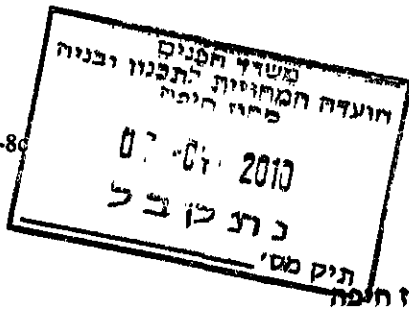


25.3.2010

Lachish-Haf-8c  
03/08/09



הוועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מס' חפ' 1875/חפ'	
<b>נדון להפקדה</b>	
בישיבה ה- 65 - ב - 8.5.06	
(-.) חדרה אכנווג יושב ראש הוועדה	(-.) א.א. וטרמן מחנדם העיר

מרחב תכנון מקומי - חיפה  
שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1875, "תגבור זכויות בניה ומתן הוראות בניה" בהמשך מדרגות לכיש

**1. שם וחלות:**

תכנית זו תקרא תכנית מס' חפ/1875/ד' "איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ומתן הוראות בניה תוך תגבור זכויות בניה בהמשך מדרגות לכיש". התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

**2. מסמכי התכנית:**

- א. הוראות התכנית.
- ב. תשריט בק.מ. 1:1250.
- ג. נספח א': תכנית-בינוי בק.מ. 1:500 וחתכים בק.מ. 1:250, מנחה.
- ד. נספח ב': נספת תנועה וחניה, מחייב בנושא הכניסות לחניה.
- ה. נספח ג': נספח נצפות, מנחה בלבד.
- ו. נספח ד' טבלת הקצאות.

**3. יחס לתכניות אחרות:**

- א. על השטח הכלול בתכנית זו יחולו כל תקנות המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה, למעט ההוראות שתכנית זו באה לשנותן. הוראות תכנית המתאר על שינוייה שאינן משתנות מכח תכנית זו נשארות בתוקפן.
- ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' י"פ	תאריך פרסום	הערות
חפ/1875	חלוקה חדשה בחלק מגוש 10787	4591	25.11.1997	התכנית אינה משנה את הוראות תכנית חפ/1875 לגבי האב"צ, חשצ"פ
חפ/1083	"שביל לחולכי רגל" המקשר את רח' ויתקין עם דרך 892	186	25.8.1960	
חפ/229ה'	קביעת אחוזי הבניה המותרים במרחב התכנון של העיר חיפה באזורים המאושרים למגורים	3021	2.2.1984	
חפ/229ה"1	שטח בניה במגרש בין דרכים	5384	29.3.2005	
חפ/229ה"2	אופן חשוב שטח הבניה למגורים	3484	17.9.1987	
חפ/229ה"1	תיקון מס'1 לאופן חישוב שטח הבניה לאכסדרות וגזוטראות	4201	14.3.1994	
חפ/מק/229ה"2	גזוטראות	5232	27.10.2003	
חפ/1400 יב	מבנים במרווחים	4402	21.4.1996	
חפ/מק/1400 יב/1	מבנים במרווחים - השלמה	4626	8.3.1998	
חפ/מק/1400 יב	גובה בנינים באיזורי מגורים	4896	26.6.2000	

**ג. התכניות הבאות תחולנה בשטח התכנית: למעט ההוראות שתכנית זו משנה**

מס' תכנית	שם התכנית	מס' י"פ	תאריך פרסום
חפ/מק/1875 ב	שינוי הוראות בניה במגרש 2021 במדרגות לכיש	5622	31.1.2007
חפ/מק/1875 א	הרחבת רחוב מס' 893 בגבול חלוקה חדשה בגושים 10787 ו-10786	5191	3.6.2003
חפ/מק/1875 ג	חלוקה מחדש בהסכמת הבעלים של שטחים לצרכי ציבור בהמשך למדרגות לכיש	5501	28.2.2006

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת מהתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

4. **המקום:** שטח התכנית נמצא במורדות המערביים של הכרמל בהמשך מדרגות לכיש.

5. **שטח התכנית:** כ- 63,175 מ"ר.

6. **גבולות התכנית:**

גבולות התכנית מסומנים בקו עבה רצוף בצבע כחול ע"ג התשריט.

