

18-11-2009

336333

תכנית מס' חפ/מק/579 ד'

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה 30-12-2009 תיק מס' 30 ק ב ל
תוכנית מס' חפ/מק/579 ד'	
שם תוכנית: בינוי בחלקה 95 בגוש 11191 רח' פלמ"ח 26	

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חיפה
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית חיפה אישור תכנית מס' חפ/מק/579 ד' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 10 ביום 18.5.2009 חדוה אלמוג מ"מ יושב ראש יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה	ועדה מקומית חיפה הפקדת תכנית מס' חפ/מק/579 ד' הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 116 ביום 28.7.2008 31.7.2008 (-) יונה יהב יו"ר הועדה
הודעה על אישור תכנית מס' חפ/מק/579 ד' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6038 מיום 28.12.09.	הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ/מק/579 ד' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5864 מיום 9.11.08.

דברי הסבר לתוכנית

הקרקע כלולה בתכניות מאושרות חפ/579 וחפ/579 א. לפיהן המרווחים המאושרים בחלקה יוצרים מצב תכנוני בו הבניה מרוכזת בשטח מצומצם ביותר בחלק הקדמי של המגרש. הבנין הקיים מורכב מ- 2 אגפים והוא נבנה עפ"י היתר בניה בהתאם להחלטת הועדה המקומית בישיבה מס' 144 מינואר 1950 (טרום אישור חוק התכנון והבניה) אשר אשרה בניה ברוב שטח המרווח האחורי תוך חריגה מקווי בנין מאושרים. הבנין הקיים אינו מנצל את מלוא זכויות הבניה המאושרות. ניצול יתרת הזכויות מוגבל לתוך קווי הבנין המאושרים. בשל כך הוגשה בעבר תכנית חפ/מק/579ב' שנידונה בוועדה המקומית בישיבה מס' 74 מיום ה- 16.10.2006 אשר הציעה שינוי בקווי הבנין, תוספת שטח בניה ותוספת קומה. התכנית לא קודמה ע"י הבעלים ותכנית זו היא תכנית חדשה המציעה שינויים תכנוניים על אותה החלקה. התכנית המוצעת נועדה להסדיר את הבניה הקיימת במגרש ולאפשר ניצול זכויות הבניה הנותרות בתוספת של הקלות המותרות עפ"י החוק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

בינוי בחלקה 95 בגוש 11191 רח' פלמ"ח 26

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

חפ/מק/ 579 ד'

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן (4), 62 א(א) סעיף קטן (9),

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

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 199880 - 199940
קואורדינטה Y 743855 - 743920

1.5.2 תיאור מקום רח' הפלמ"ח ברוממה הישנה.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב : חיפה
שכונה :
רחוב
מספר בית
רוממה הישנה
פלמ"ח
26

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11191	• מוסדר	• חלק מהגוש	95	152,144

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/579	שינוי	שינוי המרווחים	971	21.12.39
חפ/579 א'			1320	2.3.44
חפ/718 א'	כפיפות	פיתוח הבניה באזור מגורים א'	1554	25.9.69
חפ/229 ה'		אחוזי הבניה המותרים באזור מגורים א'	3021	2.2.84
חפ/229 י'		אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי השירות למטרות מגורים	3484	17.9.87
חפ/229 י/1		אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי השירות למטרות מגורים	4201	14.3.94
חפ/1400 יב		מבנים במרווחים	4402	21.4.1996
חפ/מק/1400 תט		קביעת הוראות בינוי למיקום תחנות טרנספורמציה	4536	26.6.97
חפ/מק/1400/יב/1		בנייה במרווחים תיקון 1	4626	8.3.1998
חפ/מק/1400 גב		גובה בנינים באזור מגורים	4896	26.6.2000
חפ/מק/229 י/2		אופן חישוב שטחי אכסדרות (לובי) וגזוזטראות	5232	27.10.2003
חפ/מק/1400/יב/4		כללים לעיצוב גגונים והוראות לבליטתם במרווחים	5293	29.4.2004
חפ/מק/1400 פמ		כללים לעיצוב פרגולות וקווי בנין להתקנתם	5501	28.2.2006
תמ"א 15		שדה תעופה	4884	25.5.2000
תמ"א 38		רעידות אדמה		14.4.2003

(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

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוזאות התוכנית	מחייב		18		ספטמבר 2009			
תשריט התוכנית	מחייב			1	ספטמבר 2009			
נספח בינוי	מנחה			1	ספטמבר 2009			
נספח הלכיים סטטוטוריים	מחייב			1	ספטמבר 2009			

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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

מגיש התוכנית 1.8.1									
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה לנדנברג דון
					רח' פלמ"ח 26, חיפה				

