

9.7.07.

3005841

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה



תכנית מס' חפ/1510 א'

הנקראת: "חלקה 104 גוש 11196 - תוספת יחידות דיור, שטחי בניה

ומספר קומות במגרש 3002."

03-6301550	טל.	שכון עובדים בע"מ	יוזם ומגיש התכנית :
03-6301548	פקס.	רחוב שלם 3	
		רמת גן	
04 - 8630860	טל.	מנהל מקרקעי ישראל בע"מ	בעלי הקרקע:
04 - 8630970	פקס.	קרית הממשלה המחוזית ע"ש	
		יצחק רבין - בניין א'	
		רח' פל-ים 15 ת.ד. 548	
		חיפה 33095	
03-6301550	טל.	שכון עובדים בע"מ	חוכרים:
03-6301548	פקס.	רחוב שלם 3	
		רמת גן	
04 - 8580077	טל.	עוזי גורדון - אדריכל ומתכנן ערים	עורך התכנית:
04 - 8580066	פקס.	בע"מ	
		רחוב קרן היסוד 15, טירת כרמל	

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה	
תכנית ת.ג. מס' חפ/1510 א'	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ח - 3 ב - 25.08.03	
(-) י. רזס	(-) י. יחב
מחננת ועיר	יושב ראש הועדה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1510-א' "חלקה 104 גוש 11196 – תוספת יחידות דיור, שטחי בניה ומספר קומות במגרש 3002."

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' חפ/1510-א' "חלקה 104 גוש 11196 – תוספת יחידות דיור, שטחי בניה ומספר הקומות במגרש 3002".
(להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").
התשריט בקנה מידה 1:1000 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

תשריט בקנ"מ 1:1000
תקנון

נספח מס' 1 – נספח בינוי מנחה, מחייב במספר הקומות ובגובה הבניינים, בקנ"מ 1:250 ו-1:1000.

נספח מס' 2 – נספח תחבורה מנחה בקנ"מ 1:250.

נספח מס' 3 – נספח נופי מנחה הכולל 2 גיליונות תשריט נופי והוראות מילוליות.

3. יחס לתכניות אחרות

3.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

3.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' סידורי	מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
1.	חפ/1510	"בינוי בחלקה 4 – גוש 11196"		4563		12.9.97
2.	חפ/1400	תכנית מתאר חיפה	2642		3.7.80	
3.	חפ/229	תכנית מתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
4.	חפ/229 י'	אופן חישוב שטחי בניה למגורים		3484		17.9.87
6.	חפ/1400/גבי'	גובה בנינים		4052		26.6.00

3.3 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו, חלק מחלקה 104 בגוש 11196, מגרש 2002 עפ"י תכנית חפ/1510 שאושרה ביום 12.9.97, תחומה ע"י רחוב שחם מצפון, רחוב האגוז מדרום ושכונת אחוזה צפונית ממערב.

5. שטח התכנית

סה"כ שטח התכנית הוא כ- 11.543 דונם, מדוד גרפית.

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

7. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלק חלקה
11196	104

8. יוזמי התכנית

יוזם התכנית הוא: שכון עובדים בע"מ רחוב שלם 3, רמת גן
טל' 03-6301550 פקס. 03-6301548

9. עורך התכנית

עורך התכנית – עוזי גורדון, אדריכל ומתכנן ערים בע"מ. רחוב קרן היסוד 15, טירת כרמל.
טל. 04 - 8580077, פקס. 04 - 8580066.

10. בעלי הקרקע

בבעלות מנהל מקרקעי ישראל ובחכירת שיכון עובדים בע"מ.

