

7.4.2013

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ' 1612 ח'

שם תוכנית: שינוי יעוד ממגורים למגורים עם חזית מסחרית
ברחוב אח"י אילת 4 קרית חיים

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
08.04.2013
נתקבל
תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>1612/ח</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>16.1.13</u> לאשר את התכנית. <u>901</u> יו"ר הועדה המחוזית 941</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה תכנית ת.ע. מס' חפ' <u>1612/ח</u> נדונה להפקדה בישיבה ה- <u>92</u> ב- <u>23.07.2007</u> חידה אלמוג יושב ראש הועדה אריאל וסרמן מהנדס העיר</p>
---	---

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>1612/ח</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6593</u> ביום <u>19.5.13</u></p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>1612/ח</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6496</u> ביום <u>14.11.12</u></p>
--	---

דברי הסבר לתוכנית

שינוי יעוד מאזור מגורים ב' מיוחד לאזור מגורים ג עם חזית מסחרית בקומת הקרקע בהתאם למדיניות "פיתוח איזור ציר אח"י אילת" תוך תגבור זכויות ומתן הנראות בניה. השינוי המוצע הוא בעקבות שינוי מיקום ההנמכה של רח' אח"י אילת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד ממגורים למגורים עם חזית מסחרית ברחוב אח"י אילת 4 קרית חיים

יפורסם ברשומות

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

חפ/1612 ח

מספר התוכנית

1.497 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

02

מספר מהדורה בשלב

07.03.2013

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

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

206450 קואורדינטה X
747675 קואורדינטה Y

1.5:2 תיאור מקום קרית חיים מזרחית

1.5:3 רשות מקומית השויות מקומיות בתוכנית

חיפה רשות מקומית
חלק מתחום הרשות
חיפה נפה

1.5:4 כתובות שבהן חלה התוכנית

חיפה יישוב
קרית חיים מזרחית שכונה
אח"י אילת רחוב
4 מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5:5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11581	מוסדר	חלק מהגוש	20	110
11575	מוסדר	חלק מהגוש		95

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 נהשמו 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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
07.03.2011	6388	התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/229/5	כפופה	חפ/229/5
29.04.2004	5293	התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/מק/1400/י"ב/4		חפ/מק/1400/י"ב/4
28.02.2006	5501	התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/מק/1400 פ"מ		חפ/מק/1400 פ"מ
26.06.97	4536	התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/מק/1400 ת"ט		חפ/מק/1400 ת"ט
30.03.97	4508	התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/1400 ש"ש		חפ/1400 ש"ש
25.05.2000	4884	התכנית איננה משנה את הוראות התכנית תמ"א 15		תמ"א 15
26.02.2000	4896	התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/מק/1400 גב		חפ/מק/1400 גב
03.05.1962	972	התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/1091		חפ/1091
21.04.96	4402	התכנית משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1400 י"ב ממשיכות לחול		שינוי
08.03.98	4626	התכנית משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/1400/י"ב/1 ממשיכות לחול	חפ/מק/1400/י"ב/1	
16.04.2001	4978	התכנית משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1612 ג' ממשיכות לחול	חפ/1612 ג'	
19.06.2006	5542	התכנית משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1612 ה' ממשיכות לחול	חפ/1612 ה'	
18.08.89	3690	התכנית משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1853 ממשיכות לחול	חפ/1853	

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		תמיר אדריכלים	07.03.2013	לא רלוונטי	19	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
		תמיר אדריכלים	07.03.2013	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		תמיר אדריכלים	07.03.2013	1	לא רלוונטי	1:250	מנחה	נספח בינוי
		אלי אסיף	07.03.2013	1	לא רלוונטי	1:250	מנחה מחייב בענין הכניסה והיציאה מהחניה	נספח תנועה וחניה
		מילר בלום	07.03.2013	1	לא רלוונטי	1:250	רקע	נספח עצים- תשריט
			07.03.2013	לא רלוונטי	6	לא רלוונטי		נספח עצים- הנחיות

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											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקת(י)
מגיש התכנית	יעקב גלכוע	042763961	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ירושלים 13 ק. ביאליק	8426666-04	ל.ר	8425555-04	Gilboa_m@netvision.net.il	לא רלוונטי

