

14.4.2013.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ' 1478 ג'

שם תוכנית: תוספת שטח מסחרי ושינוי קווי בגני ברח' גרינברג 20.

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

28.04.2013

נתקבל

תיק מס'

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' 1478 ג'

הומלץ להפקדה
בישיבה ח' 47 ב' 10.1.2013

מ.א.ו.ר.ט.ן
מהנדס העיר

מ.ח.מ.ק.ו.
יושב ראש הועדה

N.1

שרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 1478 ג'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 28.4.13 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1478 ג'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6491

ביום 1.11.12

הודעה על אישור תכנית מס'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

ביום

דברי הסבר לתוכנית

שטח החנות כולל שטח של הרחבה מעבר להיתר הבניה המאושר.
היום שטח זה נדרש לתפקוד השוטף של החנות ולא ניתן להפעיל את החנות לרווחת התושבים
ללא שטח זה. השטח שהורחב נמצא בחלל הבנין הקיים בחלק שהוא רובו ככולו תת קרקעי.
מטרת תכנית זו היא להסדיר את התוספת לשטח החנות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת שטח מסחרי ושינוי קווי בנין ברח' גרינברג 20
1.1	מספר התוכנית	חפ/ 1478ג'
1.2	שטח התוכנית	3.1 דונם
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	2
	תאריך עדכון המהדורה	מרץ 2013
1.4	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל.ר
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יורסם
ברשומותיורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
		קואורדינטה X	199486 - 199556
		קואורדינטה Y	742286 - 742370
1.5.2	תיאור מקום	רח' גרינברג 20	
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	אחוזה
		רחוב	גרינברג
		מספר בית	20

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10796	מוסדר	חלק מהגוש	128	140

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 נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1478/חפ	221

1.5.8 מרחבי 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
16.9.1982	2849	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1478 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1478
21.4.1996	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400 יב		חפ/1400 יב
8.3.1998	4626	הוראות תכנית חפ/1400 יב וחפ/1400 יב/1 ממשיכות לחול.		חפ/מק/1400 יב/1
5.1.1986	3289	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1478.א. הוראותיה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1478 א
17.9.1987	3484	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 י הוראותיה תחולנה על תכנית זו.		חפ/229 י
30.3.1997	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400 שש הוראותיה תחולנה על תכנית זו.		חפ/1400 שש
28.2.2006	5501	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 פמ הוראותיה תחולנה על תכנית זו.		חפ/מק/1400 פמ
26.6.2000	4896	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 גב. הוראותיה תחולנה על תכנית זו.		חפ/מק/1400 גב
14.4.2003		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 38 על כל שינויה והוראותיה תחולנה על תכנית זו.		תמ"א 38

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי רוזנברג פינה	מרץ 2013		21		מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי רוזנברג פינה	מרץ 2013	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי רוזנברג פינה	מרץ 2013	1		1:200	מנחה	נספח בינוי
		אדרי רוזנברג פינה	מרץ 2013	1		1:250	מנחה	נספח חניה

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

גש/ חלקתי	דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' חש"ב	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר רשות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-8261170	מס' 04-8261170	סלולרי	04-8345070	רח' גרינברג 20, חיפה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר רשות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-8261170	מס' 04-8261170	סלולרי	04-8345070	רח' גרינברג 20, חיפה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר רשות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' חש"ב	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר רשות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		04-8261170	מס' 04-8261170	סלולרי	04-8345070	רח' גרינברג 20, חיפה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר רשות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' חש"ב	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשות	מספר רשות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חלקה	
		04-8261170	מס' 04-8261170	סלולרי	04-8345070	רח' גרינברג 20, חיפה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשות	מספר רשות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	128
		04-8568128	מס' 04-8568128	סלולרי	04-8356356	רח' חסן שוקרי 14, חיפה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשות	מספר רשות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי תת חלקה 1 בחלקה 128 - החנות בקומת הקרקע
												140	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' חש"ב	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשות	מספר רשות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Pinna-ro@zahav.net.il	04-8643132	מס' 04-8643132	סלולרי 04-8666950	טלפון 04-8666950	רח' בינאליק 7, חיפה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשות 33168	מספר רשות 5406058	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
mcteeb@levenberg.co.il	04-8512706	מס' 04-8512706	סלולרי 04-8536607	טלפון 04-8536607	שד' בן גוריון 32, חיפה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשות 503	מספר רשות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחנכט גאודט ומודד

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**

הסדרת שטח חלל בנוי קיים למסחר תוך תגבור זכויות הבניה למסחר ושינוי קווי הבנין להסדרת הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת של 250 מ"ר לשטח המסחר הקיים עפ"י היתר בניה תוך הסדרת חלל קיים בקומת הקרקע של הבנין.
- ב. שינוי קווי הבנין להסדרת המבנה הקיים ולמבנה האשפה.
- ג. הרחבת רצועת הדרך להסדרת רצועת דרך קיימת.
- ד. קביעת זכות מעבר לציבור לאורך המדרכה בחזית רח' גרינברג הנמצאת בתחום שטח המגרש הפרטי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 3.1 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
הערה 1		2110	0	2110	מ"ר	מגורים
הערה 3		18	0	18	מס' יח"ד	
		350	+ 250	100	מ"ר	מסחר
			הערה 2 + 250			
		2460	+250	2210	מ"ר	סה"כ

הערה 1: לפי תכנית מאושרת זכויות הבניה המותרות הם 78% משטח מגרש של 2670 מ"ר שהם 2082 מ"ר

ובנוסף עוד 100 מ"ר מסחר סה"כ 2182 מ"ר.

