

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

<b>הוראות התוכנית</b>
<b>תוכנית מס' ח"פ/מק 2264</b>
<b>שם תוכנית: שינוי קו בנין ברחוב החלוץ 25 גוש 10838 חלקה 27</b>

מערך הפנים  
 המחוזית לתכנון ובניה  
 מחוז חיפה  
 22-10-2009  
 אישור מס' 10838

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p style="text-align: center;">ועדה מקומית _____ חיפה</p> <p style="text-align: center;">אישור תכנית מס' _____ 2264/מק/92</p> <p style="text-align: center;">הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p style="text-align: center;">בישיבה מס' 13 ביום 29.06.09</p> <p style="text-align: center;">120 27.10.08</p> <p style="text-align: center;">י"ד הועדה</p> <p style="text-align: right;">א.א.ו.</p>	<p style="text-align: center;">ועדה מקומית _____ חיפה</p> <p style="text-align: center;">הפקדת תכנית מס' _____ 2264/מק/92</p> <p style="text-align: center;">הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית</p> <p style="text-align: center;">בישיבה מס' 86 ביום 30.04.07</p> <p style="text-align: center;">(-) י.ו.ה.ב</p> <p style="text-align: center;">י"ד הועדה</p> <p style="text-align: right;">א.א.ו.</p>
---	--

חדוה אלמוגי  
 מי"פ יושב ראש  
 הועדה המקומית  
 לתכנון ובניה

--	--

--	--

ד  
ע  
ט  
ר  
ו  
ז  
ח  
ט  
י  
י  
א  
ב  
ג  
ד  
ה  
ו  
ז  
ח  
ט  
י  
יא  
יב  
יג  
יד  
טו  
טז  
יז  
יח  
יט  
כ  
כא  
כב  
כג  
כד  
כה  
כו  
כז  
כח  
כט  
ל  
לא  
לב  
לג  
לד  
לה  
לו  
לז  
לח  
לט  
מ  
מא  
מב  
מג  
מד  
מה  
מו  
מז  
מח  
מט  
נ  
נא  
נב  
נג  
נד  
נה  
נו  
נז  
נח  
נט  
ס  
סא  
סב  
סג  
סד  
סה  
סו  
סז  
סח  
סט  
ע  
עא  
עב  
עג  
עד  
עה  
עו  
עז  
עח  
עט  
פ  
פא  
פב  
פג  
פד  
פה  
פו  
פז  
פח  
פט  
צ  
צא  
צב  
צג  
צד  
צה  
צו  
צז  
צח  
צט  
ק  
קא  
קב  
קג  
קד  
קה  
קו  
קז  
קח  
קט  
ר  
רא  
רב  
רג  
רד  
רה  
רו  
רז  
רח  
רט  
ש  
שא  
שב  
שג  
שד  
שה  
שו  
שז  
שח  
שט  
י  
יא  
יב  
יג  
יד  
טו  
טז  
יז  
יח  
יט  
כ  
כא  
כב  
כג  
כד  
כה  
כו  
כז  
כח  
כט  
ל  
לא  
לב  
לג  
לד  
לה  
לו  
לז  
לח  
לט  
מ  
מא  
מב  
מג  
מד  
מה  
מו  
מז  
מח  
מט  
נ  
נא  
נב  
נג  
נד  
נה  
נו  
נז  
נח  
נט  
ס  
סא  
סב  
סג  
סד  
סה  
סו  
סז  
סח  
סט  
ע  
עא  
עב  
עג  
עד  
עה  
עו  
עז  
עח  
עט  
פ  
פא  
פב  
פג  
פד  
פה  
פו  
פז  
פח  
פט  
צ  
צא  
צב  
צג  
צד  
צה  
צו  
צז  
צח  
צט  
ק  
קא  
קב  
קג  
קד  
קה  
קו  
קז  
קח  
קט  
ר  
רא  
רב  
רג  
רד  
רה  
רו  
רז  
רח  
רט  
ש  
שא  
שב  
שג  
שד  
שה  
שו  
שז  
שח  
שט

