

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' חפ/1229/ג/1
גני חן - הגליל

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 משרד הפנים
 מרחב תכנון
 30-11-2009
 תתקבל
 מחו: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: חיפה
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. 1/1229/ג/1 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 29.7.08 לאשר את התכנית. 90% מנהל מינהל-התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הגדרה מקומית חפ/מק/1229/ג/1 תסקרת תכנית מס' הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית ביום 25-06-07 כיום 90 יום תכ י"ר תשי"ח</p>
---	---

התכנית נדונה בוועדה המקומית
 כתכנית בסמכות ועדה מקומית
 חפ/מק/1229/ג/1

<p>הודעה על אישור תכנית מס. 1/1229/ג/1 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6061 מיום 8.2.10</p>	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1/1229/ג/1 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5774 מיום 7.2.08</p>
--	---

דברי הסבר לתוכנית

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשכונת נוה שאנן בחטיבת קרקע הנמצאת בין רח' נתיב חן לשורת הבניינים הקיימים ברח' הגליל וכן כוללת 2 חלקות לאורך רח' הגליל הכלולות במתחם שימור.

התכנית מאפשרת מימוש בנייה בהתאם ליעוד הקרקע ולזכויות הבנייה המוקנות מתוקף התכנית המאושרות (כולל הקלות מקובלות בשטח) של שכונת מגורים בת 52 קוטיגים ו- 2 מבנים בני 8 יח"ד כל אחד, כל זאת תוך קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים, והגדלת שטח ציבור במסגרת האיחוד והחלוקה מחדש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	"גני חן הגליל"	יפורסם ברשומות
		מספר התוכנית	חפ/1229/ג1	
1.2	שטח התוכנית		18,240 מ"ר	
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף	
2	מספר מהדורה בשלב			
	תאריך עדכון המהדורה		19.05.2009	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק	ועדה מחוזית	
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
		קואורדינטה X	744300
		קואורדינטה Y	201850
1.5.2	תיאור מקום	שכונת נוה שאנן בחטיבת קרקע הנמצאת בין רח' נתיב חן לשורת בנינים קיימים ברח' הגליל וכן כוללת 2 חלקות ב רח' הגליל. (רח' הגליל 47 ורח' הגליל 49).	

- 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
 נווה שאנן
 הגליל
 49,47

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10878	שומא	חלק מהגוש	323-316	
10878	מוסדר	חלק מהגוש		69
11212	מוסדר	חלק מהגוש	47,38	50,48,37
10880	שומא	חלק מהגוש	7,8	100

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1229 א'	21

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

התכנית כפופה לכל התכניות המתאריות החלות על העיר חיפה למעט התכניות אשר יפורטו להלן:

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת		
27.07.1939	ע"ר 907	תוכנית זו מאחדת ומחלקת מחדש את חטיבת הקרקע בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע. קובעת הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי. משנה את קוי הבנין מגדילה שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור. וכל יתר הוראות התכנית חפ/558 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/558		
27.1.1938	י.פ. 753	תכנית מנדטורית	שינוי	חפ/214		
26.08.1976	2247	תוכנית זו קובעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בחלקה 21.	שינוי	חפ/1229א		
15.2.34	422 (ע"ר)	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/229 תכנית המתאר של העיר חיפה ממשיכים לחול.	שינוי	חפ/229		
21.04.96	4402	תוכנית זו מבטלת חובת רצועת גינון בחלק מהמגרשים לאורך קו הרחוב, וכל יתר הוראות התכנית חפ/1400/י"ב, חפ/1400/י"ב/1 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1400/י"ב		
08.03.1998	4626			חפ/1400/י"ב/1		
2.2.84	3021	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכניות	כפיפות	חפ/229 ה'		
11.11.1971	1775			חפ/1312		
22.8.91	3914			חפ/במ/1867		
10.03.1994	4200			חפ/במ/1867א		
29.3.2005	5384			חפ/229 ה'		
14.10.76	2262			חפ/229 ד'		
17.9.87	3484			חפ/229 י		
11.3.94	4201			חפ/229 ז'		
27.10.2003	5232			חפ/מק/229 ז'		
26.6.2000	4896			חפ/1400 גב		
26.6.97	4536			חפ/מק/1400 תט		
29.4.2004	5293			חפ/מק/1400 יב/4		
28.2.06	5501			חפ/מק/1400 פמ		
25.5.2000	4884			שדות תעופה	כפיפות	תמ"א 15
14.4.2003				רעידות אדמה		תמ"א 38

