

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' חפ/2063 א'

שם תוכנית: שינוי הוראות בניה בשדרות הנשיא 97-99-101

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
24.12.2012  
נתקבל  
תיק מס' \_\_\_\_\_

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>נ. שרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>א/2063/14</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>17.7.12</u> לאשר את התכנית. <u>906</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה תכנית ת.ע. מס' חפ/2063 א' <b>הומלץ להפקדה</b> בישיבה ה- <u>24</u> ב- <u>11.10</u> (-) חדוה אלמוג (-) אריאל וטרמן יושב ראש הועדה סהנדס העיר</p>
--	---

<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>א/2063/14</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6298</u> ביום <u>26.9.11</u></p>
---	---

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

- התכנית חלה על שלוש חלקות בין שדי הנשיא ורח' יפה נוף ועל שטחי דרכים הגובלות בהן.
- א. חלקה 33 בגוש 10812 הכוללת מגרש בניה מיועד לבית מלון (מלון נוף), שטח ציבורי פתוח (טיילת לואי) ודרכים.
- ב. חלקות 34 ו-35 בגוש 10812 הכוללות מגרשי בניה מיועדים למגורים בהם בנוסף למגורים, יותרו בתי קפה ומסעדות, שביל נטוע (טיילת לואי) ודרך.

התוכנית מציעה לאחד את מגרשי הבניה שבתחום חלקות 34 ו-35 בגוש 10812 לתא שטח אחד שיפותח בהתאם לקווים המנחים של מסמך מדיניות פיתוח אזור מרכז הכרמל, כמגרש למגורים איכותיים עם שטחי מסחר בקומת הקרקע. בתחום המגרש תוסדר חניה גם עבור מלון נוף הסמוך, תוך ביטול החניה המאושרת למלון נוף בתחום שדי הנשיא. התכנית שומרת על רציפות טיילת לואי.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי הוראות בניה בשדרות הנשיא - 97-99-101

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

חפ/2063 א'

מספר התוכנית

5.52 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

29/11/2012 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• תוכנית מפורטת

• כן

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

• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• 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 199050  
קואורדינטה Y 746000

**1.5.2 תיאור מקום** חיפה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עיריית חיפה

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** חיפה יישוב

שכונה

כרמל מרכזי

רחוב

הנשיא

מספר בית

97-99-101

יפה נוף

90-92-94-96

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10812	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	33, 34, 35	185, 187

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
אין	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אין	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

אין
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28/2/2006	5501	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/1400 פמ ממשיכות לחול.	• שינוי	חפ/מק/1400 פמ
29.4.2004	5293	התכנית אינה פוגעת בהוראות התכנית חפ/מק/1400 יב/4.	• כפיפות	חפ/מק/1400 יב/4
27/10/2003	5232	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/2/229 ממשיכות לחול.	• שינוי	חפ/מק/2/229
26/6/2000	4896	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/1400 גב ממשיכות לחול.	• שינוי	חפ/מק/1400 גב
8/3/1998	4626	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/1400 יב/1 ממשיכות לחול.	• שינוי	חפ/מק/1400 יב/1
26/6/1997	4536	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/1400 תט ממשיכות לחול.	• שינוי	חפ/מק/1400 תט
30/3/1997	4508	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1400 ש"ש ממשיכות לחול.	• שינוי	חפ/1400 ש"ש
21/4/1996	4402	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1400 יב/1 ממשיכות לחול.	• שינוי	חפ/1400 יב/1
14/03/1994	4201	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1/229 ממשיכות לחול.	• שינוי	חפ/1/229
21/04/1972	1817	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1362 א' ממשיכות לחול.	• שינוי	חפ/1362 א'
03/11/1983	2977	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1362 ב' ממשיכות לחול.	• שינוי	חפ/1362 ב'
2/12/1993	4172	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1362 ג' ממשיכות לחול.	• שינוי	חפ/1362 ג'
17/9/1987	3484	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/229 י ממשיכות לחול.	• שינוי	חפ/229 י