7. **הקרקע הכלולה בתכנית זו:**

הקרקע הכלולה בתכנית זו הן כל החלקות וחלקי החלקות כמפורט להלן:

גוש 10786	חלקי חלקות: 86 ; 118 ; 134 ; 138 ; 136 ; 140 ; 142 ; 154
גוש 10787	חלקות: 101 עד 128, 66, 97
גוש 10788	חלקי חלקות: 52, 63, 89
	חלקה 13

8. **בעלי הזכויות בקרקע:** פרטיים המאוגדים ב"חברה לפתוח מדרגות לכיש בע"מ", ומיוצגים על ידה, אצל עו"ד אליק בנר, ופרטיים אחרים. עיריית חיפה.

9. **יוזמת התכנית:** "החברה לפתוח מדרגות לכיש בע"מ".

אצל עו"ד אליק בנר  
רח' מעלה השחרור 5 חיפה 33284  
טל. 04-8624545 פקס. 04-8642832

**עורך התכנית:**

אדריכל ישראל ברלב, רשיון מס' 7955  
ברלב אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' המלכים 42, רמה"ש 47271  
טל. 03-5493203 פקס. 03-5407994

10. **מטרות התכנית:**

- תגבור זכויות בניה.
- מתן הוראות בנוי ופתוח.
- אחוד חלקות 112, 113 באותה בעלות וחלוקה למגרשים 2022, 2023 בהסכמת בעלים.
- קביעת שטחי שרות בבנינים המיועדים למגורים בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות על מנת להגדיל את רווחת הדיירים.
- לאפשר הגבהת קומות עמודים ואכסדראות לשפור הכניסות לבניינים ולרווחת הדיירים.
- מתן אפשרות להקמת תחנת טרנספורמציה תת קרקעית בתחום שטח ציבורי פתוח, בחלקה 126.

11. **שימוש בקרקע ובבניינים:**

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא תכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**13. רשימת התכליות:**

אזור מגורים מיוחד- מיועד למגורים, בכפוף לתנאי תכנית זו.  
שטח לבנין ציבורי- האתר יהיה מיועד לשרותי חינוך, בריאות, דת וקהילה לצרכי תושבי השכונה.  
שטח צבורי פתוח- מיועד לפיתוח נופי, פינות משחק בחלקה 126 ותותר הקמת תחנת טרנספורמציה מתחת לפני קרקע סופיים על פי האיתור המסומן בתשריט.  
דרך- תשמש למעבר כלי רכב וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירונית, ולמעט מסילות ברזל.  
שבילים להולכי רגל- ישמשו למדרגות ומעבר הולכי רגל בין דרכים.

**14. באור סימני התשריט:**

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול עבה מרוסק ולידו מספר כחול עם אותיות חפ	גבול תכנית מאושרת ומספרה
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור	גבול גוש רשום
מספר שחור בן 5 ספרות	מספר גוש
קו ירוק	גבולות חלקה רשומה
מספר בצבע ירוק מוקף בעיגול	מספר חלקה רשומה
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול
מספר בצבע ירוק מוקף בעיגול מרוסק	מספר חלקה רשומה לבטול
קו מלא בצבע שחור	גבול מגרש מוצע
מספר מוקף באליפסה בצבע שחור	מספר מגרש מוצע
קו אדום מלא	קו רחוב
מספר שחור ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קידמי מינימלי
מספר אדום ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע חום ומטויט בירוק	שביל להולכי רגל
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום ומותחם בקו חום	אתר לבנין ציבורי
שטח צבוע ירוק עם משבצות ירוקות	שמורת טבע
שטח צבוע כתום בהיר	איזור מגורים א' (במצב קיים)
שטח צבוע כתום כהה	איזור מגורים מיוחד (במצב מוצע).
קו סגול מקווקו	איתור תחנת טרנספורמציה מתחת לפני קרקע סופיים

**15. הפקעה ורישום:**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שבילים להולכי רגל, שטח ציבורי פתוח ושטחים לבניני ציבור, הנועדים להפקעה, ירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 188, 189 ו-190 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל חוב או שעבוד ופנויים מכל מבנה דייר וחפץ.

