

85
V

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' חפ/מק/1006 יז'
שם תוכנית: "שינוי הוראות בנייה ברח' לברי מרק 17, חלק מחלקה 78 בגוש 10870"

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חיפה
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית <u>חיפה</u> אישור תכנית מס' <u>חפ/מק/1006/5</u> הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>110</u> ביום <u>28-04-2008</u> <u>יו"ר הועדה</u></p>	<p>ועדה מקומית <u>חיפה</u> הפקדת תכנית מס' <u>חפ/מק/1006/5</u> הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' <u>96</u> ביום <u>15-10-2007</u> <u>(-). י. י. י. י. י.</u> <u>יו"ר הועדה</u></p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>חפ/מק/1006/5</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5818</u> מיום <u>16.6.08</u></p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>חפ/מק/1006/5</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5782</u> מיום <u>3.3.08</u></p>

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מציעה לנצל את הזכויות הבניה המאושרים בקרקע, תוך התאמת הוראות הבניה שתאפשר לתכנן מבנה מגורים בסטנדרט בניה מודרני, על ידי: שינוי של קוי הבנין המאושרים, תוספת קומות למגורים מתחת למפלס הכניסה המאושר על מנת לנצל הפרשי גובה הקיימים בשטח, תוספת יחידות דיור, ושינוי הוראות עיצוב אדריכלי בעניין צורת הבנין ועמידתו על הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

שינוי הוראות בנייה ברחוב לברי מרק 17, חלק
מחלקה 78 בגוש 10870 בשכונת רמת הדר בחיפה.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתחפ/מק/1006 יז'

מספר התוכנית

4,381 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

16/01/2008

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א)(2, 4, 9, 5)

לפי סעיף בחוק

תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא
היתרים או הרשאות.
ללא איחוד וחלוקה.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי חיפה
 קואורדינטה X 745175
 קואורדינטה Y 200425

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בשכונת רמת הדר בין דרך שירות
 - רח' לברי מרק ובין שצ"פ, צפונה מרחוב לאון
 בלום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית חיפה
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב חיפה
 שכונה רמת הדר
 רחוב מארק לברי
 מספר בית 17

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10870	מוסדר	חלק מהגוש	-	78

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

*המגרש הוא חלק מחלקה 78 חלקה ארעית מסי 84 לפי חלוקה 28/06. הגבולות של המגרש נלקחו מתכנית מסי ג.ב. 04/039 אשר אושרה ע"י הועדה המקומית.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	גושים ישנים
לא רלוונטי	לא רלוונטי
מספר גוש ישן	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
5	חפ/1006
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1006/ב'	שינוי	שינוי הוראות בנייה	1617	16/04/70
חפ/229/י'	תואם		3484	17/09/87
חפ/229/י' 1/	תואם		4201	14.03.1994
חפ/229/י' 2/	תואם		5232	27.10.2003
חפ/במ/1006/יא'	שינוי	הרחבת הדרך על חשבון שצ"פ	4265	4/12/94
חפ/229/ד'	תואם		2262	14/10/1976
חפ/229/ה'	שינוי	שינוי הוראות בנייה	3021	2/2/1984
חפ/מק/1400/גב	כפוף		4896	26/2/2000
חפ/1400/יב	כפוף		4402	21/4/1996
חפ/מק/1400/יב/1	כפוף		4626	8/3/1998
חפ/מק/1400/תט	כפוף		4536	26/6/1997
חפ/מק/1400/פמ	כפוף		5501	28/2/2006

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		א.גיסן-ד. רווח אדריכלים ובוני ערים	16/01/08	1	22		מחייב	הוראות התוכנית
		א.גיסן-ד. רווח אדריכלים ובוני ערים	30/12/2007	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		א.גיסן-ד. רווח אדריכלים ובוני ערים	10/01/2008	1		1:250	מנחה	נספח בניין ונוף
		תדס-מיכה נוצה	30/11/2007	4		1:250	מחייב*	נספח תנועה והנייה
		ברונפמן עדה	30/12/2007	1	2	1:500	מחייב	נספח ביוב
		שלח גד אדריכלות נוף בע"מ	30/12/2007	1	3	1:500	מחייב	נספח ניקוז

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

*מחייב בנושא כניסות ויציאות

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	zd@Bonezafon.co.il	04-9812605		04-9917910	רח' משה צורי 17, עכו	מס' תאגיד	רשות מקומית		מס' חברה 510356397	בונה הצפון חברת קבלני בנין בעכו בע"מ.	

1.8.2 יזם בפועל

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	zd@Bonezafon.co.il	04-9812605		04-9917910	רח' משה צורי 17, עכו	מס' תאגיד	רשות מקומית		מס' חברה 510356397	בונה הצפון חברת קבלני בנין בעכו בע"מ.	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	zd@Bonezafon.co.il	04-9812605		04-9917910	רח' משה צורי 17, עכו	מס' תאגיד	רשות מקומית	מס' חברה 510356397	מס' חברה 510356397	בונה הצפון חברת קבלני בנין בעכו בע"מ.	מחוקק את המיותר: בעלים

1.8.4

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצועי / תואר	אדריכל
nisanel@zaha v.net.il	8525717 04--	0505- 272114	8525710 04	רח' מרגולין 45, חיפה 31081			15317	026681882	אלי ניסן	אדריכל	אדריכל
micha@tedem .co.il	04- 8577569	050- 7424900	04-8577566	רח' האתגר 2, בניין כרמל טירת כרמל			32491	53421038	תדמ - מיכה נוצה	יועץ דרכים ותנועה	מהנדס
bermanb@net vision.net.il	04- 8529411	052- 2475198	04-8523602	רח' העצמאות 61, חיפה			15217	50770833	מאיר ברמן	מודד מוסמך	מודד
vehcm@zaha v.net.il	04- 8323533	050- 5244612	04-8233484	רח' בן ציון 4 חיפה 32447			29566	011619707	עדה ברונופמן	יועץ אינסטל ציה	מהנדס
lidan@bezeqi nt.net	04- 9841407	052- 2853648	04-9841101	רח' רקפת 10 עתלית 30300			35152	053258745	גד שלח	יועץ ניקוז	אדריכל נוף

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקטע זה היא לרוחב, ומהעמוד הבא היא לאורך. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת בניין מגורים בן 64 יח"ד ו מתן פיתרון חנייה בתחום מגרש הבניה. הרחבת הדרך – רח' מרק לברי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קווי הבניין עבור הבניין ועבור והחניונים לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק. תוספת 8 יח"ד לפי סעיף 62א(א)(9).
 תוספת קומות מבלי לשנות את הגובה המותר לפי סעיף 62א(א)(9).
 תוספת שטח בנייה עיקרי לפי סעיף 62א(א)(9).
 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א) (5).
 קביעת הסדרי תנועה וחניה והרחבת הדרך לפי סעיף 62 א(א)(2).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.381
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
התוספת מהווה 11% משטח המגרש-כהקלה מותרת לפי סעיף 62א(א)(9)		7521.00	+322.2*	7198.8	מ"ר	מגורים
תוספת יח"ד כהקלה מותרת לפי סעיף 62א(א)9		64	8	56	מס' יח"ד	

* התוספת בשטח העיקרי המבוקש מהווה 11% משטח המגרש אשר ניתנים כהקלה (5% עבור 2 קומות מעל המותר ו 6% הקלה כללית מותרת)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
שצ"פ	501	
שביל	401	
דרך מוצעת	201,202	
דרך מאושרת	301	
מגורים ד'	101	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד' (לפי מבא"ת 2006)
4.1.1	שימושים
א.	מגורים

4.2	שם ייעוד: שצ"פ
4.2.1	שימושים
א.	ישמש לגינון מתקני רחוב, שבילים ופרגולות
4.2.2	הוראות
א.	

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת ודרך מוצעת
4.3.1	שימושים
א.	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה לרבות תשתיות עירוניות למעט מסילת ברזל
4.3.2	הוראות
א.	

4.4	שם ייעוד: שביל
4.4.1	שימושים
א.	ישמש למעבר להולכי רגל, לגינון מתקני רחוב
4.4.2	הוראות
א.	

