

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/1135 יד/3

שם תוכנית: שינוי יעוד מאתר לבניין ציבורי לאזור מגורים א' בשכונת דניה

מישרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה
 09.01.2013
 נתקבל
 תיק מס' _____

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה תכנית ת.ע. מס' חפ/1135 יד/3 הומלץ להפקדה בישיבה ח' 69 - 19.12.11 (-) א. א. וטרמן מהנדס העיר (-) ד. א. אולמן יושב ראש הועדה</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ/1135 יד/3 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6796 ביום 19.11.12</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>מישרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' חפ/1135 יד/3 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 28.11.12 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ביום</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה כהמשך לתכנית חפ/מק/1135 יד"1 שאיפשרה העברת בעלות (החלפת בעלים) של חלקות 69 ו-340 גוש 12263 מעיריית חיפה לבעלות פרטית (יוזם התכנית).
תכנית זו מאפשרת שינוי יעוד מאתר לבניין ציבורי למגורים א' תוך איחוד של החלקות הנ"ל לתא שטח אחד.
שטחי הבנייה וגובה הבניה תואמים למותר בסביבת המגורים הקרובה על פי חפ/1135.
בתכנית מוצעות 2 יח"ד.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד מאתר לבניין ציבורי לאזור מגורים א'
בשכונת דניה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

חפ/1135 יד/3

מספר התוכנית

1198 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

30/12/2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

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	200624
		קואורדינטה Y	741463
1.5.2	תיאור מקום	תכנית זו נמצאת בתחום שכונת דניה ברח' חוף השנהב 27	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חיפה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	חיפה
		שכונה	דניה
		רחוב	חוף השנהב
		מספר בית	27

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12263	מוסדר	חלק מהגוש	69 340	346

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 בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400/י"ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/י"ב	4402	21.04.1996
חפ/מק/1400/י"ב/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראת תכנית בניה למרווחים. הוראות תכנית בניה למרווחים תחולנה על תכנית זו.	4626	08.03.1998
חפ/מק/1400/י"ב/4	כפיפות	כללים לעיצוב גגונים והוראות לבליטתם במרווחים.	5293	29.04.2004
חפ/מק/1400/גב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גובה בניינים. הוראות תכנית גובה בניינים תחולנה על תכנית זו.	4896	26.06.2000
חפ/מק/1400/פ"מ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הפרגולות. הוראות תכנית הפרגולות תחולנה על תכנית זו.	5501	28.02.2006
חפ/מק/1400/ת"ט'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראת תכנית תחנות טרנספורמציה. הוראות תכנית תחנות טרנספורמציה תחולנה על תכנית זו	4536	26.06.1997
חפ/1135	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1135 ממשיכות לחול.	968	25.10.1962
חפ/229	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית חפ/229 ממשיכות לחול.	422	15.02.1934
חפ/229/ד'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ד'.	2262	14.10.1976
חפ/229/ה'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית חפ/229/ה ממשיכות לחול.	3021	02.02.1984
חפ/229/י"5	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית חפ/229/י"5	6404	24.04.2012
חפ/מק/229/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/229/י"2 ממשיכות לחול.	5232	27.10.2003
חפ/מק/1135/יד/1	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית חפ/מק/1135/יד/1	6361	16.01.2012
תמ"א 4/34/ב/4	כפיפות	אזור רגישות א'1	5704	16.08.2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אריה מאיר	30/12/2012	ל"ר	20	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אריה מאיר	30/12/2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	אריה מאיר	30/12/2012	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח בניין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		8263489-04	5296777-050		רח' נורית 51 חיפה	מס' תאגיד	רשות מקומית	שמואל קדושים	56619901		

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	8263489-04	5296777-050		רח' נורית 51 חיפה	מס' תאגיד	רשות מקומית	שמואל קדושים	56619901		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-8263489	050-5296777		נורית 51, חיפה		רשות מקומית	שמואל קדושים	56619901		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
maierarc@actcom.net.il	8388084-04		8381736-04	ת.ד. 6410-חיפה	מס' תאגיד	רשות מקומית	05710749	אריה מאיר	אדריכל	
bermanb@netvision.net.il	8529411-04		8523602-04	דרך העצמאות 61 חיפה	מס' תאגיד	רשות מקומית	050770833	מאיר ברמן		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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

שינוי יעוד קרקע מאתר לבניין ציבורי בבעלות פרטית לאזור מגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאתר לבניין ציבורי בבעלות פרטית לאזור מגורים א'. מוצע בתכנית בסה"כ 2 יח"ד.
- ב. קביעת שטחי בניה וגובה בניה בהתאם למותר בסביבת המגורים הקרובה עפ"י התכנית המאושרת חפ/1135.
- ג. זכויות הבניה בשטח התכנית הותאמו לזכויות הקיימות בסביבה ויהיו בסה"כ 35% שטח בנייה עיקרי (32% בהתאם לתכנית חפ/1135 + 3% הקלה).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	1198 מ"ר
------------------	----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית מתאר מפורט	הערות
אתר לבנין ציבורי	מ"ר	(*)			
מגורים א	מ"ר	0	+333.55	333.55	
	מס' יח"ד	0	2	2	

(*) בתכנית המאושרת חפ/1135, לא ניתנו זכויות בנייה לאתר לבנין ציבורי. 333.55 מ"ר מהווים 35% משטח החלקה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים	
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	92
דרך מאושרת	102

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	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
79%	953	אזור מגורים א	79%	953	אתר לבנין ציבורי
21%	245	דרכים	21%	245	דרכים
100%	1198	סה"כ	100%	1198	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	ישמש להקמת בניין מגורים דו משפחתי
4.1.2	הוראות
א.	יותר ניצול של 35% שטח עיקרי משטח החלקה נטו (32% + 3%)
ב.	תותר הקמת בניין אחד בן 2 קומות הכולל 2 יח' דיור.
ג.	חניה: על מגישי הבקשה להיתר בנייה לכלול פתרון חניה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף ביום מתן היתר בנייה. תותר הקמת חניה מקורה במרווח הקדמי על קו רחוב. לא תורשה התקנת שערים אשר נפתחים לתוך הרחוב הציבורי. במידה ויתוכנן מבנה חניה הנמוך ממפלס הרחוב, יותר קו בניין "0" למבנה החניה, בתנאי שמפלסו העליון של גג מבנה החניה לא יחרוג מגובה מפלס הרחוב. שטח חניה מקורה יחשב במסגרת שטחי שרות.
ד.	גובה הבניין: מספר קומות יהיה 2 קומות ע"ג קומת עמודים. גובה הבנין לא יעלה על 4.0 מ' מעל פני קרקע טבעית, לא כולל עלית גג. גובה עלית גג יהיה בהתאם לתכנית חפ/229/5.
ה.	הבניין יכוסה בגגות רעפים או בטון למיניהם, או כל גגות אחרים, פרט לגגות מצופים זפת וסיד
ו.	השטחים הפנויים סביב הבנינים: תכנית הפיתוח למגרש תכלול את אופן הפיתוח הגנני סביב המבנים
ז.	מחסנים ומסדים 1. בכל מקרה בו ייוצר מסד אשר גובהו לא יעלה על 2.40 מ' מעל הקרקע הטבעית בנקודה הנמוכה ביותר, יותר נצולו למקלט, למחסן, וחדר הסקה לצרכי הבית בלבד. 2. מבנה המחסן ימוקם בתחום קוי הבנין ושטחו לא יעלה על 8 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.40 מטר.
ח.	שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים 1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בנייה. 2. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צנורות על הקירות החיצוניים של הבנינים. 3. 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.

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
א.	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
א.	ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל 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 ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.
ג.	היטל הכבישים ישולם כחוק.

5 . טבלת זכויות (הוראות בניה – מצב מוצע)

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים (2)			גודל מגורשי/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מספר קומות	מספר קומות (5)						סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי (1)			
6.50	4.00	4.00	5.00	+1	4 (4)	2.1	2 (6)	50%	71%	36% (3)	17.5%	17.5%	953	92	מגורים א

- (1) תותר העברת זכויות בנייה עיקרי ושרות מתחת לבניסה הקובעת (לא כולל קומת עמודים) אל מעל הכניסה הקובעת וההפך.
 - (2) אופן חישוב שיעור שטחי השרות למגורים ושטחי הבנייה יהיו ביום הוצאת היתר הבנייה כפי שנקבע בתכנית חפ/229/5 על כל תיקוניה והשלמותיה.
 - (3) 36% לקומות עמודים, חניה, מחסנים וחדרי הסקה.
 - (4) מפלס פני התקרה העליונה לא יעלה על 4.0 מ' מעל פני קרקע טבעית, לא כולל גג רעפים. תותר הקמת מבנה בן 2 קומות במסגרת הגובה המותר.
 - (5) כל תוספת גובה למבנה, שלא בהתאם לתכנית זו, תהווה סטייה ניכרת מתכנית כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה.
 - (6) מספר קומות: 2 קומות מעל קומת עמודים ועלית גג.
- ניתן לתכנן יחידת דיור אחת מעל השנייה או אחת לצד השנייה או בכל אופן שהוא התואם את הוראות התכנית.

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעה ורישום**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה ב התאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

6.2 חלוקה ורישום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. כתנאי למתן היתר בניה בתא שטח 92 יוגש תשריט איחוד וחלוקה אשר תאושר במוסדות התכנון. מפת האיחוד והחלוקה תרשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.3 תשתיות

תנאי לקבלת היתר בניה הוא נספח סניטרי מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.

6.3.1

- א. 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.
- ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.
- ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

6.3.2 אספקת מים

- א. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צנור מים עירוני.
- ב. על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.
- ג. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות על ידי תאגיד מי כרמל.
- ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.
- ה. על מתכנן הבנין לכלול 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.

6.3.3 ביוב

- א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על ידי תאגיד מי כרמל.
- ב. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

6.3.4 ניקוז ותיעול

- א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז, כולל תכנית בניה משמרת מים, בנספח הסניטרי, על ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
- ב. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

6.3.5 ניקוז משמר נגר

שטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי. יתרת מי הנגר העילי תופנה למערכת הניקוז המקומית.

6.4 היטל השבחה
היטל השבחה ישולם כחוק.

6.5 חשמל
<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תשי"ל 1970), בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ב. 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> <p>ג. תנאי להיתר בנייה יהיה העתקה קו החשמל בתאום עם הח"י.</p>

6.6 מקלטים
לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כולל בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

6.7 פיתוח סביבתי
<p>א. על מגישי הבקשה ובעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות בתחום המגרשים עפ"י היתר הבניה, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצופים, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>

6.8 שירותי כבאות
<p>א. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>ב. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>

6.9 תקשורת
קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

6.10 גדרות ומעקות
גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר, במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6.11 תאורה
מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין את תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

6.12 מניעת מטרדים בעת הבניה
מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזות בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוללים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. תנאי להיתר בנייה יהיה הקמת קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות המגרש טרם תחילת הכשרת השטח לבנייה, ע"פ תכנית כפי שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר. זאת על מנת למנוע גלישה ושפיכת חומר חציבה ומילוי למגרשים הגובלים. הגישה להקמת הקירות התומכים/גידור תהיה מתחום המגרש.</p>

6.13 תכנית בינוי ופיתוח
תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון, נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב.

6.14 סילוק פסולת יבשה

- לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:
- לפני הוצאת היתר הבניה – קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל היתר.
 - 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).
 - בגמר הבנייה – לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות – בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי היתר.
 - במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
 - פינוי פסולת ממקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.
 - הפסולת תרוכז במיכלים המהיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

6.15 עבודות עפר, חציבה ומילוי

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

6.16 עצים בוגרים

העצים הבוגרים בתחום התכנית הם עצים מסוג אורן, לא ניתנים להעתקה. בהתאם לכך יוצא היתר עקירה על פי חוק כולל שתילה חלופית.




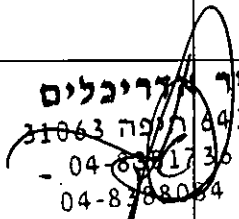
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת המבנה	

7.2 מימוש התוכנית

5 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
31/12/12			56619901	שמואל קדושים	מגיש התוכנית
31/12/12			56619901	שמואל קדושים	יזם בפועל
31/12/12			56619901	שמואל קדושים	בעלי עניין בקרע
02.01.13		מאיר אדריכלים ת.ד. 4410 תיבה 1063 טל: 04-8381736 פקס: 04-8388084	05710749	אדרי אריה מאיר	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן V במקום המתאים.
2. 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: נספח בינוי		
	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 וחתימת ⁽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		התאמה בין התשריט להוראות 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	

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

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

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

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

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל 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.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אריה מאייר (שם), מספר זהות 05710749, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי חפ/1135 יד/3 ששמה שינוי יעוד מאתר לבניין ציבורי לאזורים מגורים אי' בשכונה דניה, (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 41196.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מאייר אדריכליט
 ת.ד. 6410 חיפה 31063
 טל: 04-8381736
 פקס: 04-8388084
 חתימת המצהיר

02.01.13
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : חפ/1135 יד/3

(בעת המדידה המקורית)

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

ב.מ. ברמן
 מודדים מוסמכים בע"מ
 רח' העצמאות 61, חיפה
 טל: 04-8523600

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 27.11.11 וחכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ב.מ. ברמן
 מודדים מוסמכים בע"מ
 רח' העצמאות 61, חיפה
 טל: 04-8523600

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 סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400	הפקדה	2642	3.7.80
חפ/מק/1141/כג'	הפקדה	5539	13.6.06

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.