

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' חפ/1612 ז' - מתחם מגורים עם חזית מסחרית בפינת רחובות אח"י אילת וקפלן

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
18-05-2011
כ ר נ ק ב ל
תיק מס'

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. חפ/1612 ז' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 17.6.08 לאשר את התכנית. <i>[Signature]</i> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה תכנית ח.ע. מס' חפ/1612 ז' הומלץ להפקדה בישיבה ה- 73 ב - 18.09.2006 (-) יונה יהב (-) אריאל וטרמן יושב ראש הועדה מהנדס העיר</p> <p>11.5.6</p>
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' פרסמה בילקוט הפרסומים מס' ביום</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ/1612 ז' פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5748 ביום 12.11.07</p>
--	---

--	--

דברי הסבר לתכנית

היעוד המאושר של 2 חלקות סמוכות בשד' אחי אילת פינת רח' אלישבע קפלן הוא מגורים. בשד' אחי אילת מתרחש לאחרונה שינוי ומתבקש מסחר בקומת הקרקע. בהמשך למצב החדש במבנים קיימים ועפ"י המצב התכנוני החדש שאושר במגרשים אחרים בשד' אחי אילת לפיהם אושר יעוד של מגורים מעל קומת מסחר, מבקשים הבעלים של מגרשים אלה לאחדם למגרש אחד ולשנות את היעוד למגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. אחוזי הבניה יהיו בהתאם למאושר וההקלות המותרות.

מחוז חיפה

תכנית מס' חפ/ 1612 ז'

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>חפ/ 1612 ז' - מתחם מגורים עם חזית מסחרית בפינת רחובות אח"י אילת וקפלן</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">1.1 שם התכנית</div>
<p>2191 מ"ר</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">1.2 שטח התכנית</div>
<p>מילוי תנאים למתן תוקף מהדורה מס' 3 פברואר 2011</p>	<p>שלב</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">1.3 מהדורות</div> <p>מספר מהדורה</p> <p>תאריך עדכון</p>
<p>תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת איחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים . ועדה מחוזית</p> <p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>סוג התכנית</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">1.4 סיווג התכנית</div> <p>סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית</p>

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה
 - 207100 קואורדינטה מערב מזרח – Y
 - 747300 קואורדינטה דרום צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום בקיריית חיים בצומת הרחובות אח"י אילת וקפלן
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית עיריית חיפה
 - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב חיפה
 - שכונה קיריית חיים
 - רחוב אח"י אילת
 - מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	ספר גוש
131	80,79	חלק מהגוש	מוסדר	11582
153		חלק מהגוש	מוסדר	11585

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך	
חפ/229	שינוי	שינוי ייעוד	422 (ע"ר)	15.2.34	
חפ/62 A		שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ב' עם חזית חנויות.	482	27.12.34	
חפ/1499		שינוי אחוזי הבניה	1747	19.8.71	
חפ/229 ה'		המותרים ושינוי המרווחים האחוריים המותרים.	3021	2.2.84	
חפ/229 ה/1		תוספת 10% למגרש פינה	5384	29.3.2005	
חפ/229 ד'		שינוי רוחב דרך מינימלי	2262	14.10.76	
חפ/1499 ב'		ביטול תובת ניצול שטח הבניה המותר בשני בתים נפרדים, ביטול המרחק בין הבנינים והוראות היחס בין הבנינים באותה החלקה.	2672	13.11.80	
חפ/1400 יב		שינוי לחלק מההוראות למבנים במרווחים. ביטול רצועת גינון בחזית המגרש לאורך קו הרחוב, צמצום שטח חלקה הפנוי לגינון ולנטיעות.	4402	21.4.96	
חפ/1400 יב/1			4626	8.3.98	
חפ/3/A/63		כפיפות		966 (ע"ר)	11.10.62
חפ/1499 ג'			מגבלת 8 יח"ד במגרש	2804	22.4.82
חפ/229 י			אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי השירות למטרות מגורים	3484	17.9.87
חפ/229 ה/1				4201	11.3.94

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27.10.2003	5232	אופן חישוב שטחי אכסדרות (לובי) וגזוזטראות	כפיפות	חפ/מק/ 229 ח/2
30.3.97	4508	אופן חישוב שטחי השירות למסחר		חפ/ 1400 שש
26.6.2000	4896	גובה בנינים באזור מגורים		חפ/ 1400 גב
26.6.97	4536	קביעת הוראות בינוי למיקום תחנות טרנספורמציה		חפ/ 1400 מק/ תט
29.4.2004	5293	כללים לעיצוב גגונים והוראות לבלטותם במרווחים		חפ/מק/ 1400 יב/4
28.2.2006	5501	כללים לעיצוב פרגולות וקווי בנין להתקנתם		חפ/מק/ 1400 פמ
31.5.2001	4990	מרווחים		חפ/ 1499 ה'
89.18.8	3690	ביטול אפשרות של חניה מקורה במרווחים.		חפ/ 1853
25.5.2000	4884	שדות תעופה		תמ"א 15
16.8.2007	5704	אזור א' – רגישות גבוהה		תמ"א 4/ב/34
14.4.2003		רעידות אדמה		תמ"א 38

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי רוזנברג פנינה	נובמבר 2010	1		1:250	מחייב	תשריט
		אדרי רוזנברג פנינה	נובמבר 2010		24		מחייב	הוראות התכנית
		אדרי רוזנברג פנינה	נובמבר 2010		1		מחייב	נספח הליכים סטטוטוריים
		אדרי גיורא לוי	נובמבר 2010	1		1:250	מנחה	נספח בינוי ונוף
		שמואל אזובי	נובמבר 2010	1		1:250	מנחה מחייב בנושא הדו סטריות של רח' אלישבע קפלן	נספח תנועה וחניה

כל מסמכי התכנית 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.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	04 - 8381115		04 - 8381113	רח' מחניים 4, חיפה	מ.כ. אח"י אילת בע"מ ח.פ. 513785840	-----	----	----	חברה	-----	-----	-----	-----	שם פרטי ומשפחה	רח' מחניים 4, חיפה	04 - 8381113		04 - 8381115	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	04 - 8381115		04 - 8381113	רח' מחניים 4, חיפה	מ.כ. אח"י אילת בע"מ ח.פ. 513785840	-----	----	----	חברה	-----	-----	-----	-----	שם פרטי ומשפחה	רח' מחניים 4, חיפה	04 - 8381113		04 - 8381115	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	04 - 8381115		04 - 8381113	רח' מחניים 4, חיפה	קרן קיימת לישראל בחכירה לעמי אסטר, רות מאור וארי הלביץ באמצעות עידן מרדכי עפ"י יפוי כח.									קרן קיימת לישראל בחכירה לכך משה, שמעון כץ, שלמה כץ, ועידית מגן באמצעות עידן מרדכי עפ"י יפוי כח.	רח' מחניים 4, חיפה	04 - 8381113		04 - 8381115	
	04-8645537		04-8630855	רח' פלי"ם 15, חיפה	מנהל מקרקעי ישראל									מנהל מקרקעי ישראל	רח' פלי"ם 15, חיפה	04-8630855		04-8645537	
				רח' חסן שוקרי 14, חיפה	מנהל מקרקעי ישראל בחכירה לעיריית חיפה										רח' חסן שוקרי 14, חיפה				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
Pnina-ro@zahav.net.il	04-8643132		04-8666950	ביאליק 7, חיפה	-----	3316 8	5406058	פנינה רוזנברג	אדריכל	עורך התכנית
meteeb@levenberg.co.il	04-8512706		04-8536607	שד' בן גוריון 32 חיפה		503		אפריים לבנברג	מהנדס גאודט ומודד	מודד
	04-8100047		04-8100047	רח' ככר רקפות 5, חיפה				שמואל אזובי	מהנדס	יועץ תנועה
giorah@shifat.com	04-8709183		04-8709047	דרך עבו ,47 ק.מוצקין				גיורא לוי שיפת - לוי אדריכלים בע"מ	אדריכל	אדריכל

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
	לא רלבנטי
	לא רלבנטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מבנה מגורים מעל קומת מסחרית בשד' אחי אילת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים ב' למגורים ג' עם חזית מסחרית .
- ב. שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לדרך ו / או טיפול נופי.
- ג. איחוד חלקות 79,80 לתא שטח אחד.
- ד. קביעת זכויות הבניה והוראות הבניה ופיתוח בשטחים הכלולים בתכנית.
- ה. שינוי קווי בנין
- ו. הרחבת רח' אחי אילת ורח' אלישבע קפלן .
- ז. קביעת זכות מעבר לציבור לצמיתות בחזית שד' אחי אילת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.191 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		למגורים : 837.6 מ"ר למסחר : 706.9 מ"ר סה"כ : 1544.5 מ"ר	169.50	1375 הערה 1	מ"ר (שטח בניה עיקרי)	מגורים
		8	0	8	מס' יחיד	

הערה 1 :
שטח חלקה 79 766 מ"ר, אחוזי הבניה המאושרים הם 93.5%, כמגרש פינה – שטח בניה מאושר הוא – 716.21 מ"ר
שטח חלקה 80 775 מ"ר, אחוזי הבניה המאושרים הם 85% , שטח בניה מאושר הוא – 658.75 מ"ר
סה"כ שטח בניה מאושר הוא – 1374.96 מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלבנטי	400	מגורים ב'
	לא רלבנטי	300	מדרכה נטועה
	לא רלבנטי	100	דרך מאושרת
	לא רלבנטי	200	דרך מוצעת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים ג'

4.1.1 שימושים

- א מגורים ג – 2 קומות מעל קומה מסחרית
- ב בחזית המסחרית לשד' אחי אילת ורח' אלישבע קפלן יותרו מסחר קמעונאי ושירותים אישיים בלבד. לא יותרו עסקי מזון, או מכירת מזון הכוללים ייצורו או צריכתו במקום. בנוסף, לא יותרו מרכולים, פאבים ומסעדות.
- ג חניה תת קרקעית בהתאם למרווחים שע"ג התשריט.

4.1.2 הוראות

- א. עיצוב אדרכלי - בקומת המסחר לא יותרו פתחים לכוון רח' אלישבע קפלן. תנאים מיוחדים נוספים ראה בסעיף 6.1 בתכנית זו
- ב. מרווחים - מעל המרווח של 2 מ' בחזית המסחר יותר גגון אן ארקדה. השטח המקורה של הארקדה יחושב בשטחי השירות. בהיתר הבניה למבנה המוצע יובטחו מרווחי בניה פנויים ממבנים שאינם עומדים בקווי הבניין.
- ג. גגות - הבנין יהיה עם גג שטוח. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות, תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר הבניה
- ד. חומרי גמר - החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ה. חל איסור על שימוש של עסקי מזון או מכירת מזון הכוללים ייצורו או צריכתו במקום, ובנוסף מרכולים פאבים ומסעדות. הוראה זו מהווה הוראה שסטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת על פי סעיף 2 (19) ו- 2 (11) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

4.2 דרך ו / או טיפול נופי

4.2.1 שימושים

ישמש למעבר הולכי רגל ותכלול שטח מגונן ועצי צל. תותר התקנת חניה ציבורית.

4.2.2 הוראות

תותר חציית המדרכות הנטועות ע"י כלי רכב לצורך כניסה ויציאה לחלקות הגובלות במדרכה בלבד במקומות שיאושרו ע"י אגף הדרכים ומחלקת תכנון עיר.

4.3 יעוד דרך**4.3.1 שימושים**

תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.

4.3.2 הוראות

א. יוזמי התכנית ו/ 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 ו/ 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

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)	מתחת לכניסה הקובעות	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעות						מעל לכניסה הקובעות	שרות			עיקרי	שרות			
כמסומן בתשריט (5)	1	3	1	3	11.30 (3) (2) (4)	6	8	82 (6)	244%	3259	1245	-	1245	350	מגורים: 837.6	1337	400	מגורים ג'
															מסחר: 706.9			
															סה"כ: 1544.5			
															סה"כ (1) 470			

(1) שיעור שטחי השירות המגורים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ"229 י"ע כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה. שער שטחי השירות למסחר ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ"1400 שש.

(2) גובה הבנין המוצע למבנה מסחרי מעורב עם מגורים – 2 קומות מגורים מעל קומת מסחר. גובה נטו של קומת המסחר לא יעלה על 4.5 מ'. במידה וקומת החניה הותת קרקעית תעלה מעל מפלס המדרכה הגובלת, היא תכלול במניין הקומות העל קרקעיות.

(3) מעל מפלס הגג יותר חדר מכונות, מעליות, חדרי מדרגות יציאה לגג, חדרים טכניים ומעקות, במידות המינימליות הנדרשות.

(4) גובה הבנין ימודד ממפלס הדרך הגובלת.

(5) קו הבנין הותת קרקעי מיועד לחניה ולשטחי שירות.

(6) התכנית מחושבת מעל פני הקרקע.

(7) שטח המסחר לא יחשב במנין יח"ד המותרות בתכנית.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים מיוחדים**

- א. הכניסה להולכי הרגל למבנה המגורים תהיה בקומת הכניסה מהחזית הקדמית הפונה לשדי אח"י אילת וכן יוקצה במבואה שטח לרווחת הדיירים.
- ב. החזית המסחרית האחורית הפונה למגרשים 77, 78 תהיה אטומה למעט פתחים עליונים.
- ג. בתחום החלקה לאורך גבולה הצפוני, תוקם ותתוחזק על חשבון היזם גדר אטומה בגובה של 2 מ' מחומרים עמידים אשר תטופל משני צידיה.
- ד. לא יותרו מזגנים בחזית הצפונית של המבנה. מזגנים יותקנו על גג המבנה ויטופלו כחזית חמישית
- ה. ניתן יהיה להשתמש בגגות שמעל השטחים המסחריים לטובת דיירי המגורים כמרפסות לדירות.
- ו. במידת הצורך ולאור השימושים המבוקשים בשטח המיועד למסחר, היתר הבניה יכלול פתרונות של ארובות ומנדפים שיהוו חלק מהיתר הבניה.
- ז. תקבע הפרדת פסולת בין המסחר והמגורים. היתר הבניה יציג מיקום של פחי אשפה בכפוף לאמור להלן. ביתן האשפה יתוכנן כך שיהווה חלק מהמבנה הראשי. לא תותר אחסנת אשפה בחזית הצידיית של המגרש, הגובלת במגרשי מגורים.
- ח. יתקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה כתנאי למתן היתר הבניה לפתרונות המוצעים למסחר, למיקום מערכות מיזוג האויר, האוורור ולמיקום פחי האשפה.
- ט. מתקנים טכניים על גג המבנה יותרו עפ"י אישור של מהנדס העיר.
- י. תנאי למתן היתר בניה: על יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה להשתתף בפיתוח השטחים הפתוחים הכלולים בתכנית המאושרת חפ/62א
- יא. במרווחי המגרש הצידיים חלה חובת גינון ונטיעות מעל החניה.
- יב. תנאי למתן היתר איכלוס: במרווחים הפונים לחלקות הבניה יינטעו עצים בהתאם לתכנית שתאושר ע"י היחידה לתכנון נוף בעיריית חיפה.
- יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו על זכות מעבר לציבור לצמיתות בשטח הארקדה / סטווין.
- יד. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה רישום בטאבו על זכות מעבר לציבור לצמיתות בשטח הארקדה / סטווין.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.3 חלוקה ורישום

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

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.

ג. על יוזמי תכנית זו / או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.

ד. על יוזמי תכנית זו / או הבאים במקומם, לרשום את מפת איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

ה. המרווח הקדמי בחזית רחוב אח"י אילת ברוחב 2.00 מ' עד החזית המסחרית נקבע בתכנית כזכות מעבר לציבור לצמיתות. תירשם על כך הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין.

6.4 תנאים מיוחדים

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו על זכות מעבר לציבור לצמיתות בשטח הארקדה / סטוויין.

ב. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה רישום בטאבו על זכות מעבר לציבור לצמיתות בשטח הארקדה / סטוויין.

6.5 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גג הבניין אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניין, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת לבנין שאליה תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה.
- ז. חבור החשמל לבניין יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקנת סורגים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית אחידה שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה. לא תותר הצבת מזגנים בחזיתות הצפונית והמערבית.
- ט. חזיתות המבנה הקיים יטופלו במסגרת הבניה המוצעת תוך יצירת חזית משולבת ואחידה בין הקיים והמוצע. חזיתות הבנין המוצע יצופו באבן.
- י. הקולטים לדודי שמש אשר יוצבו בגגות השטוחים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התיכנוני יהיה טעון אישור מהנדס העיר.

6.6 פיתוח המגרש

על מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.7 תכנית בינוי ופיתוח

א. כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך רחוב אח"י אילת.

ב. בתחום החלקה, לאורך גבולה הצפוני תוקם גדר אטומה בגובה 2 מ'.

ג. הנטיעות לאורך שד' אח"י אילת ורח' אלישבע קפלן יבוצעו בהתאמה לתכניות לביצוע שהוכנו ע"י חברת יפה נוף כמוראה בנספח הבינוי המנחה. כמו כן במרווח הקדמי לכוון רח' אלישבע קפלן וכן במרווח לכוון חלקה 81 יינטעו עצים. תכניות נטיעת העצים תאושר ע"י היחידה לנוף בעיריית חיפה.

6.8 תאורה

מבקשי היתרי הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם להחלטת משרד מהנדס העיר.

6.9 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן של 1.5 חניות ליחידת דיור, והחניה למסחר תהיה עפ"י התקן, בהתאם לנספח התנועה והחניה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו ובהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון חניונים. כתנאי למתן היתר בניה יוגשו תכניות מפורטות של הסדרי התנועה לפרויקט כולל תכנית חניה לאישור מחלקת התנועה בעיריית חיפה. מיקום תחנת האוטובוס ייקבע כתנאי למתן היתר הבניה.

6.10 מניעת מטרדים בעת הבניה

א. מניעת מטרדים בעת הבניה.

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

1. 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.
2. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.
3. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
4. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
5. 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.
6. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום האוויר לסביבתו. מיקום המכוונות יסומן בבקשה להיתר ואישורו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה יהווה תנאי למתן היתר בניה.
7. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
8. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

ב. סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה.

כל המבנים המיועדים להריסה יהרסו ויפוננו לאתר מוסדר ע"י וע"ח מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'.

תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:

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

בגמר הבנייה - לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

ג. עבודות עפר חציבה ומילוי:

עודפי עפר יפוננו על חשבון מבקשי ההיתר הבניה לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.

תנאים לקבלת היתר בניה:

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

2. **חובת מחזור** פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.

3. **חובת סילוק פסולת** הבניין לאתר מוסדר.

מתן היתר אכלוס למבנים מותנה בבדיקת ביצוע סילוק עודפי העפר ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

6.11 איכות הסביבה

א. הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מתקני מיזוג אוויר ותלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי לנושא מיסוך הולם. מתן היתר בניה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ב. תעודת אישור איכלוס מותנית באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שאכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים מהמתקנים הטכניים.

6.12 הוראות בנושא חשמל

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.

6.13 תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הוראות תכנית חפ/מק/1400 ת"ט. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.

6.14 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.

6.15 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 ידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו.

מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר הבניה 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 חיבור 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, 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 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 קרקעית ו/או בתוך המבנים.

6.16 שימור מי נגר עילי

מי הנגר העילי ישמרו ככל הניתן בתא השטח המיועד לבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז לשימור מי נגר עילי שתיערך בהתאם לעקרונות בניה משמרת מים וכך שמרבית השטח הפנוי במגרש יתוכנן בתכסית קרקע מתאימה להחדרת מי הנגר העילי. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.17 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה כולה תתבצע בשלב אחד.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים

8 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מ.כ. אח"י אילת בע"מ ח.פ. 513785840			יוזם ומגיש התכנית
		מ.כ. אח"י אילת בע"מ ח.פ. 513785840			יוזם בפועל (לא רלבנטי)
		קרון קיימת לישראל בחכירה לנעמי אסטר, רות מאור וארי הלביץ באמצעות עידן מרדכי עפ"י יפוי כח.		חלקה 79	בעלי עניין בקרע
		קרון קיימת לישראל בחכירה לכץ משה, שמעון כץ, שלמה כץ, ועידית מגן באמצעות עידן מרדכי עפ"י יפוי כח.		חלקה 80	
		מנהל מקרקעי ישראל		חלקה 131	
		מנהל מקרקעי ישראל בחכירה לעיריית חיפה		חלקה 153	
		רוזנברג פנינה אדריכלות ובנוי ערים	054060587	אדר' רוזנברג פנינה	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
תאריך	מספר ילקוט פרסומים	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר תוכנית מופקדת
27.4.97	4548	מופקדת, אושרה למתן תוקף	חפ/מק/1612/ד'
3.7.80	2642	מופקדת	חפ/1400
11.7.68	1462	מופקדת	חפ/1334
7.1.2003		מופקדת	תמ"מ 6

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