

17.6.13

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/578 א'

שם תוכנית: הסדרת בניה - קונדיטוריה גל משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
20.06.2013
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>ז/578 א'</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>20.3.13</u> לאשר את התכנית. <u>906</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה תכנית ת.ע. מס' חפ/578 א' הומלץ להפקדה בישיבה ה- <u>26</u> ב- <u>23.03.2011</u> (-) חדוה אלמוג אריאל וטרמן יושב ראש הועדה מהנדס העיר</p>
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>ז/578 א'</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6633</u> ביום <u>27.7.13</u></p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>ז/578 א'</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6499</u> ביום <u>19.11.12</u></p>
--	---

דברי הסבר לתוכנית

שטחי הישיבה בחוף של קונדיטוריה גל (לשעבר בית הקפה הותיק במרכז הכרמל – קסטנר)
קורו לרווחת אורחי בית הקפה בתחילה לעונת החורף ובהמשך התבקש כי השטח יותר מקורה
לאורך כל ימות השנה. השטח המקורה נמצא במרווח הצדי של הבנין.
מטרת תכנית זו היא להסדיר את השטח המקורה ע"י שינוי קווי הבנין הצדיים .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הסדרת בניה – קונדיטוריה גל	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית	מספר התוכנית	
	ומספר התוכנית	חפ/578 א'	
1.2	שטח התוכנית	1.89	
1.3	מהדורות	שלב	
		• מילוי תנאים להפקדה	
		3	
		מספר מהדורה בשלב	
		תאריך עדכון המהדורה	
		יולי 2012	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
		• תוכנית מפורטת	
		• כן	
		• ועדה מחוזית	
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
		• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
		לפי סעיף בחוק	
		• לא רלוונטי	
		היתרים או הרשאות	
		• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
		סוג איחוד וחלוקה	
		• ללא איחוד וחלוקה.	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
		• לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
		קואורדינטה X	199056 - 199133
		קואורדינטה Y	745377 - 745433
1.5.2	תיאור מקום	מרכז הכרמל	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חיפה
		התייחסות לתחום הרשות נפה	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	חיפה מרכז הכרמל שד' הנשיא 131

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10809	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	42	494

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
ל.ר	ל.ר

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	
30.7.36	615	שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים עם מסחר עם הזית חנויות וסטווין.	שינוי	חפ/136	
17.9.36	629	שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים עם מסחר עם הזית חנויות וסטווין.		חפ/423	
16.5.40	1008	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו : שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים עם מסחר עם הזית חנויות וסטווין ושינוי קווי בנין . כל יתר הוראות תכנית חפ/578 ממשיכות לחול.		חפ/578	
1.9.42	1232	שינוי בהוראות הבינוי		חפ/635	
2.2.84	3021	שינוי באחוזי הבניה המותרים באזורים המאושרים למגורים		חפ/229 ה'	
21.4.96	4402	שינוי בנושא ערוגות גינן		חפ/1400 יב	
8.3.98	4626			חפ/1400 יב/1	
17.9.87	3484	אופן חישוב שטח הבניה למגורים.		כפיפות	חפ/229 י"
11.3.94	4201	אופן חישוב שטח הבניה לאכסדרות וגזוזטראות.			חפ/229 י"/1
27.10.2003	5232	אופן חישוב שטחי אכסדרות (לובי) וגזוזטראות			חפ/229 י"/2
6388	7.3.2012	שטחי שירות, עליות גג, מרתפים וגזוזטראות במבני מגורים.	חפ/229 י"/5		
30.3.97	4508	שטחי שירות ופטורים בבניינים שאינם מגורים	חפ/1400 שש		
29.4.2004	5293	כללי עיצוב לגגונים	חפ/1400 יב/4		
28.2.2006	5501	כללים לעיצוב פרגולות וקווי בנין להתקנתם	חפ/מק/1400 פמ		
26.6.97	4536	תחנת טרנס'	חפ/מק/1400 ת"ט		
14.4.2003		רעידות אדמה	תמ"א 38		
12.7.2007		תוכנית מתאר ארצית למשק המים-איגום מים עיליים, החדרה, העשרת והגנה על מי תהום והחדרה . אזור א'1	תמ"א 34/ב/4		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' רוזנברג פנינה	אפריל 2013		19		מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' רוזנברג פנינה	אפריל 2013	1		1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי' רוזנברג פנינה	אפריל 2013	1		1: 100	מנחה	נספח בינוי
		אדרי' רוזנברג פנינה	אפריל 2013	1		1: 250	מחייב	נספח עצים בוגרים

