

10. 1. 2011.

תכנית מס' חפ/870/ד'

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' חפ/870/ד'
שם התוכנית: חן הכרמל

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
12-01-2011  
כ. ד. ק. ב. 5  
מיק מס' 12-01-2011

חיפה  
מרחב תכנון מקומי: חיפה  
סוג תוכנית: מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>3/870/ז</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>19.10.10</u> לאשר את התכנית. <u>דניאל גולד</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה תכנית ת.ג. מס' חפ <u>T/870</u> <b>הומלץ להפקדה</b> בישיבה ה - 116 - ב - <u>28.07.08</u> (-) ר. ר. ר. ה. (-) <u>חזב ראש הועדה</u> חזב ראש הועדה</p>
--	---

<p>הודעה על אישור תכנית מס. <u>3/870/ז</u> פרסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>6203</u> מיום <u>23.1.11</u></p>	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' <u>3/870/ז</u> פרסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>6116</u> מיום <u>5.8.10</u></p>
--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

התוכנית ממוקמת בכרמל הצרפתי ברח' דוד מרכוס. המבנה גובל בתוכנית שאושרה למתן תוקף המיועדת לבניה למגורים, ובצידו השני בש.צ.פ. מטרת התוכנית לאחד שתי חלקות המיועדות למגורים, לתגבר זכויות בניה וגובה מבנה, ולהסדיר כניסה לחניה לבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

			יפורסם ברשומות
שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	
"חן הכרמל"			
מספר התוכנית	חפ/870/ד'		
שטח התוכנית	1.833 דונם	1.2	
שלב	• מתן תוקף	1.3	
מספר מהדורה בשלב	3		
תאריך עדכון המהדורה	20.12.10		
סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת	1.4	יפורסם ברשומות
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן		
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית		
היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
סוג איחוד וחלוקה	• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.		
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
		קואורדינטה X קואורדינטה Y	198/075 – 198/125 747/310 – 747/360
1.5.2	תיאור מקום	התוכנית ממוקמת בכרמל צרפתי ברחוב דוד מרכוס	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חיפה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	חיפה כרמל צרפתי דוד מרכוס

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10914	• מוסדר	• חלק מהגוש	73	74, 91

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/870/א	1002

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/870 א' שיכון סטלה מריס הרחבת ביי"ס והסדרי גישה	שינוי	שינוי יעוד הקרקע ממגורים א' למגורים ד', שינוי הוראות בניה והרחבת דרך	4316	2.7.95
חפ/718 א' הוראות לפיקוח על בניה באזור מגורים א'	שינוי	שינוי בהוראות בניה וקביעת הוראות חדשות	1554	25.9.69
חפ/229-ה' קביעת אחוזי בניה באזורי מגורים	שינוי	קביעת אחוזי בניה שלא בהתאם לתוכנית	3021	02.02.84
חפ/229-י' שטחי שירות למגורים	שינוי	קביעת שטחי שירות שלא בהתאם לתוכנית	3484	17.9.87
חפ/1400-י"ב מבנים במרווחים	שינוי	שינוי הוראות למרווחים במרתפים תת- קרקעיים	4402	21.04.96
חפ/מק/1400/יב/1			4626	8.3.98
חפ/מק/1400/ג"ב גובה בניינים באזורי מגורים	שינוי	שינוי	4896	26.6.00
חפ/מק/1400-ת"ט תחנות טרנספורמציה	כפיפות	הוראות התוכנית חלות על תוכנית זו	4536	26.6.97

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דינה אמר קורנאל אברהם	1.12.2010	-	18	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דינה אמר קורנאל אברהם	1.12.2010	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דינה אמר קורנאל אברהם	1.12.2010	1	-	1:250	מנחה	נספח בניוי
	ועדה מחוזית	צבי נווה – הנדסה אזרחית	1.12.2010	1	-	1:250	מנחה-מחייב כניסות וציאות לחניה	נספח תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	י. וינברג	1.12.2010	1	-	-	מנחה	נספח מים, ביוב וניקוז
	ועדה מחוזית	מילר בלום	1.12.2010	1	-	1:250	מנחה	נספח נוף

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.



**1.9 הגדרות בתוכנית**

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**

איחוד שני מגרשים ותגבור זכויות הבניה לצורך הקמת מבנה מגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ד'.
2. שינוי הוראות בניה: זכויות בניה, קווי בנין, מספר קומות.
3. קביעת מספר יחידות דיור.
4. קביעת הוראות לגישה וחניה.
5. הנחיות לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.833

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3485		+2533	952	מ"ר	מגורים
	26		+12	*14 (בקירוב)	מס' יח"ד	

הערה: בתוכנית המאושרת לא נקבע מס' יח"ד. מספרן מוערך ע"פ שטח הבניה הנתון.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מגורים ד'
		200	
		310,300	דרך

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.

#### טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
85.3	1563.0	1586.8	מגורים א'
1.3	23.8	246.2	דרך קיימת
13.4	246.2		
100.0%	1833.0	1833.0	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ד'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
	יחידות דיור למגורים, כולל חניון מקורה.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. במגרש מבנה מגורים הכולל שתי כניסות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</li> <li>2. מס' יחידות הדיור לא יעלה על 26. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת ע"פ סעיפים 2 (10) ו-2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.</li> <li>3. גובה המבנה לא יעלה על 7 קומות, גובה אבסלוטי יהיה 233.7 מ'. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת ע"פ סעיפים 2 (10) ו-2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.</li> <li>4. המבנה יתוכנן בשני גושים ובניהם מגרעת משמעותית, כך שתקטע את הבנין ותמנע היווצרות חזית רציפה וארוכה של המבנה כלפי חזית הרחוב. מידות המגרעת המינימליות יהיו: רוחב 5.0 מ' ועומק 6.5 מ'.</li> <li>5. השטח בחזית הקדמית של תא השטח ישמש את כלל הדיירים וירשם כחלק מהרכוש המשותף.</li> <li>6. למבנה חניון דו-קומתי. החניון תת-קרקעי בחלקו. חזית קומת החניה הראשונה בכיוון הש.צ.פ תהיה מעל פני הקרקע. גובה גג החניון לא יעלה על מפלס רחוב דוד מרכוס. חזית החניון לגן הציבורי תטופל כחלק מחזית המבנה.</li> <li>7. בחניון יותר למקם מחסנים וחדרים טכניים.</li> <li>8. גמר חזיתות הבנינים יבוצע מחומרים קשיחים בלבד, באישור מהנדס העיר.</li> <li>9. לא תותר התקנת מזגנים אלא על פי פתרון כולל לכל הבנין, שיהיה חלק מבקשת היתר הבניה.</li> <li>10. לא תותר התקנת ארובות לתנורים ולמיכלי דלק, אלא אם כן יוצע פתרון כולל כחלק מבקשת היתר הבניה.</li> <li>11. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבנין. במקרה שלא ניתן בשום פנים למלא את הוראה זו, יש להקפיד על הסתרת הצינורות או הכבלים בעזרת פרופיל מתאים.</li> <li>12. פתרון למסתורי הכביסה יהווה חלק מהבקשה להיתר לתוספת הבניה. המסתורים יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין.</li> </ol>	
<b>ב.</b>	<b>הוראות פיתוח</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. גדרות – על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים, תחול חובת בניית גדר ע"פ פרט שיקבע ע"י מהנדס העיר בתוכנית הבינוי המפורטת.</li> <li>2. על מבקש היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש.</li> </ol>	

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירונית (מים, ביוב, ניקוז ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

מס' אזורי	קווי בנין (מטר) (3*)		קווי בנין (מטר) (3*)		מספר קומות (4*)		גובה מבנה (מטר) (2*)	תכנית משטח (השטח)	צמיפות (ח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד (4*)	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה סה"כ מ"ר	שטחי בניה אחוזים			גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	שטחי מפלס לבנייה הקובעת							עיקרי עיקרי	שרות (1*)	עיקרי עיקרי			
4	3	5	2	7	23.0 גובה אבסולוטי +233.7	על קרקע 60 תת-קרקעי 85	16.6	26	468	7315	189	-	56	223	1563	200	מגורים ד'	
הגיון ע"פ המסומן בתשריט																		

הערות: 1. שטחי שירות - בהתאם לתקנות התכנון והבניה (מישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.  
 2. גובה המבנה ממפלס הכניסה הקובעת. מעל הגובה הנ"ל יותר יציאה לגג וחדר מכונות מעלית במידות המינימליות הנדרשות.  
 3. קווי בנין המפורטים הם עבור הבנין בלבד. קווי בנין לחניון ע"פ המסומן בתשריט.  
 4. מס' יחידות הדיור ומספר הקומות הן הוראות קבועות. סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה נכרת ע"פ סעיפים 2 (10) ו- 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית התשס"ב 2002).

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים להיתר בניה**

- א. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תוכניות בינוי ופיתוח. תוכנית הבינוי תהיה בהתאם לנספח הבינוי והתנועה המצורפים לתוכנית זו. התוכנית תכלול העמדת המבנים, גובהם, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, תוכנית החניון התת-קרקעי כולל גישות מהרחוב הגובל. תוכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף רשוי ותכלול פירוט השתלבות פיתוח המגרש במדרכות הגובלות בשטח הציבורי הגובל - גינון ונטיעות, אצירת אשפה, קירות תומכים כולל פרטי גמר, גדרות ומעקות, חומרי גמר וכו'.
- ב. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תוכנית מפורטת לביצוע הרחבת הרחוב הגובל לאישור מחלקת תכנון דרכים בעיריית חיפה.
- ג. תנאי להיתר בניה אישור איגוד ערים למיקום פתחי האוורור של החניונים.
- ד. תנאי למתן היתר בניה, הגשת נספח סניטרי שיאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.

**6.2. דרכים וחניות**

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה לחיבור הגישה למבנה החניה לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ג. בתחום המגרש יוקצו 2 מקומות חניה לדירה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי בחלקו לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.3. סלילת דרכים**

- א. סלילת ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתוכנית, ייעשה ע"פ תוכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעיריה, במסגרת תוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. בסלילת ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרגות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעיריה.
- ב. השלמת ביצוע העבודות הכלולות בהיתר הסלילה יהווה תנאי למתן אישור אכלוס למבנים.

**6.4. גינון**

- א. שטח מגוון על קרקע טבעית לא יפחת מ-15% משטח המגרש.
- ב. גינון על גבי גגות בערוגות בנויות יבוצעו בתוך מצעי שתילה מנותקים. חומר המילוי יהיה כדוגמאת פרלייט או טוף. סידורי השקיה יכללו בקרת השקיה ממוחשבת ומערכת ניקוז להרחקת המים ממיכלי השתילה. גובה מצע שתילה לעצים לפחות 100 ס"מ. גובה מצע שתילה לשיחים לפחות 80 ס"מ.

ג. עצים בוגרים המסומנים ע"י התשריט להעתקה, יותנו בקבלת אישור פקיד היערות של עיריית חיפה.

### 6.5 תאורה

תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע ע"פ תוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.

### 6.6 איכות הסביבה

- א. הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מתקני מיזוג אויר ותלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי לנושא מניעת רעש בהתאם לתקנות.
- ב. מתן היתר בניה מותנה בקבלת חוות דעת מאיגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ג. תעודת אישור איכלוס מותנית באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שאכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים מהמתקנים הטכניים.
- ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ה. הבקשה להיתר הכוללת את החניון התת-קרקעי, תלווה ביעוץ לנושאי אוורור ואקוסטיקה, ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. מתן היתר אכלוס מותנה בקבלת אישור איגוד ערים כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים.

### 6.7 מניעת מטרדים בעת הבניה

- כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
  - ב. עודפי עפר יפזרו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.
  - ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. מיקום המכונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.
  - ד. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
  - ה. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
  - ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
  - ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הסמוכים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
  - ח. אזור החפירה יגודר בכל היקפו בגדר אטומה לגובה 2.0 מ' לפחות.

### 6.8 בניה משמרת נגר

- א. באזורים המיועדים לפיתוח – מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי-תהום.
- ב. תכנון דרכים וחניות – ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

<p><b>6.9 פסולת מוצקה</b></p>
<p>לא יינתן היתר לבניה או להריסה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה – 2005 וכמפורט-להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאחר סילוק מוסדר.</p> <p>ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>
<p><b>6.10 עבודות עפר, חציבה ומילוי</b></p>
<p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון:</p> <p>בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר.</p> <p>בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>ב. חובת מחזור פסולת בנין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>ג. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.</p>
<p><b>6.11 הריסה</b></p>
<p>כל המבנים המסומנים בסימון הריסה ע"ג התשריט, מיועדים להריסה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים.</p>
<p><b>6.12 חשמל</b></p>
<p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות עם חברת חשמל ובאישורם.</p>
<p><b>6.13 תחנות טרנספורמציה</b></p>
<p>לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.</p> <p>על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל, ובכפוף לתוכנית חפ/מק/1400/ת"ט.</p>
<p><b>6.14 פיקוד עורף</b></p>
<p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>

## 6.14 תשתיות

**א. אספקת מים**

לפני התחלת תכנון המבנה 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 מתכנן הבנין 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 ובהתאם להוראות תכנית זו.

מיקום המזדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.

בעלי הבקשה להיתר ישלמו היטל מים כחוק.

**ב. ביוב**

לפני התחלת תכנון המבנה 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. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה 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 להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.

