

10.10.2011.

תכנית מס' חפ/1870/ב
"מתחם לב הכרמל"

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/1870/ב'

שם תוכנית: "מתחם לב הכרמל"

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה

09-11-2011

נתקבל
תיק מס'

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה</p> <p>תכנית ת.ע. מס' 197 א' 1870/ב'</p> <p>הומלץ להפקדה</p> <p>בישיבה ה- 9 - ב 1.9.2009 (מליאה)</p> <p>חדוה אלמוג יושב ראש הועדה</p> <p>א. וטרמן מהנדס העיר</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 2/1870/ב'</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6140</p> <p>ביום 7.10.10</p>
---	--

<p>משרד הפנים מחוז חיפה</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס' 2/1870/ב'</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 11.11.11 לאשר את התכנית.</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס'</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס'</p> <p>ביום</p>
---	---

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה

13-11-2011

נתקבל
תיק מס'

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו שימור המבנה הקיים והקמת מבנה חדש לצידו תוך ניצול זכויות בניה מאושרות ותוספת זכויות בניה. הוראות התכנית כוללות הוראות לשימור מבנה "לב הכרמלי" במתחם הינריך היינה בחיפה לרבות גינתו ההיסטורית לשימור אשר נמצאת בחזית המזרחית של המבנה הקיים. המתחם כולל שתי חלקות אשר אוחדו למגרש אחד בו ישומר וישוחזר המבנה הקיים ("מלון לב הכרמלי") ובסמוך אליו יוקם מבנה חדש בן שש קומות. שני המבנים יחוברו על-ידי אגף בנוי ויהוו יחידה אחת שלמה לשימוש של מגורי בית-אבות/או דיור מוגן.

התכנית מאפשרת תוספת לשטחי בניה בתאי השטח 1A ו-1B בנוסף לזכויות בניה הקיימות בתכניות מאושרות. התוכנית כוללת תוספת לזכויות בניה קיימות מכוח תוכניות תקפות. התאמה של קווי הבניה וגובה הבניינים במגרש בגין שיחזור ושימור המבנה הקיים.

התכנית כוללת הוראות עיצוב ובינוי וכן פיתוח השטחים הפתוחים בתחומי התכנית בהתייחס למבנה הקיים ולגינה המיועדת לשימור. במסגרת הפרויקט המוצע ישוקם המבנה הקיים והמיועד לשימור ויבנה מבנה חדש ע"פ הוראות תכנית זו. במסגרת התכנית מוצעים שינויים מקומיים בקוי הבניה להתאמתה לבניה החדשה והקיימת במגרש ובסביבתו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"מתחם לב הכרמל"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
חפ/1870/ב	מספר התוכנית		
4.357 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
מהדורה 2.	מספר מהדורה בשלב		
13/07/2011	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מתאר מקומית ומפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ל.ד.	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	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 מרחב תכנון מקומי חיפה

קואורדינטה X 198725
קואורדינטה Y 744875

1.5.2 תיאור מקום מתחם הנריך היינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית חיפה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב חיפה

שכונה רחוב מספר בית
כרמל מרכזי רחוב הנריך היינה 23

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10910	• מוסדר	• חלק מהגוש	122,123	169,171

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1870	• שינוי	תוכנית זו משנה את הוראות הבניה בתכנית חפ/1870	י.פ. 3686	6/8/1989
חפ/1400/שש	• שינוי	תכנית חפ/1400 שש לא תחול על התכנית הנידונה	י.פ. 4508	30/3/1997
חפ/מק/1400/תט	• כפיפות	הוראות בדבר הקמת תחנות טרנספורמציה	י.פ. 4536	26/6/1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אמנון בר אור אדריכלים ליאור ויתקון	1/03/2009	לי"ר	21	--	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אמנון בר אור אדריכלים ליאור ויתקון	1/03/2009	1	לי"ר	1: 250	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	אמנון בר אור אדריכלים ליאור ויתקון	1/03/2009	1	לי"ר	1: 500/1: 250	• מנחה ומחייב בתוכנית קווי בנין	נספח בניון
	ועדה מחוזית	אמנון בר אור אדריכלים ליאור ויתקון	1/03/2009	1 (תשריט)	8 (דברי הסבר) + מוסף רקע 31 עמודים	1: 500/1: 200	• מנחה	נספח שימור
	ועדה מחוזית	נמרוד הנדסה	6/4/2009	1	לי"ר	1: 250	• מנחה • מחייב בכניסות וביציאות מהחניה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ	9/6/2009	1	לי"ר	1: 500	• מנחה	נספח נוף
10/2007	ועדה מקומית	אמנון בר אור	10/2007	--	83	--	• רקע	תיק תיעוד

