

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/מק/1301 ז'

שם תוכנית: "מתחם מגורים ברח' נווה גנים גוש 10925 חלקות 207, 208"

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה

03-01-2012

תיק מס' _____

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית חיפה</p> <p>אישור תכנית מס' חפ/מק/1301 ז'</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 64 ביום 3.10.11</p> <p>חדוה אלמוג י"ר הועדה מ"מ יושב ראש הועדה המקומית לתכנון ובניה</p> <p>1.13.11</p> <p>1.10.11</p>	<p>ועדה מקומית חיפה</p> <p>הפקדת תכנית מס' חפ/מק/1301 ז'</p> <p>הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 27 ביום 5.04.2011</p> <p>(-) חדוה אלמוג י"ר הועדה</p>
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' חפ/מק/1301 ז'</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6349</p> <p>מיום 28.12.2011</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ/מק/1301 ז'</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6292</p> <p>מיום 12.9.2011</p>
---	--

דברי הסבר לתוכנית

החלקות 207 ו-208 כלולות בתכנית המאושרת חפ/1301 א'.
בחלקה 207 נבנה מבנה בהתאמה לזכויות הבניה המאושרות.
בחלקה 208 נבנה מבנה אשר לא ניצל את מלוא זכויות הבניה המאושרות.
על מנת לאפשר את ניצול זכויות הבנייה אושרה בוועדה המקומית בקשה לאחד את חלקות 208 ו-207
למגרש אחד ובמקביל אושרה בקשה להיתר לניצול חלק מהזכויות שנותרו בחלקה 208. היות ועדיין נותרו
במגרש המאוחד זכויות בנייה והקלות בשטח אשר טרם נוצלו, הגישו בעלי הקרקע, תכנית בנין עיר
שמטרתה לשנות את קווי הבניין באופן שיאפשר את ניצול יתרת זכויות הבניה ואת יתרת ההקלות שאותן
ניתן לאשר בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 147 לחוק במגרש המאוחד וזאת, במבנה נוסף בן 8 קומות
מעל קומת הכניסה אשר יכלול 24 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם מגורים ברחוב נווה גנים גוש 10925
חלקות 208, 207

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

חפ/מק/1301 ז'

מספר התוכנית

6,114 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

9.11.11 תאריך עדכון המהדורה

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

• 62 א(א) סעיף קטן (4), (5), (9)

לפי סעיף בחוק

תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא
היתרים או הרשאות.
ללא איחוד וחלוקה

היתרים או הרשאות

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	
		קואורדינטה y	202,550
		קואורדינטה x	744,000
1.5.2	תיאור מקום	נווה גנים, חיפה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית חיפה	
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה ישוב שכונה רחוב מספר בית	חיפה חיפה נווה גנים נווה גנים 21,19

יפורסם
עיומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10925	מוסדר	חלק מהגוש	208,207	235,236

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
10925	10925

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1301 א'	218,219

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט הפרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/02/1986	3301	תכנית חפ/מק/1301 ז' משנה רק את המפורט בתכנית חפ/מק/1301 ז' וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1301 א' ממשיכים לחול.	שינוי	חפ/1301 א'
21/04/1996	4402	תכנית חפ/מק/1301 ז' אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/1400 יב.	כפיפות	חפ/1400 יב
17/09/1987	3484	שינוי גובה קומת חניה מקורה.	שינוי	חפ/229 י
14/03/1994	4201	תכנית חפ/מק/1301 ז' אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/229 י1.	כפיפות	חפ/229 י1
27/10/2003	5232	תכנית חפ/מק/1301 ז' אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/מק/229 י2.	כפיפות	חפ/מק/229 י2
26/06/2000	4896	תכנית חפ/מק/1301 ז' אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/מק/1400 יגב.	כפיפות	חפ/מק/1400 יגב
08/03/1998	4626	תכנית חפ/מק/1301 ז' אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/מק/1400 יב1.	כפיפות	חפ/מק/1400 יב1
01/12/2003	5227	תכנית חפ/מק/1301 ז' אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/מק/1400 יב4.	כפיפות	חפ/מק/1400 יב4
28/02/2006	5501	תכנית חפ/מק/1301 ז' אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/מק/1400 יפמ.	כפיפות	חפ/מק/1400 יפמ
26/06/1997	4536	תכנית חפ/מק/1301 ז' אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/מק/1400 יתט.	כפיפות	חפ/מק/1400 יתט
16/8/2007	5704	תכנית חפ/מק/1301 ז' אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת תמ"א 4/ב/34	כפיפות	תמ"א 4/ב/34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אלי ניסן	30.6.11	1		1:500	מחייב	תשריט התכנית
		אלי ניסן	30.6.11		18		מחייב	הוראות התוכנית
		אלי ניסן	30.6.11	1		1:250	מנחה	נספח בניוי
		שרון לבנברג-דנגור	30.6.11	1		1:250	מנחה	נספח תנועה וחנייה