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מותח						מעל לקובעת	שטחי בניה	שרות				עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	4	(4)	14	(3)	22	64	396	11521	2500	(1)	930*	1500	(1)	6591*	2907	101	מגורים ד' (לפי מבא"ת)
					45	(2)	17.6												

(1) שיעור שטחי השירות למגורים ואופן חישוב שטחי הבנייה יהיו כפי שנקבע בתוכנית חפ/229 י' על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה.
 שטחי השירות המפורטים בטבלה הם על בסיס הערכה ושיעורם המדויק ייקבע לפי תוכניות המיתאר היעודיות לעיר חיפה.
 (2) גובה המבנה מודד מהכניסה הקובעת לבניין שהיא 160.00+, יותר מתקנים טכנים על גג הבניין מעבר לגובה זה.
 (3) לפי תוכנית מאושרת חפ/1006 ב', בנין מגורים 14 קומות על קומת מסד וקומת עמודים עגובתים בגובהם שונים.
 (4) קומות הניתן לאשר לפי סעיף 9א(א)62.
 (5) התכנית לא כוללת שטחי החניונים.
 (*שטח הבניה העיקרי בהתאם לתכנית המאושרת בתוספת הקלה 11%.

6. הוראות נוספות**6.1 תכנית בניו ופיתוח**

מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בניו ופיתוח לאישור משרד מהנדס העיר. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף, על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול בין היתר: איתור המבנים, גובהם, עיצוב חזיתות, חומר גמר, עיצוב הגג, כחזית חמישית כולל פתרון למתקני גג, תכנית הפיתוח הכולל חניה, אזורי גינון, נטיעות, פרטי קיר/גדר בגבולות ובתוך המגרש, רשימת חומרי גמר – ריצופים, קירות, גדרות, אלמנטים בנויים- תכנית השקיה וניקוז, תכנית צמחייה (הכולל סימון עצים לכריתה/העתקה/שתילה מחדש) קירות תומכים, אצירת אשפה וכו'. התכנית תהיה בקני"מ 1:100.

1. לאורך חזית הרחוב ובקירות התמך יינטעו עצים – לפחות עץ בכיר אחד כל 7 מ"א.
2. חמרי גמר קירות הפיתוח ייקבע בשלב הוצאת היתר בניה ובאישור משרד מהנדס העיר.
3. מתקני תשתית יוצנעו בנישות סגורות משולבות בקיר או גדר העולה לפחות 40 ס"מ מעל גובה המתקנים.
4. קירות וגדרות יהיו בציפוי קשיח ובעל אופי דומה לחומרי הגמר שיאושרו בפרוייקט. עיצוב הקירות התומכים יהיה משולב בצמחיה ואופן דרוגם יהיה בתאום היחידה לתכנון נוף והמחלקה לתכנון העיר.
5. יש לגדר את גבולות המגרש בקיר ו/או במסלעה ו/או בגדר, לכיוון שיפועי המגרש, בטרם התחלת עבודות העפר והחציבה.
6. כתנאי להוצעת היתר יש לקבל ח"ד מאגרונום ומיחידה לתכנון נוף על העתקת העצים במגרש. העתקה תעשה עפי הנחיות אגרונום ויחידה לתכנון נוף בעיריית חיפה.
7. לאורך המדרכה ברח' מרק לברי ינטעו עצי רחוב בוגרים במרחק של 7 מ' זה מזה.

6.2 חלוקה חדשה

גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכול אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנית כתנאי לקבלת היתר. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשום המקרקעין בהתאם לחוק.

6.3 הפקעה ורשום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 כשהם חופשיים מכול חוב או שיעבוד ופנויים מכול מבנה, דייר וחפץ.

6.4 סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל.

- א. יוזמי התוכנית/ מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתוכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- ב. בסלילת ו/או שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים עירייה.

6.5 תאורה

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

6.6 חנייה

על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החניה הדרושה בתחום מגרשם. מספר מקומות החנייה יהיה על פי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר.

