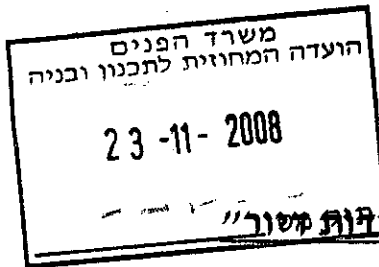


23.11.08.

27

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



תכנית מס' חפ' / 1194 ד'

הנקראת: "רמת חן - מגרש 2001 תוספת יחידות מגורים"

טל' 03-6301550  
פקס' 03-6301548

יוזמי ומגישי התכנית: שכונ עובדים בע"מ

רחוב שלם 3  
רמת גן

טל 04-6574550  
פקס 04-6464139

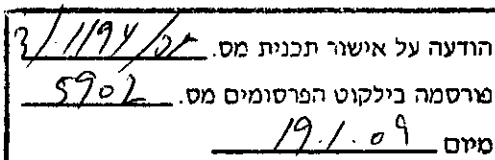
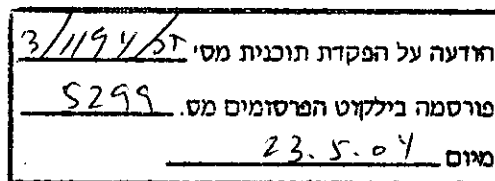
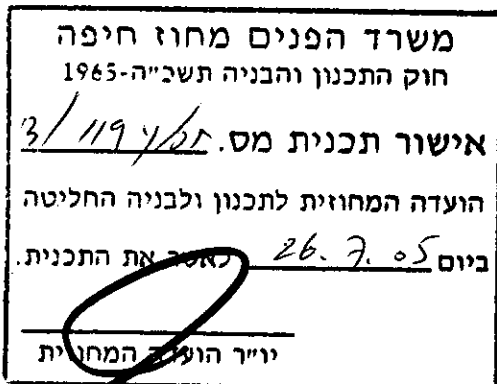
ב.ס.ט ייזום ובניה בע"מ  
רחוב חרמון 1  
נצרת עילית

בעלי הקרקע: בתים משותפים ברמות רמז ב' בחיפה אגודה שיתופית בע"מ.  
עיריית חיפה וממ"י כמפורט בסעיף 10 להלך.

טל' 04-8580077  
פקס 04-8580066

עוזי גורדון - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ  
קרן היסוד 18, טירת-כרמל

עורך התכנית:



### מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/ 1194 ד' - "רמת חן - מגרש 2001 תוספת יחידות דיר".

#### 1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' חפ/ 1194 ד' "רמת חן - מגרש 2001 תוספת יחידות", (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: 500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

#### 2. מסמכי התכנית

תשריט בקנ"מ 1: 500

תקנון

נספח מס' 1 - נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1: 250. אך מחייב בנושא עקרונות העמדת הבניין הגבוה בכפוף לסעיף 19.3.

נספח מס' 2 - נספח תנועה וחניה מנחה - אך מחייב בנושא הכניסות והיציאות בלבד הכולל שני גיליונות בקנ"מ 1: 250.

נספח מס' 3 - נספח נופי מנחה בקנ"מ 1: 250.

#### 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/ 1194 א'	גבעת רוממה בגוש 11193, חלוקה חדשה.		4150		14.10.93
2	חפ/587א'	תקון אדמות מרכז ואדי רושמה	1335			18.5.44
3	חפ/1564	שטח לבריכת שחיה		2262		14.10.76
4.	חפ/ 1400	תכנית מתאר חיפה		2642	3.7.80	
5.	חפ/ 229	תכנית מתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
6.	חפ / 229 י'	אופן חישוב שטחי בניה למגורים		3484		17.9.87
7.	חפ/229/1	אכסדרות וגזוזטרות		4201		14.3.94

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

4. **המקום**  
השטח הכלול בתכנית זו נמצא בשכונת רמת חן בין הרחובות חנקין, בת חן וצופית. ובסמוך לרחוב גורדון.

5. **שטח התכנית**  
סה"כ שטח התכנית הוא כ - 14.37 דונם מדוד גרפית.

