

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0074476

חפ/1213 ד - מתחם מגורים ברחוב טבנקין - טופארק נוה שאנן

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מרחב חיפה  
 08.08.2013  
 נותקבל  
 תיק מס'

מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי חיפה  
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>שר"ד הפנים מחוז חיפה          חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965          אישור תכנית מס' 304-0074476          הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה          ביום 26.2.13 לאשר את התכנית.          יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>חותמת הועדה הפקידית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה          תכנית ת.ע. מס' חפ/1213          חומלץ לתפקדה          בישיבה מס' 76 כ"ג 26.3.12          יושב ראש הועדה          מהנדס העיר</p> <p>חותמת הועדה הפקידית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 304-0074476          פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6662          ביום 16.9.13</p> <p>חותמת הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 304-0074476          פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6513          ביום 16.11.12</p> <p>חותמת הועדה המחוזית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

## דברי הסבר לתכנית

התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.

התכנית מציגה הקמת מתחם מגורים על שטח של כ- 25 דונם בין דרך יד לבנים לבין רח' טבנקין.

במתחם מתוכננים 5 מבנים ובהם 203 יחידות דיור. בצפיפות ממוצעת של 22 יחיד לזונם, בהתאמה לצפיפות המותרת בתמ"מ<sup>6</sup>.

בתכנית המוצעת שטח הקרקע המיועד למגורים זהה לשטח המיועד למגורים עפ"י התכנית המאושרות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/1213 ד - מתחם מגורים ברחוב טבנקין - טופארק נוה שאנן
		מספר התכנית	304-0074476
1.2	שטח התכנית		24.803 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למותן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	5
		תאריך עדכון המהדורה	01/08/2013
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ואו חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

קואורדינאטה X 201485

קואורדינאטה Y 744692

1.5.2 תיאור מקום מורדות נוה שאנן, בין דרך יד לבנים לבין רחי טבנקין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

חיפה - חלק מתחום הרשות

1.5.3 נפה

חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	טבנקין יצחק	71	
חיפה	טבנקין יצחק	63	
חיפה	טבנקין יצחק	69	
חיפה	טבנקין יצחק	65	
חיפה	טבנקין יצחק	67	

שכונה נוה שאנן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10878	מוסדר	חלק	1-18, 79	19, 22, 72-74
11211	מוסדר	חלק	5-6	102
11720	מוסדר	חלק		66
12496	מוסדר	חלק		15
12497	מוסדר	חלק		11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1168 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1168 /ג. הוראות תכנית חפ/1168 ג תחולנה על תכנית זו.	4942	836	10/12/2000
חפ/1212	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות חפ/1212 . הוראות תכנית חפ/1212 תחולנה על תכנית זו.	1696	941	04/02/1971
חפ/1212 ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1212 /ה. הוראות תכנית חפ/1212 ה תחולנה על תכנית זו.	6068	2170	07/03/2010
חפ/1213 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1213 /ב ממשיכות לחול.	3686	3821	06/08/1989
חפ/1400 יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400 /יב ממשיכות לחול.	4402	2831	21/04/1996
חפ/1560	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1560 ממשיכות לחול.	2045	2311	12/09/1974
חפ/229 ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229 /ה ממשיכות לחול.	1437	3021	02/02/1984
חפ/229 י	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229 /י ממשיכות לחול.	3484	2707	17/09/1987
חפ/229 /1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229 /1 ממשיכות לחול.	4201	2771	14/03/1994

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/229/5 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/5 א. הוראות תכנית חפ/229/5 א תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ/מק/1400/גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/גב ממשיכות לחול.	4896	0	26/06/2000
חפ/מק/1400/יב/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1 ממשיכות לחול.	4626	0	08/03/1998
חפ/מק/1400/יב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4. הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004
חפ/מק/1400/פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ. הוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006
חפ/מק/1400/תט	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט ממשיכות לחול.	4536	0	26/06/1997
חפ/מק/1711/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1711/א ממשיכות לחול.	4536	0	26/06/1997
חפ/מק/229/2 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/229/2 א. הוראות תכנית חפ/מק/229/2 א תחולנה על תכנית זו.	5232		27/10/2003

## 1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית ✓	מחייב				פנינה רוזנברג				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע ✓	מחייב	1: 500	1		פנינה רוזנברג			תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		4	06/11/2012	טיגרמן דוד			שיעבודים	כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			06/11/2012	טיגרמן דוד			טבלאות	כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		7	25/07/2013	טיגרמן דוד			דפי הסבר	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	25/07/2013	לישניאק פולינה			גליון 1 - תכנוניות וחתכים. גליון 2 - חזיתות והדמיות יוגש בנייר בלבד	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250	1	25/07/2013	נוצה מיכה				לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	28/07/2013	טל איריס			נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		1 ✓	04/08/2013	לנר משה			מלל	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1 ✓	04/08/2013	לנר משה				לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	25/07/2013	לכטמן צביה			נספח מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	01/08/2013	נוצה מיכה			נספח ניקוז	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1 ✓	19/06/2013	רוזנברג פנינה				לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa.muni.il
			שכטמן ושות' חברה לבנין ופתוח בע"מ	טירת כרמל	אתגר	5	04-8577339	04-8577323	avi@shechtman.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מדינת ישראל - מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630855	04-8645537	
בעלים			עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	16	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa.muni.il
בעלים			שכטמן ושות' חברה לבנין ופתוח בע"מ	טירת כרמל	אתגר	5	04-8577339	04-8577323	avi@shechtman.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בגוש 10878 חלקות 13-6 חברת שכטמן היא בעלים  
 בגוש 10878 בחלקות 1-5, 18-14 לחברת שכטמן יש הערת אזהרה לפי סעיף 126  
 בעלות עיריית חיפה:  
 גוש 10878 חלקה 73, 79 (דרך), גוש 10878 חלקה 72, 74, (שביל),  
 גוש 11720 חלקה 66 (דרך), גוש 12497 חלקה 11 (דרך),  
 גוש 10878 חלקי חלקות 19, 22 רשות הפיתוח, חכירה לפרטיים, ההפקעה לדרך מאושרת (רח' טבנקין) לא רשומה בנסח הטאבו  
 גוש 11211 חלקות: 6 (שצ"פ), 102 (דרך), גוש 12497 חלקה 15 (דרך)  
 בעלות מדינת ישראל: גוש 11211 חלקה 5 (שצ"פ)

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	פנינה רוזנברג	33168		חיפה	ביאליק	7	04-8666950	04-8543132	pnina-ro@smile.net.il
	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@ne rvision.il
	שמאי	דוד טיגרמן	152		נתניה	גבורי ישראל	13	09-8821289	09-8619085	tigerman@be zeqint.net
אדריכלית נוף	יועץ סביבתי	איריס טל	39997		חיפה	מגידו	8	04-8101606	04-8101606	ravivandtal@ gmail.com
אדריכלית	אדריכל	פולינה לישיניאק	30520		טירת כרמל	אתגר	5	04-8577884	04-8577895	work@leshni ak.co.il
מהנדסת	יועץ תשתיות	צביה לכטמן	90222		נשר	השזיף	7	077-4338086	04-8314496	lechtman@01 3.net
אדריכל	אגרונום	משה לנר	99999		טירת כרמל	יוזמה	2	04-8581254	04-8581254	office@laner- arch.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תנועה	מיכה נוצה	32491	תדס - הנדסה אזרחית	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	04-8577567	micha@tede m.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ק.ב. תחתי / תת קרקעי	בתכנית זו ( למרות שבמקרא מופיע המונח קו בנין תחתי / תת קרקעי ) הכוונה לקו בנין בנין תחתי בלבד והוא קו בנין לחניון, שרותי בית ושרותים טכניים, מבנה תחנת טרנספורמציה, מתחת למפלס הדרך הגובלת.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת מתחם מגורים בן 203 יח"ד בין דרך יד לבנים לבין רח' טבנקין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית.
- ב. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ד' ( תאי שטח 202, 205, 206 ) תוך תגבור זכויות הבניה ושינוי הוראות בניה וקביעת שימוש לחניה פרטית ומיסעות בתאי שטח 205, 206.
- ג. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א' מיוחד לאזור מגורים ד' ( תאי שטח 201, 203, 204 ) תוך תגבור זכויות הבניה ושינוי הוראות בניה וקביעת שימוש לחניה פרטית ומיסעות בתאי שטח 203, 204.
- ד. שינוי יעוד קרקע משצ"פ לאזור מגורים ד' ומאזור מגורים ב' לשצ"פ.
- ה. הרחבת רח' טבנקין מ - 12.00 מ' ל - 13.00 מ' בחזית שצ"פ 401
- ו. הרחבת דרך יד לבנים, הסדרת הרחבת דרך יד לבנים בקטעים שהורחבו ע"י עיריית חיפה בפועל וביטול קטעי דרך ברח' טבנקין, הנובעים משינוי חתך הרחוב
- ז. קביעת עצים בוגרים לשימור וכריתה.
- ח. קביעת הוראות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 24.803

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הערה 1: לפי חפ/מק/1711 אי מותר 72 יח"ד תכנית חפ/ 1213 בי לא קובעת מס' יח"ד, בהערכה מאושרות כ - 62 יח"ד	+203		+69	134	יח"ד	מגורים (יח"ד)
הערה 2: 37 יח"ד מתוך כלל הדירות יהיו יחידות דיור קטנות לפי הגדרתן בחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 3/2011 מיום 11.5.2011 או כל חוזר אחר שיבוא במקומו ביום הוצאת היתר הבניה.						
הערה 1: סה"כ השטח העיקרי כולל מרפסות מקורות. במצב המאושר אין שטח למרפסות מקורות. הערה 2: סה"כ שטח המרפסות המקורות הוא 2436 מ"ר. בתא שטח 201 - 1344 מ"ר, ובתא שטח 202 - 1092 מ"ר	+20,110		+11,312	8,798	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בנייה מכח תכניות אילו.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	103 - 101
דרך מוצעת	509 - 501
מגורים ד'	206 - 201
שביל	301
שטח ציבורי פתוח	403 - 401

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך/מסילה לביטול	מגורים ד'	206 - 203

סימון בתשריט	יעוד	* תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים די	202, 201
זיקת הנאה	דרך מאושרת	103
זיקת הנאה	דרך מוצעת	507 - 505
חניה	מגורים די	206 - 203
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	507 - 505, 503 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים די	206 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	403 - 401

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
20.84	5,169	אזור מגורים אי מיוחד
0.32	79	אזור מגורי יט אי
16.55	4,105	אזור מגורים בי
41.86	10,383.68	דרך מאושרת
0.60	149	שביל הולכי רגל
19.83	4,918	שטח ציבורי פתוח
100	24,803.68	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
39.71	9,849.46	דרך מאושרת
3.42	847.36	דרך מוצעת
37.31	9,254.34	מגורים די
0.60	148.8	שביל
18.96	4,703.72	שטח ציבורי פתוח
100	24,803.68	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים ד'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	ישמש למגורים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. המרווח בין הבניינים בתא השטח 202 לא יפחת מ - 9.00 מ'. המרווח בין הבניינים בתא שטח 201 לא יפחת מ - 7.00 מ'.</p> <p>ב. סטיה מגובה הבניינים המצוין בטבלה 5 תהווה סטיה ניכרת עפ"י סעיפים (10)2 ו - (19)2 בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית ) התשס"ב 2002.</p> <p>ג. השטח הבנוי לצורך יציאת חדרי מדרגות לגג, חדר מכונות מעלית, מתקנים טכניים נוספים ואלמנטים עיצוביים יהיה כפוף למפרט טכני ואישור מהנדס העיר. גובה המתקנים הטכניים מעל הגגות יהיה בגובה המינימלי הנדרש עפ"י תקן ו/או מפרט טכני רלוונטי ובכל מקרה לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>ד. בכל תא שטח ביעוד של מגורים יהיו לפחות 2 בניינים.</p> <p>ה. תכסית הקומות העליונות בכל אחד מהבניינים לא תעלה על 80% משטח הגג. סטיה מתכסית הקומות העליונות תהווה סטיה ניכרת עפ"י סעיפים (10)2 ו - (19)2 בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית ) התשס"ב 2002. כיוון הנסיגות יהיה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית. בתחום הנסיגות יותרו פרגולות עפ"י תכנית חפ/1400 פ"מ.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>במרווח הקדמי לכוון דרך יד לבנים סומנה ע"י התשריט רצועה של הנחיות מיוחדות. ברצועה זו בתחום תא שטח 201 קיים מצוק . יש לשמר את המצוק כולל הצמחיה. בעת הבניה יעשה ככל האפשר על מנת שהשטח לא יפגע. במידה והשטח יפגע אזי השיקום יעשה עפ"י תכנית שיקום נופי שתערך בתאום ובאישור היחידה לתכנון גנים ונוף בעיריית חיפה.</p> <p>לא תותר בנייה בתחום הרצועה, אולם בתאום עם עיריית חיפה יותר מעבר של צנרת ביוב מכל אחד מ- 3 הבניינים בתא שטח זה שתתחבר לצנרת העירונית הקיימת. לאחר העברת הצנרת תעשה עבודת שיקום של המצוק עפ"י פרטים שיסוכמו עם היחידה לגנים ונוף בעיריית חיפה.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה ראשון תוגש תכנית פיתוח כוללת לטיפול ושיקום המצוק. תכנית הפיתוח תציג פתרון כולל למראה המצוק כתוצאה מהפרוייקט המוצע, מספר קווי ביוב (וניקוז) במידה ויצעו) יהיה מצומצם ככל האפשר עד כדי איחודם במידה וניתן. כמו כן יוצג תכנון מפורט של אופן הנחת הקווים והשיקום הנופי-חזותי וכן פתרון להסתרת קווי הביוב.</p> <p>לאחר סיום הקמת 2 הבניינים בתא שטח 202 ישוקם המצוק במרווח הקדמי. בעת השיקום תוסתר צנרת הביוב שתעבור מ- 2 הבניינים ותתחבר לצנרת העירונית הקיימת.</p> <p>אופן השיקום בתא שטח 201 ו - 202 יהיה עפ"י תכנית שיקום שתערך בתאום ובאישור היחידה לפיתוח נוף בעיריית חיפה.</p> <p>בכל בקשה להיתר בניה יקבעו התנאים אשר יבטיחו את הסתרת קווי הביוב ושיקום המצוק. פתרון ההסתרה יובא לאישור משרד מהנדס העיר.</p>

4.1	<b>מגורים ד'</b>
	נספח המים והביוב ונספח הניקוז הינם נספחים מנחים בלבד. בשלב היתר הבניה תוגש תכנית פיתוח לטיפול המצוק ובה יוצגו מספר קווי הביוב והניקוז. מספר קווי הביוב יהיה מצומצם עד כדי איחודם במידה וניתן.
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	בתחום התכנית מוצעים 2 תאי שטח ביעוד שצ"פ: תא שטח 401 יהיה ברובו בפיתוח אקסטנסיבי. ישמרו בו העצים הבוגרים הקיימים. תותר בו הקמת תחנת טרנספורמציה בגבול הרמפות של החניונים כך שמבנה תחנת הטרנספורמציה ישתלב בפיתוח הקירות התומכים את רמפות הירידה לחניון וכן את רח' טבנקין. בתא שטח 402 יותרו מצללות, שבילים, רחבת משחקים, מתקני משחק לפעוטות, פינות ישיבה ועצים. יותר מעבר תשתיות עירוניות.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> פיתוח השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 402 יבוצע בהתאם לתכניות מפורטות שתוכנה בהתאם לנספח הנופי המנחה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו, בכפוף להנחיות ולאישור היחידה לתכנון נוף ובאישור מהנדס העיר. במסגרת הפיתוח יכללו: קירות תומכים, מסלעות, תקרות תלויות, גדרות, מדרגות, מעקות, ספסלים וריהוט רחוב, מתקני משחק, ריצוף, שתילה, נטיעות, ניקוז וכל דבר אחר הנדרש לצורך תפקוד תקין של המתקן. בנוסף ראה סעיף 6.8 ב'.
4.3	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. יותר מעבר תשתיות עירוניות.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> תא שטח 103 ישמש במפלס העליון כמדרכה ציבורית ובמפלסים תת קרקעיים תותר בהם זיקת הנאה לחלק ממסעות הגישה לחניות הפרטיות. יותר קיר התומך את הדרך המהווה גם קיר חניון.
ב	<b>זיקת הנאה</b> בתא שטח 103 תותר זיקת הנאה למסעות גישה לחניות פרטיות
ג	<b>הנחיות מיוחדות</b>

<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	תותר חריגה של הרמפה לתחום תאי שטח 102 ו - 504 באזור הכניסה לחניון.
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. יותר מעבר תשתיות עירוניות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	תאי שטח 505-507 ישמשו במפלס העליון כמדרכה ציבורית ובמפלסים תת קרקעיים תותר בהם זיקת הנאה לחלק ממסעות הגישה לחניות הפרטיות . בתא שטח 504 יותר מעבר של רכב פרטי בשטח דרך ציבורית בפתח הרמפה המובילה לחניון הפרטי. יותר קיר התומך את הדרך המהווה גם קיר חניון.
<b>ב</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	תותר חריגה של הרמפה לתחום תאי שטח 102 ו - 504 באזור הכניסה לחניון.
<b>4.5</b>	<b>שביל</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לתנועת הולכי רגל ולמעבר תשתיות עירוניות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
			(12) 7	(11) 4	(10)	112	50	360	18620	(9) 6250	(8) 6820	1250	(7) 4300	5169	201,203,204	מגורים ד'
			(6) 9	(5) 4	(4)	91	50	357	14590	(3) 4820	(2) 6290	780	(1) 2700	4087	202,205,206	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

הערה ברמת הטבלה:

- הערה 1: במסגרת היתרי הבניה תותר העברת שטחים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת ולהיפך.
- הערה 2: השטח העיקרי כילל שטח של גזוזטראות מקורות שימש אר ורק לגזוזטראות, שטח זה אינו ניהן להעברה לשימוש אחר.
- הערה 3: שטחי השירות יחושבו לפי חפ/229/5
- הערה 4: ההכסית איננה כוללת את החניונים.
- הערה 5: קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן ע"ג התשריט, ראה בנוסף סעיפים 4.3.2 ג', 4.4.2 ב' ו- 6.5 ב' 5
- הערה 6: גובה המבנה אינו כולל מתקנים טכניים על הגגות, מבנה יציאת חדרי המרגות לגג, מבנה חדרי מכונות מעליות, מעקות, אלמנטים עיצוביים וכד'.
- הערה 7: הצפיפות הממוצעת לכל המתחם היא 22 יח"ד לדונם.
- הערה 8: ABCDEF הם בספרי הבנינים בהתאם למוצג בנספח הכינוי.
- הערה 9: 37 יח"ד מתוך כלל הדירות יהיו יחידות דיור קטנות לפי הגדרתן בחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 3/2011 מיום 11.5.2011 או כל חוזר אחר שיבוא במקומו ביום הוצאת היתר הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל 312 מ"ר לגזוזטראות מקורות..
- (2) כולל 780 מ"ר לגזוזטראות מקורות.
- (3) כולל שטח חניה מקורה.
- (4) פרוט הגובה לכל בנין רוא: D= + 162.6 ; E= + 163.5 בנין.
- (5) בבנין D, מסי הקומות מעל הכניסה הקובעת יהיה 3 קומות. בבנין E, מסי הקומות מעל הכניסה הקובעת יהיה 4 קומות.
- (6) בבנין D, מסי הקומות מתחת הכניסה הקובעת יהיה 9 קומות.
- (7) בבנין E, מסי הקומות מתחת הכניסה הקובעת יהיה 8 קומות.
- (8) כולל 504 מ"ר של גזוזטראות מקורות

(8) כולל 840 מי"ר לגזוטרואות מקורות.

(9) כולל שטחי חניה מקורה.

(10) פרוט הגובה לכל בניי הוא :

$A = +167.2$  בנין;  $B = +167.5$  בנין;  $C = +167.1$  בנין.

(11) בבניינים A, B, C, מסי הקומות מעל הכניסה הקובעת יהיה 4 קומות..

(12) בבניינים A, C, מסי הקומות מתחת לכניסה הקובעת יהיה 7 קומות. בבנין B מסי הקומות מתחת לכניסה הקובעת יהיה 6 קומות..

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.</p> <p>ב. שינויים לא מהותיים בהעמדת הבינויים הנובעים מתכנון אדריכלי מפורט ועיצוב, יותרו בכפוף לאישור הועדה המקומית, במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי להיתר הבניה.</p> <p>ג. תתאפשר בניה בשלבים בתנאי שכל שלב יונפקד במצב הבינויים ובאישור מהנדס העיר.</p>
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>1. המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות בחוק התכנון והבניה ובתקנות סטייה ניכרת.</p> <p>2. חומרי גמר</p> <p>2.1. גימור החוץ של המבנים יהיה במערכת של חיפוי קשיח לשביעות רצון מהייע.</p> <p>חומרי בניה אחרים, חיפוי גגות, מעקות וכד' יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>2.2. מערכת החיפוי הקשיח וכן כל חומרי הגמר לרבות התכן, חומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים, שיטות היישום תהיה בכפוף לתקנים הישראלים המתאימים.</p> <p>2.3. בהעדר תקנים ישראלים המתאימים או מפרטי מכון התקנים, חומרי הציפוי של חזיתות הבינויים וחומרי בניה אחרים, חיפוי גגות, מעקות יתאימו לתקינה אחידה זרה מאושרת, מלווה בחוות-דעת של גוף מוכר לנושא זה בישראל.</p> <p>3. גגות המבויה</p> <p>גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>יותרו על הגגות אלמנטים עיצוביים של חזית המבנה שישולבו גם עם הפתרון להסתרת האלמנטים הטכניים שעל הגג.</p> <p>המערכות והאלמנטים העיצוביים על הגג יהיו בכפוף לסעיף 4.1.2.</p> <p>4. מתקן אשפה: מתקני האשפה לא יהוו פגיעה נופית בחזית הרחוב וייתקנו בכפוף לאמור בסעיף 6.8 יא</p> <p>5. שמירה על הצורה החיצונית של הבינויים</p> <p>5.1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבנין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>5.2. כל התשתיות תהיינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'</p> <p>5.3. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים על המבנים, אלא במקומות שיקבעו בהיתר הבניה שיאושר ע"י רשויות התכנון. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למערכות מיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>

6.3	בינוי ופיתוח
	<p>1. מתן היתר הבניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י הועדה המקומית. ביצוע תוכנית הבינוי והפיתוח כפי שתאושר יהווה חלק מתנאי אישור לאכלוס המבנים.</p> <p>2. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול לפחות את אחד מתאי השטח המיועדים למגורים כולל החניון המשרת את תא השטח והגישות אליו ואת החניון בשלמותו כולל דרכי הגישה למצב הסופי לצורך התייחסות.</p> <p>תכנית בינוי ופיתוח הכוללת את תא שטח 202 תכלול גם את תא שטח 402 .</p> <p>3. תכנית הבינוי והפיתוח תערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת של מודד מוסמך, בתאום ובאישור משרד מהנדס העיר.</p> <p>4. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 ותכלול בין היתר :</p> <p>4.1. איתור המבנים המוצעים, פריסת חזיתות עם ציון חומרי הגמר, פתרון למסתורי כביסה ולמתקני מזוג אוויר, סימון גישות להולכי רגל וכלי רכב, חתכים עם גבהים סופיים, הדמיות.</p> <p>4.2. תכנית מפורטת לביצוע הרחבת הרחובות הגובלים שתציג את שלביות הביצוע של סלילת רח' טבנקין כפי שתאושר ע"י מחלקת תכנון דרכים בעיריית חיפה.</p> <p>4.3. תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י אגף לתכנון תנועה ונוף</p> <p>4.4. תכנית פיתוח מאושרת ע"י היחידה לתכנון נוף שתציג את הפיתוח המוצע במגרשי הבניה ובשטחים הציבוריים הגובלים ובין היתר :</p> <p>4.4.1. תכנית כללית שתציג גבהים סופיים, סימון כניסות, איתור קירות תומכים וגובהם, גדרות, מסלעות, ריצופים, מעקות, ערוגות, סימון עצים לסוגיהם (שימור, עקירה, נטיעה), פרוט חומרי גמר</p> <p>4.4.2. חתכים הכוללים מפלסי קרקע קיימת והתכנון המוצע.</p> <p>4.4.3. תכנית צמחייה בה יפורטו עצים לשימור, עקירה ונטיעה חדשה וכן פרטי צמחייה אחרים. היא תכלול הנחיות מפורטות לטיפול בעצים לשימור בהתאם לחוות דעת אגרונום וכן הנחיות לנטיעה חדשה. עצים מתוכננים : יש לשתול עצים בוגרים (קוטר גזע "2 לפחות) בתוך המגרש בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף.</p> <p>4.4.4. סט פרטים ובו פרטים וחומרי גמר של ריצופים, גדרות, קירות, מעקות, מסתורים למתקנים הנדסיים ולמתקני אשפה ופרטי נטיעות.</p> <p>4.4.5. מיקום מתקני תשתית: מדי מים, ארונות חשמל, טל"כ, טלפונים, מיכלי דלק להסקה, מיכלי גז וכ"י</p> <p>4.4.6. תכנית מתקני המשחקים תציג פרטים וחומרי גמר של המתקנים ומשטחי הריצוף.</p> <p>4.5. תכנית התארגנות ושטחי התארגנות</p> <p>4.6. תכנית מים וביוב מאושרת ע"י תאגיד מי כרמל כולל שוחות הביוב במגרש, הצנרת, הגבהים והגדלים וההתחברויות עד המערכת העירונית, מיקום מדי מים.</p> <p>4.7. תכנית ניקוז מאושרת ע"י מחלקת ניקוז.</p> <p>4.8. במידה והבניה תעשה בשלבים, תכנית לשלביות הביצוע.</p>

6.4	עתיקות
	<p>השטח מוכרז אתר עתיקות בילקוט פרסומים 4023 מיום 9.7.92                      כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשלי"ח - 1978                      היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר במסגרת היתר הבניה שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%</p>
6.5	חניה
	<p>א. הכניסה לחניון ויציאה ממנו במצב הסופי ( הקמת כל המבנים במתחם ) יהיו עפ"י עקרונות נספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו. החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י עקרונות הנספח הנ"ל.                      ב. יותרו מיסעות גישה לחניות הפרטיות בתת הקרקע בתחום השטח המסווג לדרך מאושרת / מוצעת עם זיקת הנאה, ובשטח דרך מאושרת באזור רמפות הגישה לחניונים הפרטיים בתנאי :                      1. בחניונים ובכל תוואי הדרך יותר מעבר תשתיות קיימות ועתידיות.                      2. בהיתר הבניה לכל מבנה יקבעו תנאים אשר יבטיחו מניעת נזילות מהמדרכה הציבורית לתוך החניון.                      3. ייחתם הסכם בין היזם שיבנה את מבני המגורים לבין עיריית חיפה לעניין הקמת מסעות הגישה לחניות הפרטיות, ולעניין אחריות הבעלים הפרטיים על תחזוקת השטחים הנ"ל שמתחת למפלס הדרך, עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי להיתר הבניה.                      4. על שטח הדרך שבבעלות עיריית חיפה תרשם זיקת הנאה לטובת המגרשים הפרטיים לצרכי חניה בתת הקרקע בכפוף לכל דין.                      5. תותר חריגה של הרמפה לתחום תאי שטח 102 ו - 504 באזור הכניסה לחניון.                      ג. מתן היתר בניה מותנה באישור אגף תנועה, דרכים וגנים לתכנית החניה.                      ד. בתחום מגרשי הבניה יותקנו לפחות 274 מקומות חניה לפרויקט בשלמותו.</p>
6.6	חלוקה ורישום
	<p>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. מתן היתר בניה מותנה בהכנת תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום ואישור התשריט ע"י הועדה המקומית.                      ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקום, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק. הרישום יעשה בהתאם לטבלת ההקצאות המצורפת לתכנית זו.                      ה. השטח המסומן כזיקת הנאה ירשם בלשכת רשם המקרקעין כשטח בו תותר מסעת גישה לחניונים ולחניונים מקורים עבור המגורים.                      ו. תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה החדדית בין מגרשים 201, 203, 204 לבין מגרשים 202, 205, 206 להסדרת מיסעות מעבר כלי הרכב וכן תחזוקת המסעות הנ"ל.                      ז. תותר סטיה של עד 1% משטחי המגרשים עפ"י הוראות התכנית. סטיה זו לא תחשב סטיה מהוראות התכנית.                      ח. תרשם זיקת הנאה למסעה לחניון פרטי בתחום תאי שטח 102 ו - 504</p>

6.7	חשמל
	<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ב. תחנות טרנספורמציה: לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p> <p>תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במפלסי החניונים הפרטיים התחתיים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בהקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה מדרך ציבורית ו/או דרך פרטית שתירשם עליה זכות מעבר.</p> <p>מתן היתר בניה לתחנת הטרנספורמציה יותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בתחום שצ"פ 401 בגבול הרמפות של החניונים כך שמבנה תחנת הטרנספורמציה ישתלב בפיתוח הקירות התומכים את רמפות הירידה לחניון וכן את רח' טבנקין.</p> <p>ג. תאורה תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר הבניה. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.</p>

6.8	הוראות פיתוח
	<p>א. כל עבודות הפתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים, מסלעות, תקרות תלויות, גדרות, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו' יבוצעו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר הבניה</p> <p>ב. בהיתר הבניה למבנה המזרחי ביותר יקבעו תנאים אשר יבטיחו את ביצוע שצ"פ 402 במקביל לביצוע הבניה, עפ"י תוכנית פיתוח במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>פיתוח השצ"פ בתנאי זה הוא פיתוח השצ"פ העליון הכולל מתקן משחקים, כולל מדרגות הגישה אליו מרח' טבנקין. ביצוע המשך המדרגות משטח השצ"פ העליון לדרך יד לבנים לא יחשב כתנאי להוצאת היתר הבניה למבנה המזרחי ולא לקבלת טופס איכלוס למבנה.</p> <p>ג. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>ד. התארגנות לעבודות תהיה בתחום מגרשי הבניה בלבד ולא תותר בתחום השצ"פ..</p> <p>ה. לא תדרש רצועת גינון כמשמעותה בתכנית חפ/מק/1400 יב/1 לכיוון דרך יד לבנים ולרח' טבנקין.</p> <p>ו. יותרו קורות קונסטרוקטיביות לתימוך החניה בתאי שטח 203, 204, 205, 206</p> <p>ז. גובה קירות המסדים לא יעלה על 3.5 מ' מפני הקרקע הטבעית. בסמכות מהנדס העיר לאשר גובה גדול מזה במידה ויווכח כי התנאים הפיזיים דורשים זאת ובתנאי שיוצע פתרון נופי מקובל על משרד מהנדס העיר.</p> <p>ח. תכנון קירות תומכים בתחום התכנית ייעשה בתאום היחידה לתכנון נוף ובאישור הועדה המקומית במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. הקירות התומכים והגדרות הבנויים במגרש יצופו אבן בהתאם להנחיית מהנדס העיר ולמרגלות כל קיר מעל 4 מ' יישתלו עצים זקופים ומטפסים בתיאום עם היחידה לתכנון נוף. לאורך הקירות המפרידים בין גינות פרטיות יינטעו עצים משני</p>

6.8	<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p>
	<p>הצדדים.</p> <p>ט. גינון ע"ג גגות בערוגות בנויות, יבוצע בתוך מצעי שתילה מנותקים. חומר המילוי יהיה כדוגמת פרלייט או טוף. סידורי ההשקיה יכללו בקרת השקיה ממוחשבת ומערכת ניקוז להרחקת המים ממיכלי השתילה. גובה מצע שתילה לעצים לפחות 150 ס"מ. גובה מצע שתילה לשיחים לפחות 80 ס"מ</p> <p>י. ארונות הסעף יותקנו בתחום מגרש הבניה בניצב למדרכה ויוצנעו בנישות בקירות.</p> <p>יא. . אצירת והרחקת אשפה</p> <p>המתקנים ימוקמו בתחום מגרש הבניה כך שלא יהוו פגיעה נופית, תוך העדפת מתקנים מוטמנים. מתקן האשפה יאפשר מיקום מיכלי איסוף לסוגי הפסולת השונים תוך התיחסות להפרדת הפסולת .</p> <p>מיקום מתקני האשפה ופתרון הסרתם יעשה בתאום ובאישור מחלקת תברואה ומשרד מהנדס העיר במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה.</p>
6.9	<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח העצים הבוגרים המחייב בסימונים של עצים לעקירה, ועצים לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות :</p> <p>ב. עצים לשימור :</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקניימ 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 הנחיות פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>2. תנאי לעקירת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p> <p>3. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות.</p>
6.10	<p align="center"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>
	<p>א.מניעת מטרדים בעת הבניה :</p> <p>א.1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בכל שלבי הבנייה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'</p> <p>א.2. מתן היתר בניה מותנה בקבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה בנוגע לתכנית הערכות לנקיטת אמצעים הדרושים להפחתת מטרדי רעש ואיכות אוויר.</p> <p>ב.סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה :</p> <p>ב.1. 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 :</p> <p>לפני הוצאת היתר הבניה - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>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).</p>

6.10	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>
	<p>בגמר הבנייה- לפני מתן טופס 4 - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p> <p>ב.2 יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים באזור השצי"פ או בכל אזור אחר שאינו מיועד לכך. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזורים המיועדים בתכנית לבניה, אלא במקום שתואם מראש ואושר ע"י משרד מהנדס העיר. במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, יבנה לפני תחילת כל עבודה בשטח, קיר תמך בגובה הנדרש להבטחת האמור לעיל.</p>
6.11	<p><b>תשתיות</b></p>
	<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים מי כרמל ולמחלקת ניקוז אגף שפייע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד המים מי כרמל ומחלקת ניקוז אגף שפייע מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>א. אספקת מים</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים מי כרמל לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד המים מי כרמל.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>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 המים מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח ע"י תאגיד המים מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור שהחיבור בוצע לשביעות רצונו של מנהל תאגיד המים מי כרמל.</p> <p>ג. ניקוז-תיעול.</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז אגף שפייע.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז אגף שפייע.</p> <p>ד. ניקוז משמר מי נגר עילי</p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. מי הנגר ממגרשי המגורים יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי</p>



6.11	<b>תשתיות</b>
	<p>בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ה. מערכות כיבוי אש</p> <p>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.</p> <p>ו. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאוותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ז. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ואו בתוך המבנים.</p>
6.12	<b>דרכים</b>
	<p>א. בעלי הקרקע ואו מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל כבישים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ד. מתן היתר בניה לכל שלב ושלב מותנה בקיום גישה למגרש ובכך שמהנדס העיר אישר כי הובטחה סלילת קטע רחוב טבנקין הנוגע לאותו השלב.</p>
6.13	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>עבודות עפר חציבה ומילוי:</p> <p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p> <p>2. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה בבדיקת ביצוע סילוק עודפי העפר.</p>
6.14	<b>מקלטים</b>
	<p>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 רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>
6.15	<b>היטל השבחה</b>
	<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>
6.16	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים שמחוץ לתחום האיחוד והחלוקה נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה -</p>

<b>6.16</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב ראשון פריצת הדרך מקצה רח' טבנקין הקיים ועד למבנה הראשון שיוקם.	הבניה תתבצע בשלבים לאחר פריצת הדרך מקצה רח' טבנקין .
2	המשך בניה בשלבים	בד בבד עם הקמת מבנים נוספים יפרץ קטע נוסף של הדרך. השלבים כפופים לסעיפים 6.1, 6.12.
3	כללי	השלבים כפופים לסעיף 6.1 ו- 6.12

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007	סוג: רשות מקומית	תאריך: אריאל וטרמן חתימה: מהנדס העיר חיפה X
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: שכטמן ושות' חברה לבנין ופתוח בע"מ 511001794	סוג:	תאריך: 7-8-13 שכטמן ושות' חתימה: חב' לבנין ופתוח בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מדינת ישראל - מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007	סוג: בעלים	תאריך: אריאל וטרמן מהנדס העיר חיפה X
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: שכטמן ושות' חברה לבנין ופתוח בע"מ 511004794	סוג: בעלים	תאריך: 7-8-13 שכטמן ושות' חב' לבנין ופתוח בע"מ
	חתימה:		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 7-8-13
	חתימה: רוזנברג פנינה אדריכלות ובנין ערים		



מגרשי תגורה													
מס' מגרש	מס' חלקה	שטח במ"ר	יעוד	שם הבעלים	זכויות (יח"ד)	חלק בבעלות	מספר יח"ד	מקדם מושעא	מקדם בינוי	יח"ד אק' מוקצות	חלק יחסי	הפרש שווי	תשלום איזון
201	1	5,183	מגורים ד'	ערן דובובי	112	0.081	9.088	0.940	1.00	8.54	0.0446	0.000	
201	2			סול'מאן אברהם		0.044	4.975	0.940	1.00	4.68	0.0244	0.000	
203	3		חניה	כהן רחל		0.044	4.975	0.940	1.00	4.68	0.0244	0.000	
203	4			אור זייד		0.013	1.502	0.940	1.00	1.41	0.0074	0.000	
204	5		חניה	יניב זייד		0.013	1.502	0.940	1.00	1.41	0.0074	0.000	
204	6			אלדד זייד		0.023	2.575	0.940	1.00	2.42	0.0126	0.000	
204	7			מרדכי זייד		0.023	2.575	0.940	1.00	2.42	0.0126	0.000	
204	8			יעקב זייד		0.023	2.575	0.940	1.00	2.42	0.0126	0.000	
204	9			סגל יורם		0.099	11.045	0.940	1.00	10.38	0.0541	0.000	
204	10			סגל יורם		0.068	7.615	0.940	1.00	7.16	0.0373	0.000	
204	11			סגל יורם		0.101	11.310	0.940	1.00	10.63	0.0554	0.000	
204	12			סגל יורם		0.116	13.010	0.940	1.00	12.23	0.0638	0.000	
204	13			סגל יורם		0.058	6.505	0.940	1.00	6.11	0.0319	0.000	
204	14			יצחק הדר		0.058	6.505	0.940	1.00	6.11	0.0319	0.000	
204	15			סול'מאן אברהם		0.060	6.715	0.940	1.00	6.31	0.0329	0.000	
204	16			כהן רחל		0.060	6.715	0.940	1.00	6.31	0.0329	0.000	
204	17			ערן דובובי		0.114	12.812	0.940	1.00	12.04	0.0628	0.000	
202	18	4,084	מגורים ד'	שכטמן ושות'	91	1.000	91.000	1.000	0.95	86.45	0.4509	-0.003	
205	21		חניה										
206	23		חניה										
402	26	780		עיריית חיפה	שצ"פ								
401	27	3,172		עיריית חיפה	שצ"פ								
103	28	194		עיריית חיפה	דרך מאושרת								
501	29	99		עיריית חיפה	דרך מוצעת								
502	30	86		עיריית חיפה	דרך מוצעת								
503	31	148		עיריית חיפה	דרך מוצעת								
505	32	129		עיריית חיפה	דרך מוצעת								
506	33	23		עיריית חיפה	דרך מוצעת								
507	34	222		עיריית חיפה	דרך מוצעת								
403	35	98		עיריית חיפה	שצ"פ								
					203	2.000	203.000			191.73	1.000	0.000	

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - חיפה  
 תכנית ת.מ. סטי אפ"ו 1213 ד'  
**הומלץ להפקדה**  
 בישיבת ח - 76 ב - 26.03.2012  
 יושב ראש הוועדה \_\_\_\_\_  
 סגן יושב ראש הוועדה \_\_\_\_\_

פרוטוקול הפקדת תכנית - חאריץ קובע  
 תמונת הקובע להפקדת התכנית ע"פ סעיפים 89 ו-102 לחוק התכנון והבניה הוא פועל  
 הפרוטוקול בעתון, חמאהר סבין השלישית.  
 התכנית אפ"ו 1213 ד' - פורטחח להפקדה  
 בעתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

חתימת השמאי



דוד טיגרמן 152 01.11.12  
 שמאי המקרקעין, מספר רשוי תאריך



מונה

מייסד אלבו (ספיר) B.A. משפטן ומשפטן מקרקעין  
דליה אביב (אביזמיל) B.A. ומשאית מקרקעין  
אילת לוז בן-דב M.B.A. ומשאית מקרקעין  
מזל רובין B.A. ומשאית מקרקעין

**טבלת איזון והקצאה**

תכנית מס' 304-0074476

שם התכנית: חפ/1213 ד מתחם מגורים ברחוב טבנקין טופארק נוה שאנן

**הנדון: חפ/1213 ד מתחם מגורים**

**ברח' טבנקין, נוה שאנן**

**חיפה**

תיק מס': 22108

**נובמבר 2012**



מישל אלבז (ספיד) B.A. משפטים ושואי מקרקעין  
דליה אביב (אביחמיל) B.A. ושואי מקרקעין  
אילת לוז בן-דב M.B.A. ושואי מקרקעין  
מזל חבין B.A. ושואי מקרקעין

תאריך: 1.11.2012

תיק מס': 22108/12

**עקרונות שומה ללוח הקצאה וטבלת איוון**  
**תכנית מתאר 304-0074476**  
**חפ"1213/ד' מתחם מגורים ברחוב טבנקין טופארק**  
נוה שאנג, חיפה

1. **רקע כללי:**

הותכנית משתרעת בין הרחובות טבנקין ודרך יד לבנים, בשכונת נוה שאנג בחיפה. התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית ומציעה הקמת מתחם מגורים בו 5 מבנים, ל-203 יח"ד, בצפיפות של 22 יח"ד לדונם (בהתאמה לצפיפות המותרת בתמ"מ 6). טבלת איוון זו מטרתה להסדיר את הקצאת הזכויות במגרשי הבניה לבעלי הזכויות, בהתאם לחלקם היחסי במתחם. בתכנית משתתפות 21 חלקות בשלימות ו-9 חלקי חלקות בשטח כולל של כ-25 דונם.

2. **המועד הקובע:**

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיוון הינו יום כתיבת חוות הדעת.

3. **ביקור במקרקעין:**

נערך ביקור במקום ע"י הח"מ ביום 12.2.12.

מישל אלבו (ספיר) B.A. תשפ"ט ושנאי מקרקעין  
 דליה אביב (אביזמיל) B.A. ושנאי מקרקעין  
 אילת לח בן-דב M.B.A. ושנאי מקרקעין  
 מנחם רובין B.A. ושנאי מקרקעין

**4. פרטי המקרקעין:**

מיקום	:	רח' טבנקין, דרך יד לבנים נוה שאנן, חיפה.
גוש	:	10878 חלקות 1-18,79 בשלמות חלק חלקות 19,22,72-74
	:	11211 חלקות - 5-6 בשלמות חלק מחלקה-102
	:	11720 חלק מחלקה 66
	:	12496 חלק מחלקה 15
	:	12497 חלק מחלקה 11.
יעוד	:	חלקות 1-18 בגוש 10878 מסווגות כחלקות מגורים.
שטח התכנית	:	24,866 מ"ר (ע"פ מדידה של המחדד מאיר ברמן)
שטח לרה-פרצלציה	:	14,218 מ"ר (ע"פ מדידה של המודד מאיר ברמן)
ועדה מקומית	:	חיפה.

**5. תאור המקרקעין:**

התכנית משתרעת על מתחם קרקע בשטח של כ-25 דונם, הכלוא בין הרחובות טבנקין ודרך יד לבנים במעלה שכונת נוה יוסף בואכה נוה שאנן בחיפה. מתחם התכנית כולל 18 חלקות לבניה וכן שטחים ציבוריים המיועדים לדרכים, שצ"פ ושביל.  
 פני הקרקע משתפלים חדות צפונה, מרח' טבנקין הגבוה לדרך יד לבנים, עם הפרשי גובה של 35-40 מ', לאורך כ-40 מ'.  
 החלק הדרומי של רח' יד לבנים סלול בתחום חלקות 1-9 בגוש 10878.

רח' טבנקין אינו סלול, הגישה למתחם כרוכה בסלילת המשך רח' טבנקין באורך של כ-175 מ'.

