

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
10-08-2010
כתב קבל
תיק מס' 1957א'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/ 1957א'

בינוי ברח' יפה נוף 38

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי
סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>ז/1957/א</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>2.2.10</u> לאשר את התכנית. <u>9012</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה תכנית ת.ע. מס' חפ/ 1957א' הומלץ להפקדה בישיבה ה- <u>76</u> ב- <u>27.11.06</u> (-) חדווה אלמוג (-) אריאל וטרמן מ"מ יושב ראש הועדה מהנדס העיר</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס. <u>ז/1957/א</u> פרסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>6140</u> מיום <u>7.10.10</u></p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>ז/1957/א</u> פרסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>6000</u> מיום <u>24.9.07</u></p>

מחוז חיפה

תוכנית מס' חפ/1957א'

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	בינוי ברח' יפה נוף 38
1.2	שטח התוכנית	כ- 4.64 דונם מדוד גרפית
1.3	מהדורות	שלב הגשה מתן תוקף
		1 מספר מהדורה
		17.06.10 תאריך עדכון
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית תוכנית מתאר מקומית
		איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
		כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
		היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 198675
קואורדינטה Y 746475

1.5.2 תיאור מקום רכס הכרמל בין שדרות הנשיא מדרום ליפה נוף מצפון**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית חיפה**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב יישוב
שכונה שכונה
רחוב רחוב
מספר בית מספר בית
חיפה חיפה
רכס הכרמל רכס הכרמל
יפה נוף יפה נוף
38 38

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11686	מוסדר	חלק מהגוש	22, 23, 24	31, 33
11683	מוסדר	חלק מהגוש	_____	30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
10813	11683, 11686

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
_____	_____

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס לתכניות מאושרות

התכנית כפופה לכל התכניות המתאריות החלות על העיר חיפה, למעט התכניות המתאריות אשר יפורטו להלן:

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 125	שינוי	שינוי זכויות והוראות בניה	525 (ע.ר.)	18.7.35
חפ/ 669	שינוי	שינוי זכויות והוראות בניה	1391 (ע.ר.)	15.2.1945
חפ/ 229	שינוי	שינוי יעוד	422 (ע.ר.)	15.2.34
חפ/ 229ה'	שינוי	שינוי זכויות הבניה באתר	3021	2.2.84
חפ/ 229ה"1	שינוי	על שטח תכנית זו לא תחול תוספת 10% למגרש בין שתי דרכים	5384	29.3.05
חפ/ 229י"1	שינוי	שינוי אופן חישוב שטחי אכסדרות (לובי) וגזוזטרות	4201	14.3.94
חפ/מק/1400גב	שינוי	שינוי בגובה קומות מגורים ולובי כניסה	4896	26.6.00

1.6.2 יחס לתכניות מופקדות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 1069	שינוי	שינוי לתכנית המופקדת ביחס לשטח הקרקע הכלול בה	820	9.2.61
חפ/ 1400	שינוי	תכנית זו גוברת על חפ/ 1400	2642	3.7.80
תמ"מ 6			5269	29.1.04

1.6.3 יחס לתכניות מדיניות

חפ/ 2168 – מדיניות פיתוח מרכז הכרמל – אומצה בוועדה המחוזית בישיבה מס' 13 מיום 19.10.04 – כפיפות.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מנספד קהת אדרכלים	17.06.10	1		1:500	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	מנספד קהת אדרכלים	17.06.10	ל"ר	17		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	מנספד קהת אדרכלים	8.06.10	1		1:500	מנחה. מחייב בנושא עצים לשימור	נספח בינוי, נוף ופיתוח
	ועדה מחוזית	קאלימי אריאל	8.06.10		2		מנחה	מסמך נלווה לנספח בינוי ופיתוח
	ועדה מחוזית	לוי שטרק	9.06.10	1		1:250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	יוסי ויינברג	20.05.10	1		1:500	מנחה	נספח מים ביוב ותיעול

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עמותת היכל אליהו
	8605866		8605888	מגדל ארמון רח' נביאים חיפה	עמותת היכל אליהו	9-002348-58		_____	עמותה .	עמותת היכל אליהו

1.8.2 בעל הקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עמותת היכל אליהו
	8605866	8605888	מגדל ארמון רח' נביאים חיפה	עמותת היכל אליהו	9-002348-58		_____	עמותה .	עמותת היכל אליהו