19/8/1971	1747	התכנית אינה פוגעת בהוראות התכנית חפ/1443.	• כפיפות	חפ/1443
1/3/1950	ע.ר 71	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/723 ממשיכות לחול.	• שינוי	חפ/723
02/02/1984	3021	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/229 ממשיכות לחול.	• שינוי	חפ/229 ה
29/03/05	5384	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/229 ה/1 ממשיכות לחול.	• שינוי	חפ/229 ה/1
18/7/1935	525	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/125 ממשיכות לחול.	• שינוי	חפ/125
17/9/1936	629	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/423 ממשיכות לחול.	• שינוי	חפ/423
21/06/2010	6098	התכנית אינה פוגעת בהוראות התכנית חפ/2014.	• כפיפות	חפ/2014
24/07/1958	613	התכנית אינה פוגעת בהוראות התכנית חפ/853 א'.	• כפיפות	חפ/853 א'
07/03/2012	6388	התכנית לא חלה על שטח התכנית.	• שינוי	חפ/229 י'5

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דני רז	29.11.12	-	32	-	מחייב	הוראות התוכנית
		דני רז	22.11.12	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		דני רז	22.11.12	2	-	1:250	מנחה	נספח בניוי
		יוסי שטרק	27.11.12	1	-	1:250	מנחה, למעט הגישה למערכת הכבישים של שד' הנשיא ורח' יפה נוף, לגביה יהיה מחייב	נספח תנועה
		לני רביב	22.11.12 6.11.12	1	6	1:250	מנחה	נספח נוף
		ולדימיר גרדיקוב	04.11.12	1	-	1:200	מנחה	נספח תשתיות
		חנוך בורגר	18.5.11	-	14	ללא קני"מ	רקע	סקר עצים
		דני רז	2010	-	66	-	רקע	סקר שימור

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**

גיש/ חלקות	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	yigalhay@gmail.com	04-8373128	050-5240474	04-8354311	שדרות הנשיא 101	ח.פ. 510548928	-	-	-	מלון נוף הכרמל חיפה בע"מ	-

**1.8.2 יזם כפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yigalhay@gmail.com	04-8373128	050-5240474	04-8354311	שדרות הנשיא 101	ח.פ. 510548928	-	-	-	מלון נוף הכרמל חיפה בע"מ	-

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yigalhay@gmail.com	04-8373128	050-5240474	04-8354311	שדרות הנשיא 101 חיפה	ח.פ. 510548928	-	-	מלון נוף הכרמל חיפה בע"מ	בעלים
-	04-8356952	-	04-8357988	חסן שוקרי 14 חיפה	-	-	-	עיריית חיפה	בעלים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
raz-arch@zahav.net.il	04-8380493	0522414878	04-8100578	רח' דוד מינסקי 34351	-	רשות ארכיטקטים	31134	051433522	דני רז	אדריכל
alinor@levenberg.co.il	04-8512706	-	04-8536607	שד' בן גוריון 32 חיפה	-	לבנברג ובניו בע"מ	503	02404846	אפרים לבנברג	מודד
yossi@levyshitark.co.il	04-8553654	0505292293	04-8553655	דרך יפו 145 א' חיפה 35251	-	לוי שטרק מתנדסים יועצים	23855	050462977	יוסי שטרק	מתנדס תנועה
ravivandtal@gmail.com	04-8101606	0544246284	04-8101606	מגידו 8 חיפה 34451	-	רביב-טל אדריכלות סביבתית	18601	015181530	לני רביב	אדריכל
office@sagnon.com	04-8341473	-	04-8341473	הכשרת הישוב נא חיפה 34985	-	ש. עננון ושות' בע"מ מהנדסים יועצים	00094368	306128406	ולדימיר גרדיקוב	מהנדס
borgcryn@gmail.com	04-8674028	0524776969	04-8662572	שער פלמר 1, חיפה 33217	-	חנוד בורגר אגרונומים	-	055646509	חנוד בורגר	אגרונום



**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
1. תת קרקע/ תחתי	השטח שמתחת לגובה פני הכניסה הקובעת.

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**

מימוש ייעוד המגרש למגורים איכותיים ולמסחר תיירותי (כולל בתי קפה והסעדה) בהתאם למסמך מדיניות פיתוח אזור מרכז הכרמל, לרבות תגבור חניה לטובת מלון נוף הצמוד:  
ביטול חניה מאושרת מתחת לשד' הנשיא בתחום חלקה 33 בגוש 10812 והסדרת חניה חלופית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א. איחוד חלקות 34 ו-35 בגוש 10812 ויצירת תא שטח חדש (1) תוך הפרשת קרקע לדרכים ושביל. בתא שטח 1 מוצע:

1. שינוי ייעוד אזור מגורים "A" למגורים ד' (על פי מבא"ת) תוך תגבור זכויות בניה, הגדלת גובה הבניין, שינוי קווי בנין והוראות בניה.
2. קביעת השימוש למסחר כמסחר מתאים לאזור תיירות
3. קביעת שימוש לחניה תת קרקעית עבור תא השטח למלונאות (מלון נוף הסמוך)
4. קביעת הוראות למתן זיקת הנאה למעבר רגלי בין רח' יפה נוף ושד' הנשיא.