הערה 2: שטח הבניה לפי היתר הבניה הסופי לבנינים מתאריך 5.6.1988 הוא 2110 מ"ר ובנוסף 100 מ"ר

למסחר. בפועל השטח למסחר שנבנה הוא 235 מ"ר. בתביע זו מבוקשת עוד תוספת של 115 מ"ר

בקומת הקרקע של הבניין להגדלת השטח המסחרי.

הערה 3: מס' יח"ד הוא בהתאם להיתר הבניה.

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1001	דרך מאושרת
	זיקת הנאה בתחום המרונח הקדמי	2001	מגורים א'
		3001	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	דונם	אחוזים	דונם
86.54	2.68	88.77	2.75
11.23	0.35	11.23	0.35
2.23	0.07		
100	3.10	100	3.10



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים ישמש למגורים ומסחר בקומת הקרקע של הבנין הקיים.
4.1.2	הוראות
א.	לפי התכנית המאושרת חפ/1478 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.

4.2	יעוד דרך
4.2.1	שימושים ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
<p>א. סלילת ואו הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. היטל כבישים ישולם כחוק.</p> <p>ב. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ואו העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסיים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- ימוני	צדדי- שמאלי	קדמי	מתחת לקובעת							מעל לקובעת	מתחת לקובעת	שטחי בניה לקובעת	שטחי בניה לקובעת				שטחי בניה לקובעת
ביתאם לתשריט			בנין אחורי:			40	6.7	18	100%	2680	שטחי בניה לקובעת	שטחי בניה לקובעת	שטחי בניה לקובעת	שטחי בניה לקובעת	2680	2001	מגורים א	
			9	מקרקע טבעית	25		הערה 3			הערה 4	הערה 1	הערה 2	הערה 3	הערה 4				
			בנין קדמי:															
			4	ממפלס קומת מסחר	15													
<p>הערה 1: הכניסה הקובעת - מפלס הדרך הערה 2: שיעור שטחי השירות למגורים יחושב לפי חפ/229. בשטחי השירות למסחר יחושב מקלט קיים בשטח של 30 מ"ר לא תותר כל תוספת שטחי שירות למסחר. הערה 3: מס' יח"ד לא כולל את המסחר. הערה 4: שטחי הבניה למגורים הינם כהתאם לשטחים שאושרו בהיתר הבניה.</p>																		

6. הוראות נוספות**6.1 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.

6.2 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. תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות לאורך המדרכה במרווח הקדמי, עפ"י המסומן ע"ג התשריט כזיקת הנאה. תירשם על כך הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין.

6.3 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבנין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר הבניה.
- ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'
- ג. לא תותר. התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים 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.

6.4 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.

6.5 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.

6.6 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, תרוכו במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ב. עודפי עפר יפונו 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 אגוד 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.

6.7 חשמל

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

6.8 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.

6.9 מקלטים

לא יוצא כל היתר 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 רצונו של יועץ פיקוד העורף, או שינתן על ידו פטור.

6.10 חניה

פתרון החניה ומקומות החניה יהיו בהתאם לקיים. עבור המגורים בהתאם למה שאושר בהיתר הבניה ועבור המסחר קיימות 16 חניות בחזית המבנה ברח' גרינברג 20.

6.11 תנאי להיתר בניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה רשום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לגבי זכות מעבר לציבור לצמיתות לאורך המדרכה במרווח הקדמי, עפ"י המסומן ע"ג התשריט.

6.12 תשתיות

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם /או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ולמחלקת ניקוז אגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז אגף שפ"ע מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

א. 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 /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 לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

אספקת המים לבריכת השחיה והסידורים להבטחת איכות המים בבריכה מבחינה פיסית, כימית ובקטריולוגית, יהיו עפ"י כל ההנחיות והדרישות של משרד הבריאות

ב. ביוב

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

ג. ניקוז-תיעול.

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז אגף 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 אגף שפ"ע.

3. ניקוז מי נגר עילי:

מי נגר עילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.

ד. 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.

ה. אצירה והרחקת אשפה.

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

ו. 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.

6.13 עמידות מבנים נגד רעידות אדמה

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

א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 על שינוייה ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

6.14 עצים לשימור

העצים המסומנים ע"ג התשריט מיועדים לשימור ויחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים 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.

6.15 מבנים להריסה

בהיתר הבניה עפ"י תכנית זו יקבעו תנאים אשר יבטיחו את הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית.

6.16 סילוק פסולת יבשה

לא יאושר היתר בנייה 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 פרוייקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.

בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה 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 ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.

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 מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.

הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

6.17 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק

7 ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית מידי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
7.4.13				שמעון כהן	מגיש התוכנית
7.4.13				שמעון כהן	יזם בפועל (אם רלבנטי)
7.4.13		א.ד. 39 בע"מ ח"פ: 513866723 A-01 39 LTD		א.ד. 39 בע"מ ח.פ. 513866723	בעלי עניין בקרקע
				עיריית חיפה (דרכים)	
20.3.2013		רוזנברג סלע אדריכלות ובנוי ערים	054060587	אדרי רזנברג פנינה	עורך התוכנית

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

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 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.