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית לשינוי בקו בנין צדדי ללא שינוי בייעודים או בזכויות הבנייה ע"פ תכנית חפ/229 ה' וחפ/229 ה' החלות על השטח, מסתכם אחוז הבנייה ב-154% שטח עיקרי (בתור מגרש פינה) משטח המגרש.  
שטח שרות למסחר יחושב לפי חפ/1400/ש"ש.  
שטח שרות למגורים יחושב לפי 229/י' על שינוייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי קו בנין ברחוב החלוץ 25 גוש 10838 חלקה 27	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
ח"פ/מק 2264	מספר התוכנית	
650.0 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה בשלב	
30.7.09	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף <sup>(1)</sup> בחוק	
62 א(א) סעיף קטן 4	היתרים או הרשאות	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה
- E 746.363 קואורדינטה X  
N 200.177 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכונת הדר בפירת רחובות ביאליק והחלוץ.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית חיפה
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית חיפה הדר החלוץ 25

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10838	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מהגוש	27	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**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/428	שינוי	שינוי קו בניין	825 (ע"ר)	13.10.38
חפ/594	שינוי	שינוי קו בניין	1137 (ע"ר)	30.10.41
חפ/229 ה'	כפיפות		3021	2.2.84
חפ/229 ה/1	כפיפות		5384	29.3.05
חפ/229 ה/2	כפיפות		3484	17.9.87
חפ/229 ה/1	כפיפות		4201	14.3.94
חפ/229 ה/2	כפיפות		5232	27.10.03
חפ/1400 י"ב	שינוי	שינוי קו בניין	4402	21.4.96
חפ/1400 י"ב/1	שינוי	שינוי קו בניין	4626	8.3.98
חפ/1400 י"ב/4	שינוי	שינוי קו בניין	5293	29.4.04
חפ/1400 ג.ב.	כפיפות		4896	26.6.00
חפ/1400 פ"מ	כפיפות		5501	28.2.06
חפ/1400 ת"ט	כפיפות		4536	26.6.97
חפ/1400 ש"ש	כפיפות		4508	30.8.97



## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ל.י. גרנות אדריכלים בע"מ	30.7.09	1		1:250	מחייב	תשריט
		ל.י. גרנות אדריכלים בע"מ	30.7.09	1	21	-	מחייב	תקנון

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו 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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yossitz@paz.co.il	09-8631266	050-4488555	09-8631140	יורו פארק קיבוץ יקום 60972	ח.פ. 510216054	פז חברת נפט בע"מ		יוסי צבי	58095829		סגן מנהל הטיבת עסקים ונדל"ן

#### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yossitz@paz.co.il	09-8631266	050-4488555	09-8631140	יורו פארק קיבוץ יקום 60972	ח.פ. 510216054	פז חברת נפט בע"מ		יוסי צבי	58095829		סגן מנהל הטיבת עסקים ונדל"ן

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yossitz@paz.co.il	09-8631266	050-4488555	09-8631140	יורו פארק קיבוץ יקום 60972	ח.פ. 510216054	פז חברת נפט בע"מ	58095829	יוסי צבי	58095829		סגן מנהל הטיבת עסקים ונדל"ן

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
vygranot@vygranot.co.il	04-8611322	052-4474500	04-8611311	רח' הניביאים 18, חיפה	ח.פ. 511909921	י.י. גרנות אדריכלים בע"מ	27744	יוסי צבי	050827484		אדריכל

**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 בקו בנין ללא שינויי בהוראות הבנייה ובזכויות הבנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי קו בנין צידי צפוני-מערבי ל-1.0 מ' במקום 3.0 מ' עד גובה 4.00 + כולל מתקנים טכניים ומעקה. מעבר לגובה זה יהיו קווי הבניין ע"פ המאושר, דהיינו 3.0 מ'.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.650

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		677	0	677	מ"ר	מגורים + חזית מסחרית



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	100	
דרך מאושרת	200	

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**

שם ייעוד:	4.1
שימושים	4.1.1
מסחר - קוד הייעוד - 210	א.
מגורים ב' - קוד ייעוד 60	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
התכנית משאירה את זכויות הבניה, השימושים והוראות הבניה על פי המאושר למעט השינויים המפורטים בהוראות תכנית זו.	א.
	ב.
	ג.