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 המנחים יגברו המנחים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
elinisan@zahav.net.il	04-8525717	0505-272114	04-8525710	מרגולין 45, חיפה		תאגיד	15317	26681882	אלי ניסן	אדריכל

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
dan_w@netvision.net.il	04-8121262	057-8-202001	04-8121261	נווה גנים 17, חיפה	513986216	דנתו אס.סי.גיי.				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
dan_w@netvision.net.il	04-8121262	057-8-202001	04-8121261	נווה גנים 17, חיפה	513986216	דנתו אס.סי.גיי.				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
elinisan@zahav.net.il	04-8525717	0505-272114	04-8525710	מרגולין 45, חיפה		תאגיד	15317	26681882	אלי ניסן	אדריכל
bermanb@netvision.net.il	04-8529411	052-2-475198	04-8523602	העמאמות 61, חיפה		תאגיד	517	50770833	מאיר ברמן	מודד
i.d.sharon@012.net.il	077-4110421	054-4-995483	077-4110420	בן גוריון 32, חיפה		תאגיד	105903	029618113	שרון לבנברג דגנור	מהנדסת אורחית

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
------	------------

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

מתן אפשרות לתוספת מבנה במגרש לצורך ניצול זכויות בניה מאושרות וזכויות בניה אשר ניתן לקבלן בהקלה בסמכות ועדה מקומית תוך שינוי קווי בניין והוראות בניה, לבניית 104 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א.	שינוי קו הבנין במגרש המאוחד – תא שטח 201 לצורך הוספת מבנה שלישי במגרש - מבנה B בהתאם לסעיף 62 א (א) 4. השינוי כולל: 1. שינוי קו בניין קידמי לכיוון רחוב משאש מ-20.0 מ' ל-5.0 מ'. 2. שינוי קו בניין צידי צפון מערב מ-6.0 מ' ל-5.0 מ'. 3. שינוי קו בניין לחניון המקורה.
ב.	הוספת בנין על המגרש המאוחד – בהתאם לסעיף 62 א (א) 5.
ג.	תוספת שטח בנייה הכולל את ההקלות שניתן לבקש עפ"י סעיף 147 לחוק – בהתאם לסעיף 62 א (א) 9 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	6.114
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7192.38		+ 402.38	6790	מ"ר	מגורים
	104		-	לא מוגבל	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים		תאי שטח	יעוד
		201	מגורים ג
		101	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
86.9	5313	86.90	5313
13.1	801	13.1	801
100.00	6114	100.00	6114

↓

יעוד	מגורים ג	דרך	סה"כ
מגורים מיוחד	5313		
דרך מאושרת		801	
סה"כ	6114		

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ג'	
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב ארכיטקטוני
ב.	מספר מבנים ומרחק בין מבנים
ג.	גגות
ד.	העמדת מבנים
ה.	חניה
א.	1. גג הבניין יהיה גג שטוח. 2. תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה. 3. הבניין יצופה ציפוי קשיח. 4. החומרים והציפויים של חזיתות וגג המבנה וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מה"ע.
ב.	במגרש יותרו 3 מבנים (C,B,A) כמסומן בנספח הבינוי). המרחק המינימלי בין המבנים לא יפחת מ-6 מ' והמרחק בין מבנה A ו-B לא יפחת מ-15 מ'.
ג.	גג המבנים היה שטוח. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר שתוגש לאישור מהנדס העיר.
ד.	בניין B יתוכנן באופן מקביל לחזית האגף המערבי של בניין A ובמרחק של 15 מ' ממנו כפי שמסומן בנספח הבינוי.
ה.	1. גובה מקסימלי בחניון המקורה הוא 4.6 מ' מדוד עד פני התקרה שמעל קומת החניה. 2. מרחקים – המרחק בין קיר חניון תת קרקעי לקו רחוב לא יפחת מ-1.5 מ' על מנת לאפשר ביצוע ערוגת גינון ונטיעת עצי רחוב.