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

7. **הקרקע הכלולה בתכנית זו**

גוש	חלקות	חלקי חלקות
11193	258,347,346	178,348,351
11200		5

8. **יוזמי התכנית**  
יוזם התכנית הוא: שכונ עובדים בע"מ  
ב.ס.טייזום ובניה בע"מ

9. **עורך התכנית**  
עורך התכנית - עוזי גורדון, אדריכל ומתכנן ערים בע"מ.

10. **בעלי הקרקע**

גוש	חלקה	חלקי חלקות	בעלות
11193	258		בתים משותפים ברמות רמז ב' בחיפה אגודה שיתופית בע"מ
	347		עיריית חיפה
	346		עיריית חיפה
		178	עיריית חיפה
		348	עיריית חיפה
11200		351	עיריית חיפה
		5	מדינת ישראל

11. **מטרות התכניות**

- 11.1 שינוי יעוד מגרש 2001 מיעוד מגורים א' ליעוד מגורים א' מיוחד.  
11.2 תגבור זכויות בניה ותוספת יחידות דיור במגרש 2001.  
11.3 הרחבת שביל הולכי רגל וחיבור רחוב גורדון לשביל זה תוך שינוי שטח פרטי פתוח לשטח דרך ושביל להולכי רגל, והרחבת שביל הולכי רגל תוך שינוי יעוד ממגורים א' מיוחד לשביל להולכי רגל.  
11.4 קביעת הוראות בניה במגרש.

12. באור סימני התשריט במצב מוצע

12.1	קו כחול עבה ורצוף	גבול תכנית
12.2	קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
12.3	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור	גבול גוש
12.4	מספר שחור בן 5 ספרות	מספר גוש
12.5	קו ירוק	גבול חלקה רשומה
12.6	קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול
12.7	מספר בצבע ירוק בתוך עיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
12.8	מספר ירוק	מספר חלקה רשומה לביטול
12.9	קו אדום רציף	קו רחוב
12.10	קו שחור	גבול מגרש
12.11	מספר שחור בן ארבע ספרות	מספר מגרש
12.12	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א
12.13	שטח צבוע כתום מותחם קו כתום כהה	אזור מגורים א' מיוחד
12.14	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
12.15	שטח צבוע ירוק מותחם קו ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
12.16	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
12.17	שטח צבוע ורוד	דרך מוצעת
12.18	שטח צבוע פסים חומים וירוקים לסרוגין	שביל הולכי רגל מאושר
12.19	שטח צבוע פסים אדומים וירוקים לסרוגין	שביל הולכי רגל מוצע
12.20	קו אדום מרוסק	קו בניין
12.21	קו אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין	קו בניין לבניין מס' 3.
12.22	קו אדום מרוסק ומנוקד בשתי נקודות לסירוגין	קו בניין לחניון
12.23	מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	מספר הדרך
12.24	מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול בדרך	מרווח קדמי מינימלי
12.25	מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך	רוחב הדרך

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

מיועד לבנייני מגורים.

14.2 שטח ציבורי פתוח

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

- 14.3 שטח פרטי פתוח כמוגדר בתכנית חפ/587 א'.  
14.4 דרכים ושבילים ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל.
15. הפקעה ורישום  
15.1 כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, לשבילים להולכי רגל ולשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון הבנייה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ.  
15.2 תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין לעניין הוספת 0.5 מקומות חניה לכל יחיד במבנים הקיימים.
16. חלוקה חדשה  
16.1 גבולות החלקות, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.  
16.2 השטחים יאוחדו, עד כדי יצירת מגרש מוצע שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרש המוצע כמתואר בתשריט.  
16.3 מתן היתר בנייה בתחום התכנית מותנה בהתחייבות להכנת תשריט חלוקה לצורכי רישום והגשתה לוועדה המקומית.  
16.4 על בעלי היתר הבנייה, או הבאים במקומם, לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.
17. דרכים ושבילים  
17.1 יוזמי התכנית, או הבאים במקומם, או בשמם, או מטעמם, חייב להוציא לפועל על חשבונם את סלילת והרחבת הדרכים הכלולות בה, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.  
17.2 בשטחי הדרכים בתכנון החניה הציבורית ישולבו עצים קיימים ו/או חדשים בתיאום ובאישור היח' לגנים בעירייה. שמירת העצים, אופי שתילתם, מינם וכד' יתואם ויאושר ע"י היחידה לגנים במסגרת תכנית הבקשה להיתר.  
17.3 ביצוע החניה הציבורית, סלילת הכבישים ושבילים יעשה ע"י יזמי התכנית.  
17.4 יוצב מחסום פיזי בקצה שביל הולכי הרגל המוצע בגבול המזרחי של המגרש.  
17.5 בתכנון ופיתוח השביל בין רח' גורדון לרח' חנקין בצידו במזרחי, יעשה ניסיון באמצעות הגינון והפיתוח ליצור חיץ בין המשתמשים בשביל לבין המבנים ברחוב חנקין.  
17.6 לא יוחל בביצוע הדרך המוצעת והחניית הציבוריות שבתחומה ובביצוע השביל, אלא בפיקוח ובתיאום נציג החברה להגנת הטבע או נציג רשות הטבע והגנים, שילווח את ביצועם.

- 17.7 טרם תחילת סלילת הדרך המוצעת יש לנקוט באמצעים שיבטיחו אי-גלישת חומרי חציבה ומילוי למדרונות ע"י בניית קירות תומכים ואו גידור מתאים בגבולות הדרך, לפני התחלת הכשרת השטח לסלילה. בכל מקום שבו יש לבנות קירות תומכים, יש להתייעץ ולקבל אישור מוקדם של משרד מהנדס העיר חיפה באשר למיקומם, עיצובם וממדיהם.
- 17.8 שפיכת פסולת בתחומי התכנית או בסביבתה אסורה. מילוי שטחים יותר רק בהתאם לתכנית הפיתוח לביצוע. פינוי פסולת ועודפי עפר תיעשה לאתר פינוי פסולת מאושר.

### 18. שטח ציבורי פתוח

יוזם התכנית ואו הבאים במקומו, או בשמו, או מטעמו חייב לבצע על חשבונו את פיתוח השטח הציבורי הפתוח הכלול בתכנית זו. בפיתוח כלולים כל המותקנים שיידרשו בהתאם לתכנית לביצוע שתוכן ותאושר ע"י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון גנים, או לשלם אגרת גינון, הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר. לא תותר חניה על פני הקרקע בשטח הציבורי הפתוח.

### 19. הוראות בנייה

#### 19.1 שטח הבנייה המותר

##### 19.1.1 שטח עיקרי

- א. שטח הבנייה העיקרי במגרש לא יעלה על 8000 מ"ר.
- ב. מספר יחידות הדיור המכסימלי במגרש יהיה 90. מס' יח"ד במבנה מספר שלוש יהיה 10 יח"ד, שתי יחידות דיור בקומה.

##### 19.1.2 שטחי שירות מגורים

שטחי שירות ופונ' חישוב שטח הבנייה יהיו כפי שנקבע בחפ" 229 י, על כל שינוייה והשלמותיה. מיקום שטחי השירות יוכל להיות מעל פני הקרקע או מתחתיה, בכפוף להוראות תכנית זו והוראות תכנית חפ" 229 י על שינוייה והשלמותיה.

### 19.2 גובה הבניין

- 19.2.1 גובה הבניין במגרש יהיה עד 5 קומות מגורים מעל 2 קומות חניון, מבואה ומחסנים.
- 19.2.2 גובה מעקה גג עליון באזור התחום בקווי בניין לבניין מספר 3, לא יעלה על 240.0 מ' מעל פני הים. חדר מכונות המעלית יהיה תת קרקעי כדוגמאת המבנים הקיימים. לא יותרו חדרי יציאות לגג. גובה המבנה יהווה הוראה ארכיטקטונית שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת ע"פי סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 19.2.3 מספר קומות החנייה יהיה לפי המתבקש עפ"י סעיף חנייה להלן. תוספת הקומות תהיה כלפי מטה, בכיוון תת-קרקעי.
- 19.2.4 למרות האמור לעיל גובה הבניינים ברחוב צופית 14, 16, וברחוב צופית 20, 22. יהיה על פי האמור בתכנית חפ 1194 א'.

