

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 24-02-2010
 533

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/ 1562 ב'

הסדרת בנייה קיימת ברחוב הרופא 64, חיפה, גוש 10778 חלקה 2.

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: חיפה
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה</p> <p>תכנית ת.נ. מס' חפ/ 1562 ב'</p> <p>הומלץ להפקדה</p> <p>08.01.07 79 18.07.05 47 - ב -</p> <p>מחוז חיפה יושב ראש הועדה מתנגד העיר</p>
<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. חפ/1562/א הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 16.12.09 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' חפ/1562/א</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6000</p> <p>מיום 24.9.09</p>
	<p>הודעה על אישור תכנית מס. חפ/1562/א</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6080</p> <p>מיום 28.7.10</p>

דברי הסבר לתוכנית

בשנות ה-80 החל קבלן בניה בהקמת בנין מגורים ברח' הרופא 64. לאחר מכירת הדירות הקבלן פשט את הרגל והרוכשים השלימו את הבניה בכוחות עצמם. כאשר פנו הדיירים בבקשה להוציא טופס 4, אישור חיבור חשמל ואישור מצב סופי של המבנה, התברר כי הבניין נבנה בסטייה מההיתר. על מנת להסדיר את המצב התכנוני של המבנה הקיים מוצעת תכנית זו. בנוסף, מציעה התכנית מתן אפשרות להקמת מרחבים מוגנים בכל אחת מיחידות הדיור הקיימות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת בנייה קיימת ברחוב הרופא 64, חיפה,
גוש 10778 חלקה 2.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

חפ/ 1562 ב'

מספר התוכנית

2.015 ד'

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

• מתן תוקף

1

מספר מהדורה בשלב

09.02.2010

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 21

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
		קואורדינטה X	198250
		קואורדינטה Y	743750

1.5.2 תיאור מקום
 הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במורד שבין רחובות תל-מנה והרופא, בגוש 10778 חלקה 2.

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	חיפה
		• חלק מתחום הרשות	

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	חיפה אחוזת שמואל רח' הרופא 64
-------	-------------------------	---------------------------	-------------------------------

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10778	מוסדר	חלק מהגוש	2	39
10777	מוסדר	חלק מהגוש		3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

- * על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר של עיר חיפה וכל התיקונים ושינויים שחלו בה מזמן לזמן ואינן מנוגדות להוראות המפורטות מטה.
- * תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכנית מתאר הבאות:

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 229	שינוי	תכנית מתאר של עיר חיפה	122	15.2.1934
חפ/ ד'1	שינוי	תיקון תכנית אחוזת שמואל		18.12.1941
חפ/ 1562	שינוי וכפיפות	שטח ציבורי פתוח	י.פ. 2127	17.7.1975
חפ/ 229 ה'	שינוי	קביעת אחוזי בניה	י.פ. 3021	2.2.1984
חפ/ 229 י'	שינוי וכפיפות	אופן חישוב אחוזי בנייה למגורים	י.פ. 3484	17.9.1987
חפ/ 229 / 1	שינוי וכפיפות	אופן חישוב שטח הבנייה לאכסדרות וגזוזטראות	י.פ. 4201	14.3.1994

- * תכנית זו משפיעה, לגבי הקרקע הכלולה בה, על תכנית המפורטת: תכנית מס' 1 ד' "תיקון תכנית אחוזת שמואל", שהודעה בדבר אישורה פורסמה בעיתון רשמי מיום 18.12.1941
- * בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור באחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	הערה	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אלה טרכטנברג	09.02.2010	ל"ר	21	ל"ר		מחייב	חוזרות התוכנית
	ועדה מחוזית	אלה טרכטנברג	09.02.2010	1	ל"ר	1:250		מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אלה טרכטנברג	09.02.2010	1	ל"ר	1:200	(%) רק בנושא שטח ונוכח וקווי בניין	מחייב (%)	נספח כניי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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(ים)	זוא"ל	מקס	סולרי	סלמון	כחובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	04-8628766	רתי הרופא 64	לי"ר	לי"ר	לי"ר	064359482	דוד בן שטרית	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	04-8245986	רתי הרופא 64	לי"ר	לי"ר	לי"ר	048982532	אריה בר נר	

1.8.2 יזם בפועל

זוא"ל	מקס	סולרי	סלמון	כחובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

ראה פירוט בסעיף מגיש התוכנית

1.8.3 בעלי עניין בקרקע (שאינם מגישים התכנית)

חצרות	כחובת	מס' תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מוסד ממשלתי	חלקה	גוש	בעלים
לי"ר	רתי רופא 64/5, חיפה	לי"ר	0813913	פנטליס יגאל				
לי"ר	לי"ר	לי"ר	8113911	פנטליס הגיה				
לי"ר	רתי רופא 64/6, חיפה	לי"ר	3000541	הראל בלהה		2	10778	
לי"ר	רתי רופא 64/6, חיפה	לי"ר	07113814	סורקין שלמה				
לי"ר	ת.ד. 4811 חיפה 31047	500240007	לי"ר	-	עיריית חיפה	39	10778	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	-	קק"ל	3	10777	
על בעלות של: הראל בלהה ו סורקין שלמה	ת.ד. 4811 חיפה 31047	500240007	לי"ר	-	עיריית חיפה	2	10778	חוכרים

1.8.3 א' בעלי זכויות מכוח הערת אזהרה לפי סעיף 126

דוא"ל	פקס	סולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / תואר	מקצוע / תואר
לייר	לייר	לייר	לייר	רח' רופא 64/1, חיפה		048982532	אריה בר נר		
לייר	לייר	לייר	לייר	רח' רופא 64/2, חיפה		064221443	שרון דניאל		
לייר	לייר	לייר	לייר	רח' רופא 64/3, חיפה		002959484	שרון סימה		
לייר	לייר	לייר	לייר	רח' רופא 64/3, חיפה		064221443	שרון דניאל		
לייר	לייר	לייר	לייר	רח' רופא 64/4, חיפה		002959484	רופא שלמה		
לייר	לייר	לייר	לייר	רח' רופא 64/4, חיפה		041303629	רופא ניצה		
לייר	לייר	לייר	לייר	רח' רופא 64/7, חיפה		006249007	בן שטרית דוד		
לייר	לייר	לייר	לייר	רח' רופא 64/7, חיפה		064359482	בן שטרית יפה		
לייר	לייר	לייר	לייר	רח' רופא 64/8, חיפה		064005804	בלימן טובל		
לייר	לייר	לייר	לייר	רח' רופא 64/8, חיפה		057952772	בלימן סיגלית		
לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	ועדה מקומית לתכנון והבניה עיר חיפה	058704289			

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	סלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / תואר	מקצוע / תואר
Ella-t@zahav.net.il	04-8202627	0544316109	04-8202605	ת.ד. 284 נשר	5176 ת/ה	14608731	אלה סרכטנבוג	הנדסאית ביוג'ינאורפית ומשאית מוקיעין M.B.A	עורך הבקשה
Bermanb@netvision.net.il	04-8529411	0522475198	04-8523602	דרך עצמאות 61 חיפה	517	50770833	מאיר ברמן	מוסמך	מורד

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
הועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבנייה העיר חיפה
הועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז חיפה

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 המצב התכנוני בחלקה תוך תגבור זכויות בניה ותוספת 2 קומות חלקיות על מנת לאפשר לגליזציה של הבניה הקיימת בפועל על הקרקע.
- שינוי הוראות בנייה בדבר קווי בנין מותרים תוך התאמתם לקיים (כולל מרפסות קיימות וחניות מקורות במרווחים) ומתן אפשרות לבניית ממ"דים במרווחים צדדים בקו בניין 0 (ראה נספח בינוי).
- הסדרת הגבול בין שצ"פ למגורים, תוך שינוי קטע מהשצ"פ הכלול בתחום מגרש המגורים למגורים ב' (לפי מבא"ת).
- הזזת תוואי רחוב לצורך הסדרת החניה המקורה הבנויה בשטח תוך שינוי סיווג מדרך מאושרת לאזור מגורים ב' (לפי מבא"ת) ומשמורת טבע לדרך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תגבור זכויות בניה תוך שינוי יעוד מאזור מגורים א' על פי תכנית מאושרת ל- אזור מגורים ב' ע"פ מבא"ת.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח ע"מ לאפשר לגליזציה לבניה קיימת ולאפשר תוספות עתידיות של ממ"דים.
- שינוי קווי בניין המאושרים תוך התאמתם לבניין הקיים, כולל מרפסות קיימות במרווחים, חניות מקורות ומתן אפשרות לבניית ממ"דים במרווחים צדדיים בקו בניין 0 (ראה נספח בינוי).
- הסדרת הגבול בין השצ"פ למגורים, תוך שינוי קטע מהשצ"פ הכלול בתחום מגרש המגורים למגורים ב' (לפי מבא"ת).
- הזזת תוואי של דרך על ידי שינוי יעוד מדרך מאושרת לאזור מגורים ב' (ע"פ מבא"ת) ומשמורת טבע לדרך על מנת לשמור על רוחב דרך מאושרת של 16 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