4.2 שם ייעוד: דרכים	
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א.	תשמש למעבר כלי רכב וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילות ברזל.
א.	מבקשי היתרי הבניה ו/או בעלי הקרקע או הבאים במקומם חייבים להוציא לפועל את סלילת ו/או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה ונוף בעירייה או לשלם היטל דרכים הכל בהתאם להחלטת מה"ע.
ב.	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.
ג.	עבודות הסלילה והפיתוח הנ"ל יכללו גם שינויים בדרכים ובמדרכות הקיימות. העבודות תהינה לשביעות משרד מהנדס העיר וסיום העבודה יהווה תנאי למתן היתר איכלוס למבנה במגרש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (2)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	תכסית משטח (5)	צמימות לדונם (נ"ח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' הא שטח/ בניין	יעוד						
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לבנייה							מסל	מעל מפלס לכניסה הקובעת					שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה
												שטחי בניה	שטחי בניה									
בתאים לתשריט	בתאים לתשריט	בתאים לתשריט	1	10	30.00	85%	19.57	104	214.4	11391	1100	398	3100	6793	5313	100	מגורים א					
			2	10	30.00													A				
			3	8	24.00														B			

(1) הגובה ימדד מקומת הכניסה ועד פני תקרת המגורים העליונה. מעל גובה זה יותרו חדרי יציאה לגג, חדרי מעליות, מבנים ומתקנים טכניים בגובה המינימאלי שיידרש.

(2) תותר בליטה של 1.5 מ' עבור מרפסות זיזיות למרווח הצפון מזרחי ו- 0.8 מ' עבור מרפסות זיזיות למרווח הדרום מזרחי. קומות חניה מתחת לפני קרקע טבעית יותרו בהתאם לתכניות חפ/1400 וחפ/1400/ב1.

(3) שיעור שטחי השירות למגורים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י' על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה.

(4) שטח זה כולל שטחים בגין הקלות כדלקמן: 6% משטח המגרש המאוחד + 5% משטח חלקה 207 בעבור תוספת של 2 קומות לבנין בחלקה 207/שטח חלקה 207:

בסעיף הני"ל ניתן להחזיר שטחים נוספים בגין מעלית על דרכי הגישה אליה והמבואות עד 5% משטח המגרש המאוחד (דהיינו עד 265 מ"ר).

(5) חישוב התכסית יהיה על ותת קרקעית.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בנייה
	תכנית בינוי ופיתוח
א.	הבקשה להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקני"מ 1:100 אשר תאושר ע"י מהנדס העיר. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל גישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון, נטיעת עצים וכד'. גדרות ומעקות בשטח המגרש יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח.
ב.	על בעלי ההיתר או הבאים במקומם לבצע בשטח המגרשים את כל עבודות הפיתוח עפ"י תכנית הבנייה והפיתוח המצורפים להיתר.
6.2	פיתוח המגרש
א.	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.
ב.	בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
	הקיר התומך הגובל בשצ"פ יבנה תחילת הכשרת השטח לבנייה על מנת למנוע את גלישת ושפיכת חומרי חציבה ומילוי למגרשים גובלים. הקיר יבנה על פי תכנית כפי שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בנייה. הגישה להקמת הקיר התומך תהיה מתחום המגרש.
	חפירה וביסוס קיר התמך בין מגרש הבנייה לשצ"פ יעשה באזור מגרש הבנייה בלבד.
6.3	תאורה
	תאורת רחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.
6.4	גדרות
	הגדרות בתחום תכנית זו יהיו חלק מתכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
6.5	חנייה
	על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החנייה הדרושה על פי תקן הקיים והמחייב ביום הוצאת היתר בנייה.
6.6	מניעת מטרדים בעת הבנייה
	מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
א.	הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
ב.	אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
ג.	לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
ד.	במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
ה.	העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימאלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
ו.	בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
ז.	כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
ח.	מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש.
ט.	בעת ביצוע חציבה יש לנקוט באמצעים שנקבעו בתקנות לעניין מניעת רעש מציוד כבד לפני התחלת עבודת הכלים.

6.7	עבודות עפר חציבה ומילוי
	תנאים לקבלת היתר בנייה.
6.7.1	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.
6.7.2	חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
6.7.3	סילוק פסולת עפר 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן: 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר בניה. 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי : 3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2 בהעדר איזון – יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
6.7.4	מתן היתר אכלוס הבניין מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

6.8	חומרי גמר
	החומרים והציפויים של חזיתות וגגות הבניין יהיו מחומרים עמידים לשיעור רצון מהייע.

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

6.10	שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים
א.	פתרון למסתורי הכביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין.
ב.	לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
ג.	התקנת דודי שמש, קולטים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בנייה.
ד.	לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל, סגירה או

	פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
ה.	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.
ו.	לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.
ז.	הבניין יצופה ציפוי קשיח.

