

31.3.2011.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
11-04-2011
כ.ג.ל
תיק מס' 5

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/2245 א'

שם התכנית: מתחם מגורים ברח' פלמ"ח - גוש 11191 חלקה 200

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חיפה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>תמ/2245/א</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>5.10.10</u> לאשר את התכנית. <u>ד"ר יו"ר הועדה המחוזית</u></p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה תכנית ת.ע. מס' חפ/2245 א' הומלץ להפקדה בישיבה ה - 70 - ב - 24-07-06 75 - 30-10-06 (-) חדרה אבוזג מ/מ יושב ראש הועדה מהנדס מעיר</p> <p>11 50</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ביום</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>תמ/2245/א</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6091</u> ביום <u>30.5.10</u></p>

דברי הסבר לתוכנית

בשנת 1953 נחתם בין עיריית חיפה לבין חברת הכשרת הישוב בארץ ישראל בע"מ הסכם לחילופי קרקעות.

בין השטחים שהיו אמורים לעבור על פי הסכם זה לעיריית חיפה הייתה חלקה 31 בגוש 10722. חלק מהחלקה הני"ל נכללה בתחום תכנית חפ/1637 – "אתר לבית כנסת ברח' אהוד" שאושרה בשנת 1978 ואשר מטרתה הייתה לקבוע מקום לבית כנסת בסביבת הרחובות אהוד ושער הגאי. בית הכנסת נבנה בפועל בשנת 1981. מאוחר יותר פתחה חברת הכשרת הישוב את ההסכם המקורי תוך טענה כי התמורה שניתנה להם בהסכם המקורי לא הייתה מאוזנת עם עלִכּן של הקרקעות שנמסרו לעירייה. לאחר דיונים בנושא נחתם בשנת 1984 הסכם נוסף בין העירייה לחברת הכשרת הישוב שהיווה המשך להסכם משנת 1953 ובהתאם להסכם זה חלקה 31 הוחזרה לבעלות הכשרת הישוב. בעת חתימת ההסכם השני לא ידעו חותמיו כי על חלקה 31 הוקם ועומד בית כנסת.

בשנת 2001 הגישה חברת הכשרת הישוב תביעה נגד אגודת בית הכנסת לצעירים ונוער "ישראל יאיר", נגד עיריית חיפה, נגד הוועדה המקומית ונגד הוועדה המחוזית (ת.א. 892/01 בית משפט מחוזי חיפה) על כך שהוקם בית כנסת בשטח בבעלותה.

על מנת להגיע להסדר עם הכשרת הישוב מחוץ לכותלי בית המשפט נחתם ב- 31/03/2004 הסכם חילופי מקרקעין. על פי ההסכם מעבירה חברת הכשרת הישוב כל הזכויות בשטח של 2500 מ"ר בחלקה 31 בגוש 10722, הרשומה בבעלותה, אותו חלק עליו בנוי בית הכנסת, לבעלות העירייה וכנגד מעבירה עיריית חיפה את כל הזכויות בשטח שגודלו 2500 מ"ר מחלקה 200 בגוש 11191 הרשומה בבעלותה לחברת הכשרת הישוב, אשר תיזום תכנית לאישור רשויות התכנון במטרה לאפשר בנייה בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"מתחם מגורים ברח' הפלמ"ח – רוממה גוש 11191 חלקה 200"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
חפ/2245 א'	מספר התוכנית		
8,736 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
3	מספר מהדורה בשלב		
20/02/2011	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		
וועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽²⁾ בחוק היתרים או הרשאות		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

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

קואורדינטה X 200 200
קואורדינטה Y 743750

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית חיפה
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב חיפה
שכונה רוממה
רחוב הפלמ"ח,
מספר בית 54
קרן היסוד 11

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11191	מוסדר	חלק מהגוש	200	152,202

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 בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-	-

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' 1079	שינוי	תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי יעוד.	1768	21/10/1971

- 1 על השטח הכלול בתכנית זו-תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- 2 הוראות תכנית המתאר הנ"ל על שינויה שאינן משתנות מכח תכנית זו, נשארות בתוקפן.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		א.ניסן-ד.רווח אדריכלים ובוני ערים	05/07/2009	1		1:250	מנחה	נספח בניני
		א.ניסן-ד.רווח אדריכלים ובוני ערים	05/07/2009		18		מחייב	הוראות התוכנית
		א.ניסן-ד.רווח אדריכלים ובוני ערים	05/07/2009	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		ריטה קופרט, יועצת תנועה וחנייה	02/07/2009	1		1:250	מחייב חלקית (*)	נספח תנועה
		זאב קליין, אדריכל נוף		1		1:250	מנחה	נספח נוף
		דוד קלוג, יועץ אינסטלציה		1		1:250	מנחה	נספח תשתיות

(*) מחייב בנושא כניסות ויציאות מהמתחם

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חקתה(י)	דוא"ל	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	pariel@ildc.co.il	03-7962241	03-7962241		03-7962206	רח' שנקר 2, ת"א 68010					חברת הכשרת הישוב	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
pariel@ildc.co.il	03-7962241		03-7962206	רח' שנקר 2, ת"א 68010					חברת הכשרת הישוב	
poliz@haifa.muni.il	04-8356128		04-8356356	רח' חסן שוקרי 14 חיפה					עיריית חיפה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
poliz@haifa.muni.il	04-8356128		04-8356356	רח' חסן שוקרי 14 חיפה					עיריית חיפה	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ש רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
nisanel@zahav.net.il	04-8525717	0505-272116	04-8525710	רח' מרגולין 45, חיפה			15317	026681882	אלי ניסן	אדריכל	עורך ראשי
bermanb@netvision.net.il	04-8529411	052-2475198	04-8523602	רח' העצמאות 61, חיפה			517	50770833	מאיר ברמן	מודד מוסמך	מודד
ira@k-r-eng.co.il	04-9532853	052-8282084	04-9532854	רח' גולומב 45 קריית טבעון			74877	014237499	ריטה קופרט	יועצת תנועה וחנייה	יועץ תנועה וחנייה
zeevklein1@bezeqint.net	04-8754596	050-8870825	04-8754227	התל 12, קריית ביאליק			35188	26818740	זאב קליין	אדריכל נוף	יועץ נוף
fdita62@gmail.com	04-8254348	050-7233024	04-8254348	רח' פרויד 28 חיפה 34753			15144	016648750	דוד קלוג	מהנדס אינסטלציה	יועץ תשתיות

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	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**

הקמת מתחם מגורים הכולל 2 בניינים עם 36 יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד השטח משמורת טבע (לא מוכרזת) למגורים וש.צ.פ., קביעת זכויות והוראות בנייה ופיתוח בשטחים הכלולים בתכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	8.736
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		4000	+ 4000	-	מ"ר	מגורים
		36	+ 36	-	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	101	אתר עתיקות
שצ"פ	102	
דרך מאושרת	104, 103	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
	שימושים
4.1.1	א. מגורים. תותר הקמת חדר וועד, חדר ספא, חדר כושר לשימוש הדיירים כחלק מהרכוש המשותף.
ב.	שטחי שרות: לפי תכנית חפ/229 י', חפ/229 י"א, חפ/מק/229 י"ב.
4.1.2	הוראות
א.	חזיתות מצופים בחיפוי קשיח.
ב.	גג רעפים.
ג.	פיתוח לפי תכנית של אדריכל נוף.

4.2	שם ייעוד: שצ"פ
	שימושים
4.2.1	ישמש לגינון מתקני רחוב, שבילים ופרגולות

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה לרבות תשתיות עירוניות למעט מסילת ברזל

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ג'	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד		
			שטחי בניה כ"ס	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי שדות				מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי			
מגורים ג'	101	2500	5800	-	(1) 1800	4000	232	73	36	14	(3)	(2)	5	4	2	5

- (1) שיעור שטחי השירות למגורים ואופן חישוב שטחי הבנייה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבנייה.
- (2) מספר הקומות יהיה 14 קומות כולל קומות חניה, קומת מחסנים ומעבר לשטח פתוח משותף וקומת מבואה, מעל מפלס הכניסה למגרש מרח' קרן היסוד.
- (3) גובה הבניין יהיה לא יותר מ- 10 מ' מדוד מרח' הפלמ"ח. סטייה מגובה זה תהווה סטייה נכרת ע"פ סעיף 2 (10) ו- 2 (19) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
- (4) התכנית כוללת את בנייני המגורים ואת החניונים המקורים.
- (5) מס' יח"ד לא יעלה על נתון זה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת ע"פ סעיף 2 (10) ו- 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בנייה
6.1.1	תכנית בינוי ופיתוח א. כתנאי להוצאת היתר בנייה תוכן תכנית פיתוח נופי ערוכה על ידי אדריכל נוף. ב. התכנית תאושר ע"י המחי' לתכנון נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר ומהגרמושקה. ביצוע התכנית הפיתוח המאושרת יהווה חלק מהתנאים למתן אישור לאכלוס המבנה (טופס 4). ג. התכנית תהא בגבולות הקו הכחול. ד. התכנית תערך על רקע תכנית מדידה עדכנית. תכנית פיתוח כללית תיערך בקני"מ 1:250 ותכנית מפורטת תוכן בקני"מ 1:100 ותכלול: תכנית כללית, חתך עקרוני לאורך ולרוחב המגרש, תכנית פרישת קירות, תכנית שימור עצים, תכנית נטיעות, תכנית השקייה, תכנית עבודות עפר, סט פרטים. בתכנית יכללו ריצופים, הסדרי חנייה (כולל מדרכות וכבישים), נטיעות וגינון, קירות וגדרות, מתקנים הנדסיים ומתקני אשפה וכן פרטי גינון ואיטום על גגות. ה. חפירה וביסוס קיר התמך בין מגרש הבנייה לשצ"פ יעשה באזור מגרש הבנייה בלבד. ו. יוצנעו מתקני תשתיות (מבנים, מיכלים, מתקנים) בנישות סגורות משולבות בקיר או גדר בגובה העולה לפחות 40 ס"מ מעל גובה המתקנים. קירות וגדרות יהיו בציפוי קשיח בעל אופי דומה לחומרי הגמר המוסכמים בפרוייקט. ז. התכנית תכלול תיעוד מצבו הקיים של שטח השצ"פ הגובל במגרש הבנייה והנחיות מפורטות למניעת נזקים בעת חפירה ובנייה במגרש וסביבתו. כל נזק לשטח מחוץ לגבולות הפרוייקט יחוייב בשיקום נופי ויחזור למצבו המקורי. ח. התכנית תכלול חוות דעת אגרונום לגבי מצב העצים לשימור במגרש הבנייה ותחום 5 מ' מהשצ"פ והמגרש הסמוך והמלצות מפורטות לשימורם. לפני תחילת עבודות הריסה/חפירה/בנייה, תבוצענה פעולות מיגון עצים בהתאם לחוות דעת האגרונום ויוזמן נציג העירייה למתן אישור על ביצוע פעולות אלה. ט. התכנית תכלול סימון אזור התארגנות לפרוייקט בתוך שטח מגרש הבנייה ולא בשטח השצ"פ.
6.1.2	מספר הבניינים 2 בניינים מחולקים כל אחד לשני אגפים עליון ותחתון הגובלים ברחובות הקיימים ועם חלוקה נצפית ברורה ביניהם.
6.1.3	מרחק בין הבניינים המרחק בין שני הבניינים לא יקטן מ- 8 מ'.
6.1.4	הצמדה לקרקע הבניינים יוצמדו ככל הניתן לקרקע הטבעית על מנת לצמצם בחפירות ומילויים.
6.1.5	שטח ממוצע של דירה שטח ממוצע של יחידת דיור יהיה 110 מ"ר (שטח עיקרי).
6.1.6	מיקום המבנים המבנים ייסוגו פנימה, ככל הניתן, לכיוון צלע ההר ביחס למבנה הגובל ברח' קרן היסוד כמוצג בחתכים של נספח הבינוי.

6.2	פיתוח המגרש
	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 מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.3	שטח פתוח משותף
	בתחום מגרש הבנייה יוקצו שטחי חצר משותפים שמטרתם, בין היתר, גינה משותפת פתוחה לכל דיירי הבית. בתחום תא השטח למגורים יוקצו 160 מ"ר קרקע לחצר לכלל הדיירים. שטח זה ירשם כחלק מהרכוש המשותף בבניין. שטחים אלו יחולקו לכל היותר לשתי מנות (שני חלקים רצופים) והיו בעלי מימדים וגיאומטריה שיאפשרו ניצולן בהתאם.