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
architects@mansfeld-kehal.co.il	04-8571114		04-8571115	הרצל 69 טירת כרמל	512881889	23190	076656131	חיים קהת	אדריכל	אדריכל
yossis@levyshtark.co.il	04-8553654		04-8553655	יפו 145 חיפה		23855	50462977	יוסי שטרק	מהנדס	דרכים
weinbg@netvision.net.il	04-8233077		04-8229940	קלבנוב 10 חיפה		20971	030096374	יוסי וינברג	מהנדס	אינסטלציה
bermanb@netvision.net.il	04-8529411		04-8523602	העצמאות 61 חיפה		517	050770833	מאיר ברמן	מודד	מודד
	04-8347030		04-8347030	יקינטון 27 חיפה		37045	052145430	קאלמי אריאל	אדריכל	פיתוח

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
ל"ר	ל"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**

תגבור זכויות הבניה, עפ"י מדיניות פיתוח איזור מרכז הכרמל, כדי לאפשר הקמת מבנה שגובהו 9 קומות ובו 60 יח"ד למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע ממגורים א' למגורים ד' ולשטח ציבורי פתוח.
 ב. איחוד וחלוקה בחלקות 22,23,24 בגוש 11686.
 ג. קביעת זכויות הבניה והוראות הבניה והפיתוח בשטח התכנית.
 ד. שינוי קווי בנין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				4.643	שטח התוכנית – דונם
* הערכה עפ"י שטח הבניה המאושר, כיון שבתכניות המאושרות לא נקבע מס' יח"ד **22 יח"ד לדונם נטו		**60	~*40	~* 20	מגורים – מספר יח"ד
66% כמגרש בין שתי דרכים. *220% משטח המגרש למגורים (2.763 דונם)		****6078.6	3935.6	***2143	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		6078.6			ס"ה שטחים עיקריים – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	101	
דרך וטפול נופי	601	
דרך	603, 602	
שטח ציבורי פתוח	604	

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.	יחידות דיור למגורים וכל הנלווה להן. כולל חניה תת קרקעית.
4.1.2	הוראות
א.	השטח העיקרי לא יעלה על 220% משטח תא השטח המיועד למגורים.
ב.	שטחי השירות יחושבו עפ"י תכנית חפ/229 י' על שנוייה למגורים. בנוסף, יכללו במנין שטחי השרות, כל שטחי המבואות והמדרגות המשותפים בכפוף להוראות סעי' 9 בתקנות חישוב שטחים התשנ"ב - 1992 ובלבד שסך שטחי השירות לא יעלה על המפורט בפרק 5 בטבלת הזכויות.
ג.	השטח העיקרי הממוצע ליחידת דיור לא יפחת מ- 100 מ"ר והשטח העיקרי ליחידת דיור לא יפחת מ- 80 מ"ר.
ד.	גוזזטרה ששטחה עד 14 מ"ר, בין מקורה ובין שאינה מקורה, לא תבוא במנין השטחים המותרים לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגוזזטרות בבנין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבנין. במידה ועולה שטחן של גוזזטרות כלשהן על האמור לעיל, יבוא השטח העודף במנין השטח העיקרי המותר לבניה.
ה.	צפיפות הדיור לא תעלה על 22 יחידות דיור לדונם. הוראה זו מהווה הוראה שסטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת, לפי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
ו.	המבנה יורכב מ- 2 גושי בנין נפרדים שהמרווח ביניהם לא יפחת מ-8 מ', למעט באיזור הפרק המחבר ביניהם בקומת הכניסה ובקומות התת קרקעיות.
ז.	גובה המבנה יהיה 9 קומות כולל קומת כניסה / קומת עמודים, למעט מתקנים טכניים על הגג. הגובה ימדד במרכז חזית המבנה מול הדרך הגובלת. כל אחד מאגפי הבנין יתייחס לדרך הגובלת בחזיתו בהתאמה, שד' הנשיא מתד ורח' יפה נוף מאידך. במפלס שדרות הנשיא תותר קומת כניסה בגובה עד 6 מ'. גובהה המירבי של הבנין (למעט מבנים למתקנים טכניים על הגג), לא יעלה על 30 מ' מעל הרחוב הגובל. גובהה האבסולוטי של תקרת קומת המגורים העליונה לא יעלה על 284 מ' מעל פני הים לכוון שדרות הנשיא ו-281 מ' מעל פני הים לכוון רחוב יפה נוף.
ח	החלוקה לגושים וגובה המבנה יהיו הוראות שסטיה מהן תהווה סטיה נכרת לפי סעיף 2 (19) ו-10(2) בתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב 2002. מספר הקומות יהווה הוראה שסטיה ממנה תהווה סטיה נכרת לפי סעיף 2(19) ו-2(8)(ב) בתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ט	המרווחים יהיו כמסומן בתשריט בקו בנין. המרווחים בקומות תת קרקעיות יהיו כמסומן בתשריט בקו בנין תת קרקעי. קו הבנין כלפי השצ"פ יהיה 0.