2.015	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב' (ע"פ מבא"ת)				1022.16	עיקרי (מ"ר)	מגורים א'
				8	מסי יח"ד	
		1570	547.84+		עיקרי (מ"ר)	מגורים ב'
		8			מסי יח"ד	ע"פ מבא"ת

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	
1,200,100,101	רשות עתיקות

תאי שטח	יעוד
1	מגורים ב' (ע"פ מבא"ת)
200	שטח ציבורי פתוח
100	דרך מאושרת
101	דרך מוצעת

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	שימוש בקרקע ובבניינים:
	לא יינתן היתר ולא יישמשו כל קרקע או בניין בתחומי התכנית לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או בניין.
4.2	מגורים ב' (ע"פ מבא"ת)
4.2.1	שימושים
א.	בית מגורים.
4.2.2	הוראות
א.	בכפוף לפירוט בסעיף 5.
ב.	מיקום שטחי השירות כפי שקיים, למעט שטחים שהוסבו לשטח עיקרי (ראה נספח בינוי).
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	מיועד למגרשי משחק ונופש, לגינון ונטיעות.
4.3.2	הוראות
א.	פיתוח השטח הציבורי הפתוח יכלול שבילים, ספסלים, פינת משחקים לילדים ומבוגרים על ציודם, תאורה וכו' ללא הוצאות.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
א.	תשמש לתנועה מוטורית, לחניות ותנועת הולכי רגל על מדרכות בדרכים
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
א.	תשמש לתנועה מוטורית, לחניות ותנועת הולכי רגל על מדרכות בדרכים

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע (כולל ממ"דים עתידיים)

אזורי	צידוי- שואלי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר) (ג)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (2)	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח) (3)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		גודל חלקת מגורים (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתוחות לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שירותי (*)	עיקרי (*)			
לפי נספח בינוי.																
				7 +	חניה מקורה	32.0 מ' מהבנין	6.40	8	60%	163	2037.50	165.50	302.00	1250	1	מגורים ב' (ע"פ מבא"ת)

(*) שטחי שירות : חניה מקורה, אחסנה, לובי, מדרגות משותפות ופנימיות, יציאה לגג, מעלית וחדר מכונות למעלית, ממ"דים עתידיים (אשר שטחם נקבע בהתאם לדרישות פיקוד העורף משנת 2008) וכ"ל לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

הוראות תכנון להסדרת הבניה הקיימת כולל :

(1). **קווי בנין :** - קווי בנין לפי נספח ונהו מחיבים.

(2). **גובה הבנין :** - גובה הבנין כפי שקיים בפועל : עד 25.50 מ' ממפלס הכניסה הקובעת למבנה.

- הפרש גובה בין הכביש לכניסה הקובעת למבנה הינו : עד 6.50 מ' (מדוד באמצע המגרש).

(3). **תכנית המבנים בחלקה :** - עד 60%, כולל ממ"דים עתידיים (לפי דרישות משנת 2008 של פיקוד העורף).

הערה:

- שטח הבנייה העיקרי המאושר בהיתר - 1022.16 מ"ר
- הפרש בין שטחי הבנייה העיקריים במצב מוצע לבין השטחים המאושרים בהיתר - 547.84 מ"ר
- מפלס הכניסה הקובעת : ה- 3.00.

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעה ורישום:**

כל השטחים המיועדים לדרך ואו שטח ציבורי פתוח לפי תכנית זו, נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מחזיק אדם וחפץ וחופשיים מכל חוב או שעבוד.

6.2 חלוקה ורישום:

גבולות חלוקות הקרקע הנוכחיים, שאינם זהים לגבולות האזורים ודרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלוקות מוצעות, הכוללת כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט ובהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. מתן היתר הבניה מותנה בהגשת מפה לצורכי רישום לאישור רשויות התכנון. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לרשום את איחוד וחלוקה בלשכת רישום המקרקעין.

6.3 שמירה על הצורה חיצונית של בניינים:

לא יורשה כל שינוי שהוא בצבע החיצוני של הבניין כולל פתחי חלונות ומרפסות לא תורשה התקנת מתלי כביסה בחזיתות החיצוניות של הבניינים אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתרי כביסה שאושרו במסגרת הבקשות להיתרי בניה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות הבניינים. מכלי דלק וגז יותקנו במקומות שאושרו ע"י מהנדס העיר. חיבור חשמל לבניינים יעשה בכבל תת קרקעי בלבד. לבנין תותקן אנטנה מרכזית לטלוויזיה שאליה יחוברו הדירות. לא תותר התקנת אנטנה לכל דירה בנפרד. התקנת סורגים ומזגני אויר תעשה עפ"י תכנית אחידה שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6.4 פיתוח שטח וחניה:

תכנית פיתוח שטח תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותכלול: פתרון חניות לפי הקיים: מקום חניה אחד לכל יח"ד, מתקן אשפה, חיבור לתשתיות, גדרות בגבולות המגרש וכו' באישור מהנדס העיר. על בעלי הקרקע ואו חוכרים לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'. הבקשה להיתר בניה שתוגש להסדרת הבניין תכלול גדר הפרדה בין שטח הציבורי הפתוח למגרש הבניה למגורים. אופן ההפרדה יקבע במסגרת תכנית המגרש שתהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה, באישור היחידה לתכנון נוף ומשרד מה"ע.