11. מטרות התכנית

- 11.1 ביטול דרך מסי 4 – רחוב 2632 בהתאם לתכנית מאושרת חפ/1510.
- 11.2 שינוי סיווג דרך בהתאם לתכנית מאושרת חפ/1510, בחלקו לשטח מגורים אי מיוחד ובחלקו לשטח ציבורי פתוח באופן בו סה"כ השטחים הציבוריים בתכנית לא יפחתו מסה"כ השטחים הציבוריים בתכנית חפ/1510 המאושרת.
- 11.3 תגבור זכויות בניה, תוספת יחידות דיור וקביעת הוראות בניה במגרש 3002.

12.0 **באור סימני התשריט במצב מוצע**

12.1	קו כחול עבה ורצוף	גבול תכנית
12.2	קו כחול מרוסק ומספר תכנית מעליו	גבול תכנית מאושרת ומספרה
12.3	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור	גבול גוש
12.4	מספר בן 5 ספרות	מספר גוש
12.5	מספר בצבע ירוק בתוך עיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
12.6	מספר ירוק	מספר חלקה רשומה לביטול
12.7	קו ירוק רציף	גבול חלקה רשומה
12.8	קו אדום רציף	קו רחוב
12.9	קו שחור רציף	גבול מגרש
12.10	קו שחור מרוסק	גבול מגרש לביטול
12.11	שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה	אזור מגורים א' מיוחד
12.12	שטח צבוע כתום מטויט בקווים שחורים מקבילים	שטח חניה פרטית
12.13	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
12.14	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
12.15	שטח צבוע ורוד	שטח להרחבת דרך.
12.16	שטח מטויט פסים אדומים	שטח דרך לביטול
12.17	שטח צבוע חום מותחם בקו עבה בצבע חום	אתר למבני ציבור (ביעודים גובלים)
12.18	שטח צבוע פסים ירוקים וחומים לסירוגין	שביל הולכי רגל (ביעודים גובלים)
12.19	שטח צבוע חום בהיר מטויט משבצות בצבע שחור	שטח חניה ציבורית (ביעודים גובלים)
12.20	שטח צבוע חום בהיר מטויט בקווים שחורים דקים	דרך בשני מפלסים-מפלס תחתון חניה/כביש גישה
12.21	מספר שחור בן 4 ספרות	מספר מגרש
12.22	מספר שחור בן 4 ספרות בתוספת אות עברית	מספר מגרש לחניה פרטית בהתאם לחפ/1510.
12.23	אות עברית מוקפת בעיגול	מספר מגרש לשצי"פ
12.24	חץ שחור	כיוון העמדת הבניינים
12.25	קו אדום מרוסק	קו בניין
12.26	קו אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין	קו בניין למבנה חניה
12.27	עיגול מחולק ל-4 רבעים צבועים בשחור ולבן לסירוגין ואותיות אנגליות AB מספר לצדו וגובה אבסולוטי מתחתיו.	נקודת ייחוס לגבהים.
12.28	מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	מספר הדרך
12.29	מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול בדרך	מרווח קדמי מינימלי
12.30	מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך	רוחב הדרך
12.31	שטח מוקף בקו שחור דק מנוקד	מבנה קיים
12.32	קו דק בצבע תכלת	קו מים קיים
12.33	קו דק בצבע סגול	קו דלק
12.34	קו דק מרוסק ומנוקד לסירוגין בצבע סגול	מרחק מינימאלי לבנייה מקו דלק.

13. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

14. רשימת התכליות**14.1 אזור מגורים א' מיוחד**

המגרש מיועד להקמת מבני מגורים.

14.2 שטח ציבורי פתוח

מיועד לגינון ומעבר תשתיות. בשטח זה לא תותר כל בניה למעט מתקני תשתית, מדרגות, שבילים בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מחלקת הגנים.

14.4 דרכים

בהתאם לסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.

15. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 188, ו-189 של חוק התכנון הבנייה התשכ"ה 1965.

השטחים יירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ, וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

16. חלוקה חדשה

16.1 גבולות החלקות, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

16.2 השטחים יאוחדו, עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחוב וגבולות המגרש המוצע כמתואר בתשריט.