י.	חמרי הגמר של חזיתות הבנינים יהיו אבן לסוגיה וקירות מסך מאלומיניום ומזכוכית, באישור מהנדס העיר, חמרים אחרים של אלמנטים כגון מעקות, סככות וכו' יהיו מחמרים קשיחים ועמידים.
יא.	במסגרת הבקשה להיתר, יטופל גג הבנין כ"חזית חמישית" מבחינת חומרי גמר והסתרת המתקנים. גגות המיועדים לשימוש ומדרך, יצופו בציפוי אבן או שוי"ע. גגות שאינם מיועדים לשימוש ומדרך, יצופו בשכבה אטומה ובחצץ.
יב.	יותר שימוש בגגות לרווחת המשתמשים ע"י פיתוח מצללות וכו'. הקמת מצללות על הגגות תעשה בהתאם לחפ/מק/1400 פ"מ ועפ"י תכנית בינוי שתוגש לאישור במסגרת הבקשה להיתר.
יג.	תותר הקמת מתקנים על הגגות בכפוף לתכנית חפ/מק/1400 גב. גובה מתקנים אלה לא יעלה על 3.5 מ' מעל פני הגג ושטחם יהיה השטח המינימלי הדרוש בכפוף למפרט טכני ולא יעלה על 50% משטח הגג.
יד.	השטח הדרום מערבי של המגרש יפותח כגינה משותפת לכל הדיירים ויקבל טיפול נופי.
טו.	תחול חובת נטיעת עצים בוגרים במרווחים סביב המבנה.
טז.	בתחום תא השטח המיועד למגורים יושאר 25% שטח פנוי מבינוי על ותת קרקעי.
יז.	החניה למגורים תהיה מקורה ותת קרקעית. תקן החניה למגורים יהיה 2.25 מקומות ליחידת דיור, כאשר 0.25 ישרת את האורחים ולא יוצמד לדירות.
יח.	לא יותקנו צינורות גז, חשמל, טלפון וכד' על הקירות החיצוניים של הבנינים. כל חיבורי הצינורות למבנה יעשו באמצעות כבלים פנימיים ותת קרקעיים.
יט.	לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
כ.	לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים. למיכלי מים או דלק יימצא פתרון המשתלב בעיצוב הארכיטקטוני של הבנינים.
כא.	מתקני תקשורת (אנטנה, צלחת) יותקנו על הגג באופן מרכזי בלבד ולכל הדירות תנתן אפשרות התחברות.
כב.	מסתורי כביסה יהוו חלק מעיצוב חזית הבנינים ויהיו בנויים מחמרים עמידים שיותאמו לחמרי הבניה של החזיתות וישתלבו בהן.
כג.	לא תותר כל פעולה שתהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנינים, כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, פרגולות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שהותרה בהיתר הבניה.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מיועד לרחבה משולבת בגינון ונטיעות, לשימוש הולכי רגל.
4.2.2	הוראות
א.	שימור עצים קיימים בשטח, בהתאם לנספח בינוי, נוף ופיתוח.
ב.	מרבית שטח השצ"פ יתוכנן בתכנית קרקע מתאימה להחדרת מי הנגר העילי.

4.3	דרך וטיפול נופי
4.3.1	שימושים
	מדרכה נטועה המהווה חלק מהדרך תוך הדגשה והתייחסות מיוחדת למעבר הולכי רגל, לשטחי גינון, שבילים, פינות ישיבה ועצי צל.
4.3.2	הוראות
א.	שימור עצים קיימים בשטח הדרך הנטועה, בהתאם לנספח בינוי, נוף ופיתוח.
ב.	במפלס שדרות הנשיא, בתחום "דרך וטיפול נופי", תיוותר מדרכה מגוננת ברוחב של, לפחות, 8 מ'. תתאפשר נגישות נוחה לבעלי מוגבלויות.

