

8.3.2011.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/מק/1691/י'

שם תוכנית: שינוי הוראות בניה ברח' בליטנטל 27, 29 – רמת אלמוגי

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
2011-03-23
כתוב
תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית חיפה הפקדה תכנית מס' חפ/מק/1691 י' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 42 ביום 1.11.2010</p> <p>ח' י' א' אלמוגי יו"ר הועדה המחוזית תכנית ומ"מ ראש העיר ינו"ר ע"ת המשנה של הועדה המקומית</p>	<p>ועדה מקומית חיפה הפקדה תכנית מס' חפ/מק 1691 י' הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 22 ביום 7.12.2009</p> <p>(-) חדרה אלמוגי מ"מ יו"ר הועדה</p>

דברי הסבר לתוכנית

השטח הכלול בתכנית כלול בתכנית חפ/מק/1691 ג' המאושרת משנת 2001, תכנית זו ביוזמת בעלי הקרקע אושרה כשינוי לתכנית חפ/מק/1691. מאחר וקיים במקום קו מתח גבוה הוכנה תכנית חפ/מק/1691 ג' אשר מטרתה היתה איחוד 2 המגרשים 2111 ו-2112 על מנת לאפשר הקמת בניין אחד בהתחשב במגבלות הנובעות מקו חשמל מתח עליון הקיים במקום. על אף איחוד המגרשים, ומגבלות בנייה שקבעה תכנית זו, נוצרו אילוצים תכנוניים המקשים על תכנון בניין מגורים איכותי במקום ולכן מוצעת תכנית זו. עפ"י התכנית המוצעת בתאום עם חברת החשמל קו החשמל הקיים יועתק ויוטמן באדמה בשטח השצ"פ הכלול בגבולות התכנית, תוך ביטול הגבולות הבנייה שנבעו מקו החשמל וקביעת הוראות להזנתו והטמנתו.

התכנית המוצעת משנה את הוראות הבנייה במגרש 3001 במטרה להקים 2 מבנים למגורים. העתקת קו החשמל והטמנתו מהווים תנאי למימושה של תכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי הוראות בניה ברח' בליטנטל 27, 29 – רמת אלמוגי

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

חפ/מק/1691 י'

מספר התוכנית

2.28 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

4 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה פברואר 2011

תוכנית מפורטת .

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

סעיף 62 א (א) סעיף קטן (4), סעיף 62 א (א) סעיף קטן (5), סעיף 62 א (א) סעיף קטן (9), תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה
 קואורדינטה X 200607 - 200679
 קואורדינטה Y 742255 - 742304
 רמת אלמוגי, רח' בליטנטל.
- 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 רמת אלמוגי
 רחוב בליטנטל
 מספר בית 27 ו- 29

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10799	שומא	חלק מהגוש		23 - 27, 37, 38, 77

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1691	2111, 2112
חפ/מק/1691 ג'	3001

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
9.11.88	3591	שינויי מרווחים והוראות בינוי או עיצוב אדריכלי	שינוי	חפ/1691
15.11.2001	5032	שינויי מרווחים והוראות בינוי או עיצוב אדריכלי		חפ/מק/1691ג'
21.4.1996	4402	מבנים במרווחים	כפיפות	חפ/1400 יב
8.3.1998	4626	בניה במרווחים – תיקון 1		חפ/1400 יב/1
17.9.87	3484	אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי השירות למטרות מגורים		חפ/229 י
11.3.94	4201			חפ/229/1
27.10.2003	5232	אופן חישוב שטחי אכסדרות (לובי) וגזוזטראות		חפ/מק/229/2
26.6.2000	4896	גובה בנינים באזור מגורים		חפ/1400 גב
29.4.2004	5293	כללים לעיצוב גגונים והוראות לבליטתם במרווחים		חפ/מק/1400 יב/4
28.2.2006	5501	כללים לעיצוב פרגולות וקווי בנין להתקנתם		חפ/מק/1400 פמ
14.4.2003		רעידות אדמה		תמ"א 38
12.7.2007		איגום מים עיליים, החדרה, העשרה, והגנה על מי תהום		תמ"א 34 ב/4

תכנית בטיח/תעמול/1691 י

מבא"ת 2006

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' רוזנברג פנינה	פברואר 2011		18		מחייב	חוראות התוכנית
		אדרי' רוזנברג פנינה	פברואר 2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי' עמרי ילין	פברואר 2011	1		1:250	מנחה	נספח בינוי
		אדרי' עמרי ילין	פברואר 2011	1		1:100	מנחה	תכנית חניה

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

24/02/2011

עמוד 6 מתוך 21

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

מגיש התוכנית		1.8.1	
גוש/תל"ה	דוא"ל	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה
10880/78	avirahanim@012.net.il	04-8224001	רתי תגליל 24, חיפה
		04-8228328	רתי תגליל 24, חיפה

יום בעל		1.8.2	
דוא"ל	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
avirahanim@012.net.il	04-8224001	רתי תגליל 24, חיפה	

בעלי עניין בקרקע		1.8.3	
דוא"ל	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6175199	רתי הערבה 3, כפר סבא	מגדשים
	03-9390062	רתי אגרון גרשון 4, פתח תקווה	2112, 2111 לפי הת/1691
	04-8356128	רתי חסן שקורי 14, חיפה	מגדש 3001 לפי תפ/מק/1691
	04-8356356	רתי חסן שקורי 14, חיפה	שגי"פ כ"ח

עורך ההתכנית ובעלי מקצוע מטעמו		1.8.4	
דוא"ל	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Prina-ru@zahav.net.il	04-8643132	רוזנברג פינינה	אדריכל
Yelino@netvision.net.il	04-8343835	עמרי ילין	מנהל
metceb@levenberg.co.il	04-8512706	אפרים לבנברג	מנהל גאודט ומודד

24/02/2011

עמוד 7 מתוך 21

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**

שינויים במרווחי הבניה ובהוראות בינוי או עיצוב אדריכלי במטרה להקים 2 מבנים למגורים תוך תוספת שטחי בנייה, תוספת קומות ותוספת יחידות דיור במסגרת הקלות, וזאת תוך הטמנת קו מתח גבוה קיים בתאום עם חברת החשמל לישראל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי בקווי הבנין המאושרים.
- תוספת שטחי בניה במסגרת הקלות.
- חובת הקמת שני מבנים בתא שטח 3001 במרווח 6.00 מ' ביניהם.
- תוספת יחידת דיור במסגרת הקלות.
- תוספת קומה במסגרת הקלה.
- ביטול קו חשמל מתח גבוה קיים והטמנתו באדמה בשטח השצ"פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1640 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מבוסס	מתארי				
	943.3		112.2	831.1	מ"ר	מגורים
	9		1	8	מס' יחיד	

הערה 1: שטח הבניה העיקרי מחושב ע"פ שטח הבניה המאושר בתכנית חפ/1691 ג' 831.1 מ"ר ובנוסף הקלה כללית 6% משטח המגרש 79.2 מ"ר ו 2.5% הקלה לשטחים בעליית הגג עקב תוספת קומה בשני המבנים 33 מ"ר. סה"כ 943.30 מ"ר.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
ת"ר	שטח	ת"ר	שטח
		3001	אזור מגורים א'
		4001	שטח ציבורי פתוח
		2001	דרך מוצעת
		1001	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר			
אחוזים	מ"ר	יעוד	↑	אחוזים	מ"ר	יעוד	
58.00	1320	אזור מגורים א'			58	1320	אזור מגורים א'
13.37	310	שטח ציבורי פתוח		13.94	320	שטח ציבורי פתוח	
28.06	640	דרך מאושרת		28.06	640	דרך מאושרת	
0.57	10	דרך מוצעת					
100	2280	סה"כ		100	2280	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים
4.1.2	הוראות
א.	תחול חובת בניה של 2 מבנים בתא שטח 3001. המרווח בין 2 המבנים לא יפחת מ- 6 מ'. כל שינוי בהוראה זו יהווה סטייה ניכרת מתכנית עפ"י סעיף 2 (19) לתקנות סטייה ניכרת בחוק התכנון והבנייה תשס"ב 2002.
ב.	גובה הבנין לצורך הגדרת הגבהים נקבעה נקודת ייחוס קבועה ברחוב בליטנטל, בדרך, מול הפינה הדרום מזרחית של המגרש שגובהה 359.14 + המסומנת בתשריט. גובה הבנינים יהיה 13.76 מ' מעל נקודת הייחוס למבנה א' (מזרחי) ו- 13.16 מ' מעל נקודת הייחוס למבנה ב' (מערבי). סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב 2002
ג.	הגגות גג הבנין יטופל כ"חזית חמישית" במסגרת הבקשה להיתר, מבחינת חומרי החיפוי והסתרת המתקנים. גובה המתקנים על הגגות יהיה כפוף לתכנית חפ/1400 ג"ב.
ד.	מס' יח"ד. יותרו במגרש 9 יח"ד. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב 2002
ה.	חומרי גמר בחזיתות ציפוי קשיח בחזיתות המבנים אבן טבעית בשילוב כרכובים וקרניזים בגמר טיח מינראלי. קירות הפיתוח ציפוי אבן או בגמר אבן לקט טבעית
ו.	שמירה על הצורה החיצונית של הבתים א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה. ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים. ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של נמבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.
ז.	במרווח הצידי הגובל במגרש 2113 (רח' בליטנטל 33, יקורו 2 החניות המתוכננות.

4.2	יעוד שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מיועד לגני משחק לילדים ומבוגרים, גנים ציבוריים, מרחבי ירק, שבילים ומצפורים.
4.2.2	הוראות
א.	תותר העברת קו חשמל תת קרקעי שמועתק מתחום תא שטח 3001 לתחום השצ"פ. לאחר הטמנת קו החשמל יושב פיתוח שטח השצ"פ לקדמותו. הוראות השבת השצ"פ לקדמותו יקבעו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח

4.3	שם ייעוד: דרכים
4.3.1	שימושים
א.	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל
4.3.2	הוראות:
א.	יוזמי התכנית / או מבקשי היתרי הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו / או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל כבישים כחוק הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה ונוף בעירייה.
ב.	בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים / או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף הדרכים תנועה וגנים בעירייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות יח"ד (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגורש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
			מספר קומות	מעל לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי				שרות 1 הערה 1
בהתאם לתשריט																		
הערה 3																		
			מבנה א': 4 קומות +	מבנה ב': 4 קומות +	מבנה א': 13.76 מ' מעל נקודת הייחוס גבוהה. הערה 4	מבנה א': 4 קומות +	מבנה ב': 13.16 מ' מעל נקודת הייחוס גבוהה. הערה 4	40	6.8	9	134	1768.3	0	0	700	מ"ר 108 מרפסות מקורות הערה 5	3001	מגורים א

הערות:

- (1) שיעור שטחי השירות למגורים ואופן הישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה
- (2) מפלס הכניסה הקובעת למבנים הוא מפלס הכניסה מהחניון. גובה נקודת הייחוס כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'.
- (3) קווי הבניין המסומנים בתשריט כפופים להטמנת קו החשמל העילי הקיים לקו תת קרקעי כמפורט בסעיף 6.8.
- (4) שיא גג חורג מגובה של 6.00 מ' מרצפה של קומה ב', לכן עליית הגג הגבוהה מהווה תוספת קומה יחסית לחפ/1691 ג'.
- (5) 108 מ"ר הם שטחי מרפסות מקורות המותרים עפ"י התקנות.
- (6) התכנית כוללת גם חלקים תת קרקעיים.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים מיוחדים**

- א. תנאי למתן היתר יהיה העתקת קו החשמל העובר בתחום תא שטח 3001 והטמנתו בתחום מגרש כ"ה הכלול כתא שטח 4001 בתכנית המוצעת, באחריות ועל חשבון יוזם התכנית. מרווחי הבנייה ביחס לקו החשמל התת קרקעי ויתר ההוראות ביחס לקו החשמל ראה בסעיף 6.10 חשמל.
- ב. תותר הקמת שטח חניה מקורה בתחום המרווח הקדמי, ע"פ קו הבניין המסומן בתשריט ובלבד שהפיתוח מעל החניה ישתלב עם הפיתוח הכללי בתחום זה, והחניה המקורה תהייה ברצף לחנייה בתוך תחום קו הבניין.
- ג. אישור איגוד ערים יהיה תנאי לאיכלוס.
- ד. כתנאי להיתר הבניה על יוזמי התכנית להגיש תכנון לשטח הציבורי הפתוח לאישור היחידה לתכנון נוף. תכנון השצ"פ יכלול שביל ציבורי וכן יתוכננו נטיעות לצד הגבול הדרומי של השצ"פ. בתנאי ההיתר ייקבע כי כתנאי לאיכלוס המבנה יהיה נטיעת עצים בוגרים בצידו הדרומי של השצ"פ (הצד הקרוב למגרש 3001)

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 , 189 ו - 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

6.3 חלוקה ורישום

- א. הוראות איחוד וחלוקה יהיו בהתאם לתכנית חפ/מק 1691 ג' המאושרת.
- ב. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ג. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ד. על יוזמי תכנית זו / או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- ה. על יוזמי תכנית זו / או הבאים במקומם, לרשום את מפת איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.4 פיתוח המגרש

- א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר במסגרת התנאים בהיתר בניה.
- ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.5 בינוי ופיתוח

- א. מתן היתר בניה בגבולות התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית בקני"מ 1:250 ואישורה ע"י מהנדס העיר.
- ב. התכנית תערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול את העמדת המבנים, דרכי הגישה, השטח הציבורי הפתוח, מפלסים, מעברים, מהלכי מדרגות, כולל חתכים וחזיתות, פירוט חומרי גמר, קירות תומכים, חיבורי תשתיות, הצגת שלביות העבודה, תכנית התארגנות, חומרי פיתוח, נטיעות, פרטי פיתוח, השקייה וניקוז, תכנית צמחייה (כולל סימון עצים לכריתה / שתילה/ העתקה), שלביות ביצוע הטמנת קו מתח גבוה, גדרות ופרטיהם והוראות להשבת השצ"פ לקדמותו לאחר הטמנת קו החשמל התת קרקעי.
- ג. כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח יוצע גידור מתאים ואחיד שניתן לשלבו גם בצמחיה לאורכו, שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
- ד. העצים הקיימים בשטח המדרכה הגובלת בתא שטח 3001 יישמרו ככל האפשר, ובמידה וייגרם להם נזק יש לשקמם ולהחזיר המצב לקדמותו בתיאום עם היחידה לתכנון נוף. המדרכה המגוננת תוצג בתכנית הבינוי והפיתוח אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.

6.6 גדרות ומעקות

- א. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- ב. השטח הציבורי הפתוח, תא שטח 4001, יגודר בקיר אבן לכוון מגרש המגורים בלבד.

6.7 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.

6.8 מניעת מטרדים בעת הבניה

כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.

ב. עודפי עפר יפנו 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 בתפזורת 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 ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.9 ניקוז משמר נגר

- א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- א.1 במגרשי המגורים לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- א.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- א.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- א.4 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב/
- א.5 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול 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.
- ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. השטח הפנוי מבניה יתוכנן ככל שניתן בתכסית קרקע מתאימה להחדרת מי הנגר העילי. במידה והמגרש לבניה גובל בשצ"פ יופנו מי הנגר העילי, ככל הניתן, לתחום השצ"פ. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית ניקוז לשימור מי נגר עילי שתיערך בהתאם לעקרונות אלו.

6.10 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. קו החשמל מתח גבוה העובר בתא שטח 3001 מיועד להעתקה והטמנה בתחום תא שטח 4001 שייעודו הוא שטח ציבורי פתוח באחריות ועל חשבון יוזם התכנית. כל עוד לא יועתק קו החשמל לא ניתן יהיה להוציא היתר בניה לפי תכנית זו.
- ג. קו בנין מינימלי מקו החשמל התת קרקעי יהיה 3.00 מ'.
- ד. מיקום הקו התת קרקעי יקבע ע"י חברת החשמל בתאום עם עיריית חיפה.
- ה. ההיתר להטמנת קו החשמל והפעלתו יהיה כפוף להוראות קרינה בלתי מיננת 2006.
- ו. יתקבל אישור של חח"י כתנאי לקבלת היתר הבניה.

6.11 תחנות טרנספורמציה

- א. 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.
- ב. התקבל אישור מחברת החשמל שלא נדרשת הקמת תחנת טרנספורמציה בתחום תא שטח 3001 כפי שנדרש בתכנית מאושרת חפ/1691 ג'

6.12 מקלטים

- 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, או שינתן על ידו פתור .

6.13 חניה

- החניה תהיה בתחום המגרש . עבור 9 יח"ד יסופקו 15 מקומות חניה תקינים מתוכם 4 חניות אחוריות .

6.14 תשתיות

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים – מי כרמל ולמחלקת ניקוז אגף 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 המים – מי כרמל ומחלקת ניקוז אגף שפ"ע מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

א. אספקת מים

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים – מי כרמל לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים – מי כרמל 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 תכניות מאושרות ע"י אגף המים, הביוב והניקוז, על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים – מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.

על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים – מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

אספקת המים לבריכת השחיה והסידורים להבטחת איכות המים בבריכה מבחינה פיסית, כימית ובקטריוולוגית, יהיו עפ"י כל ההנחיות והדרישות של משרד הבריאות

ג. ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח תאגיד המים – מי כרמל ומחלקת ניקוז אגף שפ"ע לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ג. ניקוז-תיעול.

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז אגף שפ"ע.
2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז אגף שפ"ע.

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 קרקעית ו/או בתוך המבנים.

6.15 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

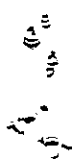
7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

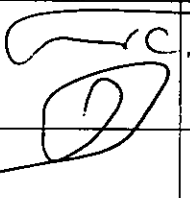
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 5 שנים.



8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
1/3/14	אבי רחמים נכסים בע"מ מס' חברה 51-1639940		511639940	אבי רחמים נכסים בע"מ	מגיש התוכנית
1/3/14	אבי רחמים נכסים בע"מ מס' חברה 51-1639940		511639940	אבי רחמים נכסים בע"מ	יזם בפועל (אס רלבנטית)
1/3/14			000844550 000844717	יוסף רפאל מן, משה אביגדור מן	בעלי עניין בקרקע
				עיריית חיפה (דרכים)	
1-3-2011	רוזנברג פנינה אדריכלות ובנוי ערים		054060587	אדרי' רוזנברג פנינה	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400	מופקדת	2642	3.7.80
תמ"מ 6	מופקדת		7.1.2003

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 המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
סעונה אישור / לא סעונה 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.