**16. חלוקה חדשה**

- א. אחוד חלקות 113; 112 באותה בעלות וחלוקה למגרשים 2023; 2022 בהסכמת הבעלים.
- ב. אחוד חלקות 13; 123 וחלוקה למגרשים 3000; 3001 בהסכמת הבעלים (בהתאם לתכנית המאושרת חפ/מק 1875 ג').
- ג. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ד. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט המצורף.
- ה. לפני היתר בניה על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום ולאשרה במוסדות התכנון לאחר אישור התכנית.
- ו. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

**17. הגבלות בניה**

- א. לא ינתן היתר בניה על כל מגרש הכלול בתחום תכנית זו כל עוד לא הופרשו ממנו ונרשמו על שם עיריית חיפה אותם שטחי קרקע המיועדים לדרכים ולצרכי ציבור בהתאם לתכנית זו.
- ב. לא ינתן היתר בניה למגרש הכלול בתחום תכנית זו כל עוד לא יאושר תשריט לצרכי רישום על ידי רשויות התכנון על כל שטח התכנית.
- ג. בחלקת השצי"פ, (חלקה 126), ייבנו מדרגות אשר תקשרנה בין רחוב 893 לרחוב לכיש, כאמור בתכנית חפ/1875 בסעיף 18 ג'.

**18. הוראות בניה:****18.א שטחים ציבוריים פתוחים**

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים לבצע על חשבונם פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו, כולל מגרש משחקים לילדים ומבוגרים, שבילים תאורה כולל עמודים ופנסים, גידור וכו'.

הכל בהתאם לתכניות מפורטות שיאושרו ע"י המחלקה לתכנון גנים, או לשלם היטלים כחוק על פי החלטת מה"ע.

**18.ב אתר לבנין ציבורי:**

הוראות הבנייה יהיו בהתאם לתכניות המאושרות חפ/1875 וחפ/מק/1875 ג'. ולתכניות המתאריות המאושרות.

**18.ג הוראות בניה לחלקה 122**

הוראות הבניה לחלקה זו יהיו בהתאם להוראות תכנית מאושרת חפ/מק/1875 ב' למעט ההוראות בטבלת זכויות וחוראות הבניה בתכנית זו.

**18.ד. איזור מגורים מיוחד:**

מספר יחידות הדיור המקסימלי באזור המגורים המיוחד הוא 142 יחידות דיור.

**1. אופי הבנין:**

ישמר אופי הצמידות לקרקע ודרוג המבנה בחזית האחורית כך שחתיכי המבנים יותאמו לקו הקרקע הטבעית, תוך שאיפה לאיזון מירבי בין חפירה למלוי אשר יבוא לידי ביטוי בנושאים הבאים:

**2. גובה ודרוג המבנים**

- א. גובה הבניין יהיה בהתאם לתכנית חפ/מק/1400/גב ובכפוף לשינויים שנקבעו בהוראות תכנית זו.
- ב. גובה תקרת מסד לא יעלה על 1.75 מטר מפני קרקע טבעית. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 30% תותר הגבהת הקיר הגלוי של המסד ב-10 ס"מ לכל 1% שיפוע נוסף.
- ג. בחזית האחורית לא יותר רצף אנכי של יותר משתי קומות ללא דרוג. הדרוג לא יפחת מ-2 מ' ביחס לקומה שמתחתיו.
- ד. גובה קומת העמודים לא יעלה על 3.1 מ' מדוד מפני רצפת קומת העמודים ועד רצפת הקומה שמעליה.
- ה. בחזית המבנה הפונה לרחוב גובה הבניין יהיה בהתאם לנקבע בטבלת זכויות וחוראות הבניה בתכנית זו.

**3. גגות:**

על המבנים תחול חובת קירוי הגגות ברעפים. הגובה המירבי של גג הרעפים יהיה עד 2.50 מ' מדוד מתקרת קומת המגורים העליונה ופיר המעלית יהיה בתוך חלל גג הרעפים.