6.5 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.

6.6 פיקוד העורף:

- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7 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.

6.8 תחנות טרנספורמציה:

לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.

6.9 תשתיות :
<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים הביוב והניקוז (אגף מבי"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.</p>
<p>ניקוז-תיעול: הוראות לניקוז משמר נגר: השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>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.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז כולל תכנית בניה משמרת מים בנספח הסניטרי, ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.</p>
<p>לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור אגף המים, הביוב והניקוז.</p>
<p>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 ידרש 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 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 בהתאם להוראות תכנית זו.</p>
<p>ביוב מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י אגף המים, הביוב והניקוז. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p>
<p>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 הבניה יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאמה לחוק.</p>
<p>קווי תקשורת מערכת קווי הטלפון וכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים או כפי שקיים.</p>

6.10 סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל:

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.

ביצוע הדרכים, המדרגות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י 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.

6.11 הוראות בנושא עתיקות:

עבודה בתחום אזור עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

6.12 היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התוכנית

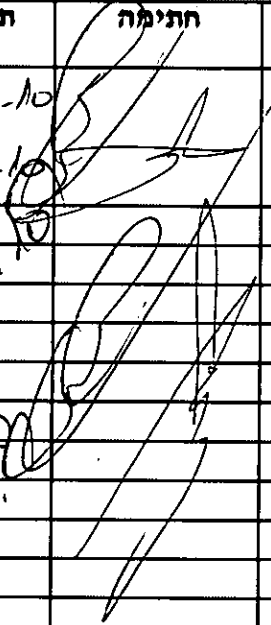

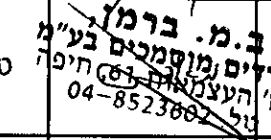
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו --- 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15.02.10 15.02.10			064359482 048982532	דוד בן שרית אריה בר נר	מגיש ויזם התוכנית
			06422144	שרון דניאל	בעלי זכות מכוח הערת אזהרה לפי סעיף 126 ובעלי קרקע (שאינם מגישי התכנית)
			002959484	שרון סימה	
			041303629	רופא שלמה	
			006249007	רופא ניצה	
			0813913	פנטליס יגאל	
			8113911	פנטליס הניה	
			3000541	הראל בלהה	
			07113814	סורקין שלמה	
			064005804	בן שטרית יפה	
			057952772	בלימן תובל	
			058704289	בלימן סיגלית	
17.02.10		אלה טרכטנברג אדריכלות ושטאות מקרקעין מ.ד. 284 נשר	14608731	אלה טרכטנברג	עורך התכנית
16.2.10		ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ דח' העצמאות 63 חיפה טל 04-8523802	50770833	מאיר ברמן	מועד מוסמך
		עיריית חיפה			רשות מקומית

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? ⁽¹⁾		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: _____ עיריית חיפה, קק"ל.		
		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?		רדיוסי מגן (2)
	V	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
	V	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	V	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	V	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	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	

(1) עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V	
		אם כן, פרט: נספח בינוי מנחה/ מחייב רק בנושא שטח, גובה וקווי הבניין		
תשריט התוכנית ⁽³⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	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	
איחוד וחלוקה ⁽⁵⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
טפסים נוספים ⁽⁵⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

⁽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".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אלה טרכטנברג, מס' תעודת זהות 14608731
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית חפ/ 1562 ב' ששמה " הסדרת בינוי ברחוב הרופא 64 חיפה".
2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלת הכשרה מקצועית בתחום גיאוגרפית M.B.A., שמאית מקרקעין והנדסאית בניין מספר רשיון ה/ 5176.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
נספח בינוי נערכת על ידי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי ל פי 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.

אלה טרכטנברג
אדוילת גשמאות מקרקעין
(ת.ד. 284 נשר)

חתימת המצהיר

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
			ל"ר

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 המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	תוספת 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	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור	ל"ר	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.	ל"ר		
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	ל"ר		
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	ל"ר		

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