1.8.2 יזם/ במועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקת(י)
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקת(י)
חוכר (חלקת המגורים)	ל.ר	042763961	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ירושלים 13 ק. ביאליק	8426666-04	ל.ר	8425555-04	Gilboa_m@netvision.net.il	לא רלוונטי
בעלים (חלקת הדרך)	ל.ר	ל.ר	ל.ר	מנהל מקרקעי ישראל	ל.ר	פל - ים 15 חיפה	04-8630855	לא רלוונטי	04-8645537	www.mmi.gov.il	לא רלוונטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקת(י)
עורך ראשי	אדריכל	023838808	102521	ל.ר	לא רלוונטי	השיירה 28 קרית חיים	04-8211306	052-8783337	04-8211307	alontmir@inter.net.il	לא רלוונטי
מודד	מודד מוסמך	50770833	517	ל.ר	לא רלוונטי	רח' עצמאות 61 חיפה	04-853602	052-2475198	04-8529411	bermanb@netvision.net.il	לא רלוונטי
יועץ תנועה	מהנדס תנועה	006962070	8826	ל.ר	לא רלוונטי	היוזמה 3 א.ת. טירת הכרמל	04-8559111	050-7467707	04-8559100	Eli@gdcl.co.il	לא רלוונטי
אדריכל המבנה	אדריכל	50155324	22917	ל.ר	לא רלוונטי	זינגר 37 ק. ביאליק	04-8701753	4207282-054	04-8410249	avri@avri.co.il	לא רלוונטי
עורך נספח העצים	אדריכל	55098651	40289	ל.ר	לא רלוונטי	התישבי 14 חיפה	04-8339070	050-5294875	04-8339980	marina_k@mill-er-blum.co.il	לא רלוונטי

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 מגורים למגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע תוך תגבור זכויות בניה ומתן הוראות בניה ופיתוח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ממגורים ב' מיוחד על פי תכנית מאושרת למגורים ג' על פי מבא"ת וחזית מסחרית.
- החלפת שטחים מדרך למגורים וההפך ללא שינוי בגודל השטחים.
- קביעת זכויות בניה, הוראות בניה ופיתוח בשטחים הכלולים בתכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.497 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	ענף	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		820.00	124.3-	944.3	מ"ר	מגורים ג'
		8	0	8	מסי יח"ד	
		330	330+	0	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאשר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				200	מגורים ג'
				300	דרך מאושרת
				400	שביל
				500	דרך מוצעת

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
63.00	943.0	מגורים ג'		63.00	943.0	מגורים ב' מיוחד
33.66	504.0	דרך מאושרת		35.53	532.0	דרכים
1.87	28.0	דרך מוצעת		1.47	22.0	שביל
1.47	22.0	שביל		100.00	1497.00	סה"כ
100.00	1497.00	סה"כ				

4 יעודי קרקע ושימושים

4:1 שם ייעוד: מגורים ג		4:1:1
שימושים		4:1:1
<p>מגורים</p> <p>מסחר בקומת הקרקע, משרדים או מגורים בקומה ראשונה ומגורים בקומות מעל. במסגרת השימושים המסחריים יותרו שרותים אישיים, ומסחר קימעונאי למעט שרותי מזון-מסעדות, בתי קפה, פאבים, קיוסקים, "פיצוציות" וכל בתי העסק שבהם אוכלים, מבשלים או אופים (לא כולל סופרמרקטים) במסגרת השימושים למגורים לא ייכלל שימוש למשפחתונים.</p>		<p>א.</p> <p>ב.</p>
הוראות		4:1:2
<p>1. המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד. לא תותר הקמת פרגולות.</p> <p>2. לובי הכניסה והגישה לקומות המגורים ו/או המשרדים יהיו מופרדים לחלוטין מהכניסות ומהגישות למסחר בבנין.</p> <p>3. הקומה התת קרקעית תשמש למטרות חנייה, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות.</p> <p>4. החומרים והציפויים של החזיתות וכן חמרי בניה אחרים בשטחים הפתוחים יהיו מחומרים עמידים לשביעות מהנדס העיר.</p> <p>5. לא יותר קירוי במרווחים לכל מטרה שהיא.</p> <p>6. יותר שימוש בהתאם להיתר הבניה שניתן במבנה הקיים עד למימוש התכנית.</p> <p>7. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל יפותח ברצף למדרכה.</p> <p>8. בקומת הקרקע לא תותרנה הקמת פרגולות. בקומות המגורים תותרנה הקמת פרגולות בהתאם להוראות חפ/מק/1400 פ"מ.</p>	<p>הוראות בינוי</p>	<p>א.</p>
<p>1. מתן היתר בנייה למבנים המוצעים מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח אשר תציג את כל השטחים עליהם תרשם זכות מעבר לציבור ובאישורה ע"י משרד מהנדס העיר. התכנית תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול את העמדת המבנים, סידור החניונים, דרכי הגישה, כולל חתכים ועיצוב החזיתות, פירוט חומרי גמר, תכנון המפגש בין המגרש לשטחים הגובלים, מידותיהם והיחסים ביניהם, חומרי פיתוח, נטיעות, תכנית גדרות, סימון עצים בעלי ערך נופי כולל גובה הקרקע בבסיס הגזע, סימון עצים לשימור/העתקה/עקירה. בתכנית יכללו מדרכות, ריהוט רחוב, מתקנים לאצירת אשפה, פתרונות שילוט, פרסומות וחלונות ראוות. התכנית תכלול את האיתור הסופי של הבניינים המוצעים, כולל חומרי גמר ופיתוח של גג קומת החניון התת קרקעי וגג קומת המסחר, עיצוב הבניין, פתרון מתקני הגג, ציון השימושים המסחריים המוצעים, תכנית החניון התת-קרקעי והגישה אליו וחלוקת השטח במגרש בין פרטי ומשותף.</p> <p>2. כתנאי להיתר בניה תרשם על השטח המסומן בתשריט כ"זיקת הנאה למעבר הולכי רגל" הערת אזהרה לנושא</p>	<p>תנאים למתן היתר</p>	<p>ב.</p>

<p>זה בלשכת המקרקעין.</p> <p>3. תוגש תוכנית מפורטת של הסדרי התנועה לפרוייקט כולל תוכנית חניה מפורטת למחלקת התנועה .</p> <p>4. כתנאי למתן היתר בניה תתקבל חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה לפתרונות שיוצעו למסחר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר וכחלק מתכנית הבינוי והפיתוח יוקצה מקום למתקן או מבנה יעודי לאשפה ויתוכנן באופן שישתלב בחזיתות הרחוב.</p>		
<p>1. על מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י רשויות התכנון. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	פיתוח	ג.
<p>כתנאי למתן היתר איכלוס יבוצעו גינון ונטיעות לאורך רח אח"י אילת ובאזור פינת הרחובות אח"י אילת ואלכסנדר זייד.</p>		ד.

4.2 שם ייעוד: דרכים	
4.2.1 שימושים	א. תשמש למעבר כלי רכב כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, וכל תשתית עירונית אחרת באישור מהנדס העיר) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2 הוראות	א. שיקום הדרכים הכלולות בתכנית ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה ב. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף הדרכים תנועה וגנים בעירייה. ג. תא שטח 500 יגון ויפתח כרחבה ציבורית ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים
4.3 שם ייעוד: שביל	
4.3.1 שימושים	א. למעבר הולכי רגל.
4.3.2 הוראות	א. בשבילים יותר להתקין רהוט רחוב ולגן. ביצוע השבילים להולכי הרגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף הדרכים התנועה והנוף בעירייה. ב. בסלילה ושיקום השבילים נכללים: התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת עמודי חשמל הכל לפי דרישת מנהל אגף הדרכים תנועה וגנים בעירייה. ב. בתכנון השבילים ישולבו שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה – מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מסר	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	חבסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) (3)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (5)			
			מתחת לכניסה הקובעת (6)		מתחת לכניסה הקובעת (4),(6)	מעל לכניסה הקובעת (6)						קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי		
			עיקרי (1)	שרות (2)													
מגורים ג'	200	927	מגורים:	300.0	880.00	276.80	8	8.6	מעל הכניסה הקובעת 60	19.0	5	1				כמסומן בתשריט	
			מסחר:														96.0
			מסחר:	50.0					מתחת הכניסה הקובעת 95								

הערות:

(1) שטחים עיקריים:

90 מ"ר מיועדים לעליות גג בלבד, ובהתאם להוראות חפ' 5/229.

96 מ"ר מיועדים למרפסות קונזוליות בלבד (12 מ"ר ליחידת דיור)

(2) שטחי שרות:

אופן חישוב שטחי הבניה לשרות למגורים יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ' 5/229.

ניתן לנייד 15% מזכויות הבניה (שרות) מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת וההפך.

שטחי השרות למסחר לפי חפ' 1400 ש"ש.

(3) גובה הבנינים:

גובה קומת המסחר לא יעלה על 4.50 מ' עד תחתית קורות.

גובה המבנה הנמדד מפני רצפת המסחר לא יעלה על 19 מ' כולל מבנים של מתקנים טכניים ואו עליית גג.

תותר עליית גג בהתאם להוראות חפ' 5/229.

(4) מספר קומות:

הקומה התת קרקעית תשמש למטרות חנייה, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות.

(5) קווי בנין:

קו בנין תחתי ישמש לקומה שמתחת לכניסה הקובעת.

(6) הכניסה הקובעת לבניין הינה מפלס רצפת המסחר.

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

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשבילים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

6.2 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 סוג 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 וזיקת הנאה למעבר רגלי בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.3 שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים בבנייה חדשה

- א. פתרון למסתורי הכביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין.
- ב. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניין, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ג. התקנת דודי שמש, קולטים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- ד. 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 בניה.
- ה. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ו. 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 אוויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.
- ז. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבנין, במקרה שלא ניתן בשום פנים למלא הוראה זו, יש להקפיד על הסתרת הצינורות או הכבלים בעזרת פרופיל מתאים.

6.4 פיתוח המגרש

על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית בניין ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.5 חניה

כל החניה תהיה בתחום המגרש ומספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה. בעת אישור חניה מקורה תת - קרקעית (במרווח שבין קו בניין לגבול תא שטח) יובטח מקום למעבר צנרת ביוב וניקוז עירוניים בהתאם לצורך ובאישור משרד מהנדס העיר. במידה ויבוקשו משרדים בעת היתר הבניה על מבקש ההיתר לפתור את החניה לשטח המיועד למשרדים בתחום המגרש על פי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר. תיעשה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ולמגורים. יותר שימוש במכפילי חניה כפתרון חניה למגורים בתחום התניון.

6.6 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 ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

6.7 אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. מתקני אצירת האשפה ישולבו בפיתוח או במבנה באופן שלא יהוו פגיעה נופית בחזיתות הרחוב, באישור מחלקת התברואה העירונית ומשרד מהנדס העיר.

6.8 קווי טלפון ותקשורת

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

6.9 מקלטים

א. לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט / או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.
ב. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

6.10 פסולת יבשה

1.1. כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשארת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'.
1.2. תנאים למתן היתר בנייה: "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:

- 1.2.1. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.
 - 1.2.2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - 1.2.3. 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 ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.
- א. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"י הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
 - ב. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים.
 - ג. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

6.11 טיפול בעודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין

תנאים לקבלת היתר בניה:

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

6.12 עצים בוגרים

על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:

- א. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
 - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חלופי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.
 - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
 - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
- ב. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

6.13 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

6.14 תשתיות**תשתיות מים, ביוב וניקוז**

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.
 הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
 מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

אספקת מים

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
 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 יידרש הדבר.
 כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.
 קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.
 על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ניקוז-תיעול

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
 2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.
- מי נגר עילי**
מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.

6.15 תאורה

תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר. במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.

6.16 מניעת מטרדים בעת הבניה

- כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
 - ב. עודפי עפר יפנו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.
 - ג. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהווה מטריד רעש וזיהום אויר לסביבתו.
 - 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 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 לדירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
 - ח. אתר הבניה יגודר ישולט ויואר כחוק על מנת להבטיח את הולכי הרגל והנוסעים ברכב.

6.17 הוראות בנושא חשמל

לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

6.18 תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הוראות תכנית חפ'מק/ 1400 ת"ט. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.

6.19 מבנים להריסה

כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה יפנו ויהרסו טרם בניית המבנה החדש. יותר לעשות שימוש במבנים הקיימים עפ"י כל דין ובהתאם לתכניות המאושרות החלות על השטח עד לבניית המבנה החדש.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מבנה	

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית תוךכ - 5 שנים

8. חתימות

תאריך: 07.03.2013	חתימה:	שם: יעקב גלבו	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 07.03.2013	חתימה:	שם: תמיר לזר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: לא רלוונטי	יוזם במועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 07.03.2013	חתימה:	שם: יעקב גלבו	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 07.03.2013	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	