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אבריל את אבריל בע"מ	16.9.2008		19		מחייב	הוראות התוכנית
		אבריל את אבריל בע"מ	16.9.2008	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		אבריל את אבריל בע"מ	16.9.2008		1		מחייב	נספח סטטוטורי
		אבריל את אבריל בע"מ	16.9.2008	1		1:500	נספח הבינוי מחייב במפלס שיא הגג של כל אחד מהמבנים בתאי שטח 200- 205. בכל שאר הנושאים הנספח מנחה	נספח בינוי ופתוח
		מילר בלום ושותי תכנון סביבתי בע"מ	16.9.2008	1		1:250	מנחה	נספח נופי - תכנית
		מילר בלום ושותי תכנון סביבתי בע"מ	16.9.2008	1		1:250	מנחה	נספח נופי - תכנים
		ח. פאהום ושותי שרותים הנדסיים בע"מ	16.9.2008	1		1:250	מנחה	נספח תנועה
		ח. פאהום ושותי שרותים הנדסיים בע"מ	16.9.2008	1		1:250	מנחה	נספח כבישים וניקוז
		עדה ברונפמן מהנדסים יועצים בע"מ	16.9.2008	1		1:500	מנחה	נספח תשתיות - מים
		עדה ברונפמן מהנדסים יועצים בע"מ	16.9.2008	1		1:500	מנחה	נספח תשתיות - ביוב

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 (נ)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
	alizash@rassco.co.il	03-5606864		03-7130300	רח' הר סיני 3, ת"א	520005521/חפ	חב' רסקו בע"מ			

יזם בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית / חב' רסקו בע"מ	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
alizash@rassco.co.il	03-5606864		03-7130300	רח' הר סיני 3, ת"א	520005521/חפ	חב' רסקו בע"מ				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית / חב' רסקו בע"מ	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	בעלים
alizash@rassco.co.il	03-5606864		03-7130300	רח' הר סיני 3, ת"א	520005521/חפ	חב' רסקו בע"מ				
				רח' חסן שוקרי, חיפה						בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@ebril-ebril.com	04-8710088		04-8714850	רח' אושה 24, קרית - מוצקין		חב' אבריל	050490770	עמית אבריל	מדריך	עורך ראשי
bermanb@netvision.net.il	04-8529411		04-8523602	רח' עצמאות 61, חיפה		מאיר ברמן	050770833	מאיר ברמן	מודד מוסמך	מודד
fahoum@kfahoum.co.il	04-8513054		04-8513050	רח' הבנקים 14, חיפה		פתוח חליל	2059987	פתוח חליל	מהנדס תנועה	יועץ תנועה
vehcm@zahav.net.il	04-8323533		04-8233484	רח' בן ציון 4, חיפה		עדה ברונפמן	011619707	עדה ברונפמן	מהנדס אינסטלציה	יועץ אינסטלציה
mb@miller-blum.co.il	04-8339980		04-8339970	רח' התשבי 14, חיפה		אמיר בלוס	55098651	אמיר בלוס	מדריך	יועץ נוף ופיתוח

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
לי"ר	לי"ר

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**

איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' על מנת לאפשר הקמת שכונת מגורים בת 52 קוטיגים ו-2 מבנים בני 8 יח"ד כל אחד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז'.
2. שינוי יעוד הקרקע הכלולה בתכנית משטח לתכנון מחדש ומגורים א' למגורים ב' ודרך.
3. ביטול דרך מאושרת.
4. קביעת הוראות בניה (אחוזי בניה, קווי בניין, מספר יחידות דיור, עיצוב וגובה מבנים).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 18240 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				0	מ"ר	לתכנון מחדש
				0	מס' יחיד	
				1092 (2)	מ"ר	מגורים א'
				(1)	מס' יחיד	
		11,405.5	+11,405.5		מ"ר	מגורים ב' (מצב מוצע)
		68	+68		מס' יחיד	

