

2.8.2012.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/558 ד'

שם תוכנית: שינויים בהוראות בניה ברח' הגליל 41

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
12.08.2012

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

נתקבל

אישורים

ת/ק מס' מתן תוקף

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה – חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/558 ד'

הומלץ להפקדה

בישיבה ה-5 ב-16.2.2009

(-) חדוה אלמוג  
יושב ראש הועדה  
(-) אריאל וטרמן  
מהנדס העיר

הודעה על הפקדת תכנית מס' 3/558/חפ  
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6222  
ביום 10.7.11

נשרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 3/558/חפ  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 5.9.11 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

פרסום הפקדת תכנית – תאריך קובע

המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיפים  
198 – 201 לחוק התכנון והבניה הוא מועד  
הפרסום בעיתון, המאוחר מבין השלושה.  
התכנית חפ/558 ד' פרסמה להפקדה  
בעיתון הלוח הבטוח ביום 18.3.2011

הודעה על אישור תכנית מס'

פרסמה בילקוט הפרסומים מס'

ביום

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינוי יעוד של חלקה שגודלה כ - 700 מ"ר ממגורים למגורים עם חזית מסחרית לשימוש של בנק בקומות הקרקע וקומה ראשונה של הבנין הקיים ותוספת הבניה מאחור וחלק מקומת המסד. תוספת 2 קומות למגורים תוך מימוש זכויות הבניה המאושרות ובנוסף ההקלות המקובלות. המבנה הקיים בחלקה הוא מבנה לשימור עפ"י רשימות השימור שפורסמו ע"י עיריית חיפה, אך איננו מיועד לשימור עפ"י תב"ע. תכנית זו מיעדת את המבנה לשימור תוך מתן הנחיות שימור המבנה עפ"י סקר שימור שהוכן למבנה ומצורף כנספח מחייב.

לפי התכנית המאושרת החלה על השטח - חפ/ 558 שאושרה בשנת 1939 יעוד החלקה הוא מגורים, כחלק משכונת מגורים, לפיה בצמתי הרחובות ולאורך הרחובות בסמוך לשטחים פתוחים ולככרות יש חלקות בהם מותרת חזית חנויות. בחלקה זו אין חזית חנויות.

עפ"י סקר שנערך לפי דרישת הועדה המחוזית על מתחם הרחובות : טרומפלדור, הגליל, חניתה והתיכון קיימים במתחם מספר מבנים שבהם יש שימושים מסחריים מאושרים. כמו כן, במתחם, מספר גדול יותר של מבנים המשמשים למגורים וניתן היה לאשר בהם שימושים מסחריים עפ"י תב"עות מאושרות. במספר מועט של מבנים יש שימוש מסחרי שלא בהתאם לתב"ע.

כמות המבנים בהן ניתן היה לאשר שטחים מסחריים (פוטנציאל בלתי מנוצל) גדולה לאין שיעור מכמות המבנים בהם ישנם שימושים מסחריים שלא בהתאם לתב"ע.

לפיכך תוספת של כ - 400 מ"ר לשימוש של בנק, בבנין לשימור ברח' הגליל 41 לא מהווה הפרה של המצב הקיים. החלטת הועדה המחוזית, בהתאם. במתחם רחובות טרומפלדור, הגליל והתיכון עוברים 11 קווי אוטובוס. תדירות נסיעות האוטובוסים בקווים אלה היא גבוהה ביותר. בנוסף לתדירות הגבוהה של האוטובוסים משורת האזור גם בתנועת מוניות בשירות סדיר. כתוצאה מכך רח' הגליל מהווה עורק תחבורה ראשי וקומות הקרקע ראויות פחות למגורים ומתאימות לשימוש עסקי.

בתכנית המדגימה מוצג פתרון אדריכלי המתאפשר ע"פ התכנית המוצעת, על היבטיו המבניים, הפונקציונאליים, הטכניים והעיצוביים. כמו כן ניתן ביטוי לנושא השימור. מוצגת אפשרות למצות מלוא פוטנציאל הבניה כולל תוספת שטחים ע"פ תמ"א 38.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

|   |   |                              |                   |
|---|---|------------------------------|-------------------|
|   |   |                              | יפורסם<br>ברשומות |
| שינויים בהוראות בניה ברח' הגליל 41          | שם התוכנית  | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית |                   |
| חפ/558 ד'                                   | מספר התוכנית  |                              |                   |
| 875 מ"ר                                     |   | 1.2 שטח התוכנית              |                   |
| מילוי תנאים למתן תוקף                       | שלב   | 1.3 מהדורות                  |                   |
| 7   | מספר מהדורה בשלב  |                              |                   |
| יולי 2012                                   | תאריך עדכון המהדורה   |                              |                   |
| תוכנית מפורטת .                             | סוג התוכנית   | 1.4 סיווג התוכנית            | יפורסם<br>ברשומות |
| כן  | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית |                              |                   |
| ועדה מחוזית                                 |   |                              |                   |
| לי"ר  | 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
- 201630 - 201680 קואורדינטה X  
744330 - 744385 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום בנה שאן ברח' הגליל 41
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חיפה  
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית חיפה  
יישוב נוה שאן  
שכונה הגליל  
רחוב מספר בית 41

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש      | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|--------------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10880    | גוש לא מוסדר | חלק מהגוש     | 78                  | 100               |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל.ר      | ל.ר          |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ל.ר         | ל.ר              |

**1.5.8 מהחבי תכנון גובלים בתוכנית**

|     |
|-----|
| ל.ר |
|-----|

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|--|---------|--------------------|
| 27.7.1939  | 907                | תוספת חזית מסחרית, שינויי מרווחים                | שינוי   | חפ/558             |
| 11.11.1971 | 1775               | התכנית אינה משנה את הוראות תכנית חפ/1312         | כפיפות  | חפ/1312            |
| 21.4.1996  | 4402               | התכנית אינה משנה את הוראות תכנית חפ/1400 יב      |         | חפ/1400 יב         |
| 8.3.1998   | 4626               | התכנית אינה משנה את הוראות תכנית חפ/מק/1400 יב/1 |         | חפ/מק/1400 יב/1    |
| 17.9.87    | 3484               | התכנית אינה משנה את הוראות תכנית חפ/229 י        |         | חפ/229 י           |
| 11.3.94    | 4201               | התכנית אינה משנה את הוראות תכנית חפ/229 א/1      |         | חפ/229 א/1         |
| 7.3.2012   | 2981               | התכנית אינה משנה את הוראות תכנית חפ/מק/229 א/5   |         | חפ/229 א/5         |
| 27.10.2003 | 5232               | התכנית אינה משנה את הוראות תכנית חפ/מק/229 א/2   |         | חפ/מק/229 א/2      |
| 30.3.1997  | 4508               | התכנית אינה משנה את הוראות תכנית חפ/1400 שש      |         | חפ/1400 שש         |
| 26.6.2000  | 4896               | התכנית אינה משנה את הוראות תכנית חפ/מק/1400 גב   |         | חפ/מק/1400 גב      |
| 29.4.2004  | 5293               | התכנית אינה משנה את הוראות תכנית חפ/מק/1400 יב/4 |         | חפ/מק/1400 יב/4    |
| 28.2.2006  | 5501               | התכנית אינה משנה את הוראות תכנית חפ/מק/1400 פמ   |         | חפ/מק/1400 פמ      |
| 14.4.2003  |                    | התכנית אינה משנה את הוראות תמ"א 38               |         | תמ"א 38            |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך<br>האישור | גורם מאשר | עורך המסמך                  | תאריך עריכת<br>המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך         |
|-----------------|-----------|-----------------------------|----------------------|---------------|-------------|-------|-------|-------------------|
|                 |           | אדרי' רוזנברג פנינה         | יולי 2012            |               | 20          |       | מחייב | הוראות<br>התוכנית |
|                 |           | אדרי' רוזנברג פנינה         | יולי 2012            | 1             |             | 1:250 | מחייב | תשריט<br>התוכנית  |
|                 |           | אדרי' עמרי ילין             | יולי 2012            | 1             |             | 1:125 | מנחה  | נספח בניוי        |
|                 |           | שרון לכנברג דנגור           | אוקטובר 2012         | 1             |             | 1:250 | מנחה  | נספח תניה         |
|                 |           | נילי בראון – עידית<br>שלומי | יולי 2012            |               | 81          |       | מחייב | נספח שימור        |

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

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

| גוש / חלקה (') | דוא"ל                 | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת              | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|----------------|-----------------------|------------|--------|------------|--------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|----------------|--------------|
|                | avirahamim@012.net.il | 04-8224001 |        | 04-8228328 | רח' הגליל 24, חיפה | תאגיד     | אבי רחמים נכסים בע"מ      |            |           |                |                |              |

**1.8.2 יזם במועל**

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | רשיון | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת              | טלפון      | סלולרי | פקס        | דוא"ל                 |
|--------------|----------------|-----------|-------|------------|---------------------------|-----------|--------------------|------------|--------|------------|-----------------------|
|              |                |           |       |            | אבי רחמים נכסים בע"מ      |           | רח' הגליל 24, חיפה | 04-8228328 |        | 04-8224001 | avirahamim@012.net.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| שם פרטי ומשפחה         | מספר זהות | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | מס' תאגיד | כתובת                  | טלפון      | סלולרי | פקס        | דוא"ל                 |
|------------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|-----------|------------------------|------------|--------|------------|-----------------------|
| בעלים חלקה 78 חלקה 100 |           | אבי רחמים נכסים בע"מ      |            |           |           | רח' הגליל 24, חיפה     | 04-8228328 |        | 04-8224001 | avirahamim@012.net.il |
|                        |           | עיריית חיפה (ורכים)       |            |           |           | רח' חסן שוקרי 14, חיפה | 04-8356356 |        | 04-8356128 |                       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

| שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                      | טלפון      | סלולרי | פקס        | דוא"ל                   | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | רזונבג פנינה | אדריכל | עורך ראשי |
|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|----------------------------|------------|--------|------------|-------------------------|--------------|----------------|-----------|--------------|--------|-----------|
|                |           |            |                           |           | רח' ביאליק 7, חיפה         | 04-8666950 |        | 04-8643132 | Pnina-ro@zahav.net.il   |              |                | 5406058   |              |        |           |
|                |           |            |                           |           | שדרות הנשיא 13 חיפה. 34645 | 04-8243915 |        | 04-8343835 | Yelino@netvision.net.il |              |                |           |              |        |           |
|                |           | 503        |                           |           | שדי בן גוריון 32, חיפה     | 04-8536607 |        | 04-8512706 | meteeb@levenberg.co.il  |              |                |           |              |        |           |
|                |           |            |                           |           | רח' ליטניס 8, חיפה         | 04-8345581 |        | 04-8344862 | baron-shlomi@013.net    |              |                |           |              |        |           |

**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 |
| ל.ר  | ל.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. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

תוספות בניה למבנה קיים תוך הגדרתו כמבנה לשימור וקביעת שימוש לבנק במבנה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. קביעת שימוש לבנק בקומת הקרקע ובקומה א' של הבנין לשימור
- ב. הגדרת המבנה הקיים כמבנה לשימור.
- ג. שינוי מרווחים להסדרת הקיים.
- ד. תוספת שטחי בניה במסגרת הקלות. (6% הקלה + 2.5% הקלה בגין שימור + 2.5% לתוספת קומה )
- ה. תוספת שטחי בניה לפי תמ"א 38 ( 100 מ"ר עבור 4 יח"ד )

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 875 מ"ר

| הערות  | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי |
|--------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
|        | מפורט             | מתארי |                         |           |          |                |
|        | 334.4             |       | -194.8                  | 529.2     | מ"ר      | מגורים         |
| הערה 4 |                   |       |                         | הערה 1    |          |                |
|        | 4                 |       |                         | הערה 3    | מס' יח"ד |                |
|        | +387.0            |       | +387.0                  | 0         | מ"ר      | מסחר           |
|        | 721.4             |       | +192.2                  | 529.2     | מ"ר      | סה"כ           |
|        |                   |       | הערה 2                  | הערה 1    |          |                |

הערה 1: מבוסס על חישוב של 70% משטח מגרש מאושר עפ"י מפת קו בנין - 756 מ"ר. (529.2 מ"ר = 70% X 756)  
 הערה 2: עם כל ההקלות אחוזי הבניה הם 81% שהם 83.2 מ"ר ובנוסף הקלה ע"ח מבואה קומתית למעלית ב 3 קומות 3 מ"ר לקומה, 9 מ"ר. סה"כ בהתאם לנייל 621.4 מ"ר = 83.2 + 9 + 529.2  
 הערה 3: במצב המאושר אין מגבלה של מס' יח"ד.  
 הערה 4: שטח זה כולל תוספת עפ"י תמ"א 38 ( 100 מ"ר עבור 4 יח"ד )  
 סה"כ 721.4 מ"ר = 621.4 + 100. אינו כולל שטח מרפסות מקורות ( של 40 מ"ר ).





## 4 יעודי קרקע ושימושים

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| <b>4.1</b>   | <b>שם ייעוד: מגורים ב' עם חזית מסחרית</b>   |  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |  |
|              | ישמש למגורים בקומות העליונות ובמסד של המבנה ולבנק בקומות הקרקע והראשונה.            |  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |  |
| א.           | תותר תוספת בניה של 100 מ"ר לפי תמ"א 38 בגין חיזוק המבנה הקיים המיועד לשימור.        |  |
| ב.           | 2 הקומות העליונות הנוספות ייבנו על קו אחיד בנסיגה פנימה עפ"י קו הבנין בנספח הבינוי. |  |

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| <b>4.2</b>   | <b>יעוד דרך</b>   |  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |  |
|              | ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.  |  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |  |
| א.           | ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה 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 העתקותם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. |  |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | קווי בנין (מטר) |                     | מספר קומות |                    | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) משטח תא השטח) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד מספר בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר    |        | שטחי בניה מ"ר                 |        | גודל מגרש/ (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד                     |
|-------|-----------------|---------------------|------------|--------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------|--------|-------------------------------|--------|------------------|------------|--------------------------|
|       | צד-ימני         | צד-שמאלי            | מתחת       | מתחת לבניסה הקובעת |                 |                         |                         |                                | שטחי בניה        | סה"כ   | שירות                         | עיקרי  |                  |            |                          |
|       |                 |                     | 1          | 4                  | 15.0            | 35                      | 4                       | 142.6                          | 1001.4           | 130    | 48.4                          | 110    | 702              | 2001       | מגורים ב' עם חזית מסחרית |
|       |                 | בהתאם לתשריט הערה 8 |            |                    | הערה 2          | הערה 5                  | הערה 3                  |                                | הערה 6<br>הערה 4 | הערה 7 | מגורים:<br>286<br>בנק:<br>387 | הערה 1 |                  |            |                          |

הערות:

- (1) שיעור שטחי השירות למגורים ואופן הישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י' על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה. שיעור שטחי השירות לבנק ואופן הישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/1400 שיש ביום הוצאת היתר הבניה.
- (2) גובה הבנין ימדד ממפלס הדרך מול מרכז המבנה, 192.81 +. מעליו תותר עליה במדרגות לגג ע"פ הוראות חפ/229 י', מעקה ומתקנים טכניים במידות המינימליות הנדרשות.
- (3) מספר יחיד לא כולל את הבנק.
- (4) סה"כ השטחים כולל 100 מ"ר בגין תמ"א 38
- (5) התכסית כ – 245 מ"ר אינה כוללת מרפסות קונטוליות בקומה א' ומעליה.
- (6) תותר העברת עד 6% שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת ולהיפך וכן בין בנק למגורים ולהיפך.
- (7) שטח השירות התת קרקעי כולל גם שטח שירות שידרש במידה ויתוספו שטחים עיקריים במסד ע"פ תמ"א 38.
- (8) 2 הקומות העליונות ייבנו על קו אחיד בנסוגה פנימה עפ"י קו הבנין בנספח הבנין.

16/07/2012

עמוד 11 מתוך 21

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים מיוחדים**

- א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הכנה ואישור של תיק תיעוד מלא למבנה לשימור.
- ב. במסגרת הבקשה להיתר יסומנו חמרי הגמר למבנה על גבי החזיתות. בחלק המבנה המיועד לשימור יש לשחזר את סוגי הטיח השונים.
- ג. פרוט ביחס לתכנון המוצע והאפשרי עפ"י התבע ראה נספח הבינוי.
- ד. בבנין יהיו כניסות / יציאות נפרדות למגורים ולבנק.
- ה. בפיתוח המגרש ילקחו בחשבון שיקולי השימור וכן נטיעות וגינון מותאמים לאפשרויות.
- ו. סטייה מגובה המבנה ושטחי הבנייה המוצעים בתכנית תהווה סטייה ניכרת מהתכנית עפ"י סעיפים 2(10) ו- 2(19) בתקנות התכנון והבניה ( סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
- ז. סטייה מהשימוש למגורים בקומות העליונות תהווה סטייה ניכרת מהתכנית עפ"י סעיפים 2(10) ו- 2(19) בתקנות התכנון והבניה ( סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה בנושא השימוש של הבנק מבחינת מטרדים סביבתיים.

**6.2 הנחיות שימור**

- א. החזיתות של קומות הבנין הנוספות מעל הבנין הקיים יהיו בהתאמה לחזיתות הבנין הקיים לשימור.
- ב. תותרנה תוספות בניה מעל הבנין הקיים ובחזית האחורית של הבנין.
- ג. המבנה הקיים המיועד בחלקו לשימור ישמר בצורה הקרובה ביותר למצבו המקורי. את תוספת הבניה המוצעת יש להרחיק מחזית הרחוב. שתי הקומות הנוספות, מעל הבנין לשימור, ייבנו על קו אחיד בנסיגה של לפחות 700 ס"מ מחלקה הבולט ביותר של החזית הקדמית, בהתאם לקו הצפוני ( האחורי ) של חדר היציאה לגג המסומן להריסה.
- ד. בחזית הקדמית, הצפונית, הפונה לרחוב, של הבנין לשימור לא יותר לערוך שינויים.
- ה. מפלס הגישה למבנה הקיים הנמוך ממפלס רח' הגליל ישמר ויקבע לשימור. עץ קיים בגינה הקדמית מיועד לשימור.
- ו. לא תותר חניה בחזית קדמית למעט רמפת הכניסה לחניה.

- ז. סקר השימור על המלצותיו מצורף כמסמך מחייב.
- ח. המבנה הקיים המיועד לשימור ישמר בצורה הקרובה ביותר למצבו המקורי.
- ט. יש לשחזר את הגדר הקיימת בחזית הרחוב, כולל פרטי הגדר ופרטי המסגרות והשער, ע"פ סקר השימור.
- י. במסגרת הבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הגמר למבנה ע"ג החזיתות בחלקי המבנה המיועד לשימור יש לשחזר את סוגי הטיח השונים.
- יא. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הכנה ואישור של תיק תיעוד מלא למבנה לשימור.
- יב. לא תותר התקנת כספומט בחזית הקדמית.
- יג. המזגנים לא ימוקמו במרפסות ובחזיתות הבניין המיועדות לשימור.

### 6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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

### 6.4 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גג הבניין אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניין, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת לבנין שאליה תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה.
- ז. חבור החשמל לבניין יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.

ח. התקנת סורגים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית אחידה שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

ט. הקולטים לדודי שמש אשר יוצבו בגגות השטוחים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התיכנוני יהיה טעון אישור מהנדס העיר.

י. חזיתות הבנין בגימור עפ"י הוראות השימור.

### 6.5 פיתוח המגרש

א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.

ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

ג. במסגרת פיתוח המגרש ישמרו 25% משטח המגרש פנויים מבניה על ותת קרקעית.

### 6.6 גדרות ומעקות

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

ב. הגדר החדשה לשיחזור, המוצעת בתחום הדרך המאושרת, תמוקם בהתאם לקו הרחוב הקיים וכמסומן ע"ג התשריט. במידה ויתרת הדרך תופקע, תועתק הגדר לקצה חלקת המגורים.

### 6.7 תאורה

תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים, כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר הבניה. בעלי הקרקע ישלמו היטלים כחוק.

**6.8 מניעת מטרדים בעת הבניה**

כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית 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. מכונות 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 המכונות 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 לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה 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.

**6.9 חשמל**

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

**6.10 תחנות טרנספורמציה**

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.

**6.11 מקלטים**

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות הצונו של יועץ פיקוד העורף, או שינתן על ידו פטור.

**6.12 חניה**

- א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. לא תותר חניה בחזית הקדמית למעט רמפת הכניסה לחניה.
- ג. יותר שימוש במכפילי חניה במסגרת מתן פתרונות החניה הנדרשים עפ"י התקן בתיאום עם אגף הדרכים של עיריית חיפה.

**6.13 תשתיות**

- 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.

**ד. אספקת מים**

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל
2. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.
3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.



4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.

5. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

#### ה. ביוב

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל

2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

#### ו. ניקוז ותיעול

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

#### ז. מי נגר עילי

התכנית ממוקמת באזור עירוני ובתחום שכבר בנוי. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.

#### ח. מערכות כיבוי אש

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

#### ט. אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

#### י. קווי טלפון ותקשורת

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.

**6.14 עמידה נגד רעידות אדמה**

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413, וזאת במילוי התנאים הבאים:

- (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 על כל שינוייה.
- (3) תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**6.15 עצים בוגרים**

על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו עליהם 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, שיכלול 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:

1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.
2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

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

**6.16 עתיקות**

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות לפיו.

**6.17 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. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.

ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה   |
|---------|----------|--|
|         | שלב אחד  | שימור המבנה יעשה במקביל לבניית האגפים החדשים בשלב אחד. |
|         |          |  |

**7.2 מימוש התוכנית**

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים

**8. חתימות**

| תאריך   | חתימה   | שם תאגיד / רשות מקומית               | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה       |                       |
|---------|---|--------------------------------------|-----------|----------------------|-----------------------|
| 30/2/12 | <b>אבי רחמים</b><br>נכסים בע"מ<br>מס' חברה 51-1639940 |                                      |           | אבי רחמים נכסים בע"מ | מגיש התוכנית          |
| 30/2/12 | <b>אבי רחמים</b><br>נכסים בע"מ<br>מס' חברה 51-1639940 |                                      |           | אבי רחמים נכסים בע"מ | יום בפועל (אם רלבנטי) |
| 30/2/12 | <b>אבי רחמים</b><br>נכסים בע"מ<br>מס' חברה 51-1639940 |                                      |           | אבי רחמים נכסים בע"מ | בעלי עניין בקרקע      |
|         |   |                                      |           | עיריית חיפה (דרכים)  |                       |
|         |   |                                      |           |                      |                       |
| 25.7.12 |   | רוזנברג פנינה<br>אדריכלות ובנוי ערים | 054060587 | אדרי' רוזנברג פנינה  | עורך התכנית           |

## 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   |
| תמ"מ 6                               | מופקדת              |                    | 7.1.2003 |

שימו לב! : 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 התכנון המאשר | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | • התוספת אינה חלה. |                      |              |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית                 | • התוספת אינה חלה. |                      |              |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים               | • התוספת חלה.      |                      |              |

| אישור לפי סעיף 109 לחוק |             |               |
|-------------------------|-------------|---------------|
| התוכנית נקבעה           | תאריך החלטה | החלטה         |
| לא טענה אישור           | 12.04.11    | אישור 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.