

23.4.2012

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/1374/ד'

שם תוכנית: רח' אלנבי גוש 10913 תל 3-2

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
01.05.2012
נתקבל
תיק מס'

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

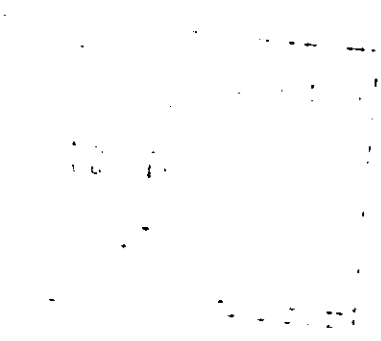
אישורים

הפקדה מתן תוקף

<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>3/1374/ב</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6298</u> ביום <u>26.9.11</u></p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה תכנית ת.ע. מס' חפ/1374/ד' הומלץ להפקדה בישיבה ח - 92 - ב - 22.3.10 (-) חדוה אלמוג / יושב ראש הועדה (-) אריאל וטרמן / מהנדס העיר</p>
--	---

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>3/1374/ב</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>17.1.12</u> לאשר את התכנית. <u>9.1.12</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ביום</p>
--	---

--	--



שם המוסד או הארגון
כתובת המוסד או הארגון
מס' _____

שם המוסד או הארגון
כתובת המוסד או הארגון
מס' _____

שם המוסד או הארגון
כתובת המוסד או הארגון
מס' _____
שם המוסד או הארגון
כתובת המוסד או הארגון
מס' _____

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית המוצעת מהווה שינוי בינוי לתוכנית מאושרת ומטרתה לקבוע הוראות להקמת מבנה מגורים שהגישה אליו מרחוב אלנבי ומרחוב קדושי דמשק.
התוכנית המוצעת מתגברת זכויות בניה וקובעת הוראות בניה ומגדילה מרווחי בניה צידיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

רח' אלנבי – גוש 10913 חל' 3,2

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

חפ/1374/ד'

מספר התוכנית

2,734 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

4 מספר מהדורה בשלב

28.2.2012 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

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

ועדה מחוזית

- תוכנית שמכוחה 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 חיפה

קואורדינטה X 198/550 - 198/600
קואורדינטה Y 747/375 - 747/450

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית חיפה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב חיפה

שכונה רחוב מספר בית מערב חיפה דרך אלנבי 115

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10913	• מוסדר	• חלק מהגוש	3,2	145,143
10825	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	84

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש לא רלוונטי
--------------	---------------------

1.5.7 משהים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1374/חפ	19

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/307	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית חפ/307 ממשיכות לחול	16	1.2.38
חפ/971	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית חפ/971	866	23.4.58
חפ/1374 שיכון מפונים ועממי	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית חפ/1374 ממשיכות לחול	1768	21.10.71
חפ/229 יי חפ/229 יי/1	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית חפ/229 יי ; חפ/229 יי/1 ממשיכות לחול	3484 4201	17.9.87 11.3.94
חפ/מק/229/יי/2	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית חפ/מק/229/יי/2 ממשיכות לחול	5232	27.10.03
חפ/מק/1400/גב	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית חפ/מק/1400/גב ממשיכות לחול	4896	26.6.00
חפ/מק/1400/תט	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית חפ/מק/1400/תט ממשיכות לחול	4536	26.6.97
חפ/מק/1400/יב	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית חפ/מק/1400/יב	5293	29.4.04
חפ/מק/1400/פמ	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית חפ/מק/1400/פמ	5368	22.2.05

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דינה אמר	28.2.2012	-	18	-	מחייב	הוראות התוכנית
		בונו גרשטיין	18.5.2011	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		בונו גרשטיין	20.5.2011	1	-	1:250	מנחה -- מחייב קווי בנין חניון	נספח בניוי
		יוסי שטרק	20.5.2011	1	-	1:500	מנחה - מחייב בנושא הכניסות/יציאות לחניונים	נספח תנועה
		י.אלישע	20.5.2011	-	1	1:250	מנחה	נספח תשתיות

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-8510220		04-8510228	רח' אנילביץ 3, חיפה	מס' תאגיד	רשות מקומית	רשות מקומית	רשיון		חב' ויקסון בע"מ		

1.8.2 זום בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-8510220		04-8510228	רח' אנילביץ 3, חיפה	מס' תאגיד	רשות מקומית	רשות מקומית	רשיון		חב' ויקסון בע"מ		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלעם
	04-8510220		04-8510228	רח' אנילביץ 3, חיפה	מס' תאגיד	רשות מקומית <td>רשות מקומית <td></td> <td>כאט סאלים כאט עזיז כאט עומר גורן</td> <td></td> <td></td> <td></td> </td>	רשות מקומית <td></td> <td>כאט סאלים כאט עזיז כאט עומר גורן</td> <td></td> <td></td> <td></td>		כאט סאלים כאט עזיז כאט עומר גורן			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
curiel@inter.net.il	04-8371269		04-8371190	דרך היס 67, חיפה		אמר-קורנאל בע"מ	אמר-קורנאל בע"מ	10441	421056	דינה אמר	אדריכל		
Bermanb@netvision.net.il	04-8529411		04-8523602	העצמאות 61, חיפה				517	50770833	מאיר ברמן	מודד		
yossis@levyshtark.co.il	04-8553654		04-8553655	רח' יפו 145, חיפה		לוי שטרק מתנדסים בע"מ	לוי שטרק מתנדסים בע"מ			יוסי שטרק	מהנדס		יועץ תנועה
elishfr@netvision.net.il	04-8244914		04-8244913	האורן, 23, חיפה		אלישע פנקל מתנדסים בע"מ	אלישע פנקל מתנדסים בע"מ			ימנאל אלישע	מהנדס		תשתיות

1.9 הגדרות בתוכנית

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

תגבור זכויות בניה כולל תוספת אחוזי בניה, והגדלת מספר קומות תוך קביעת מרווחי בניה מגבולות המגרש המיועד למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד שתי חלקות לתא שטח אחד.
2. שינוי יעוד הקרקע ממגורים ב' למגורים ג/1 ע"פ מבא"ת.
3. שינוי הוראות בניה: תוספת שטחי בניה ומספר קומות, שינוי גובה בנין, שינוי קווי בנין.
4. קביעת מספר יחידות דיור.
5. קביעת הוראות לגישה ולחניה.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
7. קביעת הוראות לחישוב שטחי שירות למגורים בהתאם לתקנות חישוב ארציות.
8. קביעת גובה מותר לאכסדראות ולקומות עמודים וגובה מותר לחניה מקורה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2:734

הערת	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4620		+2899	(*1) 1721	מ"ר	מגורים
	504 (*3)		504 (*3)			
	42		+18	24 (*2)	מס' יח"ד	

- (*1) שטח המגרש הרשום 2087 מ"ר – אחוז הבניה המאושר 82.5
 (*2) התוכנית המאושרת לא קבעה מס' יח"ד. הנתון המצוין בטבלה נקבע ע"פ שטח ממוצע לדירה 70 מ"ר ושטחי הבניה המאושרים.
 (*3) תוספת שטח עיקרי למרפסות

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100	מגורים ג/1
		203, 201	דרך קיימת
		202	דרך מוצעת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
67.8	1854	72.2	1972
32.2	880	27.8	762
100.0	2,734	100.0	2,734

4 יעודי קרקע ושימושים

4:1	שם ייעוד: מגורים ג/1
4:1:1	שימושים
א.	מגורים.
4:1:2	הוראות
א.	יותר במגרש מבנה מגורים אחד עם כניסה תחתונה מרחוב אלנבי וכניסה עליונה מרחוב קדושי דמשק. החניון ימוקם מתחת למבנה המגורים, עליו בחלקו עם כניסה מהרחובות הגובלים.
ב.	הכניסות והיציאות לחניונים, הנשענות על שתי הדרכים הגובלות, תהיינה מחייבות.
ג.	מספר יחידות הדיור הקטנות לא יעלה על 8 ולא יקטן מ-4. דירה בשטח עיקרי של 65-70 מ"ר תיחשב לענין זה כיחידת דיור קטנה.
ד.	חזית הבנין הפונה לרחוב קדושי דמשק תצומצם ככל הניתן על מנת לאפשר מרווחים פנויים למבני המגורים הקיימים מדרום מערב לתוכנית.
ה.	בשלב היתר הבניה תינתן עדיפות למקם את המבנה, ככל האפשר, בצמוד לקו הבנין המערבי כך שהמבנה יורחק מקו הבנין המזרחי.
ו.	גובה המבנה ומספר יח"ד הם הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה נכרת כאמור בתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית) התשס"ב סעיף 192(1), ו-102(1).
ז.	יותר מרפסות זיזיות. המרפסות ימוקמו בתחום קו הבנין המסומן לבנין המגורים. הוראה זו תהווה כהוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה נכרת כאמור בתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית) התשס"ב סעיף 192(1) ו-102(1).
ח.	לא תותר הצמדת שטחי קרקע/גג חניונים לדירות המגורים. חצר הבנין תרשם כחלק מהרכוש המשותף לטובת כלל הדיירים.
ט.	חומרי גמר – גמר המבנה יהיה מחומר קשיח. יותרו קורות חלוקה, גגונים, כרכובים בגמר בטון/טיח/צבע.
י.	קווי בנין לחניונים מפורטים בנספח הבינוי. גובה קיר חניון גלוי במרווחי בניה לא יגדל מ-2.0 מ'.
יא.	במבנה החניון, בתחום קווי הבנין לחניון, יותר למקם מתסנים, חדרי שירות כמיכל מים, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמטור.
יב.	גמר חזיתות הבנינים יהיו מחומרים קשיחים בלבד, יותר קורות בולטות ו/או בליטות המשמשות כחלק מעיצוב החזית בגמר טיח וצבע באישור מהנדס העיר.
יג.	הוראות פיתוח
1.	מבקש היתר הבניה יבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש בהתאם לתוכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
2.	הגדרות במגרש יחופו באבן בשילוב סורג מתכת, בגובה וע"פ פרט שיקבע ע"י מהנדס העיר בתוכנית הבינוי.
3.	גובה קירות תומכים לא יעלה על 1.8 מ' בקווי מגרש עם חלקות גובלות.
4.	השטח הפנוי מבינוי עילי למעט מבנה החניונים יהיה 25% בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
5.	כלפי המגרש הגובל בדרום מזרח תבוצע רצועת/כיסוי גינות למעט חריגות מזעריות של החניונים, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
6.	בחזית המגרש לכיוון רח' אלנבי תחול חובה לגינות ושתילת עצים בוגרים ברצועה ברוחב 2.0 מ'.

שם ייעוד: דרכים	4:2
שימושים	4:2:1
ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמפורט בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) למעט מסילות ברזל.	א.
הוראות	4:2:2
<p>סלילת דרכים</p> <p>1. סלילת ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, מדרגות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת אגף תכנון דרכים תנועה ונוף בעירייה.</p>	א.
<p>הוראות פיתוח לסלילת דרכים</p> <p>1. הסדרי התנועה לחיבור התניון למערכת הדרכים יבוצע ע"פ אישור מחלקת הדרכים של העירייה ביצוע עבודות החיבור יבוצע ע"י מבקש היתר הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>2. מגיש היתר הבניה יתחייב לשמור את הדרכים במצב הקיים. במידה ובמהלך הבניה תפגע הדרך, יהיה חייב להחזיר את המצב לקדמותו.</p>	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קדמי (קדושי דמשק)	צדדי- צפון מזרח	צדדי- מערב	קווי בנין (מטר) (4*)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (2*)	הכסית (%) משטח תא השטח (6*)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש/ מוצרי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
			מתחת לקניסה	מעל לקניסה הקובעת (1*)		מתחת לקובעת							שירות חניה	שירות עיקרי	שירותים למגורים				עיקרי
				קובעת	קובעת														
4	8	5	1	11 (5*)	34.5 (5*)	75%	22	42 (5*)	464	8614	-	-	2230	1260	504	4620	1854	100	מגורים ג' (7*)

- (1*) הכניסה הקובעת – מרחי אלנבי – וגובה המבנה נמדד ביחס לנקודת הייחוס A המסומנת בנספח הבינוי.
- (2*) מעל גובה התקרה האחרונה יותר חדר מדרגות וחדר מכונות מעלית. גובה מתקני הגג יהיה הגובה המינימלי הנדרש בכפוף לדרישות הטכניות.
- (3*) חישוב שטחי השירות למגורים יהיה בהתאם לתקנות החכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים) הותשנ"ב 1992.
- (4*) קווי הבנין המצוינים בטבלה מתייחסים למבנה מגורים בלבד. קווי בנין לקומות חניה על-פי המסומן בנספח בינוי. תחול חובת דירוג המבנה בקומות 10, 11 כלפי רחוב אלנבי. קומה 10 תיסוג מקו בנין 3.0 מ', קומה 11 תיסוג מקו בנין 8.0 מ'.
- (5*) מספר יח"ד גובה מבנה ומספר קומות, הם הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה נכרת כאמור בתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית) התשס"ב סעיף 102, ו- 1 (1912).
- (6*) אחוז התכסית המותר הוא התכסית העלית. תכסית תחתית (חניון) בהתאם לקו בנין חניון המסומן. תכסית המבנה והחניון לא יעלה על 80%.

6. הוראות נוספות**6.1 תוכנית בינוי הפיתוח**

כתנאי למתן היתר בניה תוגש תוכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר. תוכנית הבינוי והפיתוח תהיה בהתאם לנספח הבינוי והתנועה המצורפים לתוכנית זו. תוכנית הבינוי תכלול העמדת המבנים, גובהם, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, תוכנית החניון כולל גישות מהרחובות הגובלים. תוכנית הפיתוח תכלול פירוט השתלבות פיתוח המגרש במדרכות הגובלות גינן ונטיעות, עצים בוגרים, מערכת השקיה, פירוט כל שטחי הריצוף, אצירת אשפה, קירות תומכים כולל פרטי גמר, גדרות ומעקות, פירוט ניקוז, חומרי גמר ופירוט נוסף ע"פ דרישות מהנדס העיר.

6.2 תנאים להיתר בניה

- א. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תוכנית מפורטת לביצוע הרחבת הרחובות הגובלים לאישור מחלקת תכנון דרכים בעיריית חיפה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.
- ג. היתר בניה יועבר לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה בכל הנוגע לאוורור החניונים, האקוסטיקה ושאר האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים.
- ד. איורור חניונים – פתחי יציאת אוויר מהחניון לא יופנו לכיוון שבו שוהים בני אדם.
- ה. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תשריט איחוד.
- ו. הוצאת היתר בניה תותנה באישור אגף הדרכים של העיריה לגבי תכנון החניונים.
- ז. תנאי להיתר בניה/חפירה יהיה קביעת הסדרי תנועה זמניים לעת הבניה. ההסדרים יבטיחו תנועת הולכי רגל ומעבר תנועת כלי רכב סדירים במהלך הבניה.

6.3 תנאים לאיפלוס

השלמת עבודות הפיתוח בתחום המגרש ובתחום הדרכים הגובלות.

6.4 חניה

- א. מספר מקומות חניה יהיה 2 מקומות עבור יח"ד בתחום המגרש ועוד 0.25 מקומות חניה לאורחים בכבישים הגובלים. תוכנית התנועה והחניה שתוגש לאישור תכלול את מקומות החניה הציבוריים.
- ב. רחוב קדושי דמשק בתחום התוכנית יורחב כך שיאפשר חניות אלכסוניות.

6.5 גינן

- א. סה"כ השטח המגונן במגרש לא יפחת מ- 25%.
- ב. לאורך הרחובות ישתלו, בתחום המגרש, עצים בוגרים. בתוכנית הפיתוח שתוגש עם היתר הבניה יקבע בהתיעצות עם היחידה לתכנון נוף כמות וסוג העצים שיש לטעת בתחום החלקה.
- ג. בתחום התוכנית סומנו עצים בוגרים לשימור – לא תותר כריתה או העתקה של עצים אלו.

6.6 איפוף 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.
- ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ד. הבקשה להיתר הכוללת את החניון, תלווה ביעוץ לנושאי אוורור, אקוסטיקה, וקרקע ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. מתן היתר אכלוס מותנה בקבלת אישור איגוד ערים כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים.