הערות:

1. התכניות המאושרות אינן קובעות מס' יחידות דיור.
2. זכויות הבנייה באזור מגורים א' שבתכנית הן 70% משטח המגרש כפי שנקבע בתכנית חפ' 558/דהיינו משטח מגרש של 1560 מ"ר לפי קו רחוב של 12 מ'. בהתאם לכך, סך זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות בחלקות 7 ו-8 הוא 1092 מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	205-200	מגורים ב
	402-400	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	מגורים ב
4.1.1	שימושים
א.	מגורים בהתאם לתוכנית זו.

4.1.2	הוראות
א.	בתאי שטח 200-203 המרחק המינימלי בין 2 מבנים דו משפחתיים לא יפחת מ- 6.0 מ' יותר מרחק קטן יותר בין חלק מאגפי המבנים כמוראה בנספת הבינוי ובלבד שלא יפחת מ- 4.5 מ'.
ב.	מרפסות זיזיות: בתאי שטח 201, 202, 203 תותר בניית מרפסות זיזיות עפ"י החוק החורגות אל תחום הרחוב בתנאי שיהיו לפחות 4.8 מ' מעל מפלס הרחוב ושלא יבלטו מעבר לקו הרחוב יותר מ- 2.0 מ' ובכל מקרה לא יעברו את קו המדרכה. בתא שטח 200 תותר חריגת מרפסות זיזיות כלפי רח' נתיב חן עד לקו הרחוב. בתאי שטח 204-205 תותר חריגת מרפסות זיזיות כלפי רחוב הגליל עפ"י החוק.
ג.	גדרות: בתאי שטח 200-203 על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר בטון מצופה אבן מסוטטת בגובה שיקבע ע"י מהנדס העיר מעל גדר האבן תותר הוספת גדר סווכה. בגדרות ישולבו גומחות בנויות לארונות חשמל תקשורת וכד'.
ד.	הנחיות לשימור בתאי שטח 204-205 א. המרווח הקידמי יהיה פנוי מחניה ומגונן. הגדר הפונה לרחוב הגליל תהייה גדר אבן לקט אופיינית ומאחוריה גדר חיה, הכל בהתאם להנחיות ולאישור היח' לתכנון נוף בעיריה. ב. חומרי הגמר של חזיתות המבנים החדשים יתואמו עם היחידה לשימור אתרים. ג. העצים הבוגרים במגרשים, ישומרו או יועתקו במידת הצורך על פי הנחיית היח' לתכנון נוף בעיריה.
ה.	גגות: למבנים בתאי שטח 200-203 יותרו גגות שטוחים או גגות רעפים ובתנאי שסוג הגג יהיה אחיד לכל המבנים. גגות הבנינים בתאי שטח 204-205 יהיו שטוחים.

4.2	דרכים
4.2.1	שימושים
א.	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.	הדרכים הפנימיות יעוצבו ויפותחו כדרכים משולבות לרכב ולהולכי רגל.
ב.	מעברי הולכי רגל יתוכננו ע"י מגיש התכנית ויהיו חלק מתכנית הבינוי של פרויקט המגורים.
ג.	רוחב המדרכות בעברו הצפוני של רחוב הגליל באזור הסמוך למעגל התנועה לא יפחת מ- 3 מטר.
ד.	רוחב המדרכות בעברו הדרומי של רחוב הגליל לא יפחת מ- 2.5 מטר.
ה.	הוראות פיתוח 1. הסדרי התנועה למערכת הדרכים יבוצע ע"פ אישור מחלקת הדרכים של העיריה ביצוע עבודות החיבור יבוצע ע"י מבקש היתר הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר. 2. מגיש היתר הבניה יתחייב לשמור את הדרכים במצב הקיים. במידה ובמהלך הבניה תפגע הדרך, יהיה חייב להחזיר את המצב לקדמותו.
ו.	סלילת דרכים 1. יוזמי התכנית ו/ או מבקשי היתרי הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים והשבילים להולכי רגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל כבישים כחוק הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה ונוף בעיריה. 2. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/ או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף הדרכים תנועה וגנים בעיריה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות (3)		גובה מבנה (מטר) (2)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר				מס' תא שטח	יעד		
	צדדי	ימני	מתחת הקובעת	מעל לבנייה הקובעת						מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי (1)	עיקרי (1)	עיקרי (1)			גודל מגורש/מזערי (מ"ר)	
			(5) 2	(5) 1	12				138	6450	800	3500	200	1950	4683	200	מגורים ב
								165	2100	-	-	650	1450	1271	201		
				(5) 3	12	6	52	154	4050	-	-	1300	2750	2629	202		
								142	1050.5	-	-	350	700.5	742	203		
				(7) (4) 5	(6) 15	15	16	60	168	905	200	-	178	527	538	204	מגורים ב
				(7) (4) 5				170	906	200		178	528	533	205		

בהתאם למסומן בתשריט

(1) שטחי שרות:

- אופן חישוב שיעור שטחי השירות למגורים ושטחי הבניה יהיו כיום הוצאת היתר הבניה כפי שנקבע בתכנית חפ' 229/ז על כל תיקוניה והשלכותיה.

עמוד 11 מתוך 19

08/11/2009

(2) גובה המבנה:

- הגובה ימדד בכפוף להוראות תכנית חפ' 1400 גב'.
- בתאי שטח 200-203 גובהם המוחלט של גגות המבנים לא יעלה על המצויין בנספח הבינוי.
- במידה ויבנו גגות רעפים גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על הגובה המוחלט בנספח הבינוי.
- במידה ויבנה גג שטוח גובה המתקנים הטכניים לא יעלה על הגובה המוחלט בנספח הבינוי.

(3) קומות המבנה:

- מספר הקומות כולל קומת עמודים מפולשת / חניה ואינו כולל מבנה יציאה לגג.
- (4) הכניסה הקובעת מתייחסת לרחוב מס' 1.
- (5) הכניסה הקובעת מתייחסת לרחוב מספר 2.
- (6) מעל גובה זה יותרו מתקנים טכניים במידות המגורים אליה נכנסים מהרחוב.
- (7) מספר הקומות בכל חתך וחתך 5 קומות כולל קומת עמודים מפולשת / חניה ואינו כולל מבנה יציאה לגג.
- (8) מספר הקומות מעל רחוב הגליל לא יעלה על 4 קומות בנוסף ותוהר קומת עמודים במפלס מתחת למפלס רח' הגליל.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים להיתר בניה והיתר איכלוס למבנים:

- א. שביל המדרגות (דרך מסי 3) המוצע המתחבר לגן נחום יהווה חלק מהיתר הבניה של שני הבנינים משני צידי השביל.
- מתן היתר איכלוס לבנינים אלה בתאי שטח 202 ו-203, יותנה בביצוע השביל הציבורי (דרך מסי 3) ע"י מבקש היתר הבניה.
- ב. שביל המדרגות בסמוך לרח' דולצין, יהווה חלק מהיתר הבנייה של מבנה המגורים המוצע הסמוך אליו בתא שטח 200. מתן היתר איכלוס למבנה זה, יותנה בביצוע השביל הציבורי ע"י מבקש היתר הבניה.
- ג. שביל המדרגות הגובל בחלקה 324 יהווה חלק מהיתר הבנייה של מבנה המגורים המוצע הסמוך אליו בתא שטח 200. מתן היתר איכלוס למבנה זה, יותנה בביצוע השביל הציבורי ע"י מבקש היתר הבניה.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.3 חלוקה ורישום

- 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 אחיד בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה.
- ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.4 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צינורות גז על קירות המבנה החיצוניים של הבניין כולל פתחי החלונות והמרפסות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכד'.
- 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 מרפסות 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 לבניין, שאליה, תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה.
- ז. חיבור החשמל לבניין יהיה באמצעות כבל תת קרקעי.
- ח. התקנת מגזני אויר תעשה עפ"י תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה. תכנית תפרט את מיקום המזגנים והסתרתם.
- ט. התקנת סורגים תעשה עפ"י תכנית אחידה שתאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.

