

21. 11. 12

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/1194 ה'

שם תוכנית: "מגורים משולב במסחר ברמת חן"

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה
 25. 11. 2012
נתקבל

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

אישורים

מתן תיק	תיק מס'	הפקדה
---------	---------	-------

<p>נ שרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>2/1194</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>31.1.12</u> לאשר את התכנית. <u>90%</u> יו"ר הועדה המחוזית:</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה תכנית ת.ע. מס' חפ <u>1194</u> הומלץ להפקדה בישיבה ה - <u>115</u> ב - <u>14.07.08</u> יושב ראש הועדה _____ מהנדס העיר _____</p>
---	---

<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>2/1194</u> פרסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6314</u> ביום <u>3.11.11</u></p> <p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____</p>	<p>פרסום הפקדת תכנית - תאריך קובע המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיפים 98 ו-201 לחוק התכנון והבניה הוא מועד הפרסום בעתון, המאוחר מבין השלושה. התכנית חפ <u>1194</u> הועדה _____ פרסמה להפקדה _____ בעתון _____ ביום _____</p>
--	--

דברי הסבר לתוכנית

בהתאם למדיניות התכנונית הלאומית תמ"א 35 והמחוזית תמ"מ 6 אשר שמו להם למטרה יעול ניצול הקרקע והגדלת הצפיפות העירונית ובשל הצורך בהגדלת מלאי הדיור בעיר חיפה מציעה התוכנית לשנות יעוד השטח ממסחר למגורים ומסחר על מנת לאפשר בניית 20 יח"ד מעל קומה מסחרית תוך יצירת כיכר ושטחים פתוחים פרטיים ומשותפים נוספים וזאת לרווחת דיירי המתחם והסביבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	"מגורים משולב במסחר ברמת חן"	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית חפ/1194 ה'	
1.2	שטח התוכנית	3,024 מ"ר	
1.3	מהדורות	מתן תוקף	
		מספר מהדורה בשלב 3	
		תאריך עדכון המהדורה 8.11.12	
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	כן ועדה מחוזית	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.	
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
חיפה

קואורדינטה
201075X
קואורדינטה Y
743325

1.5.2 תיאור מקום התוכנית נמצאת ברח' בת חן 7, רמת חן, חיפה.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חיפה
בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב חיפה

יפורסם ברשומות

שכונה רמת חן

רחוב רחוב
מספר בית מספר בית 7

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11193	מוסדר	חלק מהגוש	337	350, 349

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
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14/10/1993	4150	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1194/א ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1194 א'
21/04/1996	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1400/יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1400/יב
27/10/2003	5232	תכנית חפ/1194 ה' אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/מק/229/י2.	כפיפות	חפ/מק/229/י2
26/06/2000	4896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/1400/גב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/מק/1400/גב
08/03/1998	4626	תכנית חפ/1194 ה' אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/מק/1400/יב1	כפיפות	חפ/מק/1400/יב1
01/12/2003	5227	תכנית חפ/1194 ה' אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/מק/1400/יב4.	כפיפות	חפ/מק/1400/יב4
28/02/2006	5501	תכנית חפ/1194 ה' אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/מק/1400/פמ.	כפיפות	חפ/מק/1400/פמ
26/06/1997	4536	תכנית חפ/1194 ה' אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/מק/1400/תט.	כפיפות	חפ/מק/1400/תט
24/4/12	6404	תכנית חפ/1194 ה' אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת חפ/229/5/ח.	כפיפות	חפ/229/5/ח
30/3/97	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1400/שש ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1400/שש

הערה: התכניות חפ/229/י ו- חפ/229/י1 אינן חלות על שטח התכנית חפ/1194/ה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אלי ניסן אדריכל ובונה ערים	אלי ניסן אדריכל ובונה ערים	8/11/2012		18		מחייב	הוראות התכנית
		אלי ניסן אדריכל ובונה ערים	אלי ניסן אדריכל ובונה ערים	22/08/2012	1		1:500	מחייב	תשריט התכנית
		אלי ניסן אדריכל ובונה ערים	אלי ניסן אדריכל ובונה ערים	25/10/2012	1		1:250	מחייב חלקית (1*)	נספח בינוי
		שרון לבנברג ל.ד. שרון	אלי ניסן אדריכל ובונה ערים	11/11/2012	1		1:250	מנחה	נספח תנועה וחנייה
		זאב קליין אדריכל נוף	אלי ניסן אדריכל ובונה ערים	22/08/2012	1		1:250	מנחה	נספח נוף

