגש.
- סבשלב הבקשה להיתר יש להציג אישור מהמשרד להגנת הסביבה מחוז חיפה, כי הקרקע נקייה ואין זיהום קרקע.
- סתוגש תכנית התארגנות לשלב תכנית בינוי ופיתוח.
9. חברת חשמל :
- סעיף 6.8.1 ו- 6.8.2 יתוקנו לפי הערות חח"י.
- סעי' חשמל בתכנית יתוקן לפי הנוסח הסטנדרטי שהועבר ע"י חח"י.
10. מי כרמל :
- נספח תשתיות מים וביוב יעודכן בהתאם להשלמות ותיקונים, לפי הנחיות מי כרמל.
- הנספח המתוקן יאושר ע"י מי כרמל לפני הפקדת התכנית.
11. ניקוז :
- ו-וכן מסמך ניהול נגר כמפורט בתמ"א 1, בהתאם להנחיות שהועברו ע"י מח' הניקוז וימסרו למתכנן. לאישור מח' הניקוז. כתנאי להפקדת התכנית.
- בהוראות התכנית יוספו הסעיפים :
- סלא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התייעול הציבורי הקיים או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת הניקוז.
- סבמסגרת בקשה לקבלת היתר בניה יוגש נספח ניקוז מפורט לאישור מחלקת הניקוז באגף שפ"ע המתבסס על כל העקרונות לעיל.
- מסמכי התכנית יכללו הוראות סטנדרטיות בנושא ניקוז כמקובל.
12. תחנת שאיבה לביוב :
- מיקום תחנת השאיבה המוצע יתאפשר רק במידה והתחנה היא תת קרקעית עם ביטוי מינימלי על פני הקרקע. המיקום יתואם ויאושר מראש, טרם הפקדת התכנית, גם על ידי המשרד להגנ"ס ומשרד הבריאות. יש לבחון את הקומות התת קרקעיות של המבנה ביחס למי תהום במקום.
- כמו כן, יש לבחון מבחינת מרחקים, באם תתאפשר הקמת בית ספר בתחום תא שטח 403 הסמוך לתחנת השאיבה.
13. גובה מבנים :
- נספח הבינוי לא יהיה מחייב במספר הקומות על מנת לאפשר גמישות תכנונית. יוספו בתכנית הוראות מחייבות, הקובעות כי בכל תא שטח יהיו מבנים בגבהים שונים ולפי העקרונות שנקבעו בנספח הבינוי. יש לבחון הוראות המחייבות כי בכל תא שטח יוגדר מדרג גבהים והגדרת הגובה המקסימלי, בתיאום עם לשכת התכנון.
- במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח, יקבע באופן סופי מדרג הגבהים בכל מבן בהתאם לעקרונות נספח הבינוי.
- התכנית תכלול הוראה שתחייב נסיגה בין הקומה האחרונה לקומה שמתחתיה, במבנים עד 10 קומות. ונסיגות ב- 3 קומות העליונות במבנים מעל 10 קומות.
14. שטחי מסחר :
- אין לאפשר שימוש מסחרי בייעוד שצ"פ ופארק, מלבד המבנים המיועדים לשימור, בשטחם הקיים, בתא שטח 601, שיוכל לשמש למסחר או שימוש אחר.
- תא שטח 301 המיועד למסחר, יבוטל והוא יצורף לתא שטח 601 בייעוד פארק/גן ציבורי, כך שיושלם מקטע משמעותי של שטח פנוי מבינוי וכן ישפר את הקישוריות של

- בית הספר לרפואה לשכונה.
15. בנייה בשטחים פתוחים :
יש לבחון את רשימת השימושים המוצעים בתחום השצ"פ והפארק/גן ציבורי, על מנת להשאיר שטחים אלו פנויים מבינוי עילי ותת קרקעי, ככל הניתן.
תא שטח 610 משמש למנחת מסוקים. יש להגדיר אותו בייעוד שונה משצ"פ, היות ולא משמש כשצ"פ ולקבוע לו הוראות מיוחדות.
16. תיירות/מלונאות :
יש לאמץ את הערות משרד התיירות ולהטמיען בהוראות התכנית.
יש להוסיף הוראה שתבטיח כי חלק מחדרי המלון ימוקמו בקומות הגבוהות של המבנים ובחזיתות הפונות לכיוון הטיילת.
17. הגדרות בתכנית (סעיף 1.9) :
יש לבטל את ההוראות ל"דירית" בתכנית.
יבדק הצורך הפרוגרמטי בשימוש של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וככל והוא נדרש, הוא יקבע ברמצעות שטחי בניה וימוקם בקומה/ות שמעל קומת הקרקע ולא בקומות המגורים, תוך התאמה למדיניות העירייה לעירוב שימושים.
18. מרפסות :
שטח המרפסות שהן חלק מגוף המבנה, יחושבו כחלק מהשטח העיקרי. מרפסות זיזיות יהיו בשטח נוסף, כפי שצוין בטבלה 5. היות וקו הבניין בתאי השטח הוא 0, המרפסות לא יחרגו מגבול המגרש.
19. זיקת הנאה להולכי רגל :
זיקת הנאה לציבור לא תקבע בתשריט, אלא בנספח הבינוי והתנועה שהינם מנחים. כמו כן, מוצע לקבוע כי המיקום המדויק של זיקת הנאה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. יוסף להוראות התכנית, בסעיף תנאים למתן היתר בנייה, כי תנאי למתן היתר בתחום התכנית, יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין וכן כי בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.
20. נספח נופי :
הנספח הנופי יתוקן ויכלול הצגת מערך הולכי הרגל במתחם, גבול הטיילת, אופן פיתוח הטיילת, הצגת גני המשחק ואזורי המסחר לכיוון הטיילת תוך הדגשת השטחים הפרטיים והציבוריים.
21. שלביות הביצוע :
יש לבחון, מנגנון שלביות לשטחים המיועדים לשטחי ציבור בהתאם להתקדמות מס' יחידות הדיר, שיבנו במתחם ולהוסיף הוראות לכך בתכנית.
22. יש לתקן את טבלה 5 כך שתציג את זכויות הבניה, לכל שימוש בנפרד, בכל תא שטח, בצורה ברורה.
23. יש לדרוש הגשת כתב שיפוי לטובת עיריית חיפה.
24. המסמכים יתוקנו בתיקונים טכניים בתיאום עם מח' תכנון עיר, לפני הפקדת התכנית.