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/ חלקה (*)
	עפרה בן ארצי באמצעות גל גבריאל	050281799				דרך מול הים 34, מושב כפר ויתקין	04-8382928		04-8362928	gagv@netvision.net.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עפרה בן ארצי באמצעות גל גבריאל	050281799				דרך מול הים 34, מושב כפר ויתקין	04-8382928		04-8362928	gagv@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			02-6528037	שד' הנשיא 131			050281799	עפרה בן ארצי		בעלים
				שד' הנשיא 131		חפ 513269415 חפ 511682494	06142673 50103167 69316503 006323406 050238625 023022197 039428958 310463989 03000087	מ.א.ר.א. השקעות בע"מ מיננה ישראל מיננה טובה צימרמן אסטיט אנד אינווסטמנט בר יעקב נכסים והשקעות בע"מ ברכדה אברהם נאומן יורם ספרן חנה נחמיאס רענן משה אלפסי ניר אייל צירנוביצקי ליפקין פאולינה אפק קפקא מיכאל פטר		בעלים
	04-8356128		04-8356356	רח' חסן שוקרי 14, חיפה				עיריית חיפה (דרכים)		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Pnina-ro@smile.net.il	04-8643132		04-8666950	רח' ביאליק 7, חיפה			33168	5406058	רוזנברג פנינה	אדריכלית	• עורך ראשי
bermanb@netvision.net.il	04-8529411		04-8523602	העצמאות 61, חיפה			517		מ. ברמן		מודד

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**

שינוי קווי בנין ותוספת שטחי בניה להסדרת קירווי שטחי ישיבה של קונדיטוריה גל במרכז הכרמל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים א' עם חזית חנויות בקומת הקרקע לאזור המיועד למגורים ומסחר עם חזית חנויות.
- ב. שינוי קווי הבנין באופן שיכלול את הבניה שבוצעה בקומת הקרקע.
- ג. לגליזציה לתוספת שטח הבניה המבוקש עבור הקונדיטוריה.
- ד. קביעת עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.89 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
הערה 1		804	0	804	מ"ר	מגורים
הערה 2		14	0	14	מס' יחיד	
		411	26+	385	מ"ר	מסחר
		1215	26+	1189		סה"כ

הערה 1: 846 מ"ר זה שטח הבניה המותר לפי 60% לא כולל הקלות

הערה 2: התוכנית המאושרת לא קבעה מספר יחיד מספר יחידות הדיור הינו בהתאם לקיים בחלקה.

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עצים לשימור מחוץ לקווי הבנין וכן 2 עצים להעתקה בתוך קווי הבנין	כפוף להנחיות מיוחדות – בחזית תא השטח קיימת ארקדה / סטווין.	2001	מגורים ומסחר
		1001	דרך מאושרת

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
74.60	1410	מגורים ומסחר		72.49	1370	מגורים א'
25.40	480	דרך מאושרת		25.40	480	דרך מאושרת
				2.11	40	סטווין
100	1890	סה"כ		100	1890	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
א.	מגורים ומסחר בכל קומות הבנין.
4.1.2	הוראות
א.	<p>1. הקירווי והקירות ההיקפיים של שטח הישיבה של קונדיטוריה גל יהיה מחומרים קלים וזכוכית.</p> <p>2. יותר פיתוח של שטחי ישיבה מחוץ למבנה בשטחים המגוננים שבמרווח האחורי.</p> <p>3. הגישה של שירות ואספקה תהיה מהחזית האחורית של המבנה.</p> <p>4. לאורך קירות המבנה בצידו החיצוני תותר התקנת אדניות מגוננת.</p> <p>5. בתא שטח 2001 בשטח הסטווין המסומן ע"ג התשריט כהנחיות מיוחדות תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור. הערת אזהרה על כך תירשם בלשכת רשם המקרקעין בעת הסדרת הגוש.</p> <p>6. לא תדרש רצועת גינון ברוחב 1.0 מ' בחזית המגרש.</p> <p>7. התכנית כפופה לתכנית חפ/578 למעט ההוראות אותם היא משנה.</p>

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
א	מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק.
א.	ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשו ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה
ב.	בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות												עיקרי
מגורים ומסחר	2001	1410	1189 מ"ר בתוספת 26 מ"ר סה"כ: 1215 מ"ר	280 הערה 2	2	14 הערה 3	106	10	40	14.5 הערה 4	3	---	בהתאם לתשריט			

- הערה 1: 26 מ"ר - תוספת בעבור שטח בניה בחזית האחורית של קומת הקרקע ובהתאם למוראה בנספח הבינוי, (שטח ישיבה מקורה לקונדיטוריה גל).
- הערה 2: שיעור שטחי השירות למגורים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י' על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה וכן חפ/229/5.
- הערה 3: מס' יח"ד אינו כולל את יחידות המסחר.
- הערה 4: גובה המבנה כולל מבנה יציאה לגג. הגובה נמדד ממפלס הדרך בחזית המבנה.

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

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו 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 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. 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.
- ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנין המוצע.
- ג. 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 אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

6.3 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 במקום, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.4 גדרות ומעקות

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

6.5 חשמל

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

6.6 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.

6.7 פיקוד העורף

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, או שינתן על ידו פטור.

6.8 תשתיות

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים – 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 המים – 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 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.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י אגף המים, הביוב והניקוז, על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

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.

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.

ב. ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח תאגיד המים – מי כרמל ומחלקת ניקוז אגף שפ"ע לא ינתן 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 מאושרת ע"י מחלקת ניקוז אגף שפ"ע.

2. לא ינתן 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.

ד. ניקוז משמר נגר

1. בשטח יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, המגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').

2. מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ה. 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.

ו. אצירה והרחקת אשפה.

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

ז. קווי טלפון ותקשורת.

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

6.9 חניה

לתכנית ניתן פטור מהקצאת חניות מאחר והאזור נגיש ומשורת היטב באמצעות תחבורה ציבורית.

6.10 עצים בוגרים

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית ע"ג מפה מצבית בקנ"מ 1:250 שתהיה חתומה ע"י מודד מוסמך. בתכנית יסומנו ויוגדרו העצים הבוגרים הכלולים בתחום התכנית המיועדים לשימור/העתקה/כריתה וכן האמצעים להגנה ו/או העתקת העצים. התכנית תיעשה בתיאום עם פקיד היערות ותלווה בחו"ד מטעמו.
- ב. העצים המסומנים להעתקה בתשריט (עצים 1, 4) ובנספח עצים בוגרים לא יועתקו, כל עוד לא מוצעת בניה בשטח בו הם נטועים. כשתדרש העתקתם היא תהיה בליווי אגרונום.
- ג. העצים המסומנים כעץ קיים בתשריט לא נדרש לשמרם, אולם התכנית אינה מחייבת עקירתם, לאור האמור ניתן להתיר את המצב הקיים.

6.11 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

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

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת 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. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה."

6.12 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.

6.13 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.



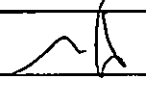
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר	ל.ר	ל.ר

7.2 מימוש התוכנית

לגליזציה

8. חתימות

תאריך: 12/6/13	חתימה: 	שם: עפרה בן ארצי באמצעות גל גבריאל	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 12.6.2013	חתימה: רוזנברג סניפה	שם: ארי רוזנברג פנינה תאגיד: אדריכלות ובנוי ערים	עורך התוכנית
תאריך: 12/6/13	חתימה: 	שם: עפרה בן ארצי באמצעות גל גבריאל	יזם בפועל
תאריך: 12/6/13	חתימה: 	שם: עפרה בן ארצי באמצעות גל גבריאל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: פרטיים אחרים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400	מופקדת	2642	3.7.80
תמ"מ 6	מופקדת		7.1.2003

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	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.			