(1*) נספח הבינוי מנחה אך מחייב בנושא קווי הבניין וגובה אבסולוטי של פני תקרת המגורים העליונה במבני המגורים.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים.

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 רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	mail@shalgar.co.il	03-5444095		03-5444071	ויסוצקי 6 תל אביב	מס' תאגיד	רשות מקומית		חפ 540225968	חפ 540225968	חפ 540225968	פנורמה רמת חן שותפות מוגבלת

1.8.2 יזם בפועל

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	mail@shalgar.co.il	03-5444095		03-5444071	ויסוצקי 6 תל אביב	מס' תאגיד	רשות מקומית		חפ 540225968	חפ 540225968	חפ 540225968	פנורמה רמת חן שותפות מוגבלת

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	mail@shalgar.co.il	03-5444095		03-5444071	ויסוצקי 6 תל אביב	מס' תאגיד	רשות מקומית	540225968	חפ 540225968	חפ 540225968	פנורמה רמת חן שותפות מוגבלת

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	nisanel@zahav.net.il	04-8252717	0505-272114	04-8525710	מרגולין 45, חיפה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	15317	026681882	אלי ניסן	אדריכל
	alinator@levenberg.co.il	04-8512706		04-8536607	שדי בן גוריון 32, חיפה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	503		לבנברג אפרים	מנכ"ל
	i.d.sharon@012.net.il	077-4110421	054-4995483	077-4110420	שדי בן גוריון 32, חיפה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	105803	029618113	שרון לבנברג	מהנדסת תענה
	zeevklein@bezeqint.net	04-8754596	050-8870825	04-8754227	התל 12, קריית ביאליק.	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	35188	26818740	זאב קליין	אדריכל

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**

הקמת 2 בנייני מגורים נפרדים מעל קומת מסחר בשכונת רמת חן בחיפה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע הכלולה בתכנית מאזור למסחר לאזור למגורים ומסחר.
- ב. קביעת שטחי בנייה למגורים ולמסחר.
- ג. קביעת גובה בנייה.
- ד. קביעת הסדרי תנועה וחנייה.
- ה. קביעת הוראות פיתוח, התארגנות וגינון.
- ו. הוראות לקביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בחזית רחוב בת חן.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.024
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2336.6	(+) 2336.6	0	מ"ר	מגורים
		20	(+) 20	0	מס'י יחיד	
		700	(-) 2336.6	3,036.6	מ"ר	מסחר

