

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/2179 א'

תוספת בניה בשד' בן גוריון 22 חיפה, בגוש 10829 חלקה 3.

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה</p> <p>תכנית ת.ע. מס' חפ/2179 א'</p> <p>הומלץ להפקדה</p> <p>בישיבה ה- 81 - ב - 05.02.2007</p> <p>מ/ד"ר יוסב ראש הועדה מ/הנדס העיר</p>
--	---

<p>משרד הפנים מחוז חיפה</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס. חפ/2179 א'</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 15.12.09 לאשר את התכנית.</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס. חפ/2179 א' מס. 6080</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 28.41 מיום</p> <hr/> <p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' חפ/2179 א'</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5986 מיום 11.8.09</p>
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית המוצעת היא תוכנית הנגזרת מהתוכנית הכוללת למושבה הגרמנית. התוכנית מציעה שינוי יעוד ממגורים לתיירות וקביעת שימושים מגוונים בהתאם לתוכנית המושבה הגרמנית במתחם הרלוונטי. עוד מציעה התכנית קביעת חלק המבנה כבנין לשימור ותוספת זכויות בניה על מנת לאפשר בניית קומה שלישית בחזית המבנה הקיים שאינו לשימור ובניה מצומצמת נוספת בחלקו המערבי של הבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p>	<p>תוספת בניה בשד' בן גוריון 22, חיפה. גוש 10829 חלקה 3.</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>חפ/2179 א'</p>
<p>1.2 שטח התוכנית</p>	<p>1.180 דונם</p>	
<p>1.3 מהדורות</p>	<p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>מתן תוקף</p> <p>1</p> <p>18.01.2010</p>
<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p>	<p>תכנית מפורטת</p> <p>ללא איחוד וחלוקה</p> <p>כן</p> <p>לא</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>62</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה
- קואורדינטה X 199475
קואורדינטה Y 747410
- 1.5.2 תיאור מקום מגרש פינתי בשד' בן גוריון פינת רח' המגינים
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית חיפה
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב חיפה
- שכונה המושבה הגרמנית
רחוב שד' גן גוריון
מספר בית 22
- 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10829	מוסדר	חלק מהגוש	3	44, 48

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים לא רלבנטי
- 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות לא רלבנטי
- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/229	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/229 "תכנית המתאר של העיר חיפה" ממשיכים לחול.	ע"ר 515	15.2.1934
חפ/1400 יב	כפיפות	התכנית כפופה להוראות חפ/1400 יב, שקובעת הוראות בניה למבנים במרווחים.	4402	21.4.1996
חפ/מק/1400 יב/1	כפיפות	התכנית כפופה להוראות חפ/מק/1400 יב/1, שמשלימה הוראות בניה למבנים במרווחים.	4626	8.3.1998
חפ/מק/1400 יב/4	שינוי	תוכנית זו משנה את הוראות חפ/מק/1400 יב/4.	5293	29.4.2004
חפ/מק/1400 פ"מ	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתכנית חפ/מק/1400 פ"מ, שקובעת הוראות להתקנת פרגולות.	5501	28.2.2006
חפ/מק/1400 ת"ט	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400 ת"ט - "תחנות טרנספורמציה".	4536	26.6.1997
חפ/422	שינוי	התכנית זו משנה את הוראות חפ/422.	ע"ר 708	5.8.1937
חפ/981	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות חפ/981 - המושבה הגרמנית צפונית.	1256	20.1.1966
חפ/מק/2179	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות חפ/מק/2179 - שינוי קו בנין בשד' בן גוריון פינת רח' המגינים.	5334	13.10.2004
תמ"א 38	כפיפות	התוכנית כפופה להוראות תמ"א 38 רעידות אדמה.	5397	18.5.2005

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עדר יהודה פורת	אוגוסט 2007		22		מחייב	הוראות התכנית
		אדרי יהודה פורת	אוגוסט 2007	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
		אדרי יהודה פורת	אוגוסט 2007	1	2	1:100	מנחה	נספח בינוי ושימור דפי הנחיות + תשריט

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/ חקקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / מקצוע / תואר
		8388311-04	4335503-054	8532166-04	רח' עבאס 38 חיפה 35052				20909065	פורסאן מטר	

1.8.2 יזם במועל לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	בעלים
	8388311-04	4335503-054	8532166-04	רח' עבאס 38 חיפה 35052			20909065		פורסאן מטר		בעלים
		04-8356151		רח' ביאליק 3 חיפה		עיריית חיפה					בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
yhporat@bezeqint.net	8244691-04	4574524-054	8244691-04	מרטין בוכר 17 חיפה 34861			29739	50190313	יהודה פורת	אדריכל	עורך ראשי
bermanb@nclvision.net.il	8529411-04		8523602-04	דרך העצמאות 61 חיפה 33033			517	50770833	מאיר ברמן	מודד מוסמך	מודד

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
מבנה "קיים"	בערב הפקדת התכנית המבנה קיים בפועל או שהמבנה אושר ע"י היתר שניתן כדין.

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**

- א. שינוי סיווג הקרקע הכלולה בגוש 10829 חלקה 3 מאזור מגורים כפוף למגבלות ולתנאים מיוחדים ודרך לאזור תיירות ודרך /או טיפול נופי.
- ב. קביעת הוראות וזכויות בניה.
- ג. מתן הוראות שימור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע בתא שטח 100 ממגורים ב' מיוחד ודרך לתיירות ודרך /או טיפול נופי..
- ב. הגדלת שטח הבניה המותר, על מנת לאפשר תוספת קומה שלישית מעל קומת הקרקע בחלק הבניין הדרומי שאינו מיועד לשימור ותוספות בניה בצידו המערבי של המבנה הקיים, במסגרת קווי בנין מאושרים.
- ג. שינויים בקווי בנין קדמיים, תוך התאמתם לקונטור המבנה הקיים החורגים מקווי הבנין המאושרים.
- ד. קביעת הוראות בניה, חניה ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.180
-------------------------	-------

הערות	מצב מוצע בתכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	יחידות	סוג נתון כמותי
	0	-549	549	מ"ר	מגורים
	790	+790	0	מ"ר	תיירות

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	ייעוד
דרך לביטול	בנין לשימור	דרך/ טיפול נופי		
100	100	-	100	תיירות
		201	202, 201	דרך מאושרת

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. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
א.	השימושים שיותר יהיו לבתי מגורים, מלונאות, פנסיונים, בתי קפה, מסעדות, חנויות לממכר קמעונאי לתיירים, מוצרים ושירותים ביתיים, שירותים אישיים.
4.1.2	הוראות
א.	<p>1. עיצוב הבנין וכל שינוי מבוקש בעיצוב הבנינים הכלולים בתכנית יהיו בהתאם להוראות העיצוב והשימור שייקבעו ע"י היחידה לשימור אתרים ובהתאם להנחיות סקר השימור של המבנה.</p> <p>2. גג המבנה (גג הקומה השלישית) יהיה גג רעפים דוגמת גג הקיים (מפלסים, גבהים ושיפועים).</p> <p>3. לא תותר התקנת צנרת ו/או כבלים מכל סוג שהוא (למעט מרזבים) על הקירות החיצוניים של המבנה. במעמד קבלת היתר הבניה מתחייב הזים להסיר צנרת ו/או כבלים קיימים מכל סוג שהוא ולהתקינם בצורה נסתרת, על חשבוננו.</p> <p>4. לא תותר התקנת דודי מים על גג הבנין. קולטי שמש יותקנו על גג הרעפים.</p> <p>5. לא יותקנו ארובות לתנורים בחזיתות המבנה, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>6. תותר התקנתה של אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל דיירי הבנין. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה בנפרד.</p> <p>7. חיבורי חשמל, טלפון וכבלים יהיו תת-קרקעיים בלבד.</p> <p>8. התקנת סורגים ומזגנים תעשה על פי תכנית אחידה שתאושר ע"י היחידה לשימור אתרים בעיריית חיפה במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>9. תותר התקנת ארובה עבור המסעדה בחזית האחורית של המבנה (מערבית) עפ"י הנחיות היחידה לשימור אתרים.</p> <p>10. תותר נטיעת עץ דקל בחזית הבנין הפונה לשד' המגינים, למעט בתחום רצועת קו הדלק.</p>
ב.	מבנים להריסה
ג.	פיתוח סביבתי
	<p>1. על יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש עפ"י היתר הבניה בהתאם לתכנית פיתוח המגרש שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>2. לא תותר הקמת גדרות ומעקות בגבולות המגרש הפונים לרחוב. גדרות בין החלקות הסמוכות יובאו לאישור הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>

4.2 דרך/ טיפול נופי	
4.2.1 שימושים	
א.	תשמש 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.	פיתוח תשתית מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ואו הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה ונוף בעירייה.
ב.	טיפול נופי מדרכה נטועה למעבר הולכי רגל, שטחי גינון, שבילים, פינות ישיבה ועצי צל ובכפוף למגבלת רצועת קו הדלק כמפורט בסעיף 6.14.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמירות (יח"ד)	מספר יח"ד	תכסית משטח תא (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יועד	
	לא רלבנטי	לא רלבנטי		לא רלבנטי	מתחת לקובעת						מעל לקובעת	מתחת לקובעת	שטחי שטח				
													שטח				שטח עיקרי
כמוסמן בתשריט	לא רלבנטי	לא רלבנטי	כמוסמן בתשריט (4)	-	3	11.5	11	5	84%	210%	790	-	120 (2)	790	432	100	תיירות
אסורה כל בניה																	
															201	202	דרך

(1) שטח עיקרי:

- מחושב משטח מגרש נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.
- שטח בניה עיקרי כולל:
 - שטח בניה קיים - 549 מ"ר
 - תוספת בניה - 241 מ"ר (94 מ"ר עבור השלמת קומה שלישית במבנה הקיים ו-147 מ"ר עבור תוספת בניה בשלוש קומות בציוד המערבי של הבניין)

(2) שטחי שדות:

- שיעור שטחי השדות למגורים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו ביום הוצאת היתר הבניה כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י' על כל שינוייה, תיקוניה והשלמותיה.
- שיעור שטחי השדות לשימושים שאינם מגורים יהיו בהתאם לתכנית. יהיו בהתאם לתכנית חפ/1400/שש.
- תותר הקמת ביתן אשפה במרווח אחורי בציוד המערבי של המבנה.

(3) גובה מבנה:

- הגובה ימדד, באמצע חזית המבנה שאינו מיועד לשימור הפונה לשד' בן גוריון ובכפוף לנספח בינוי.

(4) קו בנין קדמי:

- לא תותר הקמת מרפסות או אלמנטים בולטים לשד' בן גוריון מעבר לאלה הקיימים ביום הפקדת התכנית.

6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה ורישום**

גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

6.3 הוראות שימור

א. פרטי הבנין באגף החדש לרבות פתחים, פרטי גג, מעקות, חומרי גמר וכו', יתואמו עם היחידה לשימור אתרים ובאישורם.

ב. המבנה הקיים שאינו מיועד לשימור והמבנה המוצע יותאמו לאופי מבני המושבה הגרמנית.

ג. קיימות מרפסות במפלס +1.97 של המבנה לשימור בתחום קווי הבנין. שיפוץ / שיקום מרפסות אלה תעשה בתיאום ובאישור היחידה לשימור אתרים.

6.4 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה**6.4.1 ביוב**

א. לפני תחילת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים, הביוב והניקוז לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.

ב. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.

ג. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.

ד. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.

ה. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

6.4.2 ניקוז-תיעול

א. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.

ב. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.

ג. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

6.4.3 הוראות לניקוח משמר נגר	
1.	שטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
1.1	במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
1.2	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.
1.3	מרבית מי הגשם יופנו להתדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
1.4	מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
1.5	התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
2. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.	
6.4.4 אספקת מים	
א.	אספקת המים למבנים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
ב.	לפני תחילת תכנון מבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם יידרש הדבר.
ג.	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.
ד.	על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.
ה.	בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.
6.4.5 סידורי תברואה	
מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.	

6.5 הוראות בזמן בניה	
מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:	
א.	הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
ב.	אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מתיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
ג.	לצרכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
ד.	במהלך הבניה תוצא פסולת הבניה באמצעות שרזולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.

ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.6 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

6.7 חניה

בתחומי המגרש תותקן חניה אחת עבור הבניה המוצעת על פי תכנית זו. שאר החניות יתבצעו במגרשי החניה הציבוריים הקיימים באזור.