**4. חניה:**

1. תקן החניה יהיה 2 חניות לכל יח"ד בתחום המגרש הפרטי ובנוסף 0.25 חניות לכל יח"ד בתחום הרחוב.
2. מיקום הכניסה והיציאה למגרש לצורכי חניה יהיו בהתאם לנספח התנועה והחניה.
3. במידה ויותקן שער כניסה – יציאה לחניה הוא יותקן בקו הפנימי של רצועת הגינון ולא יפתח לתחום הרחוב.
4. החניות המקורות במרווח הקדמי תהיינה עפ"י הוראות תכנית זו בסעיפים א', ב', ג', להלן:

- א. בחלקות 110-111, 106-101, 114-118, 2022, 2023, תותר חניה מקורה בחלק מהמרווח הקדמי, בתנאי שתשמר רצועה מגוננת ברוחב של 2 מ' מקו הרחוב בתחום החלקה ובמפלס הדרך. במקרה כזה גובה גג החניה לא יעלה על 2.5 מגובה הדרך הגובלת מדוד באמצע חזית המגרש.
- ב. בחלקות 107-108, 119-121 תותר חניה מקורה במרווח הקדמי, בתנאי שהחניה תהיה במפלס נמוך מהרחוב גובה גג החניה לא יעלה על 1.00 מ' מגובה הרחוב, מדוד באמצע חזית המגרש. במקרה זה לא תהיה חובה להשאיר רצועה מגוננת וניתן יהיה להגיע עם מבנה החניה עד קו הרחוב.
- ג. ניתן לשלב במבנה החניה המקורה מבנים לבלוני גז ומוני מים ובתנאי שפתח הכניסה למבנים אלו לא יפנה לדרך הגובלת.
5. דרכי גישה לחניות ומשטחי חניה לא מקורים תהיינה בהתאם לתכנית חפ/ 1400 יב ו- חפ/מק 1400 יב/1 למעט ההוראות שתכנית זו משנה.
6. במידה ונוצר חלל בין קרקע טבעית לרצפת החניה בשטח המרווח הקדמי, יותר מילוי הקרקע עד מפלס רצפת החניה או לחילופין ניתן לנצל את החלל למחסנים כחלק משטחי השרות המוצעים למחסנים.
7. תנאים מיוחדים: על היזמים לשאת בעלות שינויים בהסדרי התנועה והחניה כולל שינויים בסלילה ובפיתוח בתחום הדרך הגובלת באם ידרשו שינויים כאלו על מנת לממש את המוצע בתכנית זו.

### 5. גדרות וקירות תומכים:

- הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן:
- א. גובה הקירות התומכים בחזית המגרש התחתונה לכוון שני המורדות לא יעלה על 4.0 מ'.
- ב. גובה הקירות התומכים בתחומי המגרשים לא יעלה על גובה קומה. במקומות בהם הפרש הגובה יעלה מעל גובה זה, יבנו הקירות במדרגות, כאשר הרווח האופקי יאפשר התקנת ערוגה לגינון ברוחב שלא יקטן מ- 1 מ' אדמה נטו.

### 6. פיתוח החלקה/מגרש:

1. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
- בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבינויים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
2. רצועה של 1.00 מ' או 2.00 מ' במפלס הרחוב במרווח הקידמי של המגרשים/החלקות תגונן. לא תותר חניה על רצועה זו למעט כניסה לחניה. אחריות הטיפול בגינון תחול על דיירי הבנין. תכנית הפיתוח של רצועת הגינון תתואם ותאושר ע"י היחידה לגנים כתנאי להיתר בניה. הרצועה תפותח ותגונן ע"י מבקשי היתר הבניה ותתוחזק ע"י דיירי הבנין. רוחבה של הרצועה בכל חלקה/מגרש יהיה בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה בתכנית זו.
3. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח החלקה/מגרש בק.מ. 1:100 שתציג בין היתר, סימון ותיאור קירות תומכים וגדרות, הסדרי חניה מיקום בלוני הגז, מוני המים, פילארים של החשמל, הידרנטים וכדומה. היתר הבניה יכלול תנאים לשיקום הנופי של המדרונות והחזרת המצב לקדמותו.
4. בכל החלקות/מגרשים הפונים לואדיות, יבנו הקירות התומכים הפונים לואדי לפני תחילת עבודות הבניה ו/או החציבה או המילוי בחלקה/מגרש, באופן שימנע גלישת פסולת אל מחוץ לגבול החלקה/מגרש.