16.3 מתן היתר בנייה בתחום התכנית מותנה בהגשת תכנית חלוקה ובאישורה ע"י הועדה המקומית.

16.4 על בעלי היתר הבנייה, או הבאים במקומם, לרשום את תכנית האיחוד בלשכת רשם המקרקעין.

16.5 חלוקת משנה של מגרש 3002 לצורכי רישום בספרי האחוזו, תותר על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור הוועדה המקומית, ובתנאים הבאים:

16.5.1 גודל מגרש מינימלי יהיה 750 מ"ר.

16.5.2 המרווח בין הבניינים יהיה כאמור בסעיף קווי בניין להלן.

16.5.3 לא תהיה חובה לשמור על יחס קבוע בכל יחידת משנה באותו מגרש בין שטח קרקע לשטח בניה.

16.5.4 ירשמו זיקות הנאה הזדדיות בלשכת רשם המקרקעין בכל מגרשי המגורים שייווצרו כתוצאה מחלוקת המשנה לצורכי חניה, גישה, מתקני תשתית ומתקני אשפה.

17. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל

17.1 יזם התכנית/בעלי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים הכלולות בתכנית וזאת בהתאם לתכנון שיערך על ידם ויאשר ע"י האגף לתכנון דרכים, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר.

17.2 בסלילה נכללים המסעות, המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, שתילה, העתקת עמודי חשמל, תאורת רחובות, קירות תומכים ומעקות, שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

18. תאורה

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.

19. שטח ציבורי פתוח

19.1 יזם התכנית ו/או הבאים במקומו, או בשמו, או מטעמו חייב לבצע על חשבונו את פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו. בפיתוח כלולים כל המתקנים שיידרשו בהתאם לתכנית לביצוע שתוכן ותאושר ע"י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון גנים, או לשלם אגרת גינון, הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר.

19.2 לא תותר חניה בשטחים הציבוריים הפתוחים. שצ"פ ו' שלאורך רחוב שחם יפותח כשדרה במפלס הדרך והכניסות למגרש המגורים תהינה דרכו.

19.3 בעת פיתוח שצ"פ ז', או בניית קירות תומכים בגבול שצ"פ זה, יש לבצע גידור על גבולו הצפון מערבי של השצ"פ, או לחילופין לבצע פיקוח צמוד במשך כל תקופת עבודת כלים כבדים בשטח כל זאת במטרה למנוע גישת רכבש ים אל שטח רצועת הדלק.

19.4 שצ"פ ד', יפותח כך שבחלקו תפולס רצועה ברוחב של כ-2 מ' במפלס הרחוב, וחלקו יפותח בדרוג, על פי הנספח הנופי המנחה.

19.5 החלק המזרחי של שצ"פ ד' יפותח באופן אינטנסיבי ויכלול: אזור משחקים שיהיה נגיש ללא מדרגות, אזורי הצללה ופינות ישיבה, גרם מדרגות יקשר בין רחוב האגוז (הדרומי) לרחוב חלמיש (הצפוני).

20. אזור מגורים א' מיוחד - הוראות בנייה**20.1 תכנית בינוי ופיתוח**

תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.

תכנית הבינוי והפיתוח תהייה בהתאם לנספח הבינוי ונספח התנועה המצורפים לתכנית זו ותוכן ע"י אדריכל בתיאום עם אדריכל נוף על רקע מפת מודד מוסמך. התכנית תכלול את הבניינים הגובלים, העמדת הבניינים המוצעים, גובהם, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, עיצוב הפתחים והגג, תכנית החניה כולל הגישות והציאות, פירוט פיתוח השטח במגרש, פירוט הפיתוח בשצ"פים כולל גינון ונטיעות, אצירת אשפה, קירות תומכים, גדרות ומעקות, חומרי גמר וכו'.