ב. בתחום חלקה 33 בגוש 10812 :

1. קביעת הוראות למתן זיקת הנאה למעבר ברכב, לחניון שבתא השטח למגורים
2. ביטול חניה תת – קרקעית מאושרת במלון נוף על פי תכנית חפ/1362 ג' מתחת לשד' הנשיא והסדרת חניה חלופית בתחום מגרש המגורים הצמוד.

ג. קביעת הסדרי תנועה וחניה.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.52 דונם
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בנוסף מוצע שטח 50 מ"ר למרפסות מקורות ו-250 מ"ר לגוזטראות		2777.8 מ"ר	+1686.8	1091	מ"ר	מגורים
		21 יח"ד	+9 <sup>1</sup>	12 <sup>1</sup>	מס' יח"ד	
שימוש מסחרי ביעוד מגורים		322 מ"ר	-2 <sup>2</sup>	-2 <sup>2</sup>	מ"ר	מסחר
בהתאם לתכנית חפ/1362 ג'		6710	0	6710	מ"ר	תיירות/מלונאות

**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.

<sup>1</sup> מספר יחידות הדיור הינו מוערך בהתאם לשטח המאושר וגודל יחידת דיור ממוצע של 90 מ"ר, כמוגדר במסמך מדיניות מרכז הכרמל.

<sup>2</sup> התכנית המאושרת קבעה כי בשטח התכנית תותר הקמת מסעדות ובתי קפה אך לא קבעה שטחי בניה.





## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	מבנה מגורים.
ב.	מסחר תיירותי, כולל בתי קפה והסעדה, בקומת הקרקע.
ג.	חניה תת קרקעית עבור בנין המגורים, המסחר ומלון נוף הצמוד.
ד.	מעבר הולכי רגל בין שדרות הנשיא לרח' יפה נוף.
4.1.2	הוראות
א.	<p>א. יותר שימוש מסחרי מתאים לאופי התיירותי של האזור, לרבות בתי קפה והסעדה, בהתאם להנחיות מסמך מדיניות פיתוח אזור מרכז הכרמל ובאישור משרד מהנדס העיר.</p> <p>ב. מתן היתר בניה לשימוש מסחרי מותנה בכך שגישת הולכי הרגל אל השטחים המסחריים תהיה מהשטח המסומן בתשריט בסימון "זיקת הנאה למעבר רגלי" ובלבד שלא תהיה מתחום הלובי של בית המגורים. בהיתר הבניה לשימושים המסחריים יקבעו תנאים אשר יבטיחו את תחזוקת שביל הגישה שבין שד' הנשיא לרח' יפה נוף בתחום השטח עליו תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי. התנאים יקבעו בתאום ובאישור משרד מהנדס העיר תוך התיחסות להיבטים המשפטיים של הנושא.</p> <p>ג. תינתן זיקת הנאה לטובת מלון נוף הצמוד, לחניה תת-קרקעית לשימוש.</p> <p>ד. תינתן זיקת הנאה למעבר רגלי בין רח' יפה נוף ושד' הנשיא כמסומן בתשריט.</p>
ב.	<p>א. השטח העיקרי הממוצע של יח"ד יהיה 90 מ"ר ומעלה אולם השטח העיקרי של דירה לא יפחת מ-80 מ"ר.</p> <p>ב. מפלס הכניסה לבנין יתוכנן בין מפלס שדרות הנשיא למפלס טיילת לואי, דהינו בין 273.5 ל-275.5 מעל פני הים, במפלס אחד או בכמה מפלסים. נקודת ההתייחסות לגובה המבנה מסומנת בתשריט באות A.</p> <p>ג. יותרו מגורים בקומת הקרקע. תיעשה הפרדה פיסית בין המגורים לשטח המסחרי.</p> <p>ד. פרטי עיצוב המבנה יתואמו עם היחידה לשימור בעיריית חיפה בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ה. גגות – הגגות יטופלו כחזית חמישית. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות ועיצובם, מתקנים, קולטים ודוודים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג. התקנתם תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.</p> <p>ו. מתלי כביסה – מתקן לתליית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העצובי של הבניין ויתואר בבקשה להיתר.</p> <p>ז. מכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>ט. תותר בנית פרגולות בהתאם להוראות תכנית חפ/מק/1400 פמ, למעט נושא הגובה. גובה הפרגולות בשימוש המגורים לא יעלה על גובה קומת מגורים. גובה הפרגולות בשימוש המסחרי, בקומת הלובי, לא יעלה על גובה קומה זו.</p>
ג.	<p>א. השטח הפתוח שבין שדרות הנשיא והבניין יתוכנן בדירוג, בהתאם למפלסי הבנין, כמוגדר בסעיף 4.1.2.ב.ב.</p> <p>ב. הפיתוח בחזית המגרש יהיה על פי עקרונות הנספח הנופי המצורף לתוכנית, בתאום ובאישור משרד מהנדס העיר.</p> <p>ג. לא תידרש רצועת גינון ברוחב 1 מ' לכל אורך חזית המגרש.</p> <p>ד. גדרות ומעקות – הגדרות בתחום התכנית יחופו באבן טבעית משני הצדדים</p>

<p>וקירות התמך יחופו באבן טבעית, הגדרות השקופות והשערים יהיו מחומרים עמידים. כל פרטי תכנון הנוף כולל רחבות, ריצופים, גדרות, פרטי צמחייה ואופי חומרי הגמר בפיתוח יתואמו עם היחידה לתכנון נוף.</p> <p>ה. מתקני חשמל, תקשורת כבלים ומדי מים יותקנו בתוך נישות ניצבות לרחוב בתחום המגרש, באופן מוסתר מהרחוב ועם גישה ישירה ממנו, או פתרון אחר בתאום ובאישור משרד מהנדס העיר.</p> <p>ו. תכנית הפיתוח תכלול מפלסים, קירות תומכים, מעקות, שבילים, ריצוף, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב ומערכת ניקוז.</p>		
---	--	--

<b>4.2</b>	<b>מלונאות</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	בהתאם למוגדר בתכנית מאושרת חפ/1362/ ג'.
ב.	כניסה לחניות לכל השימושים במתחם.
ג.	חניה עבור כל השימושים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	בהתאם למוגדר בתכנית מאושרת חפ/1362 ג'.
ב.	לתא שטח מס' 1 תוקנה זיקת הנאה למעבר ברכב בתחום תא שטח מס' 2, בתואי המסומן בתשריט, לצורך גישת כלי רכב אל החניון בתא שטח 1.
ג.	כניסה לחניה לצרכי בית המלון תבצע דרך תחום תא שטח 2, בשטח השירות המיועד למלון.

<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מיועד למעבר הולכי רגל. בשטח זה יותרו גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים להולכי רגל, תאורה וכן בניה לצורך גישת כלי רכב לתא שטח 1 בהמשך לשטח שבתחום השצי"פ, כאמור בסעיף 4.4.1 ג'.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	תא השטח הוא חלק ממתחם לשימור נופי - טיילת לואי.
ב.	יותר גישות לחניון תחתי שבתחום תא שטח 1 מתחת למפלס טיילת לואי, על פי נספח התנועה המצורף לתוכנית זו. לא תותר חניה בתחום תא השטח.

<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	גנים ציבוריים, נטיעות לנוי, שדרות עצים וגינות, רחבות מרוצפות, מעברים ושבילים להולכי רגל, ריהוט רחוב לרבות פבליונים ופרגולות והצללה ומתקני תאורה בלילה.
ב.	בתחום השטח המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות יותרו מתחת לטיילת לואי מתקני שירות, כגון אשפה וארונות סעף, עבור תא שטח מס' 1.
ג.	גישה לחניון שבתחום תא שטח מס' 1 (כניסה ויציאה לצרכי מגורים ומסחר ויציאה בלבד לצרכי בית המלון), מתחת לפני טיילת לואי, בתחום המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות" ועפ"י נספח התנועה והחניה המצורף לתוכנית זו.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	תא השטח הוא חלק ממתחם לשימור נופי - טיילת לואי. לא תותר חניה בתחומו.
ב.	בהיתר הבניה יקבעו תנאי זיקת ההנאה לשימושים מתחת למפלס הטיילת, בתאום עם משרד מהנדס העיר ותוך התייחסות להיבטים המשפטיים של הנושא. מתקני הבית יוסתרו מהרחוב. הפתרון העיצובי יובא לאישור משרד מהנדס העיר.

<b>4.5</b>	<b>דרכים מאושרות</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות ולמעט מסילת ברזל.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	בתא שטח מספר 4 תבוטל החניה התת קרקעית המאושרת בתכנית חפ/1362 ג'.





- (1) קו הבנין התחתני המסומן בתשריט מתיחס למפלסים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין ומיועד לחניון ולמתקנים טכניים.
- (2) סטייה מקו בנין צידי לכיוון חלקה 33 תחשב סטייה ניכרת לפי סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- (3) גובה קומה מלא ממוצע של קומת מגורים לא יעלה על 3.4 מ'; גובה קומה נטו של קומת לובי לא יעלה על 4.5 מ'; גובה קומה מלא מירבי של קומת חניה לא יעלה על 3.15 מ'; גובה מחסן דירתי ומחסן משותף לא יעלה על 2.4 מ' נטו.
- (4) שטחי הבניה שיחשבו כשטחי שירות יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992 ולרבות: חדרי מדרגות, מבואה קומתית, מעברים, מחסן דירתי לכל יח"ד ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר כולל מעברים (לצורך עניין זה החלק המסחרי בעוד המגורים יחשב ליח"ד), מחסן משותף לבנין ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר (כולל מעברים) ולובי משותף בקומת הכניסה. שטח הלובר/קומת עמודים לא יעלה על שטח קומת מגורים אחת.
- (5) גובה הבנין ימדד מנקודה A המסומנת בתשריט, ממפלס טילת לואי, דחינו ממפלס 275.5 מעל פני הים, עד פני תקרת המגורים העליונה. סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת לפי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. מעל גובה זה תותר בניית כרכובים, פירי מעליות וחדר מדרגות, מתקני גג, מתקנים לניצול אנרגיה ומיכלי מים, ומתקנים בהתאם לתכנית חפ/מק/1400 ג"ב. בכל מקרה גובהם המקסימלי לא יעלה על 3.5 מ' מעל מפלס גג קומת המגורים העליונה.
- (6) עבור חניה תת-קרקעית/מתחת לכניסה הקובעת לבנין, מחסנים, מעברים, מתקני שרות לבית ומתקנים טכניים, חדרי מדרגות.
- (7) מרפסות קונוליות לא מקורות או מקורות - בין אם ע"י מרפסת או ע"י גוף בנין - יחשבו כגזוזטרה. במידה ומרפסת מורכבת משטח גג מרוצף הממשיך בצורה קונולית כגזוזטרה, יחושב כל חלק של המרפסת ה"מורכבת" לפי התקנות בעניינו, דהינו: שטח גג מרוצף מקורה יכלל במנין השטחים העיקריים למרפסת גג מקורות, שטח גג מרוצף לא מקורה לא יחשב במנין השטחים. שטח החלק הקונולית יחושב במנין השטחים העיקריים לגזוזטרה.
- (8) בתחום השטח המסומן כ- "הנחיות מיוחדות" בתשריט.
- (9) בתחום תאי שטח מס' 3 ו-5 מפלס הכניסה לחניה יקבע בהתאם לנספח התנועה וע"פ מפלס הכביש ברח' יפה נוף, והגובה הקיים של הסוילת מעל.
- (10) עבור קו בנין לכיוון שדרות הנשיא - קו בנין מהקומה השלישית ומעלה בנסיגה של 3 מ',
- עבור קוי בנין צידיים - קו בנין מהקומה ה-6 ומעלה בנסיגה של 2 מ'.

**6. הוראות נוספות****6.1 חלוקה חדשה**

- 6.1.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- 6.1.2 השטחים יאוחדו ויחולקו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- 6.1.3 על מבקשי היתר הבניה חלה החובה להכין תכנית לצרכי רישום על כל שטח התכנית ולאשרה במוסדות התכנון לפני הוצאת היתרי בניה ועליהם לרשום את תכנית איחוד החלקות בלשכת רשם המקרקעין.

**6.2 הפקעה ורישום**

- 6.2.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרך, שביל, שטח ציבורי פתוח, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.
- 6.2.2 התוואי הסופי של זכות המעבר לכניסה לחניון בתחום שטח ההנחיות המיוחדות יקבע בהיתר הבניה.
- 6.2.3 בשלב היתר בניה ייקבע המיקום לסימון זכות המעבר לציבור שימש גישה מתוואי הולכי הרגל (תא שטח מס' 1) למעלית בקומות החניה המיועדת לשימוש המלון והמסחר. כן, תסומן מעלית זו.
- 6.2.4 מתן היתר בניה מותנה ברישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין, בדבר זכויות מעבר וזיקות ההנאה המפורטות בסעיף 3.1. זיקות ההנאה וזכויות המעבר ירשמו אצל רשם המקרקעין בעת רישום תשריט האיחוד והחלוקה על-פי תכנית זו.

**6.3 תנאים מיוחדים**

- 6.3.1 מתן היתר בניה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה בנוגע לנושאים הבאים:
- א. אמצעים שיש לנקוט על מנת למנוע מפגעי רעש ואבק בעת ביצוע עבודות החציבה והבניה
- ב. אמצעים שיש לנקוט על מנת למנוע מטרדים למבנים הסמוכים ולטיילת לואי. מתן טופס איכלוס מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים הדרושים.
- 6.3.2 בהיתר לבניה בתחום תאי שטח 1 ו-2 יקבעו תנאים אשר יבטיחו את השמירה על ערכי הנוף במתחם בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף.
- 6.3.3 מתן היתר בניה לגישה לחניה מתחת לטיילת לואי מותנה באישור משרד מהנדס העיר תוך התייחסות להיבטים משפטיים של הנושא.

**6.4 תכנית בינוי ופיתוח**

מתן היתר בניה במגרש על פי תכנית זו, מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י משרד מהנדס העיר. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תיערך ע"י אדריכל

ואדריכל נוף (בהתאמה) על רקע מפה מצבית מעודכנת חתומה ע"י מודד מוסמך, בהתאם להנחיות ובתאום עם היחידה לתכנון נוף, היחידה לשימור והמחלקה לתכנון עיר. היא תובא לאישור מוסדות התכנון במסגרת הבקשה להיתר בניה.

התכנית תכלול בין היתר:

- א. קביעת מיקום כל חלקי המבנה השונים בשטח והגישות אליהם, וכן עיצוב המבנה כולל חומרי גמר.
- ב. מיקום החניון ומערך הכניסה אליו.
- ג. תכנית צמחייה שתתייחס למגרש הבניה, למדרכה הגובלת ולטיילת לואי ותכלול התייחסות לעצים לשימור, העתקה ועקירה, נטיעות חדשות וצמחיה מוצעת וכן פרוט תכנון שטחי הגינון מעל שטחים בנויים תת קרקעיים.
- ד. קירות תומכים, גדרות, מעקות (כולל חומרי גמר).
- ה. סימון שטחים מרוצפים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון רמפה, מדרגות, רחבות, כולל חומרי גמר.
- ו. סימון השטחים בהם תינתן זיקת הנאה (זכות מעבר לציבור לצמיתות).

#### 6.5 פיתוח המגרש

- 6.5.1 כל עבודות הפיתוח כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, ריצוף וכ"י יבוצעו בהתאם לתכנית הפיתוח כפי שתאושר במסגרת היתר הבניה.
- 6.5.2 הגינון מעל שטחים בנויים תת קרקעיים/תחתיים יבוצע במצעים מנותקים מתאימים: בעלי משקל נמוך, אחיזת מים גבוהה וחומר אורגני בשיעור מספק. תכנון הקונסטרוקציה של המבנה יקח בחשבון את עומסי הפיתוח, האדניות המושקות והצמחים בבגרותם כולל עצים. עומק הקרקע באדניות יהיה 50 ס"מ לפחות, עומק הקרקע לעצים יהיה 100 ס"מ לפחות. יש לתכנן מערכת ניקוז לכל שטחי הגינון מעל שטחים בנויים תת קרקעיים/תחתיים.
- 6.5.3 מיקום העצים, השיחים וסוגם יקבע בתאום עם היחידה לתכנון נוף.
- 6.5.4 בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין, נקי ופנוי מכל מכשול.

#### 6.6 עצים לשימור

- על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:
- א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שתכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
  - ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
    - העתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.
    - ביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
    - רישוי על פי פקודת היערות.

ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

### 6.7 סלילת דרכים

- 6.7.1 ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה ע"פ תכניות אשר תאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.
- 6.7.2 בתכניות סלילה ושיקום הדרכים נכללים קירות תומכים, מעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעה או העתקה של עצים, תאורה כולל עמודי פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה ע"פ דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.
- 6.7.3 היטל דרכים ישולם כחוק.

### 6.8 חניה

בתחום תא שטח מסי 1 תוסדר חניה פרטית למגורים בשיעור של 2.25 מקומות חניה ליחיד (2 חניות ליחיד ו-0.25 לאורחים). חניה לשימושים המסחריים תתוכנן על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. מספר החניות שיוקצו למלון יהיה בהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר הבניה. תיעשה הפרדה בין החניות המיועדות למגורים לבין החניות המיועדות למלון ומסחר.

בחניון התת קרקעית/תחתי תותר הצמדת חניות בתחום תא שטח 2 עבור בעלי הנכסים בתא שטח 1.

### 6.9 שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- 6.9.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא ע"פ התכנית שאושרה בעת מתן היתר הבניה.
- 6.9.2 כל התשתיות תהיינה תקינות, תת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית. (חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'). לא תותר התקנת צנרת גלויה כגון חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות לחימום על גבי חזית המבנים.
- 6.9.3 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י רשויות התכנון. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שתמנע מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

### 6.10 מרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או מרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הגי"א.

### 6.11 עבודות עפר, חציבה ומילוי

- 6.11.2.1 תנאים לקבלת היתר בניה:
- 6.11.2.2 חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון, בתנאי עודף, ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר, מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.

6.11.2.3 חובת מחזור פסולת בניין בהיקף 50% באמצעות גריסה.

6.11.2.4 חובת סילוק עפר ופסולת הבנין לאתר מוסדר.

### 6.12 מניעת מטרדים בעת הבניה

- 6.12.1 כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בשלב עבודות פיתוח, לרבות חציבת החניון התת קרקעי וכן בעת בניית

- המבנה בהתייחס למניעת מפגעים לנכסים הסמוכים: גידור האתר, אמצעים להפחתת מפגעי אבק, רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכו'.
- 6.12.2 בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופה ללא צמחיה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- 6.12.3 כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- 6.12.4 מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרדי הרעש וזיהום האוויר לסביבה.
- 6.12.5 בהתייחס להקמה ובניה:
- לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
  - הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
  - במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
  - העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימאלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

### 6.13 תשתיות

- 6.13.1 לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם /או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.
- 6.13.2 הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.
- 6.13.3 מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.
- 6.13.4 אספקת מים
- מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים והנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
  - לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם /או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.
  - כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.
  - 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.
  - על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

6.13.5 ביוב

- א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח סניטרי 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.

6.13.6 ניקוז ותיעול

- א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי על ידי מח' 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.
- ג. מי נגר עילי יועברו למערכת הניקוז המקומית.

6.14 כיבוי אש:

- 6.14.1 מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
- 6.14.2 אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר הבניה יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

6.15 קווי טלפון ותקשורת

- קווי טלפון ותקשורת בתחומי תכנית זו יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים. ארונות סעף ומתקנים עיליים יותקנו בתחום מגרש הבניה ויוצנעו בנישות ניצבות לרחוב.

6.16 חשמל

- 6.16.1 מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל – 1970), בהתיעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.
- 6.16.2 ארונות חלוקה ומתקנים עיליים יותקנו בתחום מגרש הבניה ויוצנעו בנישות ניצבות לרחוב.

6.17 תחנות טרנספורמציה

- 6.17.1 תותר הקמת חדר טרנספורמציה בכל תחום התכנית למעט במבנה המוצע (לא כולל החניון), בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 6.17.2 לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
- 6.17.3 הקמת תחנות טרנספורמציה בתחומי המגרש, לרבות מתחת לדרך, תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

6.18 תאורה

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.

6.19 אשפה

- מתקני אצירת האשפה ישולבו בפיתוח או במבנה באופן שלא יהוו פגיעה נופית בחזיתות המגרש, באישור מחלקת התברואה העירונית ומשרד מהנדס העיר.

6.20 היטל השבחה  
היטל השבחה ישולם כחוק.

**7.2 מימוש התוכנית**

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**8. חתימות**

שם: מלון נוף הכרמל חיפה בע"מ	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד:	מספר תאגיד: 510548928		
שם: דני רז - אדריכל	חתימה: דני רז - אדריכל דאדריטקטיס	תאריך: 11.12.2012	עורך התוכנית
תאגיד:	מספר תאגיד: 34525 התשרי 54 חיפה 04-5740000		
שם: מלון נוף הכרמל חיפה בע"מ	חתימה:	תאריך:	יוזם בפועל
תאגיד:	מספר תאגיד: 510548928		
שם: מלון נוף הכרמל חיפה בע"מ	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד: 510548928		
שם: עריית חיפה	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		

# 13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

## רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.



	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	<b>תשריט התוכנית</b> (2)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(3)</sup>	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	<b>איחוד וחלוקה</b> (4)
		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)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	<b>טפסים נוספים</b> (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

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

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

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה, דני רז, מס' תעודת זהות 05143352, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חפ/2063 א' ששמה "שינוי הוראות בניה בשדרות הנשיא 97-99" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 31134.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

<u>שם היועץ</u>	<u>תחום מומחיותו והכשרתו</u>	<u>הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ</u>
א. יוסי שטרק	מהנדס תנועה	נספח תנועה וחניה
ב. לני רביב	אדריכל	נספח נוף
ג. ולדימיר גרדיקוב	מהנדס	נספח תשתיות
ד. חנוך בורגר	אגרונום	סקר עצים

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.

~~דני רז - אדריכל  
רז אדריכלים  
חתימה: 04-8100578  
תל: 04-8100578~~

חתימת המצהיר

## הצהרת המודד

מספר התוכנית: חפ/2063 אי

(בעת המדידה המקורית)

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

_____	503	אפרים לבנברג
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 16.5.2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	503	אפרים לבנברג
ל <b>בנברג ובניו (1987) בע"מ</b> חתימה	מספר רשיון	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.

**תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה, יוסי שטרק, מספר זהות 050462977, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' חפ/2063 אי ששמה "שינוי הוראות בניה בשדרות הנשיא 97-99" (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה ויש בידי תעודה מטעם רש המבחנים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 23855.

לוי & שטרק  
 מהנדסים וינערים בע"מ  
 חתומת המצהיר

3/12/2012  
 תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה, לני רביב, מספר זהות 015181530,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' חפ/2063 אי ששמה "שינוי הוראות בניה  
בשדרות הנשיא 97-99" (להלן – "התוכנית").

2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים  
והאדריכלים שמספרה הוא 18601.

רביב - טל  
אדריכלות סביבתית  
רח' מגידו 8, חיפה  
04-8101606

חתימת המצהיר

5/12/12

תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

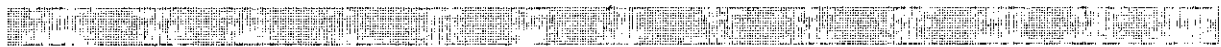
אני החתום מטה, ולדימיר גרדיקוב, מספר זהות 306128406, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' חפ/2063 אי ששמה "שינוי הוראות בניה בשדרות הנשיא 97-99" (להלן – "התוכנית").

2. אני מומחה לתחום הנדסת אינסטלציה ויש בידי תעודה מטעם קמא אחר-כך שמספרה הוא 00094368.

ש. עגנון ושות' בע"מ  
מהנדסים יועצים  
  
חתימת המצהיר

05/12/12  
תאריך



**תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה, חנוך בורגר, מספר זהות 055646509, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' חפ/2063 אי ששמה "שינוי הוראות בניה בשדרות הנשיא 97-99" (להלן – "התוכנית").

2. אני מומחה לתחום אגרונומיה ויש בידי תעודה מטעם אלק יוראל שמספרה הוא \_\_\_\_\_.

מאגנס אבסולוטה "אגרונומים בע"מ  
רח' בורגר "אגרונומים בע"מ  
514327253 ד"ט  
חתימת המצהיר

5/12/12  
תאריך

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ 1400	מופקדת	2642	3.7.80

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	תכנון 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 שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור השר	9.10.11	אישור התוכנית/דחיית התוכנית