

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
התכנון והבניה

04-02-2009

נדב עזר
תיק מס'

הוראות התוכנית

תכנית מס" חפ/ 1141 כג

שם תוכנית: שינוי יעוד שטח שמורת טבע לשטח ציבורי פתוח ולמגורים א'
ברחוב נורבגיה - חיפה

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה

סוג תוכנית: שינוי תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס. <u>20/1141/2009</u></p> <p>הועדה המהווית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>18.11.08</u> לאשר את התכנית.</p> <p>יו"ר הועדה המהווית</p>	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' <u>20/1141/2009</u></p> <p>מורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5836</u></p> <p>מיום <u>31.7.08</u></p>
--	---

<p>הודעה על אישור תכנית מס. <u>20/1141/2009</u></p> <p>מורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5932</u></p> <p>מיום <u>19.3.09</u></p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכניות א של הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה בישיבה מס 2007008 מיום 18.04.2007, מוגשת תכנית חדשה לשינוי ייעוד שטח שמורת טבע – למגורים א ולשטח ציבורי פתוח. עפ"י מדיניות המרה של שטחים פרטיים פתוחים תמורת הגדלת מגרש המגורים ב-15%.

הגדלת חלקת המגורים מבוססת על גיאומטרית המגרש בתכנית המאושרת כך, שמגרש המגורים יורחב בצידו הצפוני באופן שחזית המגרש תוגדל כלפי רחוב נרבגיה ותצטמצם בקו אלכסוני כך שתתלכד עם קו הבינוי המאושר ובאופן בו כל עבודות קירות התמך והפיתוח יהיו בתחום מגרש המגורים..

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תוכנית מס' חפ/1141 כג

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית	שינוי ייעוד שטח שמורת טבע לשטח ציבורי פתוח ולמגורים א' ברחוב נורבגיה - חיפה
1.2 שטח התוכנית	3419.60 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב מתן תוקף
מספר מהדורה	03
תאריך עדכון	11.01.09
1.4 סיווג התוכנית	שינוי תכנית מתאר מקומית
סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות	כן לא ועדה מחוזית תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
		קואורדינטה X	(741,375)
		קואורדינטה Y	(199,900)
1.5.2	תיאור מקום		
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	דניה
		רחוב	נורבגיה
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12257	מוסדר	חלק מהגוש	34,35,36,295,296,297	299

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות לא רלוונטי

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלוונטי

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19.8.97	4560	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1141 ות"ט ממשיכות לחול	שינוי	חפ/1141 יט"
7.5.64	1087	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1141 ממשיכות לחול	שינוי	חפ/1141 א'
2.2.84	3021			חפ/229 ה'
17.9.87	3484		כפיפות	חפ/229 י"
11.03.04	4201		כפיפות	חפ/229 י"1
27.10.03	5232		כפיפות	חפ/מק/229 י"2
21.04.96	4402		כפיפות	חפ/1400 יב'
08.03.98	4626		כפיפות	חפ/מק/1400 יב"1
29.04.04	5293		כפיפות	חפ/מק/1400 יב"4
28.2.2006	5501		כפיפות	חפ/מק/1400 פמ'
26.06.97	4536		כפיפות	חפ/מק/1400 תט'
26.02.2000	4896		כפיפות	חפ/מק/1400 ג"ב
26.11.87	3503	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1840 ממשיכות לחול	שינוי	חפ/1840

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכל פייביש נתן	15.10.2007				מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכל פייביש נתן	15.10.2007	1		1 : 250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדריכל נתן פייביש	19.12.2007	1		1 : 250	מנחה	נספח בינוי
		אדריכל נתן פייביש	15.04.2008		1		מחייב	נספח הליכים סטטוריים

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

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	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				048343032	לחא גולדברג 13 חיפה			55119226 53410650	איריס מנו משה מנו	