20.2 שטח הבנייה המותר**20.2.1 שטח עיקרי ויחידות דיור**

- א. תותר בניית עד 64 יחידות דיור במגרש. הוראה זו תהווה הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת, כמשמעותה בתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכניות סעיף 2 (19)).
- ב. שטח הבנייה העיקרי במגרש לא יעלה על 7500 מ"ר.
- ג. בנוסף לשטח העיקרי הנ"ל תותר בניית מרפסות מקורות בשטח כולל של עד 420 מ"ר שייועד רק לתכלית זו.

20.2.2 שטחי שירות מגורים

- א. שעור שטחי השירות ואופן חישוב שטח הבנייה יהיו כפי שנקבע בחפ/ 229 י, על כל שינוייה והשלמותיה. מיקום שטחי השירות יוכל להיות מעל פני הקרקע או מתחתיה, ובלבד שהמחסנים לא ימוקמו בקומות המשמשות למגורים, בכפוף להוראות תכנית זו והוראות תכנית חפ/ 229 י על שינוי והשלמותיה.
- ב. למרות האמור בסעיף אי לעיל, תותר בניית קומות שרות כקומות עמודים/חניה/ ומבואות כניסה לבניינים בגובה של עד 4.5 מ'. אשר ירשמו כרכוש משותף ולא יותר לחלקן. בכפוף לסעיף 20.3.1 להלן.

20.3 גובה הבניינים

20.3.1 גבהי הבניינים במגרש, המפורטים להלן, יימדדו מנקודות לייחוס גבהים המסומנות בתשריט, ברחוב שחם הגובל במגרש מצפון ועד פני גג קומת מגורים אחרונה.
ההוראה בדבר גובה הבניינים ומספר הקומות היא הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת, כשמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכניות).

גובה בניין במי בהתייחס לנקודת לייחוס	מספר קומות	נקודת לייחוס לגבהים	בניין מס'
23.1	7 קומות מגורים + 2 קומות חניה ושרות.	AB1= 334.4	B1
20.6	6 קומות מגורים + 2 קומות חניה ושרות.	AB2=334.9	B2
20.9	6 קומות מגורים + 2 קומות חניה ושרות.	AB3=333.0	B3
25.7	6 קומות מגורים + 2 קומות חניה ושרות.	AB4=328.8	B4
28.7	7 קומות מגורים + 2 קומות חניה ושרות.	AB4=328.8	B5

20.3.2 לא תותר כל בניה מעבר לגובה האמור בסעיף 20.3.1 לעיל, למעט עפ"י האמור בסעיף 21 להלן.
20.3.3 למרות האמור בסעיף 20.3.1, מספר קומות החנייה יהיה לפי המתבקש עפ"י סעיף חנייה להלן. תוספת הקומות תהיה כלפי מטה, בכיוון תת-קרקעי.

20.4 קווי בניין

- א. קווי בניין והמרווחים יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. קו בניין למבנה חניה יהיה על פי המסומן בתשריט.
- ג. המרווחים המינימאליים בין הבניינים יהיו כמפורט להלן:
 - בשתי קומות המגורים הראשונות – 7 מטר.
 - בקומות המגורים מקומת המגורים השלישית ומעלה – 11 מטר.
- ד. ישמר מרחק של 25 מטר מקו הדלק כלפי בתי המגורים. במידה והצינור ימוגן בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ניתן יהיה להקטין מרווח זה.

20.5 מספר הבניינים ואיתורם.

- א. במגרש יבנו עד 5 בניינים. הוראה זו תהווה הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת, כשמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכניות).
- ב. כיוון העמדת הבניינים המוצעים במגרש יהיה במקביל לחיצים המסומנים על גבי התשריט.