6.11	שרותים
6.11.1	כללי לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת הבקשה להיתר בניה, על היזם ו/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 וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר בניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.
6.11.2	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 ו/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-די תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.
6.11.3	ביוב א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות 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, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
6.11.4	תשתיות טרם מתן היתר בניה יש להגיש לתאגיד מי כרמל תכנית של המתחם הכולל כל המרכיבים של שלושת המבנים (חיבורים, צנרת ופרטי מים וביוב) שבוצעו בפועל על רקע מפת גושים וחלקות ולקבל את אישור תאגיד מי כרמל. קוטר החיבור לאספקת המים ייקבע בהתאם לדרישות ודו"ח בטיחות שיוגשו לצורך אישור הנספח הסניטרי. מתן היתר בניה מותנה בהגשת האישורים המקובלים כולל הגשת נספחים סניטריים ואישור מחלקת מידע תכנון עיר לנושא מיקום מערכת לאספקת מים.
6.11.5	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 ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.
6.11.6	קווי טלפון, כבלים ותקשורת

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ואו בתוך המבנים.	
אצירת והרחקת אשפה	6.11.7
מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.	

חשמל	6.12
6.12.1	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.
6.12.2	איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (תא"מ)
20.00 מ'	-----	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.00 מ'	-----	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנוקב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

תחנת טרנספורמציה	6.13
6.13.1	לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בנייה לכלול בתכנוניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400/ת"ט.
6.13.2	תחנת הטרנספורמציה "נווה גנים 21" הקיימת בשטח התכנית נבנתה עפ"י היתר בניה וטופס 4 כנדרש בחוק התכנון והבנייה וזאת לאחר שניתנה הקלה מתכנית בניין עיר חפ/1400 ת"ט ע"י עיריית חיפה.

מקלטים, מרחבים מוגנים	6.14
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.	

עתיקות	6.15
המגרש נכלל באזור מוכרז כ"שטח עתיקות". לפני הוצאת היתר בנייה, יש לקבל את הסכמת רשות העתיקות.	
א	שטח התכנית נכלל באזור אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
ב	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות לפיו.
ג	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

ד	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
ה	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.16	חברת תחזוקה
א.	תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית הוא הגשת התחייבות מצד מבקש ההיתר להתקשר בהסכם עם חברת אחזקה וניהול לתקופה של שלוש שנים ממועד מתן היתר האכלוס. נוסח ההתחייבות יאושר על ידי היועץ המשפטי של הועדה המקומית.
ב.	חברת הניהול תהיה אחראית, בין היתר, לאחזקה שוטפת של הרכוש המשותף, שטחי החנייה, הגינות, המעליות ומערכות התשתיות.
ג.	בהסכם עם רוכשי הדירות ובתקנון הבית המשותף יצויין כי מתחם המגורים יתוחזק ויטופל על ידי חברת ניהול כאמור לעיל.

6.17	בנייה משמרת מי נגר עילי
	במגרש המגורים השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:
א.	במגרש המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירים מים למטרות חלחול לתת הקרקע, כנדרש בהוראות תמ"א 4/ב/34.
ב.	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.
ג.	מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ולשצ"פ הגובל בתא השטח ככל הניתן ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
ד.	התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
ה.	מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
	תכנון הניקוז בתחום שטחים ציבוריים פתוחים – 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.
	תכנון הניקוז בתחום דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגני מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן חומרים נקבוביים וחדירים.

6.18	איחוד וחלוקה, רישום
	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.

6.19	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

שיקום נופי	6.20
כתנאי לאישור איכלוס על בעלי היתר הבנייה לבצע שיקום נופי של השטחים הגובלים שיפגעו במהלך העבודה ולהשלימו בד בבד עם השלמת העבודה. השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתכנית שיקום נופי כפי שתאושר ע"י היחידה לתכנון נוף לפני ביצוע עבודת השיקום.	

היטל השבחה	6.21
היטל השבחה ישולם כתוק.	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א.	בניין A (בביצוע)	
ב.	בניין B	לאחר אישור התב"ע
ג.	בניין C (בביצוע)	

7.2 מימוש התוכנית

5 שנים

8. חתימות

תאריך:		חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		דנתו - א.ס.סי.גיי	דנתו א.ס.סי.גיי. תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:		חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		דנתו - א.ס.סי.גיי	אלי ניסן משרד: א. ניסן - ד. רווה, אדריכלים ובוני שלד מרגולין 48 חיפה 04-8525710	
תאריך:		חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		דנתו - א.ס.סי.גיי	דנתו א.ס.סי.גיי. תאגיד:	
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		דנתו - א.ס.סי.גיי	תאגיד:	
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			תאגיד:	
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			תאגיד:	



נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400	תכנית זו כפופה להוראות התכנית	2642	03/07/1980
תמ"מ 6	תכנית זו כפופה להוראות התכנית	5269	29/01/2007

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.