שם ייעוד: דרך מאושרת - קוד ייעוד 820	4.2
שימושים	4.2.1
	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.2.2
	א.
	ב.
	ג.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

צווי- צמח- מעריכי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/ לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צווי- צמח- מזרחי	צווי- דרום מערבי	קדמי דרום מזרחי	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
ט"ו	3	0	0	-	3	12						440.0	100	מגורים ב' + חזית מסחרית	
גובה +4.00 מ' מעל גובה 4.00 i + מ' 3															

זכויות הבנייה יקבעו בהתאם לתוכניות המאושרות החלות על השטח: חפ/פ 229/ה', חפ/פ 229/ה' 1, חפ/פ 229/ה' 2, חפ/פ 1400/ש"ש

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

6.1.1

תכנית הבינוי והפיתוח שתובא לאישור המחלקה לתכנון עיר, היחידה לתכנון גנים, איגוד ערים לאיכות הסביבה, מכבי אש, – כחלק מהבקשה להיתר בנייה – תוכן ע"י אדריכל נוף, על רקע מדידה מעודכנת, תתייחס לכל תחום התכנית ותכלול בין היתר:

6.1.1.1 פירוט כל גושי המבנים, מתקנים ותשתיות קיימים ומתוכננים במגרש, חזיתות, גבהים, גגות, דרכים, חניות, מערך הולכי רגל והשתלבות הפרוייקט בתוך המערך התנועתי של כלי רכב והולכי רגל בסביבה, גינון, חומרי גמר של מבנים ואלמנטים שייכים לפיתוח, ניקוזים, גדרות, תאורה וכו'.

6.1.1.2 לא יותרו מתקנים טכניים על גג הבניין.

**קווי בנין ומרווחים**

6.1.2

קווי הבנין יהיו כמוראה בתשריט.

**גגות**

6.1.3

גגות המבנה יהיו שטוחים או מקומרים, הכל כפי שיקבע בהיתר הבנייה. גגות קלים יקבלו ציפוי דקורטיבי עמיד אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בנייה.

שימוש בגגות, ציפוי גגות, יהיו עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 6.1.1

**פיתוח המגרש**

6.1.4

על בעלי היתר הבנייה 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.

בעלי ההיתר או הבאים במקומם, יהיו האחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

**סלילת דרכים**

6.1.5

6.1.5.1 יוזמי התכנית/מבקשי היתר הבנייה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

6.1.5.2 בסלילה ו/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 בעירייה.

**חניה**

6.1.6

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

**גדרות**

6.1.7

הגדרות בשטח התכנית יהיו עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 6.1.1. וסעיף 6.1.5.3

- 6.1.8 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים**
- 6.1.8.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה.
- 6.1.8.2 כל התשתיות תהיינה תקינות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'.
- 6.1.8.3 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות חיצוניים של הבנין, אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתהיה בליווי צמוד של יועץ אקוסטי ושתאושר ע"י מהנדס העיר.
- 6.1.8.4 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חמום וכד' בקירות חיצוניים של הבנין אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתהיה בליווי צמוד של יועץ חימום ושתאושר ע"י מהנדס העיר.
- 6.1.8.5 התקנת אנטנות טלוויזיה, תקשורת ורדיו מכל סוג שהוא תהיה עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- 6.1.8.6 גדרות, מעקות וסבכות יוקמו רק עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר. גדרות, מעקות וסבכות בכל שטח התכנית יהיו בדוגמא אחידה ומחומרי גמר עמידים המשתלבים בחומרי הגמר של המבנים עפ"י אישור מהנדס העיר.
- 6.1.8.7 פרסומת, שילוט וחלונות ראוה בכל תחום התכנית יותקנו רק עפ"י תכנית מיוחדת לענין זה שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- 6.1.8.9 חזיתות הבניינים יצופו ציפוי קשיח ועמיד (כגון גרנוליט, קרמיקה, אבן, פסיפס, קיר מסך וכד') באישור משרד מהנדס העיר. כמו כן חמרי הגמר של הפיתוח יהיו קשיחים עמידים כאמור לעיל.
- 6.1.9 איכות הסביבה/ מניעת מטרדים**
- מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- 6.1.9.1 הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
- 6.1.9.2 אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- 6.1.9.3 לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- 6.1.9.4 במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- 6.1.9.5 העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
- 6.1.10 תאורה**
- מבקשי היתר הבנייה 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.
- 6.1.11 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 החשמל ובאישורם.
- 6.1.12 תחנות טרנספורמציה**
- לא תורשה 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.
- 6.1.13 מקלטים ומרחבים מוגנים**
- לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלולה בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

- 6.1.14 ניקוז - תיעול**
- לא יינתן היתר בנייה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית מהשטחים הכלולים בתכנית זו.
- מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר 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.
- 6.1.15 אספקת מים**
- לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
- 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.
- על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים בהתאם להוראות תכנית זו.
- מיקום וגודל המזדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות מאושר וממוקם ע"י אגף המים, והמחלקה למידע תכנון עיר.
- בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.
- 6.1.16 ביוב**
- לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.
- מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
- לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
- תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
- לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.
- 6.1.17 מערכות כיבוי אש**
- מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
- אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.
- 6.1.18 קוי טלפון כבלים ותקשורת**
- קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.
- 6.1.19 אצירה והרחקת אשפה**
- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

## 6.2 הפקעה

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 180 ו-189 לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה 1965) וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה דייר וחפץ.