- 21. חומרי גמר וגגות**
- 21.1 חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 21.2 כל המתקנים הטכניים וההנדסיים יהיו מוסווים ונסתרים.
- 21.3 גג הבניין ישמש להצבת קולטי שמש בלבד.
- 21.3.1 לא תותר יציאה לגג המבנים למעט יציאה לצורך טיפול בקולטי השמש.
- 21.3.2 גובה פני המעקה ההיקפי לכל מבנה לא יעלה על הגובה הדרוש לצורך ביצוע עבודות בידוד ואיטום. גובה המעקה לא יעלה על 40 ס"מ. במידה ויהיה צורך במעקה גבוה יותר הוא יושלם ע"י מעקה שקוף.
- 21.3.3 קולטי השמש יונחו בזווית המינימאלית הדרושה. יערך תכנון לריכוז הקולטים בסמיכות באופן פונקציונאלי ואסטטי.
- 21.3.4 גובה פתח היציאה לגג יהיה מינימאלי בשטחו ולא יעלה על גובה פני המעקה ההיקפי של הגג.
- 21.3.5 במטרה ליצור חזית חמישית, יחופו גגות המבנים בחומרים קשיחים שיאושרו על ידי מהנדס העיר כדוגמת: חלוקי נחל, טוף, אריחים וכד'.
- 22. פיתוח המגרשים**
- 22.1 על יזמי התכנית ו/או הבאים במקומם, או בשמם, או מטעמם, לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיו, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו', בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת תכניות היתר הבנייה שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.
- 22.2 קבלת היתר בניה תותנה בהגשת תכניות פיתוח מפורטות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. תכניות הפיתוח תכלולנה את פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים.
- 22.3 ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון מדרכות, שבילים, יהיה אחיד ועל פי תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 22.4 החניות הפרטיות שאינן מקורות תהינה מרוצפות באבנים משתלבות.
- 22.5 גדרות, מעקות וסבכות יוקמו עפ"י תכנית מיוחדת לעניין זה שתאושר ע"י מהנדס העיר. גדרות ומעקות בכל שטח התכנית יהיו בדוגמא אחידה ומחומרי גמר עמידים המשתלבים בחומר הגמר של המבנים עפ"י אישור מהנדס העיר. גמר גדרות בנויות וקירות תומכים יהיה אבן.

- שיקום נופי** .23
- 23.1 חלה על בעלי היתר הבניה חובה לבצע שיקום נופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודה ולהשלימו בד בבד עם השלמת העבודה.
- 23.2 עבודות השיקום וסוגי הצמחייה יבוצעו על פי תכניות שתאושרנה ע"י היח' לתכנון נוף בעיריית חיפה. הצמחייה תשמור על אופי הצמחייה הטבעית בכרמל.
- 23.3 השטחים שישוקמו יתוחזקו ע"י היזם עד לקליטה מלאה של הצמחים, ולפחות במשך 12 חודשים.
- מניעת מטרדים בעת הבניה** .24
- מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- 24.1 הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
- 24.2 איחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- 24.3 לצורכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- 24.4 במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכזו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- 24.5 העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
- שמירה על הצורה החיצונית של המבנים** .25
- 25.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר הבנייה. כל התשתיות כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד' תהיינה תקינות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות.
- 25.2 לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה ומסתורי כביסה על מרפסות וחלונות הבניין, אלא במקומות שיקבעו בבקשה להיתר בנייה. במידה ומסתורי הכביסה יפנו לרחובות או למרווחים צדדיים ואחוריים, חובה שמסתורי הכביסה ישתלבו בחזיתות ובחומרי הגמר של החזיתות.
- 25.3 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבניין, אלא במקומות שיקבעו בבקשה להיתר בנייה.