### 19. שיקום נופי:

חלה חובה לבצע שיקום נופי של שטחים שיפגעו במהלך העבודה. השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך. התכנית תאושר ע"י המחלקה לתכנון גנים לפני מתן היתר לביצוע עבודת השיקום. השלמת השיקום תבצע בד בבד עם השלמת העבודה, והוא יכלול גם טיפול בקירות תומכים, בשפת הכביש ובשטחים הגובלים בדרך.

### 20. שמירת על הצורה החיצונית של הבנינים:

1. צנרת – לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבנינים צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון כבלי תקשורת, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות לחימום, למעט מרזבים שיהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית ויהוו חלק מהבקשה להיתר בניה.

2. מסתורי כביסה יהוו חלק מעיצוב הבנין ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של הבנין כולו וישתלבו בו.
3. הבקשה להיתר תכלול פתרון להתקנת מערכת סולרית אשר תעוצב בצורה שהדוודים לא יראו ותאפשר גישה חופשית לכל השותפים לנכס.
4. הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבת מזגנים. הפתרון יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין ויחייב גם אם לא יורכבו מזגנים בשלב הבניה, אלא לאחר מכן.
5. תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל בנין.
6. חיבור חשמל טלפון וכבלי תקשורת לבניינים יהיו בכבלים תת קרקעיים בלבד.

## 21. טבלת זכויות והגבלות בניה:

יעוד	חלקות/ מגרשים	גובה תקרת מגורים עליונה בחזית המבנה הפונה לרחוב		עומק רצועת הגינון ב-מ'	שטחי בניה %			קוי בנין במ'		כסוי קרקע % (2)
		(9)	7.7		עיקרי (5)	שרות (8)	חניה מקורה	קדמי	צידי	
מגורים מיוחד	110	7.7	(9)	2	85	35	40	6.0	4.0	6.5
	111	7.7	(9)	2	85	35	40	6.0	4.0	6.5 לשצ"פ
	119	7.7	(9)	1	85	35	40	6.0	4.0	4.0
	108	7.7	(9)	1	85	35	40	6.0	4.0	3.0 לשצ"פ
	107	7.7	(9)	1	85	35	40	6.0	4.0	6.5
	120-121	7.7	(9)	1	85	35	40	6.0	3.0	4.0 (1) 0.0
	101-106, 118, 2022	7.7	(9)	2	85	35	40	6.0	4.0	6.5
	2023	7.7	(9)	2	85	35	40	6.0	4.0	6.5 לשצ"פ
	114, 116	7.7	(9)	2	85	35	40	6.0	4.0	6.5
	115	7.7	(9)	2	85	35	40	6.0	4.0	6.5
117	8.5	8.5	(9)	2	85	35	40	6.0	4.0	לחלקה 118 3.0 לחלקה 116
122					85	35	40	בהתאם לתכנית המאושרת חפ/מק 1875 ב		
שטח לבנין צבורי	3000	זכויות והוראות הבניה יהיו בהתאם לחפ/מק 1875 ג. אחוזי הבניה יחושבו לפי חפ/ 1875.								

## הערות:

- (1) בין שני המגרשים קו בנין 0 מחייב. בניית הקיר המשותף תהיה ללא צורך בהסכמת בעלי המגרש השכן. תנאי למתן היתר בניה מותנה בהתאמת החזיתות של שני המגרשים.
- (2) לפחות 25% משטח החלקה/מגרש יהיה מגונן ופנוי מכל בינוי וריצוף.
- (3) שטח הדירה הממוצע לא יפחת מ 100 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד. הוראה זו תחשב להוראה ארכיטקטונית אשר סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות סטיה ניכרת לחוק התכנון והבניה התשס"ב 2002.
- (4) שטח המגרש ממנו יחושבו זכויות הבניה יהיה בהתאם לשטח המוקצה בטבלת ההקצאות המאושרת בתכנית חפ/ 1875.
- (5) השטח העיקרי - שטח הבניה לשימושים עיקריים על פי תכנית מאושרת. שטח זה כולל את סך כל השטחים המקורים בכל קומות המבנה בין אם אלה נמצאים מעל או מתחת לפני הקרקע פרט לשטחי שירות ושטחים פטורים בהתאם לתכנית זו.
- (6) לא תינתן תוספת באחוזי בניה למגרשים הגובלים ביותר מדרך אחת.

(7) בסמכות מהנדס העיר לאשר רצועת גינון בעומק שונה לכיוון רחוב 893 בשל אילוצים תכנוניים ובלבד שעומק הרצועה לא יקטן מ-1 מ'.

(8) שטחי שירות – שטחים למטרות שירות כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה. השטח אשר יחושב כשטח שרות יהיה בהתאם לסעיף 22 "שטחי שרות" להלן ובכפוף לחוק התכנון והבניה.

(9) גובה הבניין בחזית המבנה הפונה לרחוב ימדד ממפלס הדרך הגובלת באמצע חזית הבניין. מעל גובה זה תותר קומה נוספת בתנאי שתהיה בנסיגה בחזית הפונה לרחוב של לפחות 2.5 מ' יחסית לקומות שמתחתיה. מעל הקומה העליונה יבנה גג רעפים עד לגובה מרבי של 2.50 מ' מתקרת קומת המגורים העליונה.

(10) מעל גובה זה לא תותר קומה נוספת.

## 22. שטחי שרות

### 22.1 גרעין מדרגות ומעליות

כל גרעין מדרגות ו/או מעלית המשותף לשתי דירות או יותר, חדר מדרגות חרום והמעברים הנדרשים בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים, יחושבו כשטחי שירות בשיעור של עד 28 מ"ר לכל קומת מגורים לכל גרעין.

### 22.2 מדרגות פנימיות

בדירה בת שתי קומות או יותר יכללו מדרגות פנימיות בשטח העיקרי. השלכתן האופקית תחושב בכל קומה, והשטח העיקרי יזוכה ב- 10 מ"ר לדירה.

### 22.3 מרחב מוגן

22.3.1 מרחב מוגן דירתי (ממ"ד), כולל כל השטח שמתחת לקירות המקיפים אותו, יחושב כשטח שרות, עד 12 מ"ר לדירה.  
22.3.2 שטח המרחב המוגן הקומתי (ממ"ק) הנדרש על פי תקנות התגוננות אזרחית.

### 22.4 קומות עמודים

קומת עמודים או קומת עמודים חלקית – קומה שכולה או שלפחות חלק משטחה פנוי. השטח הפנוי של קומת עמודים יחושב כשטח שירות בתנאי שקומת העמודים נמצאת במפלס הכניסה הראשית לבניין, או לאגף, ובכפוף לתנאים הבאים:  
א. בשטח הפנוי יכול שיהיו גרעין מדרגות ומעליות ו/או אכסדרה ו/או חניה. בקומת עמודים חלקית בשטח שאינו פנוי, יכול שיהיו מחסנים, שירותי הבניין או שטחים עיקריים למגורים ושאינם למגורים.  
ב. בשטח הפנוי אין כל שימוש נוסף.  
ג. לכל דיירי הבניין או האגף יש גישה לכל שטחה.  
ד. לפחות במחצית שיטחה היא פתוחה משלושה עברים.  
ה. קומת העמודים היא בחלל רציף אחד.  
ו. קומת עמודים לא תחרוג מקונטור הקומה שמעליה.  
ז. גובה קומת העמודים לא יעלה על 3.1 מ' מדוד מפני רצפת קומת העמודים ועד רצפת הקומה שמעליה.  
ח. רישום קומת עמודים: מתן היתר הבניה מותנה ברישום הערת אזהרה על כי בעת רישום הבית המשותף קומת העמודים תרשם על שם כל בעלי הדירות בבניין בספרי המקרקעין.

### 22.5 אכסדרה

שטח אכסדרה לבניין או לחלק ממנו יחושב כשטח שירות בכפוף לתנאים הבאים:  
א. היא מהווה חלק מקומת העמודים  
ב. היא נמצאת במפלס הכניסה הראשית לבניין או לאגף.  
ג. היא משמשת כניסה לשלוש דירות לפחות ואין בה כל שימוש נוסף.  
ד. היא שייכת לכל הדירות בבניין ותרשם כך בלשכת רשם המקרקעין.  
ה. לכל דיירי הבניין או האגף יש גישה לכל שטחה.  
ו. האכסדרה לא תחרוג מקונטור הקומה שמעליה.  
ז. שטח האכסדרה יהיה עד 3.5 מ"ר לכל דירה ובכל מקרה לא יעלה על 30 מ"ר.  
ח. גובה האכסדרה יהיה עד 3.1 מ' מדוד מפני רצפת הקומה ועד רצפת הקומה ו/או הגג שמעליה.

**22.6 חנייה מקורה**

1. השטח המקורה המינימלי הנדרש למספר מקומות חנייה, כפי שייקבע בהיתר כולל שטח תימרון, כניסה ויציאה, יחושב כשטח שרות ובתנאי שלכל יחידת דיור שאושרה במסגרת היתר הבנייה תוצמד חניה אחת לפחות.
2. גובה קומת חנייה לא יעלה על 2.4 מ' מדוד מרצפה עד לתחתית תקרה. במקרה שתקרת החנייה כוללת אלמנטים קונסטרוקטיביים או טכניים, יימדד הגובה עד לתחתית האלמנטים ובתנאי שיוגש מפרט טכני שיסביר את גובה האלמנטים והמפרט יאושר ע"י משרד מהנדס העיר, ובלבד שגובהו המקסימלי של הבנין לא יעלה על הגובה המצוין בטבלת זכויות והגבלות בניה.
3. במקרה שתאושר חנייה מכנית או חניית נכים מוגבהת, יהיה מהנדס העיר רשאי לאשר גובה קומה שונה בכפוף למפרטים טכניים. בתנאי שגובהו המקסימלי של גג הבנין אינו עולה על גובה הבנין המותר כפי שנקבע בטבלת זכויות הבניה בסעיף 21.
4. מתן היתר הבניה מותנה במתן התחייבות לרישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר רישום קומת החניה כשטח שרות.

**22.7 מחסנים דירתיים**

מחסן אחד לדירה יחושב כשטח שרות בתנאים הבאים:

1. שיטחו לא יעלה על 7.5 מ"ר נטו.
  2. גובהו לא יעלה על 2.4 מ' מדוד מפני רצפה ועד לתחתית תקרה.
  3. המחסן נמצא בקומת עמודים או בקומה בה נמצאת האכסדרה, או בקומת החניה המקורה, ולא יהיה לו קיר משותף עם דירה אלא בכפוף לאמור בסעיף 22.7.4 שלהלן.
  4. במידה וקיים קיר משותף בין דירה למחסן, הקיר יהיה מבטון מזוין בעובי של לפחות 20 ס"מ, רצפת המחסן תהיה לפחות 50 ס"מ מעל רצפת הדירה.
  5. במידה ונוצר חלל בין קרקע טבעית לרצפת החניה בשטח המרווח הקדמי, יותר לנצל את החלל למחסנים כחלק משטחי השרות המוצעים למחסנים.
- במידה ונוצר חלל בין קרקע טבעית לרצפת הקומה שמעליה ניתן לנצל את החלל למחסנים כחלק משטחי השרות בתנאים המפורטים בסעיף 22.7.4 לעיל.
- מתן היתר בניה מותנה ברישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר הצמדת המחסן לדירה.

**22.8 מחסן משותף**

1. שטחי אחסנה בבתים משותפים, יחושבו כשטח שרות בתנאי שיהיו בקומת קרקע או בקומת עמודים או בקומה בה נמצאת האכסדרה, ובתנאי שיהיו פתוחים ונגישים לכל דיירי הבניין וירשמו כרכוש משותף ובשיעור שלא יעלה על 10 מ"ר נטו.
2. במידה וקיים קיר משותף בין דירה למחסן המשותף, הקיר יהיה מבטון מזוין בעובי של לפחות 20 ס"מ, רצפת המחסן תהיה לפחות 50 ס"מ מעל רצפת הדירה.
3. במידה ונוצר חלל בין קרקע טבעית לרצפת החניה בשטח המרווח הקדמי, יותר לנצל את החלל למחסן משותף כחלק משטחי השרות המוצעים למחסנים.
4. מתן היתר בניה מותנה ברישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין כי בעת רישום הבית המשותף, ירשם המחסן כשטח שירות ורישום משותף.