**6.3 מבנים להריסה**

כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתר הבניה ועל חשבונו כתנאי למתן היתר בניה.

**6.4 איחוד וחלוקה**

כתנאי למתן היתר בניה יוגש תשריט איחוד וחלוקה לאישור רשויות התכנון. יוזמי התכנית או מבקשי היתר הבניה יהיו חייבים להעביר את השטחים המיועדים להרחבת הדרך על שם עיריית חיפה על פי השלבים שלהלן:  
העברת השטח המיועד להרחבת רחוב החלוץ תבוצע בשלב הסדרת הרחוב.  
העברת השטח המיועד להרחבת רחוב ביאליק על שם עיריית חיפה תהווה תנאי למתן היתר בניה.

**6.5 היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם כחוק

**6.6 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.6.1.1 מתן כל היתר (חפירה ו/או בנייה, כולל מיגון) במגרש, מותנה באישור תכנית הבינוי והפיתוח ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, האגף לתכנון דרכים, תנועה ונוף והאגף לתכנון מים, ביוב וניקוז והוועדה המקומית, לאחר תיאום ואישור מראש של המחלקה לתכנון עיר והיחידה לתכנון גנים. במסגרת ההיתר יקבעו תנאים לתקופת העבודה ויובטחו הסדרים שימנעו הפרעות ופגיעה סביבתית בחלקות הגובלות ובמשתמשים בדרך.
- 6.6.1.2 מתן כל היתר חפירה בתחום התכנית (כולל חפירה למיגון) מותנה בהגשת מסמך תנועתי של המשאיות שיעסקו בעבודת פינוי החומר מאושר ע"י האגף לתכנון תנועה, דרכים וגנים.
- 6.6.1.3 ביצוע העבודות כפי שאושרו בתכנית הבינוי והפיתוח הינו תנאי למתן היתר בנייה.
- 6.6.1.4 כתנאי למתן היתר בניה תועתק הגדר הגובלת ברחוב ביאליק, ותבוצע הרחבת הדרך עד לקו הרחוב וזאת בתאום עם האגף לרישוי ופיקוח על הבניה.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	<b>פז חברה נפט בע"מ</b> ת.ד. 222 נתניה	פז חברה נפט בע"מ ח.פ. 510216054	58095829	פז חברה נפט בע"מ (ע"י יוסי צבי)	
	<b>פז חברה נפט בע"מ</b> ת.ד. 222 נתניה	פז חברה נפט בע"מ ח.פ. 510216054	58095829	פז חברה נפט בע"מ (ע"י יוסי צבי)	יזם בפועל
	<b>פז חברה נפט בע"מ</b> ת.ד. 222 נתניה	פז חברה נפט בע"מ ח.פ. 510216054	58095829	פז חברה נפט בע"מ (ע"י יוסי צבי)	בעלי עניין בקרקע
	<b>י.י. גרנות אדריכלים בע"מ</b> י.י. גרנות אדריכלים בע"מ	י.י. גרנות אדריכלים בע"מ ח.פ. 511909921	050827484	י.י. גרנות אדריכלים בע"מ ח.פ. 511909921	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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• 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		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן <sup>(2)</sup>
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? – לא נדרש		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? – לא נדרש		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום? – לא נדרש		
	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	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	V			

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.



לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכיו"ז?		
		אם כן, פרט: _____		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	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 <sup>(4)</sup> .	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	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	V	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
	V	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה ירון גרנות, מספר זהות 050827484,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ה"ק 2264 ששמה ל"ן קן גנין בירחוק (החלון 25 להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 27744.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

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.

חתימת המצהיר

30.07.2009

תאריך

30.7.09

עמוד 18 מתוך 21

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ 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.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ תאריך

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: \_\_\_\_\_

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 5.12.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

טכנומד מדידות  
תכנון ושרותים  
הנדסיים בע"מ

  
חתימה

481  
מספר רשיון

שלם אלן  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
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
חפ/1400	פרסום להפקדה	2642	3.7.80

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 המאשר	מוסד התכנון	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 לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
החלטה	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.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

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