- 19.3 איתור הבניינים  
עקרונות העמדת הבניין הגבוה כפי שמוצג בנספח הבינוי המנחה, הינם מחייבים.
- 19.4 מספר בניינים  
בתחום המגרש ייבנו שלושה בניינים בהתאם לנספח הבינוי. הוראה זו תהווה הוראת עיצוב ארכיטקטוני כמשמעותה בתקנות סטייה ניכרת.
- 19.5 קווי בניין  
א. קווי בניין והמרווחים יהיו כמסומן בתשריט.  
ב. קו הבניין של בניין מספר 3 כלפי בניין ב-2 הקיים המסומן בפניה הדרום מזרחית במגרש יקבע במרחק 25 מ', כמסומן בתשריט. סימון קו בניין זה יקבע כהוראה ארכיטקטונית. סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 192(1) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.  
ג. מרווחי הבנייה בין מבנה החניה לבין הבניינים הקיימים במגרש, ברחוב צופית 14,16 וברחוב צופית 20,22 יהיה לפחות 3 מ'. בסמוך לכניסה לחניון בצדו המערבי יותר מרווח של 2 מ' כמתואר בנספח הבינוי המנחה. כל הנ"ל בתנאי שמפלס תקרת החניון לא יעלה על מפלס רצפת קומת המגורים הראשונה בבניינים אלו.  
ד. יותר קו בניין אפס למבנה החניה לכיוון רחוב צופית כאמור בתכנית חפ/1400/יב על שינוייה.
20. מניעת מטרדים, איכות הסביבה  
20.1 התארגנות העבודה במתחם  
תנאי להיתר בניה במגרש יהיה הגשת תכנית ההתארגנות לבניה במתחם אשר תבטיח שלא תהיה פגיעה באורח החיים התקין של דיירי הבניינים הקיימים וימנעו סיכונים ומטרדים כתוצאה מפעילות הבניה.
- 20.2 מניעת מטרדים בעת הבניה  
א. בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף על ידי הרטבה למניעת אבק  
ב. חומרי גלם בתפוזות בתחום המגרש יכוסו או יגודרו על ידי מחיצות, כך שימנע מפגע אבק מהסביבה.  
ג. לצורכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.  
ד. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.  
ה. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.

**20.3 הוראות להיתרי בניה**

- א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבת, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
- ב. בקשה להיתר הכוללת חניון תת קרקעי תלווה ביעוץ אוורור ואקוסטיקה ותובא לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ג. תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:
- (1) לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרוייקט בנייה הריסה או סלילה מבעל היתר.
  - (2) בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
  - (3) במהלך הבנייה - פינוי פסולת מקומות הבניין יעשה רק באמצעות שרוול מתאים. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת במשך הבניה הבניין יכוסה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר יבודד הבניין מהבניינים בסביבה.
  - (4) בגמר הבנייה- לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר."

**20.4 עבודות עפר חציבה ומילוי:**

תנאים לקבלת היתר בניה:

- א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.
- ב. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
- ג. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.



- 20.5 הוראות למתן היתר אכלוס**
- א. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה. למבנה עם חניון תת קרקעי, מתן היתר לאכלוס, מותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, בנושא אוורור החניון, כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים.
- ב. תנאי לאיכלוס יהיה השלמת ביצוע כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש לטובת רווחת הדיירים על פי תכנית פיתוח המגרש אשר תוגש במסגרת היתר הבניה,, כאמור בסעיף 22.1 להלן.

- 21. חומרי גמר**
- 21.1 חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 21.2 כל המתקנים הטכניים והנדסיים יהיו מוסווים ונסתרים.
- 22. פיתוח המגרש**
- 22.1 על יזמי התכנית ו/או הבאים במקומם, או בשמם, או מטעמם להגיש במסגרת הבקשה להיתר בניה, תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 אשר תציג את כל פרטי הפיתוח, מפלסים, חתכים, חומרי גמר וחיפוי, כולל קירות תומכים, ריהוט רחוב, ניקוז, שתילה וכו'.
- 22.2 גינון מעל גג החניון
- גג החניון יפותח כשטח פתוח לשימוש הדיירים, פיתוח השטח יכלול אזורים מגוננים ואזורים מרוצפים הכוללים ריהוט גן. באזור הגינון על גג החניון, יש להבטיח עומק אדמה מינימלי של 80 ס"מ לשיחים וצמחי כיסוי ו-1.20 מ' לעצים. תכנית פיתוח גג החניון יערכו ע"י אדריכל נוף ויוגשו לאישור היחידה לתכנון גנים בעירייה במסגרת הבקשה להיתר. אישור תכנית הפיתוח יהווה תנאי למתן היתר בניה.
- 23. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים**
- 23.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר הבנייה.
- 23.2 כל התשתיות כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד' תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות.