4.4	דרכים
4.2.1	שימושים
	ישמשו 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
	ביצוע עבודות חיבור החניון לרחוב יפה נוף יבוצע בהתאם לאישור מחלקת הדרכים של עיריית חיפה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בניה (מטר)		קדמי	מרחק לקניסה (1)	מספר קומות (4) (5)	גובה מבנה (מטר) (מטרי) (5)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			שטח מגרש מזערי (מ"ר)	יעוד		
	צדדי	שמאלי								מתחת לקניסה	מתחת הבניסה (1)	שטחי בניה			עיקרי שרות (2)	עיקרי שרות (3)
כמסומן בתשריט						30	22	60		8778		2700	6078.6	2763	101	מגורים ד'
					9 קומות כולל קומת כניסה/עמודים					7700	7700					
			3						596	16478	7700	2700	6078.6			

- (1) הכניסה הקובעת היא במפלס שדרות הנשיא ורחוב יפה גוף, כל חזית כלפי הרחוב הגובל.
- (2) שיעור השטחים העיקריים יחושב עפ"י האמור בסעיף 4.1.2 א'.
- (3) שיעור שטחי השירות יחושב עפ"י האמור בסעיף 4.1.2 ב'.
- (4) בנוסף תותר התקנת מתקנים על הגגות עפ"י האמור בסעיף 4.1.2 ג'.
- (5) גובה המבנה ומספר הקומות יהיה עפ"י האמור בסעיפים 4.1.2 ז' ו'.

6. הוראות נוספות

6.1	הפקעה ורישום
	כל השטחים המיועדים בתכנית זו לציבור, מיועדים להפקעה כשהם פנויים מכל אדם מחזיק וחפץ וחפשיים מכל חוב או שעבוד, בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה.
6.2	חלוקה חדשה
א.	גבולות חלקות הקרקע, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
ב.	השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים, כל אחד, שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות ו/או גבולות המגרשים המוצעים, כמתואר בתשריט.
ג.	על מבקשי היתר הבניה להגיש תכנית לצרכי רישום לאישור רשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ומתן התחיבות לרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
6.3	תנאים למתן היתר
6.3.1	תכנית בינוי ופיתוח: מתן היתר בניה יותנה בהגשת תכנית בינוי ותכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף לאישור הועדה המקומית. התכניות תכלולנה העמדת המבנה, עיצוב חזיתות וחומרי גמר והתאמתם לסביבה, תכניות החניון התת קרקעי כולל הגישות, סימון עצים קיימים לשימור, פירוט השתלבות פיתוח המגרש בדרך המגוננת שבחזית המגרש לשדרות הנשיא, גינון, נטיעות ופינות ישיבה, כולל בשטחים בהם יש זכויות מעבר לציבור לצמיתות ובשטח הדרך הנטועה, אצירת אשפה, מיכלי דלק וגז, קירות תומכים, גדרות, מעקות חומרי גמר וכד'. נטיעות צמחים ועצים וכן ניקוז השטחים המגוננים, יתואמו ויאושרו ע"י היחידה לתכנון נוף.
6.3.2	תכנית הסדרי תנועה וחניה: תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של כל מערך הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית כולל הסדרי התנועה לציבור הגישה למגרש הבניה והגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, כולל הרמפות והסדרי הכניסה והיציאה, לאישור משרד מהנדס העיר.
6.3.3	תכנית התארגנות: מתן היתר חפירה/בניה יותנה בהגשת תכנית התארגנות אשר תועבר לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
6.4	פיתוח המגרשים
א.	על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום התכנית כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, ריהוט רחוב, תאורה וכו', בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.
ב.	על בעלי היתר הבניה לבצע פיתוח הדרך הנטועה על חשבונם.
ג.	הגישה לעבודות הפיתוח והבניה תעשה מרחוב יפה נוף בלבד.
6.5	סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל
א.	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 רגל ייעשה ע"פי תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה ונוף 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 ונוף בעירייה.

6.6	גדרות ומעקות
גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.	
6.7	תאורה
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 מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.	
6.8	מניעת מטרדים בעת הבניה
מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היוזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:	
א.	הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.
ב.	אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
ג.	לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
ד.	במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני מאושר לשפיכת פסולת בנין.
ה.	העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבנינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
ו.	בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופים, ללא צמחיה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
ז.	לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרותיו, טיפול בפסולת בניין), התשס"ה- 2005 וכמפורט להלן: <ul style="list-style-type: none"> ○ לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מבצוע פרויקט הבניה. ○ בגמר הבניה – לפני מתן תעודת גמר וטופס התחברות לתשתיות – בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.
6.9	איכות הסביבה
הבקשה להיתר בניה טעונה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה למיקום פתחי האוורור של החניונים ו לאמצעים למניעת זהום אויר מהחניונים. תנאי להיתר אכלוס יהיה אישור איגוד ערים כי ננקטו כל האמצעים הנדרשים.	
6.10	מערכות תשתית ושרותים
6.10.1	חשמל
א.	מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאיו ואגרות תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.
ב.	על מגישי הבקשה להיתר בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל, בכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.
6.10.2	תקשורת
א.	הבנינים יחוברו לרשת הטלפונים באמצעות כבל טלפון תת קרקעי, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר וחברת הטלפונים.
ב.	הבנינים יחוברו לרשת הטלוויזיה בכבלים באמצעות כבל תת קרקעי, ההתחברות למבנים תהיה תת קרקעית, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר וחברת הכבלים. צנרת הטל"כ הביתית תשולב במבנה ולא תהיה גלויה.
6.10.3	אספקת מים
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	