6.8 חשמל

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

ב. לא תורשנה 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.

6.9 מקלטים

ממ"ק/ממ"דים ייבנו בתחום תוספת הבניה בצידו המערבי של המבנה ויספקו מענה לדרישות המיגון לכלל המבנה (חדש וישן). המבנה הקיים יהיה פטור מבנית מקלטים/ממ"דים עקב היותו מבנה לשימור. תכנון ובנית המקלטים/ממ"דים יהיו בהתאם להנחיות ובאישור פיקוד העורף.

5.10 פיתוח תשתית

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים, כולל עמודים ופנסים עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

6.11 שרותי כבאות

א. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.

ב. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

5.12 תנאים למתן היתרי בניה

א. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י משרד מהנדס העיר. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תערך ע"י אדריכל, על רקע מפת מדידה מעודכנת.

ב. יש לשפץ את חזיתות המבנה בהתאם לסקר השימור והנחיות היחידה לשימור אתרים.

ג. תפורק המרפסת שנבנתה בחזית רח' המגינים, ובמקומה תבנה מרפסת חדשה בתאום ובאישור היחידה לשימור אתרים.

ד. יפורקו כל תוספות הבניה שנבנו ללא היתר במגרש כולל הפרגולה על הגג.

ה. לא תותר הקמת גגון רעפים מעל המרפסת הקיימת באגף המוצע של המבנה.

5.13 תנאים מיוחדים

א. על היזמים לשאת בעלות שינויים בהסדרי תנועה וחניה, כולל שינויים בסלילה ובפיתוח בתחום הדרך הגובלת, באם יידרשו שינויים כאלו על מנת לממש את המוצע בתכנית זו.

6.14 רצועת קו הדלק

- א. כל עבודה בתחום רצועת הקרקע כמסומן בתשריט, תת קרקעית או עילית תיעשה בתאום עם חברת קצא"א.
 ב. לא תאושר הקמת מבנים ונטיעת עצים בתחום הרצועה.
 ג. לא תאושר הנחת צנרת/כבלים בתחום הרצועה.
 ד. תאושר חציית הרצועה ע"י צנרת/כבלים בניצב, ומתחת לקו הדלק.

5.14 תקשורת

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ואו בתוך המבנה.

6.15 איכות הסביבה

הבקשה להיתר בניה טעונה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

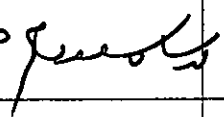
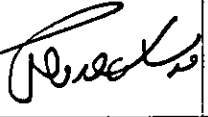

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות בניה	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
16.2.2010			20909065	פורסאן מטר	מגיש התוכנית
16.2.2010			20909065	פורסאן מטר	בעלי עניין בקרע
		עיריית חיפה			
15.2.2010			50190313	אדר' יהודה פורת	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
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
	✓	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	מספר התוכנית		
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
----	----	------	------------	-------------

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"ו?		
		אם כן, פרט: נספח בינוי		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽³⁾
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁵⁾
לי"ר		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
לי"ר		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁵⁾
	√	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".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

- אני החתום מטה פורת יהודה (שם), מספר זהות 3-05019031, מצהיר בזאת כדלקמן: תוספת בניה בשד'
1. אני ערכתי את תוכנית מס' חפ/2179 א ששמה בן גוריון 22 חיפה, בגוש 10829 חלקה 3 (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 29739.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. יוסי יסרון, אדריכל שעזר בעריכת התוכנית על פי נוהל מב"את
 - 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.

יהודה פורת
אדריכל מר 29739
טל 05+1574524

חתימת המצהיר

14.02.2010

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 1/מע/מק/במ 71 / 55

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10.5.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ב.מ. ברמן,
 מודדים מוסמכים בע"מ
 רח' העצמאות 61, חיפה
 טל. 04-8523602
 חתימה

517
 מספר רשיון

מאיר ברמן
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 22.11.2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~**ב.מ. ברמן,**
 מודדים מוסמכים בע"מ
 רח' העצמאות 61, חיפה
 טל. 04-8523602
 חתימה~~

~~517~~
 מספר רשיון

~~מאיר ברמן~~
 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

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 השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.	ועדה מחוזית	

אישור לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית