

14. 12. 11.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/2289

שם תוכנית: שינוי יעוד ממגורים א' למגורים, משרדים ובנק, שד' מוריה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
19-12-2011
כ"ת ק"ב ל
תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 2289/1
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.9.11 לאשר את התכנית.
Yolanda
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' 2289 / 99
הומלץ להפקדה
בישיבה ה - 33 ב - 31.5.10
ח"מ יושב ראש הועדה (-) א. אלמוג
מהנדס העיר (-) א. וסרמן

א.1

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____

הודעה על הפקדת תכנית מס' 2289/1
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6250
ביום 14.6.11

דברי הסבר לתוכנית

המבנה הקיים כולל 7 דירות ב- 4 קומות מעל מפלס רחוב מוריה.
המבנה קיים ברח' מוריה המהווה כיום ציר המשלב מגורים עם משרדים ומסחר. בקומת הקרקע (הגובלת עם הרחוב) אושר שימוש חורג ממגורים למשרדים, בהתאם למדיניות ציר מוריה. התכנית מציעה לשנות את יעוד השטח ממגורים למגורים ומשרדים.
בנוסף לכך התכנית באה להסדיר את נושא ההקלות אשר אושרו במסגרת היתר הבנייה (תוספת שטח מעל המותר, תוספת קומה מעל המותר והקלה למרווח).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד ממגורים א' למגורים, משרדים ובנק,
שדי מוריה.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

חפ/2289

מספר התוכנית

(1)

925 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

10.11.11

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
לפי סעיף בחוק

וועדה מחוזית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
		קואורדינאטה X	198850
		קואורדינאטה Y	744550
1.5.2	תיאור מקום	התכנית נמצאת ברח' מוריה 66, חיפה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חיפה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	כל תחום הרשות
		יישוב	חיפה
		שכונה	הר הכרמל
		רחוב	מוריה
		מספר בית	66

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10766	מוסדר	חלק מהגוש	3	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות ומופקדות קודמות

- א. על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

תאריך	מספר ילקוט הפרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/02/1939	מנדטורית	תכנית חפ/2289 משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/424 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/424
12/07/1979	2550	תכנית חפ/2289 אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/1590.	כפיפות	חפ/1590
15/11/1956	509	תכנית חפ/2289 אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/966.	כפיפות	חפ/966
21/04/1996	4402	תכנית חפ/2289 אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/1400.ב.	כפיפות	חפ/1400.ב
01/03/1988		תכנית חפ/2289 אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/1888.	כפיפות	חפ/1888
15/02/1934	מנדטורית	תכנית חפ/2289 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/229 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/229
26/06/2000	4896	תכנית חפ/2289 אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/1400.גב.	כפיפות	חפ/מק/1400.גב
08/03/1998	4626	תכנית חפ/2289 אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/1400.יב.1.	כפיפות	חפ/מק/1400.יב1
28/02/2006	5501	תכנית חפ/2289 אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/מק/1400.פ"מ.	כפיפות	חפ/מק/1400.פ"מ
26/06/1997	4536	תכנית חפ/2289 אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/מק/1400.תט.	כפיפות	חפ/מק/1400.תט

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		א.גיסן ד.רווח אדריכלים ובוני ערים	11/07/2010			1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		א.גיסן ד.רווח אדריכלים ובוני ערים	12/08/2010	23			מחייב	הוראות התוכנית
		א.גיסן ד.רווח אדריכלים ובוני ערים	11/07/2010			1:250	מנחה	נספח בינוי
		שרון לכנברג דגנור	06/07/2010			1:100	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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	ח.פ.	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רוברט ביליה נכסים ובניין בע"מ	511488207		רשות מקומית		רח' יפו 157, חיפה	04-8538881	0525244540	04-8532277	r.bilia@012.net.il

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	ח.פ.	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רוברט ביליה נכסים ובניין בע"מ	511488207		רשות מקומית		רח' יפו 157, חיפה	04-8538881	0525244540	04-8532277	r.bilia@012.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	ח.פ.	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רוברט ביליה נכסים ובניין בע"מ	511488207		רשות מקומית		רח' יפו 157, חיפה	04-8538881	0525244540	04-8532277	r.bilia@012.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

תפקיד	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	אלי ניסן	026681882	15317			פניחס מרגולין 45 חיפה	04-8525710	0505272114	04-8525717	nisanel@zahav.net.il
יועצת הנעה והנייה	מהנדסת אורחית	שרון לבנברג	029618113	105903		בן גוריון 32, חיפה	077-4110420	0544995483	077-4110421	077-4110421	i.d.sharon@012.net.il
מודד	מוסמך מודד	מאיר ברמן	507708333	517		העצמאות 61 חיפה	04-8523602	0522475198	04-8529411	04-8529411	bermanb@netvision.net.il

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**

א.	שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ומשרדים לצורך הוספת שימוש למשרדים ולבנק בבניין קיים המיועד למגורים.
----	---

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א.	שינוי קווי בניין באופן נקודתי בהתאם למבנה הקיים ובהתאם להקלות שניתנו.
ב.	שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ומשרדים לצורך הוספת שימוש למשרדים ולבנק בקומת קרקע בבניין קיים המיועד למגורים
ג.	המרת שטח שירות של כ-16 מ"ר שמיועד לממ"דים בקומת הקרקע לשטח עיקרי כתוצאה משינוי השימוש.
ד.	הטמעת ההקלות שניתנו בהיתר בניה מבחינת תוספת שטחי בניה ותוספת קומה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר (עיקרי)	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
(1)		400.3	-19.7	420	מ"ר	מגורים (1)
(2)		5	-2	7	מס' יח"ד	
		125	+125	0	מ"ר	תעסוקה (בנק)
		525.3	+105.3	420		סה"כ

- (1) **הסבר בנושא שטח הבנייה:**
 שטח בנייה מותר: 420 מ"ר.
 תוספת שטח שאושר כהקלה ע"י הוועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה: 89.3 מ"ר.
 הפחתה של שטח מגורים אשר הופך למשרדים/בנק: 109 מ"ר.
 שתי הדירות בקומת הקרקע בשטח כולל של 109 מ"ר הופכות למשרד/בנק.
 לשטח הזה מצטרף שטח הממ"דים (16 מ"ר) ההופכים לשטח עיקרי.
- (2) **הסבר בנושא מס' יח' דוור:**
 בבניין קיימות 7 יחידות דוור. 2 היחידות שבקומת הקרקע משנות את יעודן למשרדים/בנק.
 סה"כ יח"ד למגורים: 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים		זיקת הנאה	תאי שטח	יעוד
			100	מגורים ומשרדים
			201	דרך מוצעת
			200	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
75.6	700	83.5	773
16.5	152	16.5	152
7.9	73		
100	925	100	925

←

יעוד	מגורים ומשרדים	דרך מאושרת	דרך מוצעת	סה"כ
מגורים א'				
דרך מאושרת				
דרך מוצעת				
סה"כ				

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומשרדים
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
ב.	משרדים ובנק ללא שירותי אשנב וללא כספומט הכל בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
4.1.2	הוראות בנין
א.	המשרדים והבנק ימוקמו בקומת הקרקע.
ב.	בשאר הקומות ישמר השימוש למגורים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר(2))	תכנית משטח (%)	צמימות לזונוס (יח"ד לזונוס נטו)	מספר יח"ד מספר בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מתוחות לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת					שטחי בניה סה"כ	מתוחות לכניסה הקובעת	שירות (3)			
לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	1	5	14.6	35.71	7.14	5	1.14.33	800.3	180.00	220.00	700	100	מגורים משרדים
									32.14	225.00	100.00	125			
									146.47	1025.3	280.00	220.00			סה"כ

- (1) 5 קומות כולל עליית גג.
 (2) גובה קומות הבניין לפי חפ/מק/1400 ג"ב.
 (3) אופן הישוב שטחי השרות למגורים יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י על כל השינויים וההשלמות שיעשו מזמן לזמן.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בנייה
א.	המשרדים והבנק ימוקמו בקומת הקרקע, בשאר הקומות ישמר השימוש למגורים. בקומת הקרקע המיועדת למשרדים ובנק לא יותרו חלונות ראוה הסגורים בתריסים.
ב.	גגות הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות שתשקף את המערכות המתוכננות על הגגות תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
ג.	חומרי גמר החומרים והציפויים של החזיתות וגג המבנה וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מה"ע.
ד.	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכה"ס לנושא מניעת מטרדים סביבתיים לשימושים המוצעים בקומת המשרדים/בנק.
ה.	בקומת המשרדים והבנק לא יותרו חלונות ראוה הסגורים בתריסים.
6.2	פיתוח המגרש
	על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, מטיעות ו/או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
6.3	סלילת דרכים
א.	סלילת ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, יעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
ב.	בסלילה ו/או שיקום הדרכים נכללות: מסעות, מדרכות והחנייה לאורך הדרכים הכלולות בתכנית, קירות תומכים, התקנת תיעול מי גשם, שתילה, התקנת תאורה, העתקת עמודי חשמל וכולל נטיעות ופיתוח המדרכות על פי לוח זמנים כפי שייקבע בתנאים להיתר הבניה.
6.4	תאורה
	תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי כחוק.
6.5	גדרות ומעקות
	גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
6.6	חנייה
	על מבקשי היתר הבניה לפתור את החנייה הדרושה על פי התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה. החניות הכפולות המוראות בנספח התנועה יינתנו לאותו שימוש עיסקי.
6.7	מניעת מטרדים בעת הבניה
	מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
א.	הבניין יכוסה במשך כל תקופת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
ב.	אחסון חומרי גלם בתפזורת 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 שרוליס, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.

ה.	העבודה תתבצע תוך הפרעה מינימאלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
----	--

6.8	איכות הסביבה
א.	כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חציבות וחפירות יש לנקוט באמצעים כגון הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר ומכביש הגישה אליו. עודפי עפר יפוננו לאתר מורשה במשאיות מכוסות.
ב.	יש לכסות חומרי גלם בתפזורת כך שלא יתפזרו בשטח ויגרמו למפגעי אבק וזיהום הסביבה.
ג.	הוצאת פסולת מקומות הבניין בעת הבנייה תעשה רק באמצעות שרוולים.
ד.	בעת ביצוע חציבה יש לנקוט באמצעים שנקבעו בתקנות לעניין מניעת רעש מצידוד כבד לפני התחלת העבודות הכלים.

6.9	צורה חיצונית של הבניינים
א.	לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, וכ"י.
ב.	לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים 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 הבניינים, מיכלי דלק יותקנו במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
ו.	לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית של אליה תחובר כל דירה.
ז.	לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
ח.	יוראה פתרון להתקנת מזגנים במקום אחד בבניין.
ט.	חזיתות הבניינים יצופו בחומר קשיח ועמיד לשביעות מהנדס העיר.
י.	חזיתות החניון יעוצבו תוך התאמתן לחזיתות הבניינים.
יא.	לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
יב.	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 הבניינים.

6.10	שרותים
א.	כללי לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת הבקשה להיתר בניה, על היזם /או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן. א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.
ב.	אספקת מים א. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. ב. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם /או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ירש 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 ותכנון עיר. ה. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.
ג.	ביוב א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל. ב. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיוחבר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן

	<p>אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ניקוז ותיעול</p> <p>ג. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ד. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכות הניקוז של הבניין חוברות לקו התיעול הציבורי הקיים, ואז בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p>
ז.	<p>כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>
ה.	<p>קווי טלפון, כבלים ותקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ואו בתוך המבנים.</p>
ו.	<p>אצירת והרחקת אשפה</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.</p>
ז.	<p>מי נגר עילי</p> <p>מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז המקומית.</p>

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

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

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

6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

6.15	עמידה נגד רעידות אדמה
	<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413, וזאת במילוי התנאים הבאים:</p>
א.	<p>הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p>
ב.	<p>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).</p>

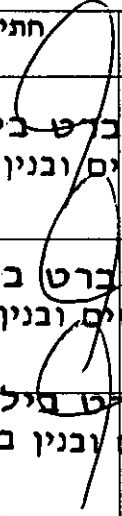
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

5 שנים	

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		רוברט ביליח נכסים ובניין בע"מ	חפ/511488207	רוברט ביליח נכסים ובניין בע"מ	מגיש התוכנית
		רוברט ביליח נכסים ובניין בע"מ	חפ/511488207	רוברט ביליח נכסים ובניין בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		רוברט ביליח נכסים ובניין בע"מ	חפ/511488207	רוברט ביליח נכסים ובניין בע"מ	בעלי עניין בקרקע
27.11.11		א. ניסן-ד. רוזה אדריכלים וכוני ערים מרגולין 45, חיפה טל: 04-8575710	026681882	אלי ניסן	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	כן	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?	כן	
		אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח תנועה וחנייה.		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	כן	
תשריט התוכנית ⁽²⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	כן	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	כן	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	כן	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	כן	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	כן	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	כן	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	כן	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	כן	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	כן	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	כן	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	כן	
	1.1	שם התוכנית	כן	
		מחוז	כן	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	כן	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	כן	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	כן	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	כן	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "החיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		לא
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		לא
		• שמירת מקומות קדושים		לא
	• בתי קברות		לא	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		לא	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	כן	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		לא
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	כן	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	כן	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		לא
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		לא
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		לא

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תכנית מסי חפ/2289

מבאיית 2006

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה נסמן איתן (שם), מספר זהות 029618113
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי חפ/2289 ששמה נסמן יואל דמלוק א' (להלן - "ה"תוכנית").
אזכרתי, אנו פוזא רוק, טפ אורה
2. אני מומחה לתחום נטף/תנ"ל ויש בידי תעודה מטעם אסוף האקטור / היאמאר (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 00105903 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ל.ד. שרון
הנדסת תנועה וכבישים
ע.מ. 029618113
[חתימה]
חתימת המצהיר

11.12.11
תאריך

תכנית מס' חפ/2289

מבא"ת 2006

הצהרת המודד

מספר התוכנית : חפ/2289

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10.9.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~ב.מ. ברמן,
מודדים מוסמכים בע"מ
רח' העצמאות 6, תל אביב
טל. 04-8523602~~

517
מספר רשיון

מאיר ברמן
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 13.6.11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~ב.מ. ברמן,
מודדים מוסמכים בע"מ
רח' העצמאות 6, תל אביב
טל. 04-8523602~~

517
מספר רשיון

מאיר ברמן
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.



נספח הליכים סטטוריים

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

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקות 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	<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
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.