	<p>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 מקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים בהתאם להוראות תכנית זו. מיקום וגודל המדדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות מאושר וממוקם ע"י אגף המים והמחלקה למידע תכנון עיר. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.</p>
6.10.4	ביוב
	<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר 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. בבקשה להיתר יכלול פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז. לא יחויבו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. לא יתן 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.</p>
6.10.5	ניקוז – תיעול
	<p>לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית מהשטחים 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. 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.</p>
6.10.6	בניה משמרת מים
	<p>מי הנגר העילי יופנו ככל הניתן לתחום השצ"פ הגובל בתא השטח המיועד לבניה, הפונה לרח' יפה נוף. מרבית שטח השצ"פ יתוכנן בתכנית קרקע מתאימה להחדרת מי הנגר העילי. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז לשימור מי נגר עילי שתיערך בהתאם לעקרונות אלה.</p>
6.10.7	מערכות כיבוי אש
	<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>
6.10.8	אספקת גז חלק
א.	לא יותרו הצבתם של בלוני גז גלויים וצנרת גז על קירות הבניינים.
ב.	צוברים מרכזיים לגז ודלקים למיניהם (למערכות חימום וכיו"ב) יהיו תת קרקעיים וכן גם החיבורים מהם למבנה.
ג.	תכנית הפיתוח המהווה חלק מהבקשה למתן היתר בניה, תכלול את מיקום הצובר ותוואי הצנרות.
6.10.9	שילוט ותאורת חוץ
א.	על חזית המבנה לרבות יותקן במקום גלוי לעין שלט מואר המורה על שם הרחוב ומספר הבית.
ב.	תאורת החוץ במגרש הבניה תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו ותכלול בתכנית הפיתוח בבקשה למתן היתר.
6.10.10	אשפה
	<p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים, ימוקמו בתחומי המגרש בתוך מבנה סגור וכך שלא ייווצר מפגע ומטרד לדיירים הגובלים. מתקנים אלה יופיעו בתכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.</p>

6.11 מרחבים מוגנים	
לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים לפי הנחיות הג"א התקפות למועד הבקשה למתן היתר בניה.	
6.12 היטל השבחה	
היטל השבחה ייגבה כחוק.	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע כל התכנית	

7.2 מימוש התוכנית

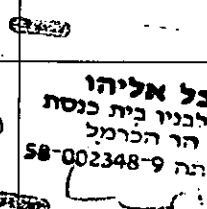
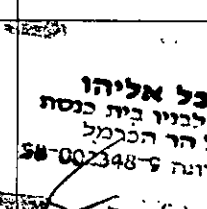
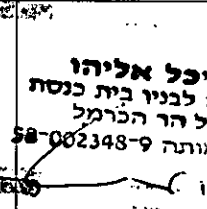

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10.8.2010		עמותת היכל אליהו 9-002348-58 היכל אליהו עמותה לבניו בית כנסת על הר הכרמל מס' עמותה 9-002348-58		עמותת היכל אליהו	מגיש התוכנית
10.8.2010		עמותת היכל אליהו 9-002348-58 היכל אליהו עמותה לבניו בית כנסת על הר הכרמל מס' עמותה 9-002348-58		עמותת היכל אליהו	יזם בפועל
10.8.2010		עמותת היכל אליהו 9-002348-58 היכל אליהו עמותה לבניו בית כנסת על הר הכרמל מס' עמותה 9-002348-58		עמותת היכל אליהו	בעלי עניין בקרקע
8.8.2010 8.8.2010		מנספלד קהת אדריכלים - בע"מ	076656131	חיים קהת	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1069	מופקדת	820	9.2.61
חפ/1400	מופקדת	2642	3.7.80
תמ"מ 6	מופקדת	5269	29.1.04

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחלת התוספת	שם המאשר	מוסד 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	30.10.09	אישור התוכנית