6.7 פסולת מוצקה

- לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה – 2005 וכמפורט – להלן:
- קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.
 - הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.
 - בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

6.8 מניעת מטרדים בעת הבניה

- כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תוכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
- בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.
- אזור החפירה יגודר בכל היקפו בגדר אטומה לגובה 2.0 מ' לפחות.
- לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הסמוכים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.9 עבודות עפרה חציבה וזמלית

- תנאים לקבלת היתר בניה:
- חובת איזון בין מילוי לחפירה.** בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.
 - חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.**
 - חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.**
- מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

6.10 הוראות לניקוז משמר נגר

באזורים המיועדים לפיתוח – מי הנגר יועברו למערכת הניקוז המקומית.

בתכנון דרכים וחניות – ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.11 הוראות בנושא חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה סעיף 4 לתקנות התכנון והבניה בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל 1970) בהתייעצות עם חברת חשמל ובאישורם.

6.12 תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. יותר למקם את תחנת הטרנספורמציה במרווח האחורי מתחת למפלס רחוב קדושי דמשק.

על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.

6.13 פיקוד העורף
לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

6.14 שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים
א. 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.
ב. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא על פי פתרון כולל לכל בנין שיהווה חלק מבקשה להיתר כפי שתאושר ע"י רשויות התכנון.
ג. לא תותר התקנת ארובות לתנורים ולמיכלי דלק, אלא אם כן יוצע פתרון כולל כחלק מבקשת היתר הבניה.
ד. פתרון למסתורי הכביסה יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה. המסתורים יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין.
ה. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא ע"פ התכנית אשר אושרה בעת מתן היתר בניה.

6.15 תשתיות
לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/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.
מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.
א. אספקת מים
1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
2. 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.
3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב בצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.
4. 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.
5. על מתכנן הבנין לכלול בקשה 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.
ב. ביוב
1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל.
2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.
ג. ניקוז - תיעול
1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
2. 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.
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 יאושרו 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 קרקעיים ואו בתוך המבנים.

6:16 תאורה

תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ואו מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.

6:17 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

6:18 הפקעות לצהפיי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית לדרכים, ונועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ירשמו כל שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

6:19 חלוקה והישום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועות בתוכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל יעוד אחיד המותחם ע"י קווי הרחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. על מבקשי היתר הבניה להגיש תשריטי איחוד על כל שטח התוכנית לאישור רשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר הבניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	המבנה יבוצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית: חברת ויקסון בע"מ			מספר תאגיד: 510690399
עורך התוכנית	שם: דינה אמר	חתימה:	תאריך: 28.3.12
	תאגיד: דינה אמר אברהם קוריאל אדריכלים	חתימה:	מספר תאגיד: 513246025
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: חברת ויקסון בע"מ		מספר תאגיד: 510690399
בעל עניין בקרקע	שם: סאלים כיאט	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: עומר ג'ון כיאט	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: עזיז כיאט	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

אמר-קוראל אודיעלים בע"מ
 חתימה: דוד חים / 67 תימה 34744
 טל. 04-8371190 פקס. 04-8371169

תאריך: 28/02/2012

עורך התוכנית: דינה אמר

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: בינוי, תנועה, תשתיות		
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (1)
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	מספר התוכנית		
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי	
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן? אם כן, פרט:			
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? אם כן, פרט:			
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? אם כן, פרט:			
X		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית • שמירת מקומות קדושים • בתי קברות			
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?			
X		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009			איחוד וחלוקה
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14		טפסים נוספים (4)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8		
X		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי? ⁽⁵⁾			חומרי חפירה ומילוי (5)
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)	
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?			
X		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?			חיזוק מבנים בפני רעידות (7)
X		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?			
X		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?			
X		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)	

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

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "החניות לגריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהחניות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

אמר-קוויתל אדוויז'נס בע"מ
 חתימה: דוד חים, חיפה 34744
 טל. 04-8371190-8571289

תאריך: 28.3.12 עורך התוכנית: דינה אמר

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

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 על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		