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 כפופים		תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		תאי שטח	101	מגורים ומסחר
			102	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
71.73%	2169	71.73%	2169
28.27%	855	28.27%	855
100%	3024	100%	3024
	יעוד		יעוד
	מגורים ומסחר		מסחר
	דרך מאושרת		דרך מאושרת
	סה"כ		סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים, חדר וועד, חדר ספא, חדר כושר.	
ב.	מסחר. מסחר קמעונאי באופי שכונתי.	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב ארכיטקטוני	<ol style="list-style-type: none"> קומת הקרקע (מפלס 235.20) מיועדת למסחר. לא יותר שימוש למגורים בקומה זו. גג הבניין יהיה גג שטוח. בחזית המבנה תתוכנן רחבה ציבורית בשטח של כ-200 מ"ר ומרביתה תהיה לא מקורה. המידות המינימליות של העומק ורוחב הרחבה לא יפחתו מ-10 מ'. גבולות הרחבה הציבורית שיהוו איזור זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ייקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח. בבניין B תבוצע נסיגה בקומה העליונה ביחס לקומה שמתחתיה בחזית הקדמית לרחוב בת חן במידה שלא תפחת מ-1.8 מ'.
ב.	תנאים לבקשה להיתר	
א	לשימושים חדר וועד, חדר ספא, חדר כושר	<ol style="list-style-type: none"> השימושים הנ"ל יהיו לדיירי הבית בלבד ויהוו חלק מהרכוש המשותף. תנאי לבקשה להיתר יהיה רישום הערת אזהרה לשימושים הנ"ל אשר ירשם כחלק מהרכוש המשותף לכל דיירי הבניין.
ב	לחניון תת קרקעי	<ol style="list-style-type: none"> הבקשה להיתר הכוללת את החניון התת-קרקעי תלווה ביעוץ של יועצי אוורור, אקוסטיקה ויועצי קרקע ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. מתן היתר לתפעול החניון מותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
ג	זכות הנאה למעבר רגלי	כתנאי להיתר בניה תרשם על השטח שיאושר בתכנית הבינוי והפיתוח כשטח המיועד ל"זיקת הנאה למעבר הולכי רגל" הערת אזהרה לנושא זה בלשכת רשם המקרקעין.
ג.	חומרי גמר	<ol style="list-style-type: none"> הבניין יצופה ציפוי קשיח. חמרי גמר - החומרים והציפויים של חזיתות וגג המבנה וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מה"ע. התכנון ישמור על אחידות בחומרי הגמר והפיתוח.
ד.	גובהיסקומות וגובה בניין	<ol style="list-style-type: none"> גובה קומה מלא מירבי של קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ. גובה קומת המסחר (בין ריצפה לתחתית תקרה) לא יעלה על 4.5 מ. גובה הבניין יהיה בהתאם לטבלה מס 5.
ה.	תכנית בינוי ופיתוח	מתן היתר בנייה למבנים המוצעים מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח אשר תציג את כל השטחים עליהם תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ובאישורה ע"י משרד מהנדס העיר. התכנית תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול את העמדת המבנים, סידור החניונים, דרכי הגישה, כולל חתכים ועיצוב החזיתות, פירוט חומרי גמר, תכנון המפגש בין המגרש לשטחים הגובלים, מידותיהם והיחסים ביניהם, חומרי פיתוח, נטיעות, תכנית גדרות. בתכנית יכללו מדרכות, ריהוט רחוב, מתקנים לאצירת אשפה, פתרונות שילוט, פרסומות וחלונות ראווה. התכנית תכלול את האיתור הסופי של הבניינים המוצעים, כולל חומרי גמר ופיתוח של גג קומת החניון התת-קרקעי וגג קומת המסחר, עיצוב הבניין, פתרון מתקני הגג, ציון השימושים המסחריים המוצעים, תכנית החניון התת-קרקעי והגישה אליו וחלוקת השטח במגרש בין פרטי ומשותף.
ו.	גגות	הבקשה להיתר תכלול תכנית גיגון על גג קומת מסחר, כולל הרחבה, הקשר בינה ובין הרחובות הגובלים, שטחי הגיגון המשותפים, הגבול בין המגרש

לשטח הגובל בו, החיבור לאתר לבניין ציבורי הגובל והשצ"פ, אשר תוגש ליחידה לתכנון נוף ולקבל את אישורה. תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.			
1. גג המסחר ישמש לגינות פרטיות לדירות ושטח פתוח אשר יהווה רכוש משותף של כל דירות המגורים. 2. תותר הצמדת חלק משטח גג קומת המסחר לדירות המגורים, יתרת השטח תהיה חלק מהרכוש המשותף של כלל הדיירים. 3. שטח גג קומת המסחר והוראות תחזוקה לגביו יקבעו במסגרת היתרי הבניה.	א	גג קומת מסחר	
4. גג החניון התת-קרקעי יגונן וירוצף בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י היחידה לתכנון נוף.	ב	גג חניון תת קרקעי	
סיום עבודות הסלילה והפיתוח בדרכים		תנאי למתן היתר איכלוס למבנה במגרש.	ז.