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			048343032	לחא גולדברג 13 חיפה			55119226 53410650	איריס מנו משה מנו	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			048343032	לחא גולדברג 13 חיפה		55119226 53410650	איריס מנו משה מנו		
							עיריית חיפה		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
AMAN_A@NETVISION.NET.IL	048670407		048645917	שער כלמר 1 חיפה					
METEER@LEVENBERG.CO.IL	048512706		048536605	שדרות בן גוריון 32	לונברג ובני בע"מ	503	26731364	לונברג אפרים	מודד מוסמך

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

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

שינוי ייעוד שטח שמורת טבע למגורים א' ולשטח ציבורי פתוח

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד שטח שמורת טבע למגורים א' ולשטח ציבורי פתוח
- ב. הרחבת רחוב נורבגיה.
- ג. תוספת זכות בניה.
- ד. שינוי קו בנין צידי לבריכת שחיה
- ה. קביעת הנחיות למיקום מוסך
- ו. ביטול שביל

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				3.4196	שטח התוכנית – דונם
		2	0	2	מגורים א – מספר יח"ד
(1)		477.66	162.46	315.2	מגורים א (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

(1) ההפרש בין השטח העיקרי במצב המאושר לבין השטח העיקרי במצב המוצע נובע מהגדלת מגרש המגורים ומתוספת של 6%

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		2034	מגורים א'
		2035	שטח ציבורי פתוח
		2990, 2991, 2992	דרכים

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 יעוד מגורים א'****4.1.1 שימושים**

הקמת בנייני מגורים חד או דו משפחתיים

4.1.2 הוראות**א. קומת העמודים**

קומת העמודים תהיה חלקית בלבד ותחל מנקודת מפגש רצפת מפלס קומת העמודים עם הקרקע הטבעית.

ב. הוראות למיקום מוסך

בצלע החלקה הגובלת עם דרך ציבורית, תותר הקמת מוסך בנוי או מוסך בצורת סככה במפלס הדרך או מתחת למפלס הדרך.
במקרה ומוסך יוקם בקו הרחוב לא תורשה התקנת שערים אשר נפתחים לתוך הרחוב הציבורי.
במקרה והמוסך יוקם מתחת למפלס הדרך - גג החניה יטופל כחלק אינטגרלי מפיתוח השטח ויכלל בתכנית גינון נטיעות וריצוף גנני של המגרש.

ג. עיצוב אדריכלי:

גגות המבנה יטופלו כחזית חמישית ויכוסו ברעפים או בטון למיניו - בחיפוי אלמנטים בעלי מקדם החזרת קרינה גבוה או כל גג אחר באישור מהנדס העיר.
לא יורשו גגות בחיפוי זפת וסיד.
בבקשה להיתר בניה יוצג פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי להנחת דעת מהנדס העיר.

ד. פיתוח:

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 לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד-מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.
2. רצועה ברוחב שלא יקטן מ-1.00 מ' בחזית המגרש ובתחומו לאורך קו הרחוב תפותח כגינה כוללת נטיעת עצים בוגרים. מפלס הרצועה ייקבע בתכנון המפורט של המגרש תוך התאמה למגרשים גובלים. במידה ותבנה אדנית הגינון בחזית המגרש לא יעלה גובהה על 60 ס"מ מגובה מפלס המדרכה.
בקטע הצפוני של חזית המגרש שהורחב תותר שתילת שיחים נמוכים בלבד. ברצועה תותקן מערכת השקיה כפי שייקבע ויאושר ע"י מחלקת גנים.
לא תותר ברצועה זו: חניה, מתקני אשפה, גז וכו'. תותר כניסה לחניון ברוחב 5 מ' וכניסת הולכי רגל.
3. פיתוח השטח במרווח האחורי ובחלק מהמרווח הצידי הצפוני כמוצג בנספח הבינוי יהיה מדורג ע"י שני קירות תמך אנכיים שביניהם ברמה אופקית ברוחב שלא יפחת מ: 2.20 מ' שתאפשר שתילת צמחיה מקומית.
4. 2מטר מתוך המרווח הצידי הפונה לחלקה מס. 33 הגובלת יהיו במפלס הפיתוח הקיים בחלקה 33.
5. קירות התמך ייבנו לפני תחילת עבודות הבניה בשטח על מנת למנוע דרדור של פסולת בניה ועודפי חפירה לתוך הוואדי

ה. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בנספח הגבולות.
- ג. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת ההיתר.
- ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

ו. פסולת מוצקה

- תנאים למתן היתר בניה: לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:
- קבלת הערכת כמות פסולת הבניה המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- הצבת דרישה בהיתר בניה לפנוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר סילוק מוסדר.
- בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

4.2 שטח ציבורי פתוח**4.2.1 שימושים**

שטח בו ישמר אופי הסביבה הטבעית של מעלה הוואדי ללא פיתוח אינטנסיבי

4.3 זרך**4.3.1 שימושים**

תשמש למעבר כלי רכב כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות ולמעט מסילות ברזל

4.3.2 הוראות**סלילת דרכים :**

- א. יוזמי התכנית/מבקשי היתר הבנייה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ואו הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- ב. בסלילה ו/או שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעיריה.
- ג. העתקה ו/או הנחה של תשתיות ציבוריות תהיה ע"ח יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבנייה ובהתאם להנחיות ואישור מנהל אגף המים והביוב
- ד. כל פגיעה בתשתיות ציבוריות או כל שינוי בגין התכנית תהיה ע"ח יוזמי התכנית או מבקשי היתר הבנייה בתאום ובאישור הגורם האחראי לתשתית

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים א'	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יח"ד	צמפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
			מעל לכניסה הקובעת (6)	מתחת לכניסה הקובעת (6)	שטחי בניה (מ"ר)	סה"כ						מתחת	מעל	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	
2034		1257	38%	15%	12%	65%	40%	5		12	2	2	2	4		

(1) אופן חישוב שטחי השירות למגורים ושטחי הבניה יהיו ביום הוצאת היתר הבניה כפי שנקבע בתכנית חפ' 229 י" על כל תיקוניה והשלמותיה
 (2) גובה המבנה: הגובה הכללי של הבנין כולל מסד ומלוי מתחתיו לא יעלה על 12 מ' מדוד מקרקע טבעית של הנקודה האמצעית של החזית בצד הנמוך של המגרש אל תקרת קומת המגורים העליונה. מעל תקרת המגורים העליונה תותר עליית גג בהתאם לתכנית חפ' 229 י" על כל תיקוניה והשלמותיה.
 גובה פיר המעלית: גובה הפיר לא יעלה על 303.50 מ' (גובה אבסולוטי) גובה זה יהיה גובה מחייב
 מיקום פיר המעלית והתניה המקורה שבמפלס הכביש בנוסף הבניוי יהיה מחייב
 (3) מספר הקומות לא יעלה על 2 קומות מגורים וקומת עמודים/שטחי שירות בגובה של 2.20 מ' בכל חתך וחתך.
 (4) המרווח הקדמי למוסך - 0 מרווח צידי לברכת השחיה לכיוון מגרש השצ"פ (2035) 2.2 מ' לקו המים
 מרווח צידי למוסך - 0, מרווח צידי לברכת השחיה לכיוון מגרש השצ"פ (2035) 2.2 מ' לקו המים
 (5) תותר תקמת בית אחד, בית דו משפחתי או שני בתים בתנאי שהמרחק ביניהם יהיה לפחות 8 מ'.
 (6) הכניסה הקובעת מתייחסת למפלס המגורים התחתון ביותר

6. הוראות נוספות**6.1 מניעת מטרדים בעת הבניה**

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ב. עודפי עפר יפנו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- ג. משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
- ד. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכדי יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. מיקום המכונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.
- ה. בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- ו. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
- ז. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- ח. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ט. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.2 ביוב, ניקוז ואספקת מים וסידורי תברואה**6.2.1 ביוב**

- א. לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים, הביוב והניקוז לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.
- ב. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.
- ג. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.