מישל אלבו (ספיר) B.A. מצפון ושהאי מקרקעין  
דליה אביב (אביזמיל) B.A. ושמאית מקרקעין  
אילת לוז בן-דב M.B.A. ושמאית מקרקעין  
חזל רובין B.A. ושמאית מקרקעין

**6. מצב קיים:**

בהתאם לתכנית חפ/1213/ב', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3686, מיום 6.8.89, מסווגות חלקות 6-13 הנכללות בתכנית באזור מגורים ב', עם זכויות בניה של 85% משטח החלקות שהוא 4,084 מ"ר ובסה"כ 3,471 מ"ר.  
זכויות הבניה נגזרות מתכנית המתאר של חיפה חפ/229/ה.

תכנית חפ/מק/1711/א', המאושרת מיום 26.6.97, חלה על חלקות 1-5 ו-14-18 ובין מטרותיה קביעת מס' היחידות ל-72 יח"ד בתחום התכנית ב-2 בנינים ותוספת קומות.  
שטח הבניה למטרות עיקריות 5,309 מ"ר, כולל כל השטחים המקורים להוציא שטחי שירות. שיעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/229/5.  
התכנית אשרה ע"י ועדה מקומית חיפה אולם לא שולם בגינה היטל השבחה ולא בוצע מימוש הבניה.  
הוראות תמ"מ 6 המגבירות את הצפיפות בצורה משמעותית יוצרות תמרץ לבינוי מודרני בהתאם לדרישות המעודכנות של רשויות התכנון.

**7. פירוט התכנית נשוא טבלת ההקצאות:**

עפ"י תכנון מוצע, יאוחדו מגרשי המגורים להקמת מתחם הכולל 203 יח"ד בשני מגרשי בניה המסווגים אזור מגורים ד', וזאת על מנת לאפשר את מימוש זכויות הבניה מוקנות תוך תגבור זכויות בניה. שטח מגרשי המגורים, נותר ללא שינוי:

מס' קומות	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטח מגרש	יעוד	מס' מגרש
4 מעל הכניסה הקובעת. 7 מתחת לכניסה הקובעת.	112	<u>מעל הכניסה הקובעת:</u> 4,300 מ"ר עיקרי <sup>2</sup> <u>מתחת לכניסה הקובעת:</u> 6,820 מ"ר עיקרי <sup>3</sup>	5,183 מ"ר <sup>1</sup>	מגורים ד'	+201 מגרשי חניה 203,204
4 <sup>7</sup> מעל הכניסה הקובעת. 9 מתחת לכניסה הקובעת.	91	<u>מעל הכניסה הקובעת:</u> 2,700 מ"ר עיקרי <sup>5</sup> <u>מתחת לכניסה הקובעת:</u> 6,290 מ"ר עיקרי <sup>6</sup>	4,084 מ"ר <sup>4</sup>	מגורים ד'	+202 מגרשי חניה 205,206

<sup>1</sup> השטח עפ"י מפת מדידה, קיימת אי התאמה קלה בין השטח המופיע בתקנון 5,169 מ"ר, הנובע מחישוב השטחים עפ"י המבא"ת.

<sup>2</sup> כולל 504 מ"ר גזוזטראות מקורות.

<sup>3</sup> כולל 840 מ"ר גזוזטראות מקורות.

<sup>4</sup> השטח עפ"י מפת מדידה, קיימת אי התאמה קלה בין השטח המופיע בתקנון 4,087 מ"ר, הנובע מחישוב השטחים עפ"י המבא"ת.

<sup>5</sup> כולל 312 מ"ר גזוזטראות מקורות

<sup>6</sup> כולל 780 מ"ר גזוזטראות מקורות

<sup>7</sup> בבנין D 3 קומות מעל הכניסה הקובעת, בבנין E 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.

מישל אלבו (ספיר) B.A מעצטו ושחאי מקרקעין  
דליה אניב (אביזמיל) B.A ושחאית מקרקעין  
אילת לח בן-דב M.B.A ושחאית מקרקעין  
מזל רוזין B.A ושחאית מקרקעין

**8. בעלי הזכויות :**

בהתאם לנסחי רישום, שהופקו באמצעות האינטרנט, ביום 5.2.12, רשומות הזכויות בחלקות 1-18 בגוש 10878, כדלקמן:

מס'	גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	הבעלים	ת. זהות	חלק בבעלות
1	10878	1	533	ערן דובובי	5662111	1.00
2		2	580	סולימאן אברהם	917583	0.50
3		2	580	נהן רחל	598849	0.50
4		3	600	אור זייד	40906463	0.14
5		3	600	יניב זייד	34369199	0.14
6		3	600	אלדד זייד	57214082	0.24
7		3	600	מרדכי זייד	53340204	0.24
8		3	600	יעקב זייד	51503852	0.24
9		4	598	סגל יורם	646017	1.00
10		5	448	סגל יורם	646017	1.00
11		6	533	שכטמן ושות'	511001794	1.00
12		7	518	שכטמן ושות'	511001794	1.00
13		8	520	שכטמן ושות'	511001794	1.00
14		9	540	שכטמן ושות'	511001794	1.00
15		10	608	שכטמן ושות'	511001794	1.00
16		11	628	שכטמן ושות'	511001794	1.00
17		12	631	שכטמן ושות'	511001794	1.00
18		13	616	שכטמן ושות'	511001794	1.00
19		14	550	סגל יורם	646017	1.00
20		15	667	סגל יורם	646017	1.00
21		16	664	סגל יורם	646018	0.50
22		16	664	יצחק דר	849170	0.50
23		17	686	סולימאן אברהם	917583	0.50
24		17	686	נהן רחל	598849	0.50
25		18	662	ערן דובובי	5662111	1.00

להלן רשימת החלקות הציבוריות הנכללות בתחום האיחוד והחלוקה

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח נכלל במ"ר	בעלות	יעוד
11211	6	4,087	4,086	עיריית חיפה	שצ"פ
	102	4,777	133	עיריית חיפה	שצ"פ + דרך
10878	11 עד 18	5,104	465	עיריית חיפה	דרך
	73	6,263	175	עיריית חיפה	דרך
12497	11	3,947	99	עיריית חיפה	דרך + שצ"פ

מישל אלבו (ספיד) B.A, מועצתן ושהאי מקרקעין  
דליה אביב (אביזמיל) B.A ושהיית מקרקעין  
אילת לה בן-דב M.B.A ושהיית מקרקעין  
מזל רובין B.A ושהיית מקרקעין

**9. עקרונות גורמים ושיקולים:**

לתכנית המוצעת הוכנה טבלת איזון שנערכה בהתאם לעקרונות הבאים:

- א. לוח ההקצאה הוכן בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' חיתוך ל לחוק החרוון והרויה. לענין חלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- ב. שווי הנכסים במצב נכנס מתבסס על שטחי החלקות נטו, מצבם התכנוני ומיקומם במצב נכנס. זכויות הבניה של אזור מגורים א' גבוהות יותר באופן יחסי, מאידך קיים פוטנציאל לניצול הנובע מהגדלת זכויות בהתאם לתמ"מ 6 מחד, וביצוע תכנית כללית אחת לבינוי של כל השטח, מאידך, שתפתור הן את בעיות שטחי הציבור, הן את דרכי הגישה והן את פתרונות החניה לאור הדרישה לחניה מוגברת בפרויקט. לכן לחלקות המסווגות באזור מגורים א' נקבע מקדם יעוד של 1.08 ולחלקות המסווגות מגורים ב' נקבע מקדם יעוד של 1.0.
- ג. ערכי החלקות נקבעו לפי שטח החלקות המשתתף בטבלת האיזון. לחלקות הנכנסות בחזית רח' טבנקין, שמיקומן משופר, ניתן מקדם תוספת שווי של 5%.
- ד. כפי שעולה מטבלת הבעלויות, 8 החלקות המסווגות באזור מגורים ב' הינן בבעלות אחת של חב' שכטמן, ואילו 10 החלקות המסווגות מגורים א', הנכללות במגרש אחד עפ"י הצעת התכנון, בבעלות משותפת למס' רב של בעלים. בהתאם נקבע מקדם משעא של 0.9 לחלקות המסווגות באזור מגורים א' ומקדם 1.0 לחלקות בבעלות חב' שכטמן.
- ה. הבינוי במצב החדש שונה בין 2 המגרשים המוצעים, בשל המצב הטופוגרפי של השטח. נוכח היקף הקירות התומכים הנדרש במגרש 202, הבינוי המוצע והצפיפות הגבוהה יותר, ניתנה הפחתה בגובה של 5% בשווי של מגרש 202, ולכן נקבע לו מקדם של 0.95.
- ו. התכנית מפרידה בין 2 קבוצות בעלים הנכללות בתכנית. ההקצאה לבעלים הפרטיים במגרשים מס' 201, 203, 204, ההקצאה לחב' שכטמן במגרשים מס' 202, 205, 206. לאור השיתוף בין הבעלים הפרטיים מחד, וקביעת חלקו היחסי של כל בעל זכויות בתכנית, מאידך, נקבע מקדם 0.94 לבעלות המשותפת.
- ז. ההקצאה הינה בשווי יחסי, נוכח היקף עבודות הפיתוח ואי הוודאות בהערכת הוצאות הפיתוח, העשויה להשפיע על ערכי הקרקע בתכנית המוצעת. שווי הקרקע במצב נכנס ובמצב יוצא, מפורט בנפרד.
- ח. שטח המגרשים בטבלת האיזון נקבע ע"פ הוראות התקן, ע"י מחדד התכנית, מר ברמן מאיר.
- ט. ההקצאות בטבלת האיזון מאוזנות, אין צורך בתשלומי איזון.
- י. כל השטחים במצב נכנס, המיועדים להפקעה, נרשמו בטבלת האיזון בבעלות עיריית חיפה.

מיטל אלבז (ספיר) B.A. מוסמך ומשאי מקרקעין  
דליה אביב (אביזסיל) B.A. ומשאית מקרקעין  
אילת לוח בן-דב M.B.A. ומשאית מקרקעין  
מזל רבין B.A. ומשאית מקרקעין

**10. ערכי שווי בתחום התכנית:**

קרקע ליחידת דיור בתחום התכנית המוצעת, מוערכת בסכום כולל של 90,000 ₪.

שווי מ"ר קרקע במצב הנכנס מוערך ב- 1,250 ₪/מ"ר.

**11. הצהרה:**

הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיוון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום

1.11.2012

ת א ר י ך

152

מספר רשיון



חתימת השמאי

דוד טיגרמן

שם שמאי המקרקעין

תכנית מס' 304-0074476  
טבלת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים  
חפ/1213/ד', מתחם מגורים רח' טבנקין טופארק נוה שאנן  
נספח שיעבודים

מס'	מט	חלקה	שטח במ"ר	שטח נטו	הבעלים הרשום	ת. זהות	שיעבודים	חלק בבעלות
1	10878	1	533	432	ערן דובובי	5662111	הערת חוב היטל השבחה, הערה בדבר אתר עתיקות, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שכטמן ושות' חברה לבנין ופיתוח בע"מ	1.00
2		2	580	473	סולימאן אברהם	917583	הערת חוב היטל השבחה, הערה בדבר אתר עתיקות,	0.50
3		2	580	473	כהן רחל	598849	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שכטמן ושות' חברה לבנין ופיתוח בע"מ	0.50
4		3	600	510	אור זייד	40906463	הערת חוב היטל השבחה,	0.14
5		3	600	510	יניב זייד	34369199	הערה בדבר אתר עתיקות,	0.14
6		3	600	510	אלדד זייד	57214082	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שכטמן ושות' חברה לבנין ופיתוח בע"מ	0.24
7		3	600	510	מרדכי זייד	53340204		0.24
8		3	600	510	יעקב זייד	51503852		0.24
9		4	598	525	סגל יורם	646017	הערת חוב היטל השבחה, הערה בדבר אתר עתיקות, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שכטמן ושות' חברה לבנין ופיתוח בע"מ	1.00
10		5	448	362	סגל יורם	646017	הערת חוב היטל השבחה, הערה בדבר אתר עתיקות, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שכטמן ושות' חברה לבנין ופיתוח בע"מ	1.00
11		6	533	395	שכטמן ושות'	511001794	משכנתא לטובת בנק הפועלים, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום	1.00
12		7	518	430	שכטמן ושות'	511001794	משכנתא לטובת בנק הפועלים, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום	1.00
13		8	520	437	שכטמן ושות'	511001794	משכנתא לטובת בנק הפועלים, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום	1.00
14		9	540	460	שכטמן ושות'	511001794	משכנתא לטובת בנק הפועלים, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום	1.00
15		10	608	582	שכטמן ושות'	511001794	משכנתא לטובת בנק הפועלים, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום	1.00
16		11	628	594	שכטמן ושות'	511001794	משכנתא לטובת בנק הפועלים, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום	1.00
17		12	631	597	שכטמן ושות'	511001794	משכנתא לטובת בנק הפועלים, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום	1.00
18		13	616	585	שכטמן ושות'	511001794	משכנתא לטובת בנק הפועלים, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום	1.00
19		14	550	512	סגל יורם	646017	הערת חוב היטל השבחה, הערה בדבר אתר עתיקות, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שכטמן ושות' חברה לבנין ופיתוח בע"מ	1.00
20		15	667	589	סגל יורם	646017	הערת חוב היטל השבחה, הערה בדבר אתר עתיקות, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שכטמן ושות' חברה לבנין ופיתוח בע"מ	1.00
21		16	664	589	סגל יורם	646018	הערת חוב היטל השבחה, הערה בדבר אתר עתיקות, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שכטמן ושות' חברה לבנין ופיתוח בע"מ	0.50

תכנית מס' 304-0074476  
 טבלת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים  
 חפ/1213 ד', מתחם מגורים רח' טבנקין טופארק נוח שאגן  
 נספח שיעבודים

חלק בבעלות	שיעבודים	ת. זהות	הבעלים הרשום	שטח נטו	שטח במ"ר	חלקה	גוש	מס'
0.50	הערת חוב היטל השבחה, הערה בדבר אתר עתיקות, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שכטמן ושות' חברה לבנין ופיתוח בע"מ	849170	יצחק הדר	589	664	16	10878	22
0.50	הערת חוב היטל השבחה, הערה בדבר אתר עתיקות,	917583	סולימאן אברהם	608	686	17		23
0.50	הערת חוב היטל השבחה, הערה בדבר אתר עתיקות, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שכטמן ושות' חברה לבנין ופיתוח בע"מ	598849	כהן רחל	608	686	17		24
1.00	הערת חוב היטל השבחה, הערה בדבר אתר עתיקות, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שכטמן ושות' חברה לבנין ופיתוח בע"מ	5662111	ערן דובובי	580	662	18		25

תועד חתומות לתכנון ובנייה - ח"פח

תכנית ת.ע. מס' חפ/1213 ד'

**הומלץ להפקדה**

בישיבה ח - 76 - נ - 26.03.2012

יושב ראש הוועדה \_\_\_\_\_ מתודס העיר

פרסום חקירת תכנית - תאריך קובע

המועד הקובע לחקירת תכנית ט"פ טעיפים  
 89 ו-2 לחוק התכנון וחבניה הוא מועד  
 הפרסום בעתון, המאוחר מבין השלושה.

התכנית חפ/1213 ד' פורסמה לחקירה  
 בעתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_