6.6 פיתוח המגרש

על מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.7 תכנית בינוי ופיתוח

כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנים והגישה אליהם, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים, מיקום פחי אשפה, ארונות רשת, מונים, כבלים ובזק.

לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה.

6.10 תאורה

מבקשי היתרי הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק, בהתאם להחלטת משרד מהנדס העיר.

6.11 חנייה

החנייה תהיה בתחום מגרש המגורים על פי נספח התנועה והחנייה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.
 כתנאי למתן היתר בניה יוגשו תכניות מפורטות של הסדרי התנועה לפרוייקט כולל תכנית חניה לאישור מחלקת התנועה בעיריית חיפה.
 לתאי השטח הגובלים ברחוב הגליל תותר כניסה אחת בלבד לצרכי חניה לכל מגרש מדרך מס' 1.

6.12 מניעת מטרדים בעת הבניה

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

- א. פסולת בניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ב. עודפי עפר יפוננו 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 מטריד רעש וזיהום אויר לסביבתו.
 מיקום המכוונות יסומנו בבקשה להיתר בניה ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה.
- ד. איחסון 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.
- ה. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ו. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.13 שטחים ציבוריים

השטחים הציבוריים יפותחו עפ"י תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
 במסגרת התכנית היזם יפתח את גן נחום עפ"י תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר. שטח הגן לעבר חלקות 159 ו-11 בגוש 10880 יותחם כמסומן בנספח הנופי.

6.14 הוראות בנושא חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי החשמל הקיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו 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 עפ"י הוראות תכנית חפ'מק/1400 ת"ט. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.
 תותר תחנת טרנספורמציה בתחום דרך ציבורית בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית חפ'מק/1400 ת"ט.

6.15 מקלטים

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

6.16 תשתיות**א. אספקת מים**

לפני התחלת תכנון המבנה 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 ידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע עפ"י דרישות אגף המים על חשבון מבקשי ההיתר ו/או בעלי הקרקע. על מתכנן הפרוייקט לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים, ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים 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 ישלמו היטל מים כחוק.

ב. ביוב

לפני התחלת תכנון המבנה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר על ידי 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 ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

ג. ניקוז - תיעול

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון מערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז. 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. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

ד. מערכת כיבוי אש

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

ה. אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לעצירת 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.

6.16 עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראת חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- ב. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשל"ח, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמען פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.19 שימור מי נגר עילי

מי הנגר העילי ישמרו ככל הניתן בתא השטח המיועד לבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז לשימור מי נגר עילי שתערך בהתאם לעקרונות בניה משמרת מים וכך שמרבית השטח הפנוי במגרש יתוכנן בתכנית קרקע מתאימה להחדרת מי הנגר העילי. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.20 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

6.21 מבנים להריסה

כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט, יפנו ויהרסו על ידי מבקשי היתר הבניה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
2	תאי שטח 203-202	שביל המדרגות המוצע המתחבר לגן נחום יבוצע בשלב הבניה. של שני הבניינים משני צידי השביל בתאי שטח 202 ו-203.
1	תא שטח 200	שביל המדרגות לרחוב דולציין יבוצע בשלב הבניה של מבנה המגורים המוצע הסמוך אליו בתא שטח 200.
		שביל המדרגות הגובל בחלקה 324 יבוצע בשלב הבניה של מבנה המגורים המוצע הסמוך אליו בתא שטח 200.

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12.2007			חפ/520005521	חב' רסקו בע"מ	מגיש התוכנית
12.2007			חפ/520005521	חב' רסקו בע"מ	יזם בפועל
12.2007			חפ/520005521	חב' רסקו בע"מ	בעלי עניין בקרקע
12.2007	<p>אבריל את אבריל אדריכלות והנדסה (1988) בע"מ רח' אושה 24, ק. מ. צ'קין 26364 טל. 04-8718869 פקס 04-8710088</p>		050490770	אדריכל עמיחי אבריל אבריל את אבריל אדריכלות והנדסה (1988) בע"מ	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400	מופקדת	2642	3.7.80

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 השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור	25.6.2007	אישור התוכנית

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