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות(מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילות ברזל.
4.2.2	הוראות
א.	ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
ב.	בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ואו העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסיים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
ג.	שטחי התנייה הציבורית והמדרכה מול חזית המגרש ייסללו ויפותחו בהתאם לנספחי התכנית. התכנון המפורט יעשה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח אשר תאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
ד.	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.
ה.	מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.
ו.	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות של הסדרי התנועה לצומת הרחובות בת חן ודוכיפת, ע"י מחלקת התנועה של עיריית חיפה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בניה (5)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית הארע"ש (2)	צמיגות (נח"ד) (3)	מספר יח"ד (3)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר (7)			גודל מגרש/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לתחנת הקובעת	מעל לתחנת הקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לתחנת הקובעת	שטחי בניה סה"כ						
לנספח הבינוי בהתאם	4	5	4	5	253.6-A	85	9.22	20	381.6	1700	-	2336.6 (6) 240	2169	101	מגורים ומסחר			
					253.6-B											700	-	-
																3900	700	2576.6

- (1) גובה אבסולוטי של פני תקרת המגורים העליונה במבנים A ו-B (כפי שמסומנים בנספח הבינוי) לא יעלה על המפורט בהתייחס לכל מבנה. מעל גובה זה יותרותקנים טכניים במידות המינימליות הנדרשות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת ע"פ סעיפים 2 (10) ו-2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
- (2) התכנית מתייחסת לבנייה על ותת קרקעית. לפחות 15% משטח תא השטח ישאר פנוי מבנינוי על ותת-קרקעי.
- (3) מספר יחידות הדיוור לא יעלה על 20, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית עפ"י סעיפים 2 (10) ו-2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
- (4) הכניסה הקובעת לבנין הינה הלוכי למגורים.
- (5) קומת המגורים העליונה תהיה בנסיגה מהזווית הקידמית לרח' בת חן ולא תפחת מ-1.8 מ'.
- (6) המרווח המינימלי בין המבנים המשמשים למגורים יהיה 6 מ'.
- (7) קו הבנין התחתני (שנמצא מתחת לפני ק.ק.ט) כמסומן בנספח הבינוי, מיועד לחניונים ולשטחי שרות. תותר בליטה חלקית של החניון מעל קרקע טבעית בחזית רחוב בת חן בחלק הנמוך.
- (6) שטח המיועד למרפסות זיזיות מקורות.
- (7) חישוב שטחי בנייה (עיקרי ושירות) יעשה בהתאם לתכנית חפ/57229/05.
- (7 א) שטחי שירות למסחר: סה"כ 700 מ"ר. הגדרות שימושי שירות על פי חפ/1400/שש. ניתן להעביר שטח בין סוגי שימושי השירות השונים מבלי לחרוג מסה"כ השטח ובתנאי שהשטח לאחסנה לא יעלה על 210 מ"ר.
- (7 ב) שטח לחניהעבור תינון מקורה למסחר: 1500 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בנייה
א.	מרפסות זיזות יותר גוזטראות מקורות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. הגוזטראות תהיינה זיזות ופתוחות משני צדדים ולפחות במחצית היקפן.
ב.	שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים. 1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה. 2. 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.
6.2	פיתוח המגרש
	כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ואו גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו' יבוצעו 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 ונקיו פנויים מכל מכשול.
6.3	תאורה
	תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית 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".
6.4	חנייה
א.	תקן החניה עבור המגורים הוא 1:2.25 כאשר 2 מקומות חניה יוקצו ליח"ד בתחום המגרש ו-0.25 חניות ציבוריות בתחום הדרך.
ב.	תקן החניה למסחר עפ"י התקן התקף ביום הוצאת ההיתר.
ג.	החניות המיועדות למגורים תופרדנה מהחניות למסחר.
6.5	מניעת מטרדים בעת הבנייה
	מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
א.	הבניין יכוסה במשך כל העת 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, תרוכו במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.
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.	מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש.

6.6	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 יפזרו לאתר מורשה במשאיות מכוסות.
ב.	יש לכסות חומרי גלם בתפוזרת כך שלא יתפזרו בשטח ויגרמו למפגעי אבק וזיהום הסביבה.
ג.	הוצאת פסולת מקומות הבניין בעת הבנייה תעשה רק באמצעות שרולים.
ד.	בעת ביצוע חציבה יש לנקוט באמצעים שנקבעו בתקנות לעיניין מניעת רעש מצידוד כבד לפני התחלת עבודת הכלים.

6.7	צורה חיצונית של הבניינים
א.	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.
ב.	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.
ג.	לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
ד.	לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.
ה.	לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. לא תותר התקנת ארובות, תנורי חימום על גגות שני המבנים.
ו.	לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית אליה תחובר כל דירה.
ז.	לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

6.8	עבודות עפר חציבה ומילוי
	תנאים לקבלת היתר בניה.
א.	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.
ב.	חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
ג.	חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.
ד.	מתן היתר אכלוס הבניין מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

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

6.10	שרותים
6.10.1	<p>תשתיות מים, ביוב וניקוז</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בנייה תכלול נספח סניטרי למים וביוב, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל, ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p>
6.10.2	<p>אספקת מים</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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</p>

	<p>מים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
6.10.3	<p>כיוו</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הכיוו בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>ב. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הכיוו הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p>
6.10.4	<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 שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p>
6.10.5	<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>
6.10.6	<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 ו/או בתוך המבנים.</p>
6.10.7	<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>
6.11	<p>תחנת טרנספורמציה</p>
	<p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p>
6.12	<p>מקלטים, מרחבים מוגנים</p>
	<p>לא יוצא כל רשיון בנייה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם להנחיות פיקוד העורף ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של פיקוד העורף.</p>
6.13	<p>עתיקות</p>
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"לח – 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
6.14	<p>ניקוז משמר נגר</p>
	<p>באזורים המיועדים לפיתוח, מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>
	<p>תכנון דרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

6.15	איחוד וחלוקה, רישום
א.	גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו 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 תוכנית זו והבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
ד.	על יוזמי תוכנית זו או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.16	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית 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.
6.17	סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה
א.	תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן: 1. לפני הוצאת היתר הבניה: קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר. 2. בהיתר הבנייה: הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3. בגמר הבנייה: לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים עלכניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר." א. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה. ב. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים. ג. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

6.18	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 לפחות ממועד מתן היתר האכלוס.
ב.	כתנאי למתן היתר אכלוס למבנה בשטח התכנית על מבקש ההיתר לחתום בפועל על הסכם עם חברת אחזקה וניהול לתקופה של שלוש שנים לפחות.

6.19	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

6.20	עצים בוגרים
6.20.1	על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: א. העתקות ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ב. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מבנה מגורים A	
2	מבנה מגורים B	
3	מסחר	

הערה: ניתן לשנות את סדר השלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער של עד 10 שנים.	
--------------------------	--

8. חתימות

תאריך: _____		שם: פנורמה רמת חן שותפות מוגבלת		מגיש התוכנית
מספר חברה: חפ 540225968		תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: _____		שם: אלי ניסן, אדריכל ובונה ערים		עורך התוכנית
מספר ת"ז: 026681882		חתימה: א. ניסן-ה. רווה, אדריכלים ורונני ערים מרגולין 45 חיפה טל: 04-8525710		
תאריך: _____		שם: פנורמה רמת חן שותפות מוגבלת		יזם בפועל
מספר חברה: חפ 540225968		חתימה: פנורמה רמת חן שותפות כללית		
תאריך: _____	חתימה: _____	שם: _____	בעל עניין בקרקע	
מספר תאגיד: _____		תאגיד: _____		
תאריך: _____	חתימה: _____	שם: _____	בעל עניין בקרקע	
מספר תאגיד: _____		תאגיד: _____		
תאריך: _____	חתימה: _____	שם: _____	בעל עניין בקרקע	
מספר תאגיד: _____		תאגיד: _____		