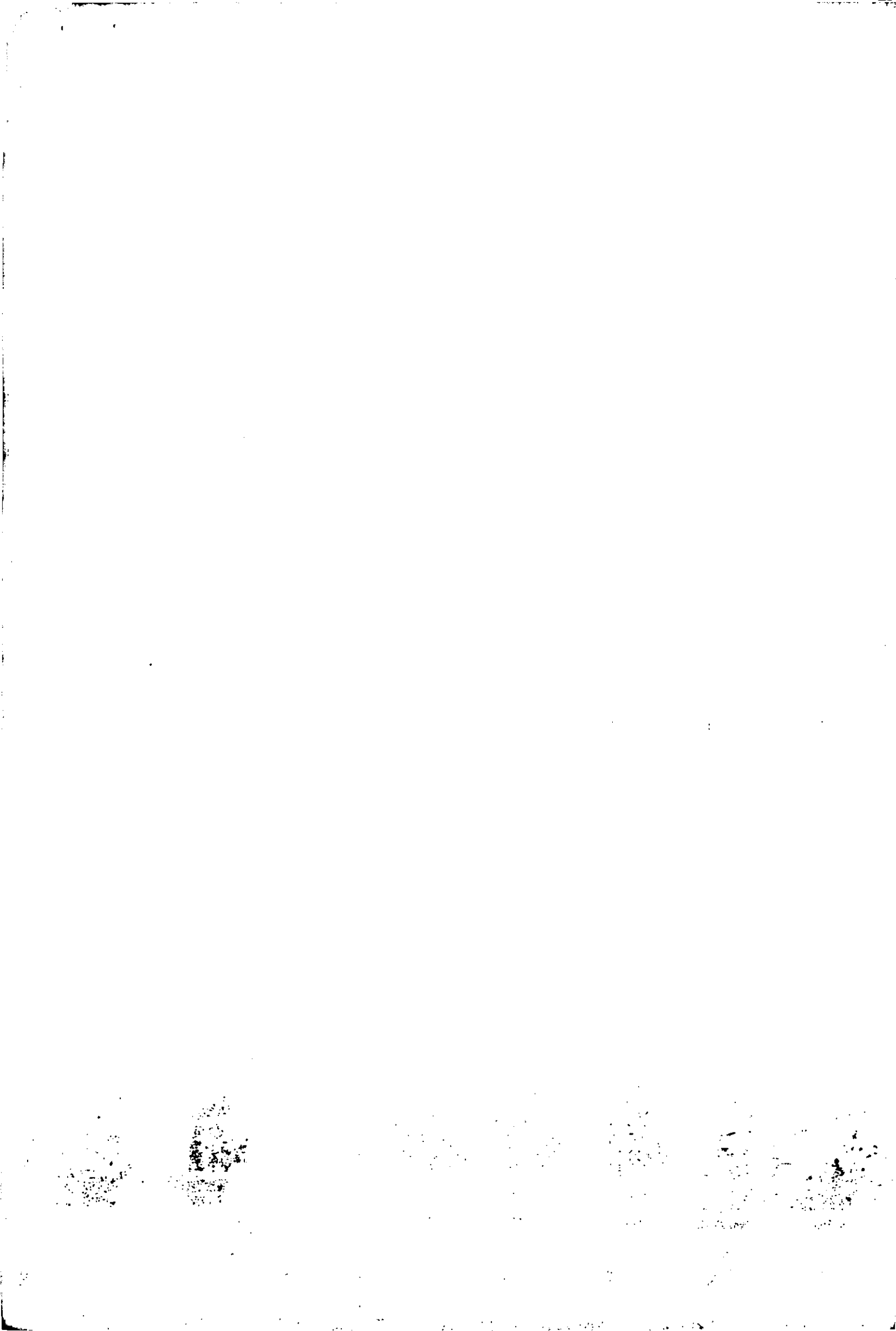
6.4	שטח ציבורי פתוח
	על היזם של התכנית לבצע בתחום תא השטח המיועד לשצי"פ שיקום, נטיעות ופיתוח בהתאם לתכנית פיתוח נופי שתוגש כתנאי להיתר בנייה במסגרתה יוצע שיקום וטיפול הצמחייה הקיימת, יינטעו עצים נוספים ותאותר פינת תצפית בחלק תא השטח הגובל ברח' פלמ"ח. בתכנון השצי"פ יובטח שימור של מי הנגר העילי שייקלטו ויוחדרו לתת הקרקע.
6.5	סלילת דרכים
	בסלילה /או שיקום הדרכים נכללות: מסעות, מדרכות והחנייה לאורך הדרכים הכלולות בתכנית, קירות תמכים, התקנת תיעול מי גשם, שתילה, התקנת תאורה, העתקת עמודי חשמל וכולל נטיעות ופיתוח המדרכות על פי לוח זמנים כפי שייקבע בתנאים להיתר הבנייה.
6.6	תאורה
	תותקן תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים על פי תכנית שתוכן ותאושר במסגרת תכנית הבינוי או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישת מהנדס העיר.
6.7	גדרות
	הגדרות בתחום תכנית זו יהיו חלק מתכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר ובהתאם לפרטים שיבוצעו לאורך כל רחוב הפלמ"ח. לא תותקן גדר בחזית הקדמית לכיוון רחוב הפלמ"ח ולרחוב קרן היסוד.
6.8	חנייה
	על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החנייה הדרושה על פי תקן של מינימום 2 מקומות חנייה ליחידת דיור בתחום המגרש, על פי נספח התנועה והחנייה המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. בתחום הדרך, בגבול תא השטח המיועד למגורים, יוכשרו ע"י יזם התכנית חניות ציבוריות.
6.9	מניעת מטרדים בעת הבנייה
6.9.1	כתנאי לקבלת היתר בנייה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה כולל האמצעים שיינקטו למניעת מטרדים בעת הבנייה. התכנית תכלול אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה, גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
6.9.2	בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחייה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
6.9.3	מכונות 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.
6.10	עבודות עפר חציבה ומילוי
	תנאים לקבלת היתר בנייה.
6.10.1	חובת איזון בין מילוי וחפירה. בהעדר איזון: א. בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר או לאתר המאושר ע"י עיריית חיפה. ב. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.
6.10.2	חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
6.10.3	חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.
6.10.4	מתן היתר אכלוס הבניין מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.
6.11	חומרי גמר
	החומרים והציפויים של חזיתות וגגות הבניין יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מה"ע.



