

81/2

17.7.2013.

3008009

תכנית מס' חפ' מק/ 2319

מבא"ת 2006

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' חפ' מק/ 2319

שם תוכנית: הסדרת בניה ותוספת חזית מסחרית בשד' מוריה 23, חיפה

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

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית חיפה הפקדת תכנית מס' חפ' מק/ 2319 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 100 ביום 22.4.2013 מי"מ יושב ראש הועדה המקומית לתכנון ובניה</p>	<p>ועדה מקומית חיפה הפקדת תכנית מס' חפ' מק/ 2319 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 73 ביום 13.2.2012 (-) חדוה אלמון יו"ר הועדה</p>
---	---

<p>הודעה על אישור תכנית מס' חפ' מק/ 2319 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6645 מיום 14.8.2013.</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ' מק/ 2319 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6581 מיום 20.2.2013.</p>
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

לפי תכנית מאושרות החלות על השטח אין חזית מסחרית מאושרת למגרש.  
 בחפ' / 2270 מדיניות פיