

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית
תוכנית מס' חפ/2280
שם תוכנית: חיפה – קרית שפרינצק, מתחם יציאת אירופה

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: חיפה
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="text-align: center;">הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה</p> <p style="text-align: center;">תכנית ת.ע. מסי <u>2280\97</u></p> <p style="text-align: center;">הומלץ להפקדה</p> <p style="text-align: center;">15.10.07 96 29.10.07 97 - ב -</p> <p style="text-align: center;">(-) א. וטרמן (-) ת. אלמוג מחנכס העיר יושב ראש הועדה</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="text-align: center;">הנדעה על הפקדת תוכנית מס' <u>2280/97</u></p> <p style="text-align: center;">פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5979</u></p> <p style="text-align: center;">מיום <u>22.7.09</u></p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס. _____</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____</p> <p style="text-align: right;">מיום _____</p> </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז חיפה</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס. <u>2280/97</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום <u>16.11.09</u> לאשר את התכנית.</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i></p> <p style="text-align: right;">יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

האתר ממוקם במורד המערבי של הכרמל הצרפתי, ברחוב יציאת אירופה ומהווה חלק מרצף של תכניות להתחדשות עירונית.
שני הבינינים הקיימים בהם 26 יח"ד יחרסו ובמקומם יבנה בנין מגורים חדש בן 22 קומות ובו מתוכננות 100 יח"ד ומבנה חניון תת קרקעי בצמוד למבנה המוצע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תוכנית מס' חפ/2280

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>קרית שפרינצק - מתחם יציאת אירופה</p> <p>2,970 מ"ר</p> <p>מתן תוקף</p> <p>7</p> <p>10.02.10</p> <p>תכנית מתאר מקומית</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 לפי סעיף</p> <p>היתרים או הרשאות</p>	<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• כן</p> <p>• לא</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>
--	--	--

1.5 מקום התוכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p> <p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p>	<p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>קואורדינטה X</p> <p>קואורדינטה Y</p> <p>רשות מקומית</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p> <p>יישוב</p> <p>שכונה</p> <p>רחוב</p> <p>מספר בית</p>	<p>חיפה</p> <p>196475</p> <p>747225</p> <p>קרית שפרינצק, בתחום הרחובות יציאת אירופה ממערב, דרך צרפת מצפון ורח' הרב רפאל אנקואה מדרום.</p> <p>חיפה</p> <p>חלק מתחום הרשות</p> <p>חיפה</p> <p>קרית שפרינצק</p> <p>יציאת אירופה</p> <p>4,6</p>
---	--	---

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10906	מוסדר	• חלק מהגוש		203

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

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1038 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1038 ממשיכות לחול.	1150	14/01/1965
חפ/1038 נב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1038 נב ממשיכות לחול.	3374	28/08/1986
חפ/1031	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות התכנית	1497	02/01/1969
חפ/1096 ב'	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות התכנית בנושא הרחבת רח' יציאת אירופה וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1096 ב ממשיכות לחול.	2374	16/10/1977
חפ/718 א'	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות התכנית בנושא גדרות, נטיעת עצים ופיתוח בלבד.	1554	25/09/1969
חפ/229 י"	שינוי	תכנית זו משנה את אופן חישוב שטחי השרות.	3484	17/09/1987
חפ/1/229	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1/229 ממשיכות לחול.	4201	14/03/1994
חפ/מק/2/229	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות התכנית	5232	27/10/2003
חפ/1400 י"ב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות התכנית בנושא בניה במרווחים	4402	21/04/1996
חפ/מק/1400 י"ב/1	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות התכנית בנושא בניה במרווחים	4626	08/03/1998
חפ/מק/1400 י"ב/4	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות התכנית בנושא גגונים	5293	29/04/2004
חפ/מק/1400 ג.ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/1400 ג.ב ממשיכות לחול.	4896	26/06/2000
חפ/מק/1400 פ"מ	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות התכנית	5501	28/02/2006
חפ/מק/1400 ת"ט	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות התכנית	4536	26/06/1997
חפ/229 ח'	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות התכנית	3021	02/02/1984

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות קודמות

1.6.2

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29/01/2004	5269	תכנית זו כפופה להוראות התכנית בנושא הישוב שטחי בניה.	כפיפות	תמ"מ 6

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		קנפו כלימור אדריכלים בע"מ	03.02.10		22		מחייב	הוראות התוכנית
		קנפו כלימור אדריכלים בע"מ	17.01.10	1		1:500	מחייב	תשריט התכנית
		קנפו כלימור אדריכלים בע"מ	17.01.10	1		1:250, 1:500	מנחה	נספח בלוגי
		מרגלית סוכני – אדריכלית נוף	19.01.10	1		1:250, 1:500	מנחה	נספח נוף
		מרגלית סוכני – אדריכלית נוף	19.01.10		12		מנחה	תקנון נוף
		עדה ברונפמן – מהנדסים יועצים	22.02.09	1		1:500	מנחה	נספח מים וביוב
		לוי שטרק – מהנדסים יועצים בע"מ	25.02.09	1			מנחה	נספח תחבורה

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 המסמכים המחייבים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1										
גוש / חלקה	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				8356167	רח' ביאליק 3, חיפה	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה	מגיש התוכנית

יום בפועל 1.8.2									
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			8356167	רח' ביאליק 3, חיפה	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה	יום בפועל

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית 1.8.3									
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
								קרן קיימת לישראל בחיפה	בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4									
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
haifa@kkarc.com	04-8255466	054-4714054	04-8243147	קרית ספר 20, חיפה 34676	קנפן בלימוד אדריכלים בע"מ	29847	53911632	בלימוד תגית	עורך ראשי
office@levyshtark.co.il	04-8553654	050-5292293	04-8553655	רח' יפא 145 א', חיפה 35251	לוגי שטרק מהנדסים ויועצים בע"מ	23855	50462977	יוסי שטרק	מתנדס
rudi@technomad.co.il	04-8107004		04-8372290	שד' מוריה 52, חיפה	טכנומד	481	069492064	ג. בלן	מתנדס
margalit@margalit-s.com	04-8580896	052-5830033	04-8580852	הירומה 3, סירת הכרמל	סוכני מרגלית	80929	12274270	סוכני מרגלית	אדריכל
vehcm@zahav.net.il	04-8323533	054-5377888	04-8233484	רח' בן ציון 4, חיפה 32447	עדה ברונופמן מהנדסים ויועצים	29566	011619707	עדה ברונופמן	מתנדס

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
לא רלוונטי	

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**

התחדשות עירונית.
פרויקט פינוי בינוי שבמסגרתו יהרסו 2 מבנים קיימים בעלי 26 יח"ד ובמקומם יוקם מבנה מגורים בן 22 קומות ובו 100 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד השטח ממגורים אי למגורים די ע"פ מבא"ת.
ב. הרחבת רחי יציאת אירופה ל-23 מ'.
ג. תגבור זכויות בניה
ד. הקמת מבנה מגורים במקום 2 מבנים קיימים וקביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
		100	74	2.970 (1) 26	שטח התוכנית – דונם מגורים – מספר יח"ד
		11,550	10,367	1183 מ"ר לפי חפ/1038 נב	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

(1) ע"פ תכנית מאושרת, אין הגבלה במסי יח"ד. מסי יח"ד הקיימות בחלקה הוא 26.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	1	
דרך מוצעת	2	

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 ד'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	חיפוי קירות החוץ יהיה בחיפוי קשיח באישור מהנדס העיר.
ב.	הוראות בינוי	לא תותר התקנת צנרת גלויה או מרזבים על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג אוויר מעבר לקו החזית של הבניין.
ג.	הוראות בינוי	לכל מבנה תוקם אנטנה מרכזית אחת בלבד (במידת הצורך).
ד.	הוראות בינוי	על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים, בהתאם להוראות מהנדס העיר.
ה.	הוראות בינוי	מתקנים לתליית כביסה יתוכננו כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. המסתורים יותקנו בתוך מגרעות של הבניין וישולבו עם חזית המבנה. לא תותר התקנת מתלי כביסה ללא מסתורים. לא יותר שימוש בשלבי P.V.C או חומרים אחרים שאינם עמידים לאורך זמן.
ו.	הוראות בינוי	לא יותר שימוש ברעפים בבניינים, לרבות חיפוי גגות, פרגולות, סוככים כו'.
ז.	הוראות בינוי	בקומות 20 ו 21 יבנו ארבע דירות דו מפלסיות סה"כ, כך שתוצר נסיגה במעטפתן ביחס לקומות שמתחתהן.
ח.	הוראות בינוי	בעת הגשת תכנית בינוי מפורטת או הגשה להיתר בניה, יבחן המבנה המוצע בהיבט של מצוינות אדריכלית, תוך מתן דגש על חומרי הגמר ואיכות הבניה.
ט.	הוראות פיתוח	לבקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250/1:100 ערוכה ע"י אדריכל נוף רשום ורשוי. אישור התכנית לרבות גינון והשקיה יהא תנאי למתן היתר בניה. הפיתוח יהיה ע"פ הנספח הנופי.
י.	הוראות פיתוח	בשלב א' יבנה קיר הגנה במרחק 2 מ' לתוך המגרש מהגבול הדרומי טרם תחילת כל עבודות עפר במגרש למניעת גלישת חומרי חציבה. קיר זה יסולק בתום השלמת עבודות הפיתוח באופן שישחזר את מצבו המקורי של המדרון.
יא.	הוראות פיתוח	פיתוח שטח לאור תכניות הפיתוח יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבנייה בשלבים השונים. חובת היזמים ועל בעלי המגרש לסיים את עבודות הפיתוח במגרש בהתאם לתכנית המאושרת - כולל שתילה, נטיעה והשקיה, ביצוע ריצופים, קירות וכן פינוי פסולת ועודפי בנייה לפני מתן טופס אכלוס המבנים.
יב.	הוראות פיתוח	כל פגיעה בשטחים שמחוץ לגבולות החלקה תחייב הגשת תכנית שיקום מלאה ע"פ דרישות ואישור סופי לביצוע של היחידה לתכנון נוף בעיריית חיפה.

יג.	הוראות פיתוח	גג החניה המקורה יתפקד כרחבה ציבורית עבור דיירי הבניין. הרחבה תכיל מתחמי ישיבה/התכנסות, משחק והשגחה וכן גינון. הרחבה כולה תהיה מוצלת ב 30% משטחה לפחות ע"י עצים ומתקני הצללה. הגינון יכלול מערכת השקיה קבועה. הרחבות יכללו מתקני רהוט גן. מתקני הצללה יהיו פרוסים מעל מתקני משחק ויקרו 50% משטחם, ובנוסף 20% מספסלי הישיבה/השגחה. שני אזורי התכנסות יהיו מקורים במתקני הצללה בנויים מחומרים עמידים לרוחות, קורוזיה וונדליזם ויעמדו בכל דרישות התקנים. מתקני משחק יהיו מגוונים ויתאימו לילדים מגילאי חצי שנה ועד שבע שנים לפחות.
יד.	הוראות פיתוח - נוף	עצים הנמצאים מחוץ לדיקור עבודות העפר יישמרו במידת האפשר בתחום השטח הכלול בתוכנית. עצים שניתנים להעתקה יועתקו לתחום תא השטח הכלול בתכנית. במידה ולא ניתן, יועתקו לשטחים שיורה עליהם פקיד היערות של עיריית חיפה. עצים שלא ניתנים להעתקה יעקרו ו/או יכרתו לאחר קבלת אישור פקיד היערות של עיריית חיפה.
טו.	הוראות פיתוח - נוף	העצים, השיחים והספחים בגושים של שיטה המכחילה, יש לעקור על שורשיהם ולהעביר את החומר למקום שפיכה שיורה עליו המפקח. העבודה תבוצע בתיאום ובאשור פקח הרשט"ג. החומר יושמד כולו בהתאם להוראות פקח הרשט"ג. אין להעביר את חומר למקום כל שהוא ולערבבו עם עודפי צומח אחרים כגון: גזם, עצים או עודפי כיסוח עשבים. ההעברה תבוצע במשאיות סגורות ומכוסות לכל מרחק שידרש או השמדתו המלאה לפי הוראות פקח הרשט"ג.
טז.	הוראות פיתוח - נוף	כל המרווח הצידי שפונה לואדי ישמש לשיקום נופי. תכנית של שבילים ואזורים מרוצפים לא תעלה על 20% מפני השטח. בשטח זה ינטעו עצים מרשימת העצים המצויים בסביבה (אלון, אורן, חרוב, כליל החורש). בנוסף לכך, ישתלו שיחים וצמחי כיסוי מהצמחיה הא"י של אזור הכרמל.
יז.	הוראות פיתוח - נוף	יישמר שטח פתוח פנוי מבינוי על ותת קרקעי בהיקף של 25% לצורך גינון.
יח.	הוראות פיתוח - נוף	בכל השטחים המשמשים את כל דיירי הבניין לגינון, דרכים, שבילים ורחבות ינטעו עצים לפי פירוט הבא: במרווח הפונה לואדי ינטעו עץ אחד לכל 80 מ"ר לפחות. במרווח הצמוד לשביל הציבורי, במגרעות שתילה שתמוקמנה במרווח המסומן בתשריט, לאורך גבולו הצפוני של תא השטח, תנטעו שדרת עצים. רוחב המגרעת לא יקטן מ 0.7 מ' והמגרעת תהיה בקרקע טבעית (לא על גבי בטונים או אלמטים בנויים). ינטעו עצי שדרה ממין אחד, בעלי שורש שיפודי בצפיפות של עץ אחד לכל 7 מ' אורך, לפחות. במרווח הקדמי ינטעו עץ אחד לכל 7-8 מ' אורך של שטח מגוון, העצים יהיו רחבי נוף ובגרותם יגיעו ל 12 מ' גובה לפחות. בגג החניה, ימוקמו לפחות 10 עצים במיכלים. תכנית הנטיעות תקבל אישור של היח' לתכנון נוף.
יט.	הוראות פיתוח - נוף	כל אדמת החישוף מדופן הוואדי בשטחים שמיועדים לחפירה/ חציבה תסומן, תאופסן ותוחזר לשטחי גינון בגמר העבודות.
כ.	הוראות פיתוח	ריצופים יבוצעו מחומרים טבעיים דוגמת עץ, אבן, גרנוליט או בטון מוטבע בדוגמת ובצבע אבן טבעית או אבן תעשייתית דמוי טבעית.
כא.	הוראות פיתוח	החניה המקורה תחופה בציפוי אפוקסי לשמירה על עמידות צבע ומראה נקי של רצפת החניון.
כב.	הוראות פיתוח	מתקני תשתית (מבנים, מיכלים, מתקנים) יוצנעו בנישות סגורות משולבות בקיר או גדר בגובה העולה לפחות 40 סמ מעל גובה מתקנים ארונות תקשורת, חשמל ומערכות, ימוקמו בגבול המגרש בחצרות משק סגורות ולא ייראו מחזית הכביש ו/או מהבניין.
כד.	הוראות פיתוח	האשפה תמוקם בתוך הבניין בחדר סגור מאוורר, נגיש לעובדי העירייה וניתן לניקוי.
כה.	הוראות פיתוח	אספקת הגז תהיה דרך מיכלי גז תת קרקעיים, הכל על פי התקנים הישראליים.

4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי אחוזה	קווי בנין (מטר) (5)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (מ"ר)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			שטח הקובעות (1) עיקרי	שטח הקובעות (2) שריות	שטח הקובעות (3) עיקרי	מ"ר שטח	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי	צדדי-דרומי	קדמי	מנותח						לכניסה הקובעות	מנותח	מ"ר						
10	24	4.5	4	1	21	34	100	27	551.7	16,000	450	350	4,000	11,200	2,900	1	מגורים	
		(5)			(4)										70	2	דרך מוצעת	

(1) הכניסה הקובעות מוגדרת כמפלס הכניסה מרחוב יציאת אירופה.

(2) תותר הקצאת שטחי שירות לחסונים דירתיים בקומות הכניסה הקובעות ובקומות מתחתיה בלבד.

(3) תותר תוספת שטחי חניה תת קרקעית. גובה פני תקרת החניה העליונה, לא יהיה גבוה ממפלס שביל הולכי הרגל מצפון לתכנית.

(4) גובה המבנה נמדד מתחתית קומת המגורים או העמודים התחתונה בבנין ועד לפני התקרה האופקית של קומת העליונה של הבנין.

(שינוי ל חפ/מק/1400 גב)

(5) לא תותר חריגה מעבר לקו בנין הדרומי לכון הוואדי. כל חריגה מקו זה תחשב כסטייה ניכרת לפי סעיף 192(ב) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)

התשס"ב - 2002

(6) המתקנים הטכניים יהיו בגובה המינימלי שנידרש.

(7) ישמר שטח פתוח פנוי מבינוי תת קרקעי ועלי בהיקף של 25% לצורך גינון.

(8) שטח דירה ממוצע לא יפחת מ 110 מ"ר (עיקר).

(9) קומות 20 ו 21 תהיינה בגניחה. שיעור הנסיגה יקבע בעת הגשת נספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ורישום
א.	השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי המוגדר בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל חוב ושיעבוד, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיפים 188 ו-189.
ב.	לא תותר הצמדת קרקע לדירות המגורים. שטח המגרש ירשם כחלק מהרכוש המשותף.

6.2	תנאים למתן היתר בניה
א.	תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור משרד מהנדס העיר. תכנית הבינוי והפיתוח תהייה בהתאם לגספח הבינוי ונספח התנועה המצורפים לתכנית זו ותוכן עיני אדריכל בתיאום עם אדריכל נוף על רקע מפת מודד מוסמך. התכנית תכלול את הבניינים הגובלים, העמדת הבניינים המוצעים, גובהם, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, עיצוב הפתחים והגג, תכנית החניה כולל הגישות והציאות, פירוט פיתוח השטח במגרש, פירוט הפיתוח בשצ"פים כולל גינון ונטיעות, אצירת אשפה, קירות תומכים, גדרות ומעקות, חומרי גמר וכו'.
ב.	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית ניקוז לשימור מי נגר עליו שתיערך בהתאם לעקרונות המופיעים בסעיף 6.9 (שימור מים).

6.3	חניה
א.	החניה תהייה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מ- 1.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור. לאורחים תחושב החניה לפי 0.3 חניות ליח"ד.
ב.	חניית אורחים תמוקם במפלס החניה הנגיש ביותר.

6.4	מניעת מטרדים בעת הבניה
א.	כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
ב.	בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
ג.	כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
ד.	מכוונת עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

6.5	סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה.
א.	<p>כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יפוגו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשארת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'.</p> <p>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) התס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל החיתר. • בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיועשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). • בגמר הבנייה- לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל החיתר ותוך ציון פרטי החיתר." <p>א. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.</p> <p>ג. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p>

6.6	עבודות עפר חציבה ומילוי:
א.	<p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p>
ב.	<p>חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p>
ג.	<p>חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.</p> <p>מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>

6.7	אספקת מים
א.	<p>לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, 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.</p> <p>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.</p> <p>על מתכנן הבניין 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 בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>מיקום וגודל המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות מאושר וממוקם ע"י אגף המים, והמחלקה למידע תכנון עיר. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק, או יבצעו את העבודות בהתאם להחלטת מהנדס העיר.</p>

6.8	ביוב	<p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה לחיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבניין יכלול בבקשה לחיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.</p> <p>לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.</p> <p>תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.</p> <p>בעלי הבקשה לחיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק, או יבצעו את העבודות בהתאם להחלטת מהנדס העיר.</p>
6.9	שימור מים	<p>א. מי הנגר העילי יופנו ככל הניתן לתחום השצ"פ הגובל בתא השטח המיועד לבניה.</p> <p>השטח הפנוי מבינוי יתוכנן ככל הניתן בתכנית קרקע מתאימה להחדרת מי הנגר העילי. תנאי למתן חיתר בניה יהיה אישור תוכנית ניקוז לשימור מי נגר עילי שתיערך בהתאם לעקרונות אלו.</p>
6.10	ניקוז-תיעול	<p>א. לא יינתן חיתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית מהשטחים הכלולים בתכנית זו.</p> <p>מתכנן הבניין יכלול בבקשה לחיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז, או יבצעו את העבודות בהתאם להחלטת מהנדס העיר.</p>
6.11	אחזקה	<p>א. כתנאי לקבלת אישור לאכלוס חמבנה בשטח התכנית על מגיש היתר הבניה או הבאים במקומם לחתום על הסכם עם חברת אחזקה לחמש שנים לפחות.</p> <p>תחזוקת השטחים המשותפים תהיה באחריות בעלי הדירות במבנה ובאמצעות חברת האחזקה.</p>
6.12	הריסת מבנים	<p>א. הבניינים המיועדים להריסה בהתאם לתכנית זו יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתר הבניה במועד שייקבע ע"י מהנדס העיר.</p>
6.13	עתיקות	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות - כמתחייב ובכפוף לחזרות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות לפיו.</p>
6.14	תוקף התכנית	<p>א. תוקף התכנית הוא 6 שנים. בסמכות הועדה המחוזית להאריך תקופה זו.</p> <p>עם ביטול התכנית, כל התכניות הקודמות החלות על השטח יחזרו לתקפן.</p>

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

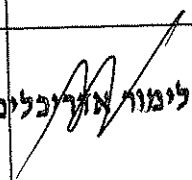
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע	

7.2 מימוש התכנית

בחתאם לקבוע בסעיף 6.14 א.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		
		עירית חיפה		עירית חיפה	מגיש התוכנית	
		עירית חיפה		עירית חיפה	יזם בפועל (אם רלבנטי)	
				קק"ל עירית חיפה מ.מ.י. פרטיים חוכרים: גייפמן אלכסנדר גייפמן סרגי גייפמן רעיסה נחימוב דור נחימוב אביה נחימוב ליטל בירגר קרול בירגר אנה גורובץ יורי ברגינסקי אלווירה שפירו אדוארד שפירו ילנה זטקובצקי גריגורי זטקובצקי ליודמילה אלטוניו אירנה פיגלין יוסף קמינסקי לסל קמינסקי סימה מיקלוש גליק		בעלי עניין בקרע
		קנפו כלימור אדריכלים בע"מ	53911632	תגית כלימור	עורך התכנית	

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה תגית כלימור (שם), מספר זהות 053911632, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חפ/2280 ששמה חיפה – קרית שפרינצק, מתחם יציאת אירופה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 29847.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 - א. שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - _____
 - 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.

קנפו כלימור אדריכלים בע"מ

חתימת המצהיר

11/02/2010

17.01.10

תאריך

עמוד 18 מתוך 22

הצהרת המודד

מספר התוכנית : חפ/2280

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 19.9.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

טכנולוג מדידות
תכנון ושרותים
הנדסה בע"מ
חתימה

481
מספר רשיון

לב'ח
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 29.12.09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

טכנולוג מדידות
תכנון ושרותים
הנדסה בע"מ
חתימה

481
מספר רשיון

לב'ח
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.

הצהרת המודד היא חלק מהמסמך המוגש לרשות המוסמכת ומתחייבת את המודד המוסמך להגיש את המפה המוגשת לרשות המוסמכת.

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.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?	V		
		אם כן, פרט: <u>תנועה</u> , <u>בינוי</u> , <u>נוף</u> , <u>אינסטלציה</u> .			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V		
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾ .	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		
		מספר התוכנית	V		
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	V	
			מחוז	V	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V		
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V		
1.8		פרטי בעלי עניין (זם, מגיש, בעלי קרקע)	V		
8.2		חתימות (זם, מגיש ועורך התוכנית)	V		
			V		

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		V	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V	
		אם כן, פרט: _____			
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V	
		אם כן, פרט: _____			
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V	
		אם כן, פרט: _____			
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:			
		• 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?		V	
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8		V
		איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיוון – 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 ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		V	
חומרי הפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		V	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?		V	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		V	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		V	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		V	
		האם נמצא כי התכנית חודרת לתחום?		V	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

נספח הליכים סטטוטוריים

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

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
לא טענה אישור	29/07/09	אישור 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.