- 25.4 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות חיצוניים של בניין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- 25.5 מכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. מכלי גז ודלק - ניתן יהיה להתקין בתחום גבולות המגרש ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים ועמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.
- 25.6 קולטי שמש על גגות הבתים יותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשות להיתרי בניה, כאמור בסעיף 21.3 לעיל. דודי המים של המערכת הסולרית יהיו בתוך הבניינים.
- 25.7 לכל מבנה תותר התקנת 2 אנטנות מרכזיות, אחת לתקשורת ואחת לטלוויזיה כולל צלחת לוויין.
- 25.8 התקנת סורגים תהיה רק עפ"י פרט אחד מצורף לבקשה להיתר בניה שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
- חניה** 26
- 26.1 על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע בכל מתחם ומתחם ו/או בעלי היתר הבנייה בתכנית זו לפתור את בעיית החנייה בתחומי המגרש. בתחום המגרש יוקצו לא פחות מ- 150 מקומות חניה.
- 26.2 תקן החניה לא יפחת מ- 1.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוספת 0.5 מקום חניה לכל יחידת דיור עבור אורחים. בנוסף יוקצו 22 מקומות חניה בתחום רצועות הדרך של רחוב חלמיש ורחוב שחם, יוקצו מקומות חניה לאורחים כאמור בנספח התנועה המנחה המצורף לתכנית זו.
- 26.3 כניסות ויציאות לחניות במגרש, כולל גישות ונתיבי המתנה, יבוצעו עפ"י תכנית מפורטת שתאושר ע"י מחלקת הדרכים כחלק מתכנית הבינוי ותהיה חלק מהבקשה להיתר בנייה.
- 26.3 תנאי מחייב בחישוב מספר החניות ליח"ד יהיה שכל שימוש בחניה כפולה (אחד בעקב משנהו) ישויך ליח"ד אחת.
- 26.4 גובה קומות החניה יהיה על פי האמור בסעיף 20.2.2 (ב) לעיל.
- תחנות טרנספורמציה** 27
- 27.1 לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית.
- 27.2 הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/1400 ת"ט.

שירותים

.28

28.1 אספקת המים

- 28.1.1 לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
- 28.1.2 כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.
- 28.1.3 על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.
- 28.1.4 בעלי הבקשה להיתר ישלמו היטל מים כחוק.

28.2 ביוב

- 28.2.1 לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבור לקו הביוב הציבורי.
- 28.2.2 מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים והביוב והניקוז.
- 28.2.3 לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
- 28.2.4 תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
- 28.2.5 לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז, שתכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.
- 28.2.6 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

28.3 ניקוז – תיעול

28.3.1 לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.

28.3.2 מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

28.3.3 לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז, שתכנית הניקוז הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.

28.3.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

28.4 מערכות כיבוי אש

28.4.1 מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.

28.4.2 אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

28.5 אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

28.6 קווי טלפון ותקשורת

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

28.7 חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאיו ואגרות תש"ל – 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת חשמל ובאישורם.

29. מקלטים / מרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא, אם כלול בו מקלט או מרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי.

לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא, אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

איכות הסביבה .30

הבקשה להיתר בניה טעונה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

היטל השבחה .31

היטל השבחה ישולם כחוק.

תחזוקת בנינים .32

אחזקה תקינה של כל השטחים המשותפים במגרש תחול על כל הדיירים במגרש.

חתימות .33

שיכון עובדים בע"מ
חתימה

שכון עובדים בע"מ
רחוב שלם 3
רמת גן

יוזם ומגיש
התכנית :

מנהל מקרקעי ישראל בע"מ
קריית הממשלה המחוזית ע"ש יצחק רבין
- בניין א'
רח' פל-ים 15 ת.ד. 548
חיפה 33095

בעלי הקרקע:

שכון עובדים בע"מ
חתימה 25/6/07

שכון עובדים בע"מ
רחוב שלם 3
רמת גן

חוכרים:

גוזי גורדון בע"מ
רחוב קרן היסוד 15 טירת כרמל
תל אביב 04-8586077

עוזי גורדון - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ
רחוב קרן היסוד 15, טירת כרמל

עורך התכנית:

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. ת/1510/07
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.2.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס. ת/1510/07
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5427
מיום 17.8.05

הודעה על אישור תכנית מס. ת/1510/07
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5719
מיום 19.9.07