6.7 פיתוח המגרש

1. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.

6.8 שמירה על הצורה החיצונית של הבנין

לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.

כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.

לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

6.9 מניעת מטרדים בעת הבנייה

מתן היתר מותנה בהתחייבות היוזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.

ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה כולל מטרדי אבק מפעולות חציבה ומשטחים חשופים בטרם ייבנו / יפותחו.

ג. לצרכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

ד. במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.

ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מנימאלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.10 מקלטים ומרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה, אלא אם כולל בו מקלט / או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

6.11 ניקוז – תיעול

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

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

לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

6.12 אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

6.13 קוי טלפון, כבלים ותקשורת

מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים / או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים.

6.14 שיקום נופי

חלה על בעלי היתר הבניה חובה לבצע שיקום נופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודה ולהשלימו בד בבד עם השלמת העבודה.
עבודות השיקום וסוגי הצמחייה יבוצעו על פי תכניות שתאושרנה ע"י היח' לתכנון נוף בעירית חיפה. הצמחייה תשמור על אופי הצמחייה הטבעית הקיים.
השטחים שישוקמו יתוחזקו ע"י היזם עד לקליטה מלאה של הצמחים, ולפחות במשך 12 חודשים. במקרה ויפגע שטח הציבורי הפתוח עקב העבודות הוא ישוקם.
לא יינתן אישור איכלוס ושימוש בבנין לפני שיבוצע שיקום כל השטח שיפגע כתוצאה מבנייתו ומעבודות בסביבתו ולפני אישור מח' הגנים על איכות הביצוע

6.15 אספקת מים

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם /או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.
כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום גופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב בצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו / או בעלי הקרקע.
על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר הבניה סימון מיקום מד מים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל מים כחוק.

6.16 כיבוי אש

על היזם להגיש תוכנית הכוללת את סידור אמצעי כיבוי אש לאישור איגוד ערים לכבאות.

6.17 חשמל

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

6.18 תחנות טרנספורמציה

הקמת תחנות טרנספורמציה בתחומי תכנית זו בהתאם לדרישות חברת החשמל ובכפוף לתוכנית חפ/ מק/1400 ת"ט. לא תורשינה תחנות טרנספורמציה חדשות על עמודים בשטח תכנית זו.

6.19 שלבי העבודה

מבקשי היתר הבניה יידרשו כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח לאשר תכנית התארגנות לתקופת הביצוע ולשלבי בניית הפרויקט. התכנית תצורף לתכנית הבינוי ותאושר ע"י משרד מהנדס העיר. התכנית תכלול את מיקום הציוד, החניה הזמנית, נתיבי הנסיעה של המשאיות, מערך תנועה של הולכי הרגל וכד'. ההסדרים הזמניים יבטיחו גישה לכל הבניינים, מעבר בטוח להולכי רגל וזרימת תנועה ללא הפרעה במהלך ביצוע העבודות.
תכנית ההתארגנות תוגש גם לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה והתנאים שייקבעו על ידם יהוו חלק מתנאי היתר הבניה.

6.20 חברת תחזוקה

כתנאי לקבלת אישור לאיכלוס המבנים בשטח התכנית על היזמים לחתום על הסכם עם חברת אחזקה למשך שנה אחת לפחות.

6.21 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

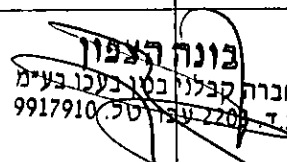
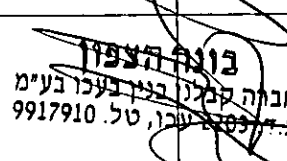
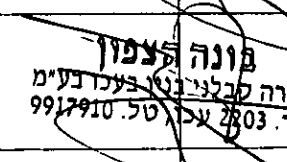

