

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית משנה הוראות בניה וקוי בניין במטרה לאפשר ניצל זכויות הבנייה המאושרות בחלקה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי הוראות בניה ברחוב הראשונים 53 בקרית חיים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
חפ/מק/1499 ז	מספר התוכנית		
1.649 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
04	מספר מהדורה בשלב		
22.03.2010	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
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		
סעיף 62 א(א)(2), סעיף 62 א(9), סעיף 62 א(4), סעיף 62 א(8)	לפי סעיף ^(א) בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 747775
קואורדינטה Y 206575

מגרש נמצא מדרום לשדרות ברודצקי, ממערב לרח' הראשונים וממזרח לשביל להולכי רגל.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות

רשות מקומית חיפה
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב חיפה
שכונה קרית חיים
רחוב הראשונים
מספר בית 53

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11581	מוסדר	חלק מהגוש	52	105,110

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16.03.32	ע"ר 303	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/62 ממשיכים לחול.	שינוי	חפ/62
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.		חפ/229
19.8.71	1747	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1499 ממשיכים לחול.		חפ/1499
12.05.38	ע"ר 782	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/222 ממשיכים לחול.		חפ/222
13.11.80	2672	התכנית משנה את חפ/1499 ב' ומאפשרת כניסה לחניה לבניין האחורי שלא באמצעות מעבר במרווח הצידי לאורך הבניין הקדמי ובתנאי שיאושר רחוב ברודצקי כדרך.		חפ/1499 ב'
22.4.82	2804	התכנית מאפשרת תוספת יח"ד אחת נוספת במסגרת הקלה לפי סעיף 62 א (9) לחוק.		חפ/1499 ג
14.10.76	2262	התכנית מרחיבה את רחוב הראשונים עד לגדר הקיימת הגובלת ברחוב הראשונים.		חפ/229 ד'
02.02.84	3021	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/229ה	כפיפות	חפ/229ה
29.03.2005	5384	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/229ה/1		חפ/229ה/1
17.09.87	3484	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/229ו ו חפ/2291		חפ/229י
11.03.04	4201			חפ/2291
27.10.2003	5232	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/2292		חפ/מק/2292
21.04.96	4402	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/1400 י"ב		חפ/1400 י"ב
08.03.98	4626	וחפ/מק/1400 י"ב/1		חפ/מק/1400 י"ב/1
29.04.2004	5293	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400 י"ב/4		חפ/מק/1400 י"ב/4
26.02.2000	4896	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400 ג.ב.		חפ/מק/1400 ג.ב.

28.2.2006	5501	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400פ"מ		חפ/מק/1400פ"מ
26.06.97	4536	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400/ת"ט		חפ/מק/1400ת"ט
31.5.01	4990	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1499/ה		חפ/מק/1499/ה
18.08.89	3690	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/1853		חפ/1853
14.05.2000		התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"א 38	כפיפות	תמ"א 38
25.05.2000	4884	התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"א 15	כפיפות	תמ"א 15

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית חיפה	תמיר אדריכלים	22.03.2010	לא רלוונטי	20	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית חיפה	תמיר אדריכלים	22.03.2010	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מקומית חיפה	תמיר אדריכלים	22.03.2010	1	לא רלוונטי	1:250	מנחה	תכנית בינוי
	וועדה מקומית חיפה	תמיר אדריכלים	22.03.2010	2	לא רלוונטי	1:100	מנחה, לעניין הכניסה והיציאה.	נספח תנועה וחניה

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

גוש/ חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלוונטי	B_lev_koren@walla.com	8707551	054-5644219	לא רלוונטי	ברכה פולד 7 קרית חיים	לא רלוונטי	ועדה מקומית חיפה	לא רלוונטי	25287004	בני לב קורן	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר (חלקת המגורים)
לא רלוונטי	8707551	054-4824109	לא רלוונטי	הראשונים 53 ק. חיים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	686919	אילן לנסבג		
								בני לב קורן דנה לב קורן		
								יוסי קורנבליט שרון קורנבליט יוסי אדרי		מוטבי הערות אזרח
								רותי פוקס יהודה פוקס		
www.mmi.gov.il	04-8645537	לא רלוונטי	04-8630855	פל - ים 15 חיפה		ממ"י				בעלים (חלקת השני"פ המגורים)
			04-8356356	רח' חסן שוקר, חיפה		עיריית חיפה				בעלים (חלקת הדרך)

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	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
alontmir@inter.net.il	04-8211307	3248399-050	04-8211306	חיים 26263 השיירה 28 קרית	לא רלוונטי	לא רלוונטי	102521	023636808	תמיר לזר	אדריכל	עורך ראשי

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**

התוכנית משנה הוראות בניה וקוי בניין במטרה לאפשר מיצוי זכויות הבניה המאושרות וההקלות המותרות בשני מבנים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי קו בנין הקבוע בתכנית ושינוי מרווח צידי למרפסות זיזיות בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק.
2. הרחבת דרך – הרחבת רחוב הראשונים מ-9 מ' לכ-11 מ' עד גבול הגדר הקיימת לפי סעיף 62 א' (2).
3. שימוש בקומת עמודים כקומת מגורים, תוספת קומה, שינוי מרחק בין שני בנינים במגרש והקטנת המרחק בין שני הבניינים מ-8 מ' ל-6 מ', תוספת זכויות בניה (2.5%+6%) ותוספת יחידת דיור הקלה, בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) (9) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.649 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	102%		8.5%	93.5%	אחוזים	מגורים ב' (1)
	9		1	8	מס' יחיד	

(1) יעוד הקרקע על פי התוכנית המאושרת - מגורים ב.

(2) אחוזי הבניה למגורים ב 85% + 10% למגרש פינתי + 6% הקלה + 2.5% הקלה (תוספת קומה) – סה"כ 102%. מתן ההקלה לתוספת הקומה בשיעור 2.5% מותנית בניוד זכויות בניה אליה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	200	
דרכים	300-302	
שצ"פ	400	

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	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>1. בתוספות בניה לבנין הקיים יושם דגש על אופן חבור הבניה החדשה לבניה הקיימת, הכל בתיאום ואישור מהנדס העיר.</p> <p>2. פתרון למסתורי הכביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.</p> <p>3. התקנת דודי שמש, קולטים, מזגני אוויר, ארובות לתנורים ומיכלי דלק תעשה על פי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>4. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבנין. במקרה שלא ניתן בשום פנים למלא הוראה זו, יש להקפיד על הסתרת הצינורות או הכבלים בעזרת פרופיל מתאים.</p>
ב.	<p>1. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית פיתוח. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה ותערך על רקע מפת מדידה.</p> <p>2. תוגש תוכנית מפורטת של הסדרי התנועה לפרוייקט כולל תוכנית חניה מפורטת לאישור מחלקת התנועה.</p> <p>3. לא יינתן היתר בניה על פי האפשרות בה הגישה מרחוב ברודצקי, אלא אם אושרה ופורסמה, בטרם הוצאת היתר הבניה, תכנית המשנה את ייעודו של רחוב ברודצקי לדרך. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>
ג.	<p>על מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
א.	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.
ב.	גינון וחניות
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתרי הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת דרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף הדרכים התנועה והנוף בעירייה.
	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 בעירייה.
4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
ד.	מעברים להולכי רגל ומצללות
	מתקני משחקים, וריהוט רחוב
	גינון
4.3.2	הוראות
ב.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ב'	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה %						מגורים ב'						
			מספר קומות(4)		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד) לדונם (9)	מספר יח"ד (8)	תכנית (%) משטח הא השטח		אחוזי בניה כוללים (%)					
			מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת											
200		972	1	4	12 (3)	9.4	9	75%	145 (1)	1461.60 מ"ר(7)	1	8	101	972	200
													35	101	
													1	35	
													1	35	
													1	35	

(1) שטח עיקרי:

- יחושב משטח חלקה רשומה – דהיינו משטח חלקה של 1008 מ"ר.
- 2.5% משטח הבניה העיקרי מותנה בתוספת קומה מעבר למספר הקומות המאושר בתכנית חפ/1499 (דהיינו מעבר ל- 4 קומות מאושרות) ובניוד זכויות בניה עיקריות לקומה הנוספת המבוקשת.
- ניתן לנייד 15% מזכויות הבניה (עיקרי) מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת והפוך.

(2) שטחי שרות:

- יחושב משטח חלקה רשומה – דהיינו משטח חלקה של 1008 מ"ר.
- אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי השירות למגורים יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י' על כל תיקוניה והשלמותיה.
- ניתן לנייד 15% מזכויות הבניה (שרות) מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת והפוך.

(3) גובה הבנינים:

- הגבהים ימדדו בכפוף להוראות תכנית חפ/מק/1400 גב'.
- מעל מפלס תקרת המגורים העליונה יותר, עליית גג, חדר מכונות, מעליות, חדרי מדרגות, יציאה לגג, חדרים טכניים ומעקות, הכל בהתאם להוראות תכנית חפ/מק/1400 גב' ותכנית חפ/229 י' על השלמותיה.

(4) מספר קומות:

- מספר הקומות יהיה עד 4 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת/חניה) בכל חוגך וחתך ובנוסף קומות מרתף תת קרקעית הכוללת שטחים עיקריים הכל בהתאם להוראות תכנית חפ/מק/1400 גב' ותכנית חפ/229 י' על השלמותיה.
- ניתן יהיה לגצל את קומת הקרקע לקומת עמודים חלקית ולמגורים.

24/03/2010

עמוד 13 מתוך 20

- (5) יעוד מגורים ב' בהתאם לתכנית מאושרת טרם נוהל מבא"ת, יעוד הקרקע על פי מבא"ת - מגורים ב'
- (6) יותרו 2 מבנים על המגרש במרחק של 6 מ'. במרווח הצידי לשרות ברודצקי יותרו מרפסות זיזיות בעומק של 1.75 מ'.
- (7) שטחי הבניה מחושבים משטח חלקה של 1008 מ"ר.
- (8) יח"ד: לא ניתן יהיה לקבל הקלה נוספת ביחידות הדיוור, אלא בהתחשב בכך כי כבר ניתנה הקלה בתכנית זו.
- (9) **צפיפות:** משקפת את מספר היחידות לדונם כולל הקלה.

24/03/2010

עמוד 14 מתוך 20

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- א. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידם יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
- ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- ג. לצרכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוליס, תרוכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.2 ביוב, ניקוז ואספקת מים וסידורי תברואה**6.2.1 ביוב**

- א. לפני התחלת 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.

6.2.2 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, מאושרת 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.

6.2.3 אספקת מים

- א. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגודת המים העירוני של ועד קריית חיים לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם ידרש הדבר.
- ב. 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.
- ג. 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.
- ד. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

6.2.4 סידורי תברואה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה יותקנו בתחומי המגרש ובהתאם לדרישות מחלקת התברואה העירונית וכפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר בעת מתן היתר הבניה.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.5 חניה

- א. החניה תהיה בתחום המגרש ומספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
- ב. גישה לחניה:
- a. הגישה לחניה לבניין האחורי תהיה בהתאם לחלופות בנספח התנועה.
- b. לא ינתן היתר בניה על פי החלופה בה הגישה הינה מרחוב ברודצקי, אלא אם אושרה ופורסמה, בטרם הוצאת היתר הבניה, תכנית המשנה את ייעודו של רחוב ברודצקי לדרך. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
- ג. במרווח הקידמי המערבי תאסר חניה.

6.6 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 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.

6.7 מקלטים	
	לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כולל בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

6.8 פיתוח סביבתי	
א.	על מגישי הבקשה ובעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות בתחום המגרשים עפ"י היתר הבניה, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצופים, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.
ב.	בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.9 פיתוח תשתית	
	מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים, כולל עמודים ופנסים ולשלם היטל תאורה כחוק בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

6.10 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 להידרטים קיימים ובהתאם לחוק.

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

6.12 תקשורת

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

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר	ל.ר	ל.ר

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית תוך 3 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22.03.10			25287004	בני לב קורן	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
22.03.10			25287004 38663902	בני לב קורן דנה לב קורן	בעלי עניין בקרקע
22.03.10				ממ"י	
22.03.10			686919	אילן לנסברג	
22.03.10			42943449 37020013 39550074	יוסי קורנבליט שרון קורנבליט יוסי אדרי	
22.03.10			054489687 051508596	רותי פוקס יהודה פוקס	
22.03.10		תמיר לזר מסי רישיון צ"ק 2537 פוסט, ריפה 102521 04-8211307.9	023838808	תמיר לזר	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 6	מופקדת		07.01.2003
1334	מופקדת		11.7.1968
חפ/1400	מופקדת		03.07.1980
חפ/1698	מופקדת		13.11.1980

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	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	תאריך ההחלטה	החלטה
	10.09.2008	לא טעונה אישור

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	151/09	חל אישור חניות בעורף הבניין וקביעת יציאה וכניסה בודדת בכל אחת מהאפשרויות נספח הבינוי יתוקן ויצורף נספח תנועה וחניה מחייב לעניין הכניסה והיציאה. לא יינתן היתר בניה על פי האפשרות בה הגישה מרחוב ברודצקי, אלא אם אושרה ופורסמה, בטרם הוצאת היתר הבניה, תכנית המשנה את ייעודו של רחוב ברודצקי לדרך. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.	04.02.2010