

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/1612/1

"שינוי הוראות בניה בחלקה 40 בגוש 11575 - רח' הראשונים 35

משרד הפנים  
 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה  
 13. 11. 2012  
 בהקבל  
 תיק מס' \_\_\_\_\_

מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי חיפה  
 סוג תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965            משרד הפנים - מחוז חיפה            הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>22.3.11</u>            לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>י"ר הוועדה המחוזית <u>22.11.12</u> תאריך</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה            תכנית ת.מ. מס' חפ/1612/1  <b>הומלץ להפקדה</b>            בישיבה ח - 64 - ב - 10.04.06            א. וסרמן / יו"ר            חזקה אלגנט / יושב ראש הועדה            מועדט העיר / מועדט העיר</p> <p>תכנית חפ/1612/1 תואמת לתכנית מס' שדזנה בעדה המקומית</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____            פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____            ביום _____</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ/1612/1            פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6173            ביום 16.12.10</p>

**דברי הסבר לתוכנית**

שטח התוכנית נמצא ברחוב אח"י אילת פינת הראשונים, בתחום תוכניות חפ/1612 הי' (מאושרת משנת 2006) ו-חפ/1612 ג' (מאושרת משנת 2001). בהתאם לתוכנית חפ/1612 ג', החלקה הנדונה נמצאת בתחום הנמכת רחוב אח"י אילת לקראת המעבר מתחת לפסי הרכבת ואי לכך לא הותר בה מסחר. בכל החלקות לאורך הרחוב אשר אינן בתחום הנמכת הרחוב מתירה תוכנית חפ/1612 ג' מגורים עם שימוש מסחרי בקומת הקרקע.

לאחר תכנון מפורט, הוחלט לשנות את מיקום תחילת ההנמכה של הרחוב ובפעל החלקה הנדונה לא נכללה בתחום הנמכת הדרך. תוכנית חפ/1612 הי' שינתה את מיקום ההנמכה לצורך התאמתו למצב בפועל והוציאה את החלקה מתחום ההנמכה.

התוכנית המוצעת מבקשת תוספת שימוש למסחר בקומת הקרקע תוך מתן הוראות בניה ופיתרון חניה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>"שינוי הוראות בניה בחלקה 40 בגוש 11575" - רח' הראשונים 35</p> <p>חפ/1612/17</p> <p>1.446 דונם</p> <p>מתן תוקף</p> <p>10 מספר מהדורה בשלב</p> <p>18.08.2012 תאריך עדכון המהדורה</p> <p>מפורטת</p> <p>ללא איחוד וחלוקה</p> <p>כן האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת</p> <p>לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לא רלבנטי לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p>	<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>
---	--	---	--

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה
- קואורדינטה X 206485  
קואורדינטה Y 747620
- 1.5.2 תיאור מקום רח' אח"י אילת פינת הראשונים בקרית חיים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית חיפה בתוכנית
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב חיפה שכונה קרית חיים רחוב הראשונים מספר בית 35
- 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11575	מוסדר	חלק מהגוש	40	95

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ליך	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ליך	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ליך
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.4.2001	4978	תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מאושרת חפ/1612 ג' - "שד' אח"י אילת, מנהרה מתחת למסילת הברזל-קריית חיים". הוראות התוכנית המאושרת אשר אינן משתנות מכוח תוכנית זו, נשארות בתוקפן.	שינוי	חפ/1612 ג'
19.6.2006	5542	תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מאושרת חפ/1612 ה' - "שינוי רוחב שד' אח"י אילת בין רח' הראשונים לרח' א. זייד". הוראות התוכנית המאושרת אשר אינן משתנות מכוח תוכנית זו, נשארות בתוקפן.	שינוי	חפ/1612 ה'
14.10.1976	2262	התוכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/229 ד' - "רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב".	כפיפות	חפ/229 ד'
17.9.1987	3484	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית חפ/229 ג'.	כפיפות	חפ/229 ג'
14.3.1994	4201	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית חפ/229 א'.	כפיפות	חפ/229 א'
27.10.2003	5232	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית חפ/מק/229 ב'.	כפיפות	חפ/מק/229 ב'
21.4.1996	4402	התוכנית משנה חלק מהוראות תוכנית חפ/1400 יב ותוכנית חפ/מק/1400 יב/1, שמתייחסות לבניה במרווחים ע"פ המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1400 יב
8.3.1998	4626			חפ/מק/1400 יב/1
29.4.2004	5293	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400 יב/4, שקובעת הוראות לגגונים	כפיפות	חפ/מק/1400 יב/4
26.6.2000	4896	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית חפ/מק/1400 גב. הוראות התכנית המאושרת אשר אינן משתנות מכוח תכנית זו, נשארות בתוקפן.	שינוי	חפ/מק/1400 גב
28.2.2006	5501	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400 פמ, שקובעת הוראות להתקנת פרגולות.	כפיפות	חפ/מק/1400 פמ
30.3.1997	4508	התוכנית כפופה להוראות חפ/1400 ש"ש - חישוב שטחי הבניה למטרות שירות בחנויות.	כפיפות	חפ/1400 ש"ש

26.6.1997	4536	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400 תט - "תחנות טרנספורמציה".	כפיפות	חפ/מק/1400 תט
3.5.1962	927	תוכנית חפ/1091 גוברת על הוראות תוכנית זו	כפיפות	חפ/1091

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עדר המסמך	תאריך עריכת המסמך					הוראות התוכנית
		עדר המסמך	תאריך עריכת המסמך					תשריט התוכנית
		עדר המסמך	תאריך עריכת המסמך					נספח בניוי
		עדר המסמך	תאריך עריכת המסמך					נספח חניה ותנועה

• נספח החניה תנועה מנחה אך מחייב בכניסה ויציאה לחניה

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	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד/שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זיהוי ומשפחה	שם פרטי ואורי שטרן	מקצוע / תואר
	uristem50@walla.com		6818500-052		רח' הראשונים 13 קרית חיים 26302						50009745		אורי שטרן	

1.8.2 יזם בפועל לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	8645537-04	8630855-04	ת.ד. 548 חיפה 33095					
uristem50@walla.com		6818500-052	רח' הראשונים 13 קרית חיים 26302		50009745	אורי שטרן		בעלי זכויות בנכס
		8356151-04	רח' ביאליק 3 חיפה 33112					בעלי זכויות בנכס (חלקת הדרך)

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
malamoud.arch@gmail.com			רח' ירושלים 10 חיפה 33072	101092	310936810	אגור מלמוד	אדריכל	
malamoud@netvision.net.il			רח' ירושלים 10 חיפה 33072	101092	310936810	אגור מלמוד	אדריכל	עורך נספח בניוי
ronish@013.net			פארק תעשייה תרדיון 20179	73480	056509581	רוני שניידר	יועץ תנועה	עורך נספח תנועה
tanus-a@zahav.net.il			רח' עבאס 91 חיפה 33376	769	059445452	אמיר טאנוס	מודד מוסמך	מודד



**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
לי"ר	

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. מטרות התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרות התוכנית**

תוספת שימוש למסחר בקומת הקרקע ומתן הוראות בניה למבנה מגורים עם חזית מסחרית בעקבות הזות חלק הדרך הדו מפלסי מערבה והיות קטע רחוב זה באותו מפלס וברצף לשדי אחיי אילת שממזרח לחלקה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. תוספת שימוש למסחר בקומת הקרקע.
- ב. קביעת הוראות בניה, חניה ופיתוח בשטחים הכלולים בתוכנית.
- ג. מתן אפשרות למקס חניות למסחר מתחת לדרך המאושרת אחיי אילת.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.446
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		660.6	-280	940.6	מ"ר (שטח בניה עיקרי)	מגורים ג' (1)
		8	0	8	מס' יחיד	
		280	+280	0	מ"ר (שטח בניה עיקרי)	מסחר

(1) יעוד הקרקע על פי התוכנית המאושרת - מגורים ב' מיוחד.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג' (1)	101	לא רלבנטי
דרך מאושרת	201	לא רלבנטי
	202	לא רלבנטי

(1) יעוד הקרקע על פי התוכנית המאושרת - מגורים ב' מיוחד.

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

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א.</p> <p>1. מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות מעל.</p> <p>2. במסגרת השימוש למסחר יותר מסחר קמעונאי ושירותים אישיים. לא יותרו עסקי מזון או מכירת מזון הכוללים ייצורו או צריכתו במקום. בנוסף, לא יותרו מרכולים, קיוסקים ("פיצוציות"), פאבים ומסעדות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת על פי סעיפים 19)2 ו-10)2 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב - 2002.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>א.</p> <p style="text-align: center;"><b>בינוי ופיתוח</b></p> <p>1. הבנין יהיה עם גג שטוח. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תוכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות ותהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. חזיתות המבנה יחופו בציפוי קשיח. החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>3. בקומת הקרקע יוקצה שטח למבואת כניסה לבנין עבור הדיירים בדירות המגורים.</p> <p>4. בקומת המסחר לא יותרו פתחים לכיוון רח' הראשונים.</p> <p>5. החזיתות המסחריות הצידיות הפונות לחלקות 39 ו-41 תהינה אטומות למעט פתחים עליונים.</p> <p>6. לאורך גבולה הדרום-מערבי של החלקה, תוקם ותתוחזק גדר אטומה בגובה 2 מטר, מחומרים עמידים, אשר תטופל משני צדיה.</p> <p>7. כתנאי למתן היתר בניה יתקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה לפתרונות שיוצעו למסחר. במידת הצורך, יהיה רשאי האיגוד לדרוש דו"ח אקוסטי.</p> <p>8. על גג קומת המסחר, בצד המזרחי, תותר הקמת מרפסת גג בשטח שלא יעלה על 25% משטח הדירה, בהתאם לתכנית חפ/229. בצד המערבי, תותר מרפסת בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. יתרת השטח תהיה גג משופע מבטון בשיפוע שלא יאפשר השימוש בו כמרפסות ושלא יפחת מ-20%. בין המרפסות ליתרת שטח הגג תפריד אדנית מגוננת מוגבהת.</p> <p>9. מתקנים טכניים המיועדים לשימוש המסחרי לא יותרו במרווח האחורי/צדי הפונה לחלקה 41.</p> <p>10. מבקש היתר הבניה לחניון מתחת לדרך, ישא בכל הוצאות תיקון הנוקים שייגרמו לתשתיות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה. כן ישא בכל הוצאות התחזוקה התקינה של החניון, ובין היתר בכל הוצאות תיקון הנוקים בגין נזילות ונזקים אחרים בגג החניון הכל בהתאם להוראות כל דין.</p>	

<p>11. נסיגות הקומות ביחס לצד המערבי והמזרחי תהיינה מחייבות בהתאם למוצג בנספח הבינוי ובהתאם למידות המפורטות בו.</p>	
<p><b>ב. מגבלות בניה בגין בטיחות טיסה</b> גובה מבנים מעל ל-50+ מ' (גובה אבסולוטי) בתחום התכנית טעון אישור מנהל התעופה האזרחית</p>	
<p><b>ג. גינון</b></p> <p>1. יוזמי התוכנית/מבקשי היתר הבניה חייבים לבצע גינון ונטיעות מעל החניון התת-קרקעי במרווחים הפונים לחלקות הבניה.</p> <p>2. במרווח הפונה לחזית רח' הראשונים בהתייחס לקו בניין תת קרקעי יינטעו עצים בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר ע"י היחידה לתכנון נוף.</p> <p>3. השטח בפניה רח' הראשונים ואח"י אילת לא ישמש כשטח לסגירת חורף או כל שמוש אחר למעט שטח גינון ונטיעות. ביצוע גינון והנטיעות יהיה בהתאם לתכנית הפיתוח.</p>	
<p><b>ד. איכות הסביבה</b></p> <p>1. לא יותרו מזגנים בחזיתות הפונות לחלקות הסמוכות 39 ו-41.</p> <p>2. תהיה הפרדת פסולת בין המסחר למגורים. לא תותר הצבת מתקן/מבנה ייעודי לאשפה במרווחים הצידיים הפונים אל מגרשי המגורים בחלקות 39 ו-41.</p>	

4.2 דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים
א.	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל. בתא שטח 202 תותר הקמת חניון תת קרקעי
4.2.2	הוראות
א.	סלילת דרכים
	תא שטח
	201
	202
	1. סלילת ואו הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית תבוצענה בהתאם לדרישות מהנדס העיר 2. בסלילה /שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ואו העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
ב.	חניה תת קרקעית
	202
	1. החניות אשר תמוקמנה מתחת לדרך הציבורית ברח' אחי"א אילת לא תשויכנה לדירות המגורים אלא תשמשנה לחניות הנדרשות לשימוש המסחרי בלבד. 2. תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה או מתחתיה והעירייה תהיה רשאית להעביר בהם תשתיות. 3. מתן היתר בניה לחניון התת קרקעי מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטים ובאישור מהנדס העיר. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת נושא החניון התת קרקעי מתחת לדרך בהיבט הקנייני מול עיריית חיפה. 5. בניית החניונים תעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים שיבטיחו עמידות החניון וחזקו בהתחשב בביצוע הדרך ברוחבה המלא מעליו ותנועת כל סוגי כלי הרכב. 6. היזם/מבקש היתר הבניה לחניון התת קרקעי או הבא במקומו ישא בכל הוצאות התחזוקה התקינה של החניון ובין היתר בכל הוצאות תיקון הנזקים בגין נזילות ונזקים אחרים בגג החניון. 7. תותר חניה מתחת לדרך בהתאם לסימון של הנחיות מיוחדות ע"ג התשריט.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	צדדי- צדדי- מערבי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (4)	צפיפות לזכום (נטו) (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה בולטים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
			מתחת לבנייה (3)	מעל לבנייה (3)						מתחת לבנייה הקובעת	שירות (1)	עיקרי (1)				מעל לבנייה הקובעת		
כמסומן בתשריט																		
			1	5	17.7	12.6	8	91%	258.5 %	1,641.6	543	-	50	108	מגורים מסחר	635	101	מגורים גי
			1	-	2.5	-	-	100%	100%	107	(5) 107	-	-	-	-	107	202	דד

**(1) שטחי שירות:**

- שטחי השירות למגורים יחושבו עפ"י תוכנית חפ/229/י על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר בניה.
- אופן חישוב שטחי השירות למסחר יהיה עפ"י תוכנית חפ/1400 שיש.

**(2) תכנית – התכנית כוללת תכנית על קרקעית ותת קרקעית.**

**(3) מספר קומות:**

- 4 קומות מגורים מעל קומת מסחר וקומת חניה תת קרקעית. גובה קומת המסחר לא יעלה על 4.5 מ'. גובה הדירות למגורים יהיה בכפוף לחוראות חפ/מ/ק/1400 גב.

**(4) גובה מבנה במטר:**

גובה המבנה ימדד ממפלס רצפה קומת מסחר עד פני תקרת המגורים העליונה.

מעל גובה זה תותר יציאה לג ומתקנים טכניים במידות המינימליות הנדרשות.

סטייה מהוראה זו לגובה המבנה תהווה סטייה ניכרת על פי סעיפים 197 ו-102 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב - 2002.

**(5) שטח חניה למסחר בלבד**

**6. הוראות נוספות****6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים 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.

**6.2 שמירה על הצורה החיצונית של המבנים**

- א. לא יותקנו צינורות גז על קירות חיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת זודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תוכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. חיבור קווי שירותים לבנינים לרבות חשמל, טלפון, כבלים, יהיו באמצעות כבלים תת-קרקעיים.
- ח. התקנת פרסומת חלונות ראוה תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.