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב בניית הפרויקט	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28/5/08		חברה קבלני בנין בע"מ ת.ד. 2203 עכו, טל. 9917910	מס' חברה: 510356397	בונה הצפון חברת קבלני בנין בעכו בע"מ	מגיש התוכנית
28/5/08		חברה קבלני בנין בעכו בע"מ ת.ד. 2203 עכו, טל. 9917910	מס' חברה: 510356397	בונה הצפון חברת קבלני בנין בעכו בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
28/5/08		חברה קבלני בנין בעכו בע"מ ת.ד. 2203 עכו, טל. 9917910	מס' חברה: 510356397	בונה הצפון חברת קבלני בנין בעכו בע"מ	בעלי עניין בקרקע
28.5.08		א. גזסן - ד. רווח אדריכלים ולנו ערים הגליל 24, סימה טל. 037 22	026681882	אדר' אלי ניסן	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	v	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	v	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: __ תנועה, בינוי, ניקוז, ביוב		
	v	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	v	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	v	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	v	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	v	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	v	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	v	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	v	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	v	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	v	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	v	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	v	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	v	שם התוכנית	1.1	
	v	מחוז		
	v	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	v	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	v	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)		

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		v
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		v
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		v
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		v
		• שמירת מקומות קדושים		v
	• בתי קברות		v	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		v	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		v
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		v

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?			
----------------------------------	--	--	--

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _____ אלי ניסן (שם), מספר זהות _____ 026681882, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _____ חפ/מק/1006 יז' _____ ששמה "שינוי הוראות בנייה ברח' לברי מרק 17, חלק מחלקה 78 בגוש 10870" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון _____ 15317.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

א. מיכה נוצה	יועץ דרכים ותנועה	תנועה וחניה
ב. עדה ברונפמן	יועץ אינסטלציה	ביוב
ג. גד שלח	יועץ ניקוז	ניקוז
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

א. אלי ניסן - ד. הווה
 אדריכלים ובניינים
 הגליל 24, חיפה
 טל. 04-21087
 חתימת המצהיר

21/05/2008

28.5.08
 תאריך

עמוד 19 מתוך 22

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה גד שלח (שם), מספר זהות 053258745, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' חפ/מק/1006 י"ז ששמה שינוי הוראות בניה ברח' לברי מרק 17 (להלן – הי"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם משרד התעסוקה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 35152.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח ניקוז ונספח בינוי ונוף בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

~~שלח גד - אדריכלות נוף בע"מ
ח.פ. - 512055441~~
חתימת המצהיר

27.5.2008

תאריך

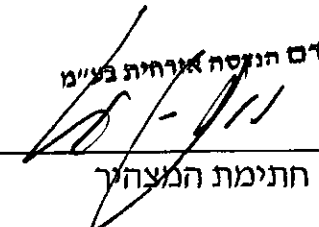
תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה נוצה מיכאל (שם), מספר זהות 53421038

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' חפ/מק/1006 י"ז ששמה שינוי הוראות בניה ברח' לברי מרק 17 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום כבישים ויש בידי תעודה מטעם משרד התמ"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 32491.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים כבישים תנועה וחניות בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חדם הנוסחה אורחית בע"מ


חתימת המוצהיר

27.5.2008

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה עדה ברונפמן (שם), מספר זהות 011619707

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' חפ/מק/1006 י"ז ששמה שינוי הוראות בניה ברח' לברי מרק 17 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מים וביוב ויש בידי תעודה מטעם משרד התמ"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 29566.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים ביוב בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

עדה ברונפמן בע"מ
בן-ציון 4 חיפה
ט"ו 27.5.2008
חתימת המצהיר

27.5.2008

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: חפ/מק/1006 יז'

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 4/2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~ב.מ. ברמן,
מודדים מוסמכים בע"מ
רח' העצמאות 6, תל אביב
טל. 04-8523602~~

517
מספר רשיון

מאיר ברמן
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 7.11.07 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~ב.מ. ברמן,
מודדים מוסמכים בע"מ
רח' העצמאות 6, תל אביב
טל. 04-8523602~~

517
מספר רשיון

ברמן מאיר
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 6	מופקדת	5269	29/01/04
חפ/1400	מופקדת	2642	3/07/1980
חפ/1400 יב/4	מופקדת	5227	24/09/2003/

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי.
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.