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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	bait.carmel@gmail.com	04-8360336		04-8100440	רח' דוד פינסקי N/57 חיפה 34354	מס' תאגיד ח.פ. 513028068	רשות מקומית			"הבית בכרמל בע"מ"	לי"ר

1.8.2 יזם כפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
bait.carmel@gmail.com	04-8360336		04-8100440	רח' דוד פינסקי N/57 חיפה 34354	מס' תאגיד ח.פ. 513028068	רשות מקומית			"הבית בכרמל בע"מ"	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
bait.carmel@gmail.com	04-8360336		04-8100440	רח' דוד פינסקי N/57 חיפה 34354	מס' תאגיד ח.פ. 513028068	רשות מקומית			"הבית בכרמל בע"מ"	• בעלים • בע"מ "

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
amnon@baror-arc.com	5163079		03-5163082	רחוב אחד העם 9, תל אביב	לי"ר	מספר רישון	50573849	אמנון בר אור	אדריכל	• עורך ראשי
amnon@baror-arc.com	5163079	054-9982882	03-5163082	רחוב אחד העם 9, תל אביב	לי"ר	116810	28897155	ייתקון ליאור	אדריכל	• עורך
amnon@baror-arc.com	5163079		03-5163082	רחוב אחד העם 9, תל אביב	לי"ר	117341	032433377	ציונוב ליאור	אדריכל	• עורך
rudi@technomad.co.il	8107004		04-8372290	שדרות מוריה 52 - חיפה	לי"ר	00481	069492064	רודי בלן	מודד	• מודד
cohen5@netvision.net.il	6350502		04-6350367	ת.ד. 1105 שקד 37862	לי"ר	37894	026705632	אבי כהן	מהנדס	• תנועה
marina_k@mill-er-blum.co.il	8339980		04-8339070	התשבי 14 חיפה	לי"ר	40289	55098651	אמיר בלוס	אדריכל	• נוף

(--)

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.

הגדרת מונח	מונח
תיק התיעוד המציג את הרקע ההיסטורי והאדריכלי של המבנה שהוכן על-ידי משרד "אמנון בר אור אדריכלים", שאושר בתאריך 10/2007 ע"י עיריית חיפה	"תיק תיעוד"

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**

1. שינוי ייעוד הקרקע מייעוד "אתר למוסד" לייעוד "מגורים מיוחד" מסוג דיור מוגן/בית אבות
2. שימור מבנה "לב הכרמל" ההיסטורי, הגינה ההיסטורית והגדרות
3. הוספת זכויות בניה במגרש המאוחד.
4. מתן הוראות בניה.
5. שינוי יעוד מדרך למגורים מיוחד תוך ביטול רצועת דרך בגבול המזרחי של המגרש לאורך רחוב היינה הינריך

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מייעוד "אתר למוסד" לייעוד "מגורים מיוחד" מסוג דיור מוגן/בית אבות
2. שימור מבנה "לב הכרמל" ההיסטורי, הגינה ההיסטורית, הגדר המערבית והמזרחית.
3. מתן הוראות בניה לשימור המבנה הקיים כולל תוספת קומה מלאה מעל המבנה קיים וכן תוספת קומה רביעית חלקית בתא שטח 1A.
4. מתן הוראות למימוש זכויות בניה עפ"י תכניות מאושרות + תוספת זכויות בניה + תוספת שטחי שרות והקמת מבנה חדש בתא שטח 1B.
5. מתן הוראות בנושא גובה הבניה לתוספת מעל למבנה הקיים ולמבנה החדש ולמספר הקומות.
6. שינוי והתווית קווי בניין.
7. מתן הוראות לנושאי תנועה וחניה, כולל הקמת חניה תת קרקעית מתחת למבנה החדש.
8. מתן הוראות פיתוח וגינון.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.357 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			800	3055 ¹	מ"ר	דיור מיוחד
	3855					
	91		91	-	יח'	מגורים – מספר יח"ד

¹ שטח זה לא כולל מרפסות גג בלתי מקורות, שטחים למתקנים טכניים כגון: מיזוג אוויר והסקה, גזוסטראות פתוחות, 6 מ"ר מחסנים לכל 3 חדרי דיור, מקלט, מבנה טרנספורמציה ומבנה שירותים בגודל 30 מ"ר בחלקה מסי 122. (עפ"י סעיף 11 בהוראות התכנית המאושרת חפ/1870)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח		
	1A	1B	2
דיור מיוחד			
דרך	101,100		

3.1 טבלת שטחים

מצב מוצע				←	מצב מאושר			
אחוזים	מ"ר	תא שטח	יעוד		אחוזים	מ"ר	תא שטח	יעוד
46.34%	2019	1A	דיור מיוחד		46.34%	2019	1A	אזור למוסד
28.55%	1244	1B	דיור מיוחד		28.55%	1244	1B	אזור למוסד
3.25%	142	1C	דיור מיוחד		3.25%	142	1C	דרך מאושרת
12.22%	532	100	דרך מאושרת		12.22%	532	100	דרך מאושרת
9.64%	420	101	דרך מאושרת		9.64%	420	101	דרך מאושרת
100%	4357	-	סה"כ		100%	4357	-	סה"כ

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 מיוחד	
4.1.1	שימושים מגורים לצורך דיור מוגן ו/או בית אבות כולל גינון, מתקנים ושירותים לרווחת הדיירים.
4.1.2	הוראות כלליות
א.	<ol style="list-style-type: none"> קטע המבנה שישמש פרק מחבר בין המבנה לשימור והמבנה החדש יבנה ברובו מחומר שקוף שיאפשר מבט אל החזית הצפונית של המבנה לשימור. מעל תקרת המגורים העליונה יותרו התאמות אדריכליות ו/או אלמנט עיצוב אדריכלי. לאלמנטים אדריכליים בקומות העליונות יותר לחרוג עד לקו הביניים של קומה אחת מתחת.
ב.	<ol style="list-style-type: none"> מפלסי קומות המבנה החדש יותאמו למפלסי קומות המבנה לשימור. כולל הקומות הנוספות מעליו בהתאם לצרכי המבנה, נגישות ומעברים בין המבנים. גובה מירבי למבנה יחושב עד רום התיקרה העליונה (גג) של המבנה. גובה המבנים, מספר הקומות וגובה המתקנים הטכניים במבנה הקיים ובמבנה המוצע יהוו הוראה אדריכלית מחייבת שסטייה

		ממנה תהווה סטייה ניכרת לפי תקנות (10)2 ו-19)2 בתקנות סטייה ניכרת בחוק התכנון והבנייה התשס"ב 2002.
ג.	גודל יח"ד	יותר איחוד ופיצול בין יחידות דיור ובתנאי שמספר כל היחידות לא יעלה על סה"כ היחידות המותר ושטח יחידה מיזערי לא יפחת מ- 25 מ"ר ברוטו (לא כולל מרפסות זיזיות/ גוזזטראות מקורות).
ד.	מרפסות זיזיות/ גוזזטראות מקורות	1. תותר התקנת מרפסות/גוזזטראות מקורות. 2. לא תותר סגירת מרפסות וגוזזטראות. סגירת גוזזטראות תהווה סטייה ניכרת לפי תקנות (10)2 ו-19)2 בתקנות סטייה ניכרת בחוק התכנון והבנייה התשס"ב 2002. 3. שטח מרפסות/גוזזטראות מקורות יהיה כמפורט בטבלה 5, הן במבנה לשימור והן במבנה החדש. 4. הקמת מרפסות תותר בתחום קווי הביניין וקו הביניין למרפסות.
ה.	תכנית בינוי ופיתוח	כתנאי למתן היתר בניה תוגש לאישור מהנדס העיר תכנית בינוי, ופיתוח לכלל הפרויקט, על רקע מפת מדידה עדכנית, אשר תתבסס על תיק התיעוד ותכלול את המבנה לשימור כולל התוספות לו וחלקי המבנה להריסה, המבנה החדש, אופן שילוב המבנה החדש והפרק המחבר עם המבנה לשימור, מפלסי הקומות, חתכים, חזיתות, חומרי גמר, מתקנים טכניים, פתרון סולרי, גדרות לשימור, גדרות נוספות, פיתוח כולל פתוח הגינה לשימור, חניה, כניסות לחניה והסדרי חניה פנימיים. לתכנית הבינוי והפתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה. כחלק מתכניות פיתוח השטח יותרו פיתרונות להנגשת הכניסה למבנה ממפלסי פיתוח הקרקע תוך שמירה על חזיתות המבנה לשימור.
ו.	נטיעות עצים	א. בשטח שבין החניון לבין גן שמואל ובין החניון והרחובות הסמוכים יינטעו עצים חדשים וכן יועתקו אליו עצים אותם ניתן להעתיק ב. העצים החדשים שיינטעו, יהיו בעלי אופי מקומי על פי הנחיות המחלקה מח' תכנון נוף בעיריית חיפה ג. <u>תנאי למתן היתר בניה</u> יהיה הגשת תכנית ע"ג מפה מצבית בקנ"מ 1:500 שתהיה חתומה ע"י מודד מוסמך. בתכנית יסומנו ויוגדרו העצים הבוגרים הכלולים בתחום התכנית המיועדים לשימור/העתקה/כריתה וכן האמצעים להגנה ו/או העתקת העצים. התכנית תיעשה בתיאום עם פקיד היערות ותלווה בחו"ד מטעמו. בחוות דעתו, יידרש פקיד היערות גם לאפשרות של העברת העצים הבוגרים, כולם או חלקם, למיקום חלופי ולסיכונים הכרוכים מכך לעצים. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה
48:3	הוראות שימור לתת תא שטח 1A המבנה לשימור	
א.	הוראות כלליות	1. המבנה המסומן לשימור ישומר בהתאם לתיעוד ולהנחיות תיק התיעוד, הנחיות נספח השימור ונספח הבינוי ובתאום עם הנחיות יחידת השימור בעיריית חיפה. 2. לא יותר שינוי במעטפת המבנה בכל הנוגע לחומרי גמר חוץ, חלונות, פתחים ופרטי עיצוב מיוחדים כמפורט בתיק התיעוד למעט התאמת <u>המבנה לשימור</u> לתוספת הקומות מעליו כמפורט בהוראות התוכנית. יחד עם זאת יותרו שינויים לא מהותיים באישור יח' השימור בעירייה, 3. הפרגולה המקורית שהייתה ממוקמת על גג המבנה לשימור, תשוחזר במלואה כולל החלק המעוגל שבחזית המערבית והאלמנט התלוי כמפורט בתיק התיעוד.. 4. <u>החזית הצפונית</u> של המבנה של המבנה לשימור, תשומר ותשוחזר כפי שהייתה במקור ותשולב במפרק המחבר בין האגף הישן והחדש. הוראה זו תהווה הוראה אדריכלית מחייבת שסטייה

<p>ממנה תהווה סטייה ניכרת לפי תקנות 2(10) ו-2(19) בתקנות סטייה ניכרת</p> <p>5. כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקת המבנה או המשפיעה על מעטפת המבנה, חומרי הגמר ו/או פרטים ייחודיים, תעשה באישור מהנדס העיר ובהתאם להוראות תיק התעוד ובתאום עם יח' השימור בעיריה.</p> <p>6. יותרו שינויי פנים הנדרשים כתוצאה מהתאמת המבנה למערכות לתקני בטיחות, נגישות לרבות מעליות ומעלונים, התאמת יחידות הדיור למגורים עבור דיור מוגן, הוספת מרחבים מוגנים כנדרש בתקנות, התאמת מפלסי הקומות בין המבנה לשימור והמבנה החדש, לרבות פתחים שידרשו לצורך חיבור בין המבנים. אולם לא תורשה הריסה של אלמנטי פנים מרכזיים (כגון לובי, חדר מדרגות ראשי...)</p> <p>7. לא תותר בניית עמודים ו/או פתרון קונסטרוקטיבי אחר לצורך תמיכת הקומות שיבנו מעל המבנה לשימור, מעבר לתחום המבנה המשומר</p> <p>8. לא תותר סגירת מרפסות פתוחות או פתוחות ומקורות המופיעות בתיק התעוד.</p> <p>9. הסבת המבנה לשימוש בית-אבות ו/או דיור מוגן תעשה באופן שאינו פוגע במטרות השימור וערכיו</p> <p>10. מתחת למבנה לשימור ומתחת למפלס הכניסה הקובעת, יותרו הקמת מרתפים, תוך הבטחת שלמות המבנה לשימור ובתנאי כי בעת מתן היתר הבניה ינתן מענה בחישובים הקונסטרוקטיביים לחיזוק המבנה מעל המרתף החדש המוצע.</p> <p>11. גובה המבנה הקיים, מספר הקומות וגובה המתקנים הטכניים יהוו הוראה אדריכלית מחייבת שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת לפי תקנות 2(10) ו-2(19) בתקנות סטייה ניכרת</p>		
<p>תותר הקמת 2 קומות מעל המבנה לשימור במתכונת הבאה:</p> <p>1. מעל האגף הדרומי לא תותר בניה מעבר לקומה השלישית להוציא התאמות אדריכליות כגון מעקה ו/או אלמנט עיצוב אדריכלי.</p> <p>2. קומה שלישית בתחום כמסומן בתשריט קווי הבניין שתבנה כדוגמת הקומה שמתחתיה כולל חומר הגמר, צורת הפתחים ועיצוב הפרטים והאלמנטים הארכיטקטוניים</p> <p>3. קומה רביעית בנסיגה בתחום כמסומן בתשריט קווי הבניין שתעוצב באופי שונה מהקומות שמתחתיה (כדוגמת המבנה החדש או הפרק המחבר בין המבנים).</p>	הוראות לתוספת בנייה	ב.
<p>1. בחזית הקדמית והאחורית למבנה, בקו המגרש, יוצב שילוט היסטורי במקום הפתוח לקהל הרחב</p> <p>2. הצבת שילוט מסחרי על המבנה לשימור תהיה באופן צנוע המותאם לאופי המבנה ותאום עם יח' השימור בעירייה</p>	הוראות בנושא שילוט	ג.
<p>1. מתקנים טכניים יותרו על גג תוספת הבנייה שמעל המבנה הקיים בצורה נסתרת ומוצנעת ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ומבלי לפגוע בשימור המבנה, כמפורט להלן:</p> <p>2. לא תותר התקנת קולטי שמש הבולטים מעל מעקה גגות המבנה.</p> <p>3. לא תותר התקנת אנטנות סלולאריות.</p>	הוראות בנושא מתקנים טכניים	ד.

4.1.4 הוראות לתת תא שטח IA – עבור הגינה לשימור		
א.	הוראות בנושא פיתוח	<p>1. הגינה המזרחית המסומנת בתשריט כאזור בעל הנחיות מיוחדות תשומר בגודלה המקורי ובהתאם למרכיביה הנופיים המתועדים בתיק התעוד ובהתאם להנחיות מומחה לשימור צמחיה ונוף בתאום ובאישור היח' לשימור והיח' לתכנון נוף בעירייה. שימור הגינה ההיסטורי יהווה חלק בלתי נפרד להיתר בניה למבנה לשימור או למבנה החדש במתחם</p> <p>2. גובה פני הגינות בגינה לשימור יהיו על-פי הקיים בתוכנית המדידה, יותרו שינויים מזעריים לצורך הבטחת ניקוז מי נגר עילי, לרבות התקנת מערכות השקיה וניקוז תת-קרקעיים.</p> <p>3. לא תותר כל חפירה ו/או בניה מתחת לגינה לשימור</p>
ב.	עצים לשימור	<p>על העצים הבוגרים בתשריט המופיעים בסימון של "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. יש לנקוט באמצעים הדרושים לצורך הגנה על עצים אלו בזמן ביצוע עבודות הבניה – ע"פ הנחיות היח' לשימור והיח' לתכנון נוף בעירייה.</p> <p>2. אסורה כל פעולה העלולה לפגוע בעצים לשימור לרבות כריתה ו/או עקירה. עבודות גיזום יבוצעו רק במידת הצורך וע"פ הנחיות היח' לשימור והיח' לתכנון נוף בעירייה.</p> <p>3. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p>
4.1.5 הוראות שימור לתת תא שטח IA, IB, IC – עבור גדרות לשימור		
א.	גדר מזרחית	<p>הגדר המזרחית שמול הגינה לשימור המסומנת בתחום התשריט לשימור, תשומר בהתאם למקור כמופיע בתיק התיעוד. לא יותר להעתיק את מיקום הגדר, להרוס חלק ממנה או לערוך בה כל שינויים שאינם תואמים את צורתה המקורית</p>
ב.	גדר מערבית	<p>הגדר המערבית המסומנת בתשריט להעתקה תועתק ממקומה הנוכחי שבתחום הפקעה לצורך הרחבת הכביש אל קו המגרש המערבי. עיתוי ההעתקה יהיה לאחר ביצוע ההפקעה בפועל בלבד. הגדר תועבר בשלמותה כולל כל האבנים הכוללים אותה ובאותה טכנולוגיית בניה. לפני הפרוק יסומנו האבנים וישמרו.</p>
4.1.6 הוראות לתת תא שטח IB – המבנה החדש		
א.	הוראות לתת תא שטח IB	<p>1. מספר הקומות במבנה החדש לא יעלה על מספר הקומות המותר בטבלה מספר 5.</p> <p>2. קטע המבנה שישמש פרק מחבר בין המבנה לשימור והמבנה החדש יבנה ברובו מחומר שקוף שיאפשר מבט אל החזית הצפונית של המבנה לשימור</p> <p>3. האגף החדש למעט האלמנט המחבר והקומה הרביעית מעל המבנה הקיים יחופה בטיח איכותי. גוון הטיח יקבע בהיתר הבניה בהתייעצות עם יח' השימור בעיריית חיפה.</p> <p>4. גובה המבנה החדש, מספר הקומות וגובה המתקנים הטכניים יהוו הוראה אדריכלית מחייבת שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת לפי תקנות 2(10) ו-2(19) בתקנות סטייה ניכרת</p>
ב.	תחנות טרנספורמציה	<p>תחנות טרנספורמציה במידה ויידרשו ע"י חברת החשמל יוקמו ככל שניתן בתחום תת תא שטח IB</p>
ג.	מתקנים טכניים על הגגות	<p>1. קולטי שמש יותקנו על גג המבנה באופן מוסתר ומוצנע.</p> <p>2. ניתן יהיה למקם מתקנים טכניים על הגג בהתאם למגבלות המצויינות בסעיף 5 – "טבלת זכויות והוראות בניה"</p> <p>3. המתקנים הטכניים על הגג יוסתרו וייקורו.</p> <p>4. חדר המעלית בבנין החדש יהיה תת קרקעי או משולב באחת הקומות שאינן קומת המתקנים הטכניים.</p>

ד.	בריכת שחיה	תותר הקמת בריכה ו/או ספא לשימוש דיירי הבית בלבד, הבריכה תוקם בתחום קווי הבניין. הבריכה תוכל לשמש לצרכים טיפוליים, הידרותרפיים. הבריכה תעמוד בתנאי משרד הבריאות.
ה.	גובה המבנה החדש	1. קומות 3,4,5,6, יהיו בגובה ממוצע של כ- 3.5 מ' ברוטו לקומה וכך שגובה פני הגג של האגף החדש לא יעלו מעבר למצויין בסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה.

4.2	שם ייעוד: דרך	
4.2.1	שימושים	
	סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל: 1. תותר הקמת מבנה דרך או מתקן דרך המהווה חלק מהדרך והדרוש להקמתה ולפעולתה של הדרך וכן מדרכות לאורכה. 2. יותרו מקומות חניה בתחום הדרך.	
4.2.2	הוראות	
א.	סלילה	מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
ב.	ביצוע	ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה
ג.	תשתיות	בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
ד.	גדר מערבית להעתקה	על הגדר המערבית, המסומנת להעתקה, יחולו הוראות שימור לתת תא שטח 1A – עבור גדרות לשימור המופיעות בפרק זה, סעיף 4.1

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח' מספר	צפיפות לדונם (יח' נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות (17)			קווי בנין (מטר)	צדדי צדדי-דרומי	קדמוני-מזרחי
			מפעל לבנייה הקובעת (1)	מתחת לבנייה הקובעת (1)	סה"כ שטחי בניה	עיקרי שירות (2)						עיקרי שירות (4) (2)	מפעל לבנייה הקובעת (1)	מתחת לבנייה הקובעת (1)			
מגורים מיוחדים	1A	3405	3855	1500	13,785	404%	91 (12)	27	60%	17 (3)	4	2	קווי בנין (מטר)	צדדי צדדי-דרומי	קדמוני-מזרחי		
											6 (7)	4 (5)					
											1 (6)						

- מפעל הכניסה הקובעת הינו קומת הכניסה המקורית בבנין לשימור דהיינו 301 מטרים מעמ"י גובה מוחלט. בתא שטח BI מפעל הכניסה הקובעת יותאם למפעל האגף הצפוני של המבנה לשימור. גובה מפעל זה יהיה 302.55 מטר (+1.44).
- שטחי השרות יחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובכפוף להוראות תוכנית זו.
- גובה המבנה הקיים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד פני תקרת המגורים העליונה לא כולל מעקה ואו יציאה לגג.
- יתרו מחסנים דירתיים בשטח מירבי של עד 10 מ"ר ליחידת דיוור בקומות שמתחת למפעל הכניסה.
- שטח לתניונים בלבד.
- קומה עבור חניה/שירות בלבד.
- מעל תקרת המגורים העליונה יותרו מתקנים טכניים לרבות חדרי מעליות ויציאה אל האג. ניתן למקם מתקנים טכניים על הגג ובתנאי שיהיו בנסיגה של 3.0 מ' מכל חזית, גובה תקרתם לא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג ומעקה תקרה זו לא יעלה על 0.4 מטר.
- השטחים הקיימים שגובהם מעל 220 ס"מ, מתחת לבנייה הקובעת יחושבו כשטחי שירות.
- במידה וידרש שטח שירות שגובהו מעל 220 יהיה בסמכות מהנדס העיר לאשרו כשטח שירות בתנאי כי יוכח במפרט טכני כי המתקן מחייב גובה יותר.
- בקומות החניה שמתחת למבנה החדש יותר במידה וידרש גובה מעל 220 ס"מ ובתנאי שלא יעלה על 250 ס"מ.
- שטח עיקרי למרפסות מקורות בלבד. המרפסות במבנה לשימור ובתוספת הקומה השניה מעל למבנה לשימור יהיו בהתאם למרפסות הקיימות. השטח העיקרי שיותר למרפסת מקורה (אזוטרר) עבור יחידת דיוור אחת לא יעלה על 12 מ"ר מירבי. סניגרת גזוטרראות מהווה סטייה ניכרת, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת ע"פ סעיף 2 (19) בתקנות סטייה ניכרת בחוק התכנון והבניה התשי"ב 2002.
- מספר יחידות הדיוור המוגן לא יעלה על 91 יחידות דיוור (ניתן יהיה להפחית את מספר יחידות הדיוור).
- גובה האגף החדש ימדד ממפלס כניסה קובעת ולא יעלה על גובה מוחלט של 324 מ' מעל פני הים. מעקה הגג הבנוי לא יעלה על 0.4 מ' מעל פני הגג ומעליו יותקן מעקה "שקוף" על פי התקנות.
- בתא שטח 1B, בתחום 2.0 מ' הגובלים מצפון עם גן שמואל, לא תותר כל בניה תת קרקעית עד עומק 3 מ' מפני קרקע טבעית.
- שטח שירות למתקנים טכניים שימוקמו מתחת לבנייה הקובעת.
- גובה קומות 3,4,5,6 במבנה החדש יהיו בגובה ממוצע כמפורט בסעיף 4.1.6, ה', 1.
- גובה המבנה הקיים והחדש, מספר הקומות וגובה המתקנים הסטכניים יהיו הוראה אדריכלית מחייבת שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת לפי תקנות 10/2 (19) בתקנות סטייה ניכרת.

6. הוראות נוספות**6.1 פיתוח המגרש**

- א. על מגישי הבקשה ובעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות בתחום המגרשים עפ"י היתר הבניה, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצופים, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה.
- ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.2 חניה

- א. החניה תהיה בתחום המגרש תהיה ביחס של 1:1 למספר יחידות הדיור המקסימאלי המצויין בתוכנית
- ב. החנייה תהיה כולה תת קרקעית למעט חניה תפעולית
- ג. מתן היתר בנייה לחניון מקורה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לתנאים ולאמצעים שיש לנקוט על מנת להבטיח את איורור החניון ושהחניון לא יהווה מטרד לסביבה. מתן היתר לאיכלוס המבנים מותנה באישור איגוד ערים כי ננקטו כל האמצעים להבטחת איורור החניון ולמניעת מטרדים לסביבה
- ד. על מפעיל הדיור המוגן לתת מענה מסודר לעובדי המבנה ולאורחי הדיירים במסגרת מכסת החניות הקבועה בתוכנית

6.3 מניעת מטרדים בעת הבניה

- א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה ולנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכו'.
- ב. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- ד. מכוונות 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.
- ה. משאיות פינוי חומר הפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר הפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
- ו. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
- ז. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ח. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.4 תנאים לקבלת תעודת גמר.

א	שימור בפועל של המבנה לשימור בכפוף להוראות התוכנית ונספח השימור ובאישור מחלקת השימור של עיריית חיפה.
ב	גמר הפיתוח בתחום המגרש.
ג	גמר השימור לגינה ההסטורית לשימור.
ד	הצבת שלט ציבורי המתאר את היסטוריית המבנה לשימור, בשתי הכניסות למגרש (מזרחית ומערבית בקו המגרש עם רחוב הנריך היינה).

6.5 סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה.

א. כל המבנים להריסה יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'.

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

1.ב לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה מבעל ההיתר.

2.ב 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).

3.ב פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים.

4.ב הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

5.ב 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.

6.ב א. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

6.6 עבודות עפר חציבה ומילוי

א 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** הבנין לאתר מוסדר.

מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

6.7 איכות הסביבה

6.7.1 מיזוג אוויר

הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מתקני מיזוג אוויר ותלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי לנושא מיסוך הולם.
מתן היתר הבניה, מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא מיקום מתקני האוויר ופתרון המיסוך האקוסטי.
מתן היתר לאיכלוס תותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שאכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים מהמתקנים הטכנים.

6.8	ביוב, ניקוז ואספקת מים וסידורי תברואה
6.8.1	ביוב
א.	לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים, הביוב והניקוז לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.
ב.	מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.
ג.	לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
ד.	תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
ה.	לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
ו.	בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.
ז.	מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י אגף המים, הביוב והניקוז
ח.	לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שהחיבור בוצע לשביעות רצונו
6.8.2	בניה משמרת מים
א.	באזורים המיועדים לפיתוח - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית ניקוז לשימור מי נגר עילי שתיערך בהתאם לעקרונות אלו.
ב.	מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.
ג.	תכנון דרכים וחניות
ד.	בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים
6.8.3	ניקוז-תיעול
א.	מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי בכפוף להוראות בניה משמרת מים שלעיל ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושרת ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.
ב.	לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
ג.	לא ינתן 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.
ד.	בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

ה. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.

6.8.4 אספקת מים

א. לפני התחלת תכנון המבנים 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.

ב. 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 ידי מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע בהתאם לדרישות מהנדס העיר

ג. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.

ד. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

6.8.5 אצירת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה יותקנו בתחומי המגרש ובהתאם לדרישות מחלקת התברואה העירונית וכפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר בעת מתן היתר הבניה.

6.9 חשמל

א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970), בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

ב. 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.

6.10 פיקוד העורף

לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס פקע"ר.

6.11 תאורה

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין את תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר

6.12 שרותי כבאות

א. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.

ב. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרטים קיימים ובהתאם לחוק.

6.13 תקשורת

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

6.14 היטל השבחה

א היטל השבחה ישולם כחוק.

6.15 חלוקה חדשה

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 סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.

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

ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.16 מניעת סיכונים סיסמיים

א היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י, 413 יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 ומבלי לפגוע בשימור חזיתות המבנה והאלמנטים הפנימיים המרכזיים וזאת במילוי התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה

2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים" עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים "מיום 23 ביוני 2008

6.17 גדרות ומעקות

א גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6.18 תנאים מיוחדים

א על היוזמים לשאת בעלות שינויים בהסדרי התנועה והחניה כולל שינויים בסלילה ובפיתוח בתחום הדרך הגובלת באם ידרשו שינויים כאלו על מנת לממש את המוצע בתכנית זו.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א	שימור המבנה לשימור ושיחזורו	ל.ר.
ב	הקמת האגף החדש	
ג	השלמת הפיתוח והגינון בתחום המגרש המאוחד	

7.2 מימוש התוכנית

תוכנית זו תמומש תוך 12 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
5.10.11	<i>[Handwritten Signature]</i>		ח.פ. 513028068	הבית בכרמל בע"מ	מגיש התוכנית
5.10.11	<i>[Handwritten Signature]</i>		ח.פ. 513028068	הבית בכרמל בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
5.10.11	<i>[Handwritten Signature]</i>		ח.פ. 513028068	הבית בכרמל בע"מ	בעלי עניין בקרקע
5.10.2011	<i>[Handwritten Signature]</i>	ליאור ויתקון, אדריכל מספר רשום 00116810	50573849 28897155	אמנון בר אור אדריכל ויתקון ליאור אדריכל	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

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

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 המאשר	התכנון	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 חלה. 			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערה 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.