**22.9 שטחים טכניים**

שטחים טכניים משותפים כפי שיפורטו בהיתר בניה והמיועדים לתפעול הבנין: למכונות מעלית, חשמל ותקשורת, מדי מים, גז, אשפה וכד' יהיו שטח שרות בכפוף לדרישות טכניות שיפורטו ע"י יועצים המקצועיים, בליווי תכניות ומפרטים טכניים מאושרת על ידם. שטחים טכניים משותפים נוספים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה יחושבו כשטח שרות. שטחים טכניים שאינם חייבים להיות מעל פני הקרקע, יהיו תת-קרקעיים בכל נפחם.

**22.10 גגונים**

שטח מקורה בגגון בכניסה לבנין או לאגף, בכפוף לתכנית מאושרת חפ/מק/1400/יב/4 "עיצוב גגונים" יחושב כשטח שרות בשיעור שלא עלה על:  
 4.00 מ"ר בכניסה המשרתת 1-2 דירות.  
 10.00 מ"ר בכניסה המשרתת מעל 2 דירות.

**22.11 מבואה מקורה**

מבואה מקורה בכניסה לדירה המתווה שטח כלוא בין קירות, תחושב כשטח שרות בשיעור של עד 2.0 מ"ר לדירה יתרת השטח הכלוא יחושב כשטח עיקרי.



**22.12 שטחי חוץ מקורים**

שטח קרקע המרוצף בריצוף גנני או מהווה גינה והכלוא בין קירות ומקורה ע"י חלקי בניין הנמצאים בגובה הנמוך מ-2 קומות (עד 5.20 מ') מעל פני הקרקע או הריצוף, יחושב כשטח שרות עד עומק של 0.60 מ' מדוד בניצב לקיר האמצעי. יתרת השטח הכלוא יחושב כשטח עיקרי.

שטח קרקע המרוצף בריצוף גנני או מהווה גינה והמקורה ע"י חלקי בניין הנמצאים בגובה העולה על 2 קומות (5.20 מ' ומעלה) מעל פני הקרקע או הריצוף, יהיה שטח פטור.

**22.13 מדרגות חוץ**

שטח מדרגות חוץ בלתי מקורות מעל גובה 4 מ' – יחושב כשטח שרות.

**23. 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, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ 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.

**24. 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.

**25. מקלטים ומרחבים מוגנים.**

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

**26. 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. מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
1. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
  2. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מתיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
  3. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
  4. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
  5. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

**27. סילוק פסולת בניה.**

**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) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:

**לפני הוצאת היתר הבניה:** קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה או סלילה מבעל החיתר.

**בהיתר הבנייה:** הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

**בגמר הבנייה-**

א. 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.

ב. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים.  
ג. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

**28. עבודות עפר חציבה ומילוי:**

תנאים לקבלת היתר בניה:

**חובת איזון בין מילוי לחפירה.** בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.

**29. שירותים****א.אספקת מים.**

לפני התחלת תכנון המבנים 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.  
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.  
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 שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.  
בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

**ב.ביוב.**

לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.  
מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.  
לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.  
תנאי לחוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.  
לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.  
בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

**ג.ניקוז-תיעול.**

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.  
מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.  
התכנון המפורט של הניקוז ייערך תוך נקיטת אמצעים לשימור מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם לתמ"א 4ב/34.  
לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.  
בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

**ד. מערכות כיבוי אש.**

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

**ה. קווי טלפון כבלים ותקשורת.**

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

**ו. אצירה והרחקת אשפה.**

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

**ז. חשמל.**

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.

**ח. תחנות טרנספורמציה.**

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.

**30. הוצאות התכנית:**

הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה והוצאות היזום, יחולו על בעלי הקרקע בתחום התכנית, בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולפסיקה הקיימת.

**31. השבחה.**

היטל השבחה ישולם כחוק

הודעה על הפקדת תוכנית מס' <u>3/1875/09</u>
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>6017</u>
מיום <u>4.11.09</u>

החברת מיתוח מדרגות לכיש בע"מ  
ח.פ. 8-4-51327

יוזמת התכנית

24/3/2010

עורך התכנית

תאריך: 03 מאי 2009

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. <u>3/1875/09</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום <u>5.1.10</u> לאשר את התכנית.
<u>9062</u>
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. _____
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____