לא יינתן 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 מערכת 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, שיאושר 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 הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

**ד. מערכות כיבוי אש**

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 יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

**ה. אצירה והרחקת אשפה**

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

**ו. קווי טלפון ותקשורת**

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

## 6.15 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

**6.16 הפקעות לצרכי ציבור**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית לדרכים, לשטחים ציבוריים פתוחים, לשבילים ורחבות ציבוריות ונועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכול חוב או שיעבוד.

**6.17 חלוקה ורישום**

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו, בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל יעוד אחיד המותחם ע"י קווי הרחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

ג. על מבקשי היתר הבניה להגיש תשריט איחוד לאישור רשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר הבניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.



**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת בנין מגורים	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: <b>נופיי ובניו בע"מ</b> קבלנית לבניה ועפר טל: 333127 - 07-333173	תאריך: 20.12.2010
עורך התוכנית	שם: דינה אמר	תאגיד/שם רשות מקומית: ס. נופיי ובניו בע"מ	מספר תאגיד: 511257180
זום בפועל	שם: ס. נופי	חתימה: <b>נופיי ובניו בע"מ</b> קבלנית לבניה ועפר טל: 333127 - 07-333173	תאריך: 20.12.2010
בעל עניין בקרקע	שם: ס. נופי	תאגיד: ס. נופיי ובניו בע"מ	מספר תאגיד: 511257180
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם:	תאגיד:	מספר תאגיד:

**משרד מקרקעי ישראל**  
מנהל מקרקעי ישראל  
מזרח חיפה

מיטל סקיעי ישראל  
מזרח חיפה

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: דינה אמר

תאריך: 18.4.10

חתימה: \_\_\_\_\_

אמו מוראל, אדווקטית בע"מ  
 דרך הים 10, חיפה 34744  
 טל. 04-8371209 סמ"ס 04-8371209

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?	+	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	+	
		אם כן, פרט: תנועה, בינוי, תשתיות		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	+	
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	+	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	+	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	+	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	+	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	+	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	+	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	+	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	+	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	+	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	+	
		מספר התוכנית	+	
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	+
		מחוז	+	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	+	
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	+	
1.8		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	+	
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	+	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "החזיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
+		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
+		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
+		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
+		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
+		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
+		• שמירת מקומות קדושים		
+		• בתי קברות		
+		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
+		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	+	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	+	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
+		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
+		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
+		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
ל.ר.		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
ל.ר.		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
ל.ר.		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	+	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

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

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

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

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

## נספח הליכים סטטוטוריים

אמו מוזיקה אודיוויליס בע"מ  
 חתימה: ד"ר חיים ארז  
 34744 תיבת דואר  
 טל. 04-8371269 פקס. 04-8371190

תאריך: 18.4.2010

עורך התוכנית: דינה אמר

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 מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	ל.ר.	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ל.ר.	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	ל.ר.	

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		



**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה 3. נאח (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי/פ/870-3 ששמה כרמל פרגמי - חן הכרמל (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ת/פ ת/פ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בטעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

צבי נוה-הנדסה אזרחית בע"מ  
הוסתדרות 177 חיפה 32960  
טל: 8725002-04 / פקס: 8725002

חתימת המצהיר

28/12/2006  
תאריך

תכנית מס' 270/2

מבא"ז 2006

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה יאס וינברג (שם), מספר זהות 30096374, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 270/3 - ששמה כרא"ל 3013 - "חן נכח" (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מ"מ, ק"א, א"א, א"ק ויש בידי תעודה מטעם מ"מ, ק"א, א"א, א"ק (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 20971 (2007/10/03) או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מ"מ, ק"א, א"א, א"ק בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יאס וינברג  
מחזיקים יוצאים בע"מ  
חתימת המצהיר

28/12/2010  
תאריך



13/870

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה א/פנ' א/אמר בלא/ס (שם), מספר זהות כרמל צבי (מני) -"תן תכנית" מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי 13/870 ששמה \_\_\_\_\_ (להלן - ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום א/פנ' א/אמר (P) ויש בידי תעודה מטעם אגודת חשבונאים - תל אביב (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 40289 או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים א/פנ' א/אמר בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר  
[חתימה]  
חתימת המצהיר

תאריך  
30/12/2010

**הצהרת המודד**

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: חתן / 870 / 9

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: \_\_\_\_\_ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

**רמי קעואר**  
מהנדס גאודט ומודד מוסמך  
מ. ר. תשס"ב

שם המודד: רמי קעואר מספר רשיון: 883  
תאריך: 30/12/10

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: \_\_\_\_\_ מספר רשיון: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_