6.12	איכות הסביבה
6.12.1	כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חציבות וחפירות יש לנקוט באמצעים כגון הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר ומכביש הגישה אליו. עודפי עפר יפוננו לאתר מורשה במשאיות מכוסות.
6.12.2	יש לכסות חומרי גלם בתפזורת כך שלא יתפזרו בשטח ויגרמו למפגעי אבק וזיהום הסביבה.
6.12.3	הוצאת פסולת מקומות הבניין בעת הבנייה תעשה רק באמצעות שרולים.
6.12.4	בעת ביצוע חציבה יש לנקוט באמצעים שנקבעו בתקנות לעיניין. מניעת רעש מצידוד כבד לפני התחלת העבודת הכלים.
6.12.5	הבקשה להיתר הכוללת את החניון התת קרקעי תלווה בייעוץ של יועצי אוורור, אקוסטיקה ויועצי קרקע.

6.13	צורה חיצונית של הבניינים
6.13.1	לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, וכו'.
6.13.2	לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
6.13.3	לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
6.13.4	לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
6.13.5	לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. לא תותר התקנת ארובות, תנורי חימום על גגות שני המבנים התחתונים הפונים לרח' קרן היסוד.
6.13.6	לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שלאליה תחובר כל דירה.
6.13.7	לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
6.13.8	יוראה פתרון להתקנת מזגנים במקום אחיד בבניין.
6.13.9	חזיתות הבניינים יצופו בחומר קשיח ועמיד לשביעות מהנדס העיר.
6.13.10	חזיתות החניון יעוצבו תוך התאמתן לחזיתות הבניינים.

6.14	שרותים
6.14.1	כללי לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת הבקשה להיתר בניה, על היזם /או מבקש היתר הבנייה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כנפורט להלן. א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.
6.14.2	אספקת מים א. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. ב. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם /או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר. ג. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל. ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר. ה. 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 על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.