**6.3 פיתוח המגרש**

- א. כל עבודות הפיתוח בתחום מגרש יבוצעו בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
- ב. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
- ג. בשטח אשר בו לא יהיה חניון תת קרקעי תשמר הקרקע הטבעית והשטח יתוכנן ויפותח בהתאם להנחיות היחידה לתכנון נוף בעירייה.
- ד. מעל מבנה החניה התת קרקעית לאורך גבולו הדרומי של המגרש תותקן שכבת עפר ברוחב של 1.20 מ' ובעומק של 50 ס"מ לפחות אשר תגונן.

**6.4 תוכנית בינוי**

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

**6.5 תאורה**

תבוצע תאורת רחובות כולל עמודים ופנסים עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

**6.6 חניה**

- א. פתרון החניה יהיה בתחום המגרש ומתחת הדרך המאושרת ברח' אח"י אילת על פי תקן החניה התקף ביום מתן היתר הבניה ובהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון חניונים. כתנאי למתן היתר יוגשו תוכניות מפורטות של הסדרי התנועה לפרוייקט כולל תוכנית חניה לאישור מחלקת התנועה.
- ב. הכניסה והיציאה מהחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה.
- ג. מקומות חניה שמתחת לדרך המאושרת רח' אח"י אילת תשוכנה למסחר בלבד.

**6.7 מניעת מטרדים בעת הבניה**

- כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- א. פסולת יבשה ופסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוליס, תרוכו במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתוכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ב. עודפי עפר יפנו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- ג. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. מיקום המכוונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.
- ד. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
- ה. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה בהתאם לתוכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ועשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.



<b>6.8 חשמל</b>
מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תשי"ל 1970), בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

<b>6.9 תחנות טרנספורמציה</b>
לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תוכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתוכנית חפ/מק/1400 ת"ט.

<b>6.10 מקלטים</b>
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.

<b>6.11 ביו, ניקוז ואספקת מים וסידורי תברואה</b>
<b>6.11.1 ביו</b>
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 יכול 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 שתוכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
ו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.
<b>6.11.2 ניקוז-תיעול</b>
א. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתוכנית זו.
ב. מתכנן הבנין יכול בבקשה להיתר בניה פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושרת ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.
ג. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתוכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

### 6.11.3 אספקת מים

א. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ואו 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 התוכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים.

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 תוכנית זו. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.

ד. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

### 6.11.4 סידורי תברואה

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

### 6.12 שימור מי נגר עילי

א. מי הנגר העילי יישמרו ככל הניתן בתא השטח המיועד לבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית ניקוז לשימור מי נגר עילי, שתיערך בהתאם לעקרונות בניה משמרת מים וכך שמרבית השטח הפנוי במגרש יתוכנן בתכסית קרקע מתאימה להחדרת מי הנגר העילי.

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

### 6.13 שרותי כבאות

א. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תוכנית 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 להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

<b>6.14 היטל השבחה</b>
היטל השבחה ישולם כחוק.
<b>6.15 תקשורת</b>
קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תוכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ואו בתוך המבנים.
<b>6.16 רישום וחלוקה חדשה</b>
<p>א. גבולות חלקות הקרקעות הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>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.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו, ואו הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו, ואו הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. נושא רישום החניות מתחת לדרך הציבורית יוסדר בשלב היתר בניה מול עיריית חיפה בהתאם להוראות החוק בעניין זה.</p>

**6.17 סילוק פסולת יבשה**

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

- 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סליחה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  - 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.
- חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

**6.18 מילוי וחפירה**

תנאים לקבלת היתר בניה:

- א. חובת איוון בק מילוי לחפירה. בהעדר איוון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.
- ב. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
- ג. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.

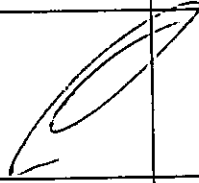


**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת המבנה	

**7.2 מימוש התוכנית**

לאחר אישור התוכנית, תוך 5 שנים.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
11.11.12			50009745	אורי שטרן	מגיש התוכנית
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרע
11.11.12			50009745	אורי שטרן	
		עיריית חיפה			
		קק"ל			
11.11.12			310936810	איגור מלמוד	עורך התוכנית