- ד. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
- ה. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- ו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

6.2.2 ניקוז-תיעול

- א. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
- ב. מתכנן הבנין יכול לבקשה להיתר בניה פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושרת ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.
- ג. לא ינתן 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.
- ד. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

6.2.3 אספקת מים

- א. 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.
- ב. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.
- ג. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים 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 שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.
- ד. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

6.2.4 סידורי תברואה

- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה יותקנו בתחומי המגרש ובהתאם לדרישות מחלקת התברואה העירונית וכפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר בעת מתן היתר הבניה.

6.3 בניה משמרת מים

- השטח הפנוי מבניה בתחום המגרש יתוכנן ככל שניתן בתכנית קרקע מתאימה להחדרת מי הנגר העילי. במידה והמגרש המיועד לבניה גובל בשצ"פ יופנו מי הנגר העילי, ככל הניתן, לתחום השצ"פ.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית ניקוז לשימור מי נגר עילי שתיערך בהתאם לעקרונות אלו.

- 6.4 הפקעות לצרכי ציבור**
- א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.
- ב. כתנאי למתן היתר בנייה יירשם מגרש 2035, על שם עיריית חיפה כשהוא פנוי מכל מבנה, דייר או חפץ.
- 6.5 חניה**
- החניה תהיה בתחום המגרש ומספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
- 6.6 חשמל**
- א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970), בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.
- ב. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.
- 6.7 מקלטים**
- לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.
- 6.8 פיתוח המגרש**
- א. במסגרת הבקשה להיתר וכתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש על רקע מפת מדידה עדכנית.
- תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנים כולל הגישה אליהם, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנים, גינון שימור ונטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה.
- ב. על מגישי הבקשה ובעלי היתר. הבניה לבצע את כל עבודות בתחום המגרשים עפ"י היתר הבניה, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצופים, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה.
- ג. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

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

6.10 שרותי כבאות
 א. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
 ב. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

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

6.12 היטל השבחה
 היטל השבחה ישולם כחוק

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

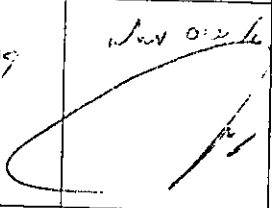
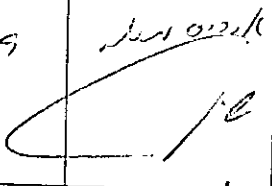
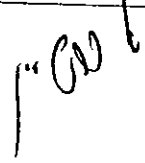

7.2 מימוש התוכנית

5 שנים

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

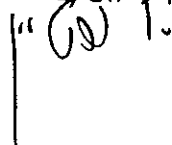
כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
2/2/09			55119226 53410650	איריס מנו משה מנו	מגיש התוכנית ויוזם התכנית
2/2/09			55119226 53410650	איריס מנו משה מנו	בעלי עניין בקרע
3.2.09				עירית חיפה	
01.02.09			26731364	אדריכל נתן פייביש	עורך התכנית

עיריית חיפה, כבעלת זכויות במקרקעין
זו כמי שזכאית להירשם כבעלת זכויות במקרקעין
וכלולים בבקשה/בתכנית, אין התנגדות
להגשת הבקשה/התכנית. העירייה אינה
אחראית ואינה מתחייבת מעצם חתימה על הבקשה
לכל חשור והנובע מהבקשה/התכנית,
לרבות הכנתה, הגשתה ו/או התאמת הכניה לבקשה
אין היא מחוייבת לחלכי חרשוי מול ועדות הרשוי השונות.

אבי שטיין

ס/מנהל מח' לייזום נפתוח פרוייקטיב



01/02/2009

עמוד 17 מתוך 20

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תממ 6	תכנית מופקדת	5269	29.01.04
חפ/1400	תכנית מופקדת	2642	3.07.80

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 מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

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