- 23.3 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.
- 23.4 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבניין, אלא במקומות שיקבעו בבקשה להיתר בנייה. מיקום המזגנים יסומן בבקשה להיתר בניה ויהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 23.5 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכדי בקירות חיצוניים של בניין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- 23.6 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 ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.
- 23.7 קולטי שמש על גגות הבתים יותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשות להיתרי בנייה. דודי המים של המערכת הסולרית יהיו בתוך הבניינים.
- 23.8 לכל מבנה תותר התקנת 2 אנטנות מרכזיות, אחת לתקשורת ואחת לטלוויזיה כולל צלחת לוויין.
- 23.9 התקנת סורגים תהיה רק עפ"י פרט אחיד מצורף לבקשה להיתר בנייה שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
- חניה** 24.
- 24.1 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 וזאת על פי עקרונות נספח התנועה המנחה אך המחייב בנושא כניסות ויציאות, המצורף לתכנית זו.
- 24.2 מספר מקומות החנייה המזערי ליח"ד הנוספות עפ"י תכנית זו יהיה 1.5 מקומות חניה ליח"ד.
- 24.3 בנוסף למספר החניות האמור בסעיף 24.2 לעיל, יוספו במגרש 40 מקומות חניה נוספים ליחידות הדיור הקיימות במגרש. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין לעניין הוספת 0.5 מקומות חניה לכל יח"ד במבנים הקיימים, כאמור בסעיף 15.2 לעיל.
- 24.4 בהיתר הבניה ניתן יהיה להוסיף קומות לחניה תת קרקעית.
- 24.5 החניה ברובה תהיה מקורה. גג החניון יפותח כשטח פתוח לשימוש הדיירים.
- 24.6 הוראות בניה להתקנת חניה במרווחים יהיו עפ"י האמור בתכנית חפ 1194 א'.

- 25. תחנות טרנספורמציה**
- 25.1 לא יותרו תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
- 25.2 הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי תכנית זו תהייה בהתאם לדרישות חברת חשמל לישראל ובכפוף לתנאי תכנית חפ/1400 ת"ט.

- 26. שירותים**
- 26.1 אספקת מים**
- 26.1.1 לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.
- 26.1.2 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.
- 26.1.3 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.
- 26.1.4 בעלי הבקשה להיתר ישלמו היטל מים כחוק.

- 26.2 ביוב**
- 26.2.2 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.
- 26.2.3 מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים והביוב והניקוז.
- 26.2.4 לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
- 26.2.5 תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.

- 26.2.6 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.
- 26.2.7 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

### 26.3 ניקוז – תיעול

- 26.3.2 לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
- 26.3.3 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.
- 26.3.4 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.
- 26.3.5 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

### 26.4 מערכות כיבוי אש

- 26.4.2 מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
- 26.4.3 אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ניתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

### 26.5 אצירה והרחקת אשפה

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

### 26.6 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.

### 26.7 חשמל

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

27. מקלטים / מרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בנייה 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.

28. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם בהתאם למימוש בפועל.

29. חברת אחזקה

כתנאי לקבלת היתר איכלוס למבנה בשטח התכנית על מבקשי היתר הבניה לתת הסכם עם חברת אחזקה למשך שנה אחת לפחות.

30. חתימות

שיכון עובדים בע"מ  
*[Handwritten signature]*

יזום ומגיש התכנית: שיכון עובדים בע"מ

**מסמ**  
ייזום ובנייה בע"מ  
טל-04-6410410-00000004-0410417

ב.ס.ט ייזום ובניה בע"מ

עורך התכנית בע"מ  
ין הסוד 15, טירת הכרמל  
04-858007

עורך התכנית: עוזי גורדון - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
תכנית ת.ע. מס' חפ/1194  
הומלץ להפקדה  
בישיבה ח" 84 - ב" 2.9.02  
(-) ! 17  
מהנדס העיר  
(-) ! 17  
יושב ראש הועדה