6.14.3	<p>ביוב</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל. ב. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו. ניקוז ותיעול ג. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. ד. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ואו בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p>
6.14.4	<p>כיבוי אש</p> <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>
6.14.5	<p>קווי טלפון, כבלים ותקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ואו בתוך המבנים.</p>
6.14.6	<p>אצירת והרחקת אשפה</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.</p>

6.15	<p>חשמל</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p>
------	---

6.16	<p>תחנת טרנספורמציה</p> <p>לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400/ת"ט.</p>
------	---

6.17	<p>מקלטים, מרחבים מוגנים</p> <p>לא יוצא כל רשיון בנייה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ואו מרחב מוגן בהתאם להנחיות פיקוד העורף ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של פיקוד העורף.</p>
------	--

6.18	<p>עתיקות</p> <p>המגרש נכלל באזור מוכרז כ"שטח עתיקות". לפני הוצאת היתר בנייה, יש לקבל את הסכמת רשות העתיקות.</p>
------	---

6.19	<p>חברת תחזוקה</p> <p>על מבקש היתר הבנייה חלה חובת התקשרות עם חברת תחזוקה.</p>
------	---

6.20	<p>בנייה משמרת מי נגר עילי</p> <p>6.20.1</p> <p>באזורים המיועדים לפיתוח - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי שהייה, החדרה והעשרת מי תהום. דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. בשטח הציבורי הפתוח - בתחום התכנית יובטח קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחלול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>
------	---

6.21	איחוד וחלוקה, רישום
6.21.1	חלוקה חדשה
	א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זאת בטלים.
	ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת המגרשים המוצעים שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
	ג. על יוזמי התכנית זו או הבאים במקומם להכין מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
	ד. על יוזמי התכנית זו או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.22	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

	זמן משוער של עד 10 שנים.	

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות/חפ	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		חברת הפיתוח הישראלי בע"מ THE ISRAELI LAND DEVELOPMENT Co. Ltd.	חפ: 520020116	חברת הכשרת הישוב	
		חברת הפיתוח הישראלי בע"מ THE ISRAELI LAND DEVELOPMENT Co. Ltd.	חפ: 520020116	חברת הכשרת הישוב	יזם בפועל
		חדנה אלמוג מיימ לושן ראש הועדה המקומית לתכנון ובנייה		עיריית חיפה	
				עיריית חיפה	בעלי עניין בקרקע
13.3.11		א. ניסן-ד. דווה אדריכלים ובוני ערים מרגולין 5, חיפה טל: 04-8528710	26681882	אלי ניסן	עורך התכנית

לעיריית חיפה כבעלת זכויות במקרקעין
או כמי שזכאית להירשם כבעלת זכויות במקרקעין
הכלולים בבקשה/בתכנית, אין התנגדות
לדגשת הבקשה/התוכנית. הציריחה אינה
אחראית ואינה מתחייבת מענם התימח על הבקשה
כל הקשור והטובע מהבקשה/התכנית,
לרבות הכנתה, הגשתה וטו התאמת הבניה לבקשה
ואין היא מתחייבת לחלכי הרישוי מול ועדת הרישוי השונת.

אבי שטיין
מנהל מר' ליקום ופיתוח מקרקעין

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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
לא		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
לא		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
לא		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
לא		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
לא		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
לא		• שמירת מקומות קדושים		
לא		• בתי קברות		
לא		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
לא		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (2)
לא		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	כן	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	כן	שם התוכנית	1.1	
	כן	מחוז		
	כן	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	כן	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	כן	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	כן	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	כן	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	כן	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	כן	
		אם כן, פרט: נספח תנועה, נספח בינוי, נספח נופי, נספח תשתיות.		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	כן	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	כן	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	כן	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	כן	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	כן	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	כן	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	כן	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	כן	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	כן	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	כן	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	כן	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	לא	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	כן	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	כן	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק בי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

- אני החתום מטה, אדריכל אלי ניסן, מספר זהות 26681882, מצהיר בזאת כדלקמן:
1. אני ערכתי את תוכנית מס' חפ/2245 א' ששמה "מתחם מגורים ברח' הפלמ"ח, רוממה – גוש 11191 חלקה 200" (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון עיר מספר רשיון 15317.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

 - א. ריטה קופרט, יועצת תנועה: נספח תנועה.
 - ב. דוד קלוג, יועץ אינסטלציה: נספח תשתיות.
 - ג. זאב קליין, יועץ נוף: נספח נוף.
 - ד. מאיר ברמן, מודד מוסמך: מדידה.
 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.

א. ניסן-ד. רווח
 אדריכלים ובוני ערי
 מרגולין 45, חיפה
 טל 04-8525710
 חתימת המצהיר

13.3.11
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ 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 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

_____ תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

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

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

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.		
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
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית 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.