יזם במועל 1.8.2									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה לנדנברג דון	מקצוע / תואר
				רח' פלמ"ח 26, חיפה				02694453	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה 02694453	מקצוע / תואר לנדנברג דון
				רח' פלמ"ח 26, חיפה					בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה פנינה רוזנברג	מקצוע / תואר אדריכל
Prina-ro@zahav.net.il	04-8643132		04-8666950	ביאליק 7, חיפה			33168	5406058	עורך ראשי
bermanb@netvision.net.il	8529411-04		8523602-04	העצמאות 61, חיפה			517	ב.מ.ברמן	מודד

(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

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**

הסדרת בניה קיימת בחלקה וקביעת הוראות בניה להקמת בנין חדש בצמוד לבנין הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינויי קווי הבנין על פי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה על מנת להסדיר את הבניה הקיימת ולאפשר ניצול זכויות הבניה המאושרות.
- ב. תוספת שטחי בניה במסגרת ההקלות האפשריות בזכויות הבניה עפ"י סעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- ג. תוספת 2 קומות של מגורים מעל המותר במסגרת ההקלות האפשריות עפ"י סעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- ד. שימוש בקומת העמודים, המותרת בבנין, למטרות עיקריות – מגורים, עפ"י סעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- ה. שינוי קווי בנין לבניה חדשה במקום הבנין הקיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1580 מ"ר

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ב' (עפ"י מבא"ת)	מ"ר	700.2	128.37	828.57		אחוזי הבניה המאושרים הם 60%, וכולל הקלות הם 71% משטח החלקה נטו.
	מס' יחיד (1)					

(1) אין מגבלה של מס' יחיד לפי התכנית המאושרת

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	1001	
מגורים ב (עפ"י מבא"ת)	2001	

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 ב' (עפ"י מבא"ת)
4.1.1	שימושים ישמש למגורים.
4.1.2	הוראות
א.	מס' קומות - הבנין המוצע יהיה בן 6 קומות מעל קומת חניון מקורה שבחלקו הוא תת קרקעי ובחלקו עילי. הבנין הקיים בן קומה אחת, תותר בו תוספת של קומה אחת בלבד עפ"י קו הבנין לבניה חדשה בבנין הדרומי עפ"י נספח הבינוי.
ב.	גגות - הגגות יהיו שטוחים. הגגות יטופלו כחזית חמישית.
ג.	חומרי גמר - החומרים והציפויים של חזיתות תוספות הבניה הקיימות ותוספות הבניה החדשות יהיו לשביעות רצון מהנדס העיר.
4.2	יעוד דרך
4.2.1	שימושים ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א.	יוזמי התכנית/מבקשי היתר הבניה 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.
ב.	ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
ב.	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.

(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

מספר קומות	קווי בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מספר אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגושת/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
		קדמי	מתחת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ	שטחי בניה	שרות	עיקרי				שרות (2)	עיקרי (1)	מעל לכניסה הקובעת
5	1	6	20.5 (3)	(5)	(4)	(4)	(4)	140%	1628.57	450 (2)	---	350	828.57	1167	2001	מגורים ב עפ"י מבא"ת			

(1) בהתאם לתכנית מאושרת + ההקלות המותרות

(2) שיעור שטחי השירות למגורים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/ 229 י"ע כל תיקוניה והשלמותיה ביום היצאת היתר הבניה.

כמו כן יחושבו בשטחי השרות שטחי חדר המדרגות, לובי כניסה ראשי ולוביים קומתיים. שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת מיועדים לחניון מקורה ולשטחי מחסנים ושרותים טכניים. יותר מחסנים דירתיים קומתיים צמודים למיר המדרגות והמעלית ובתנאי שהקיר המשותף עם דירת מגורים יהיה עשוי בטון והפרש המפלסים בין המחסן לדירה יהיה 50 ס"מ.

(3) גובה הבנין ימדד ממפלס הדרך הגובלת. מעל מפלס הגג יותר חדר מכוניות, מעליות, חדרי מדרגות יציאה לגג, חדרים טכניים ומעקנות, במידות המינימליות הנדרשות. גובה המבנה יהיה כפוף לתכנית חפ/ 1400 ב

(4) התכנית המאושרת אינה קובעת מס' יחיד ואינה קובעת מס' יחיד לדונם

(5) התכנית המאושרת אינה קובעת תכנית

(6) קו הבנין התת קרקעי מיועד לחניה ולשטחי שירות. קו הבנין העילי מיועד לגזוזטראות.

15/11/2009

עמוד 10 מתוך 20

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

6.2 חלוקה ורישום

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

6.3 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גג הבניין אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניין, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת לבנין שאליה תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה.

- ז. חבור החשמל לבניין יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקנת סורגים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית אחידה שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה. לא תותר הצבת מזגנים בחזיתות הצפונית והמערבית.
- ט. חזיתות המבנה הקיים יטופלו במסגרת הבניה המוצעת תוך יצירת חזית משולבת ואחידה בין הקיים והמוצע. חזיתות הבנין המוצע יצופו באבן.
- י. הקולטים לדודי שמש אשר יוצבו בגגות השטוחים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התיכנוני יהיה טעון אישור מהנדס העיר.

6.4 פיתוח המגרש

- א. 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.
- ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.5 גדרות ומעקות

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6.6 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.

6.7 תכנית בינוי ופיתוח

כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף ותאושר ע"י היחידה לתכנון נוף והמחלקה לתכנון עיר. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול בין היתר את סימון מיקומם המדויק של העצים הקיימים לסוגיהם, את הטיפול המוצע בעצים הקיימים במגרש, מפלסי הפיתוח, קירות תומכים. במסגרתה יקבעו תנאים שיבטיחו כי שורת העצים בחזית המערבית לא תפגע וככל האפשר, לא תפגע הצמחיה הבוגרת הקיימת במגרש. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב.

6.8 עצים לשימור

מרבית העצים בחזית החלקה במרווח הקדמי וכן כל שורת העצים בגבול המערבי של החלקה סומנו לשימור. הבקשה להיתר הבניה תכלול את סימון העצים המיועדים לשימור וכן תכלול תנאים לשמירת העצים לשימור בעת הבניה. התנאים ייקבעו באישור היחידה לגנים בעיריית חיפה.

6.9 חניה

החניה תהיה בחניון שחלקו מקורה וחלקו תת קרקעי בתחום המגרש. מס' מקומות החניה המינימלי שיינתן יהיה לפי התקן והמכסימלי יהיה בהתאם לנספח הבינוי והחניה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.

6.10 פיתוח השטחים הציבוריים הגובלים

- א. על מבקשי היתר הבניה לבצע או להשתתף בהתקנת הגנים בשטח הציבורי הפתוח הגובל הכלול בתחום תכנית חפ/579 וזאת לפי דרישת מהנדס העיר ולשביעות רצונו.
- ב. על מבקשי היתר הבניה להגן על השטח הציבורי הפתוח הגובל בזמן עבודות הבניה ולשקמו על חשבונם במידה ויפגע, בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף כתנאי למתן טופס איכלוס לבנין המוצצע בתכנית זו.

6.11 מניעת מטרדים בעת הבניה

כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרכוז 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. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. מיקום המכוונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.

ד. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.

ה. אחסון חומרי גלם בתפזורת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.12 איכות הסביבה

א. הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מתקני מיזוג אוויר ותלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי לנושא מיסוך הולם. מתן היתר בניה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ב. היתר הבניה עפ"י תכנית זו יכלול תנאים שיבטיחו כי ננקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים בתניון התת - קרקעי, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ג. תעודת אישור איכלוס מותנית באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שאכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים מהמתקנים הטכניים.

6.13 סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה

- א. 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.
- ב. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

6.14 הוראות בנושא חשמל

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

6.15 תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הוראות תכנית חפ/מק/1400 ת"ט. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.

6.16 מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

6.17 עתיקות

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות לפיו.

6.18 ניקוז משמר נגר

- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 - ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

6.19 תשתיות

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים הביוב והניקוז (אגף מב"ת) לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

א. אספקת מים

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים, הביוב והניקוז 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 תכניות מאושרות ע"י אגף המים, הביוב והניקוז, על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות אגף המים, הביוב והניקוז ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.

על מתכנן הבניין 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 בהתאם להוראות תכנית זו.

ב. ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ג. ניקוז-תיעול

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.

2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור אגף המים, הביוב והניקוז.

ד. מערכות כיבוי אש

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

ה. אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

ו. קווי טלפון ותקשורת

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

6.20 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

עמוד 17 מתוך 20

15/11/2009

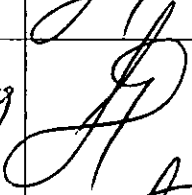
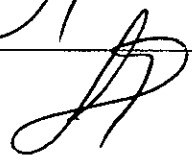
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב א'	בנית המבנה המוצע	
שלב ב'	תוספות בבנין הקיים	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
17/11/09			02694453	לנדנברג רון	מגיש התוכנית
17/11/09			02694453	לנדנברג רון	יזם בפועל (אם רלבנטי)
17/11/09			02694453	לנדנברג רון	בעלי עניין בקרקע
				עיריית חיפה (דרכים)	
			054060587	אדר' רוזנברג פנינה	עורך התכנית
	רוזנברג פנינה אדריכלות ובנוי יורים				

נספח הליכים סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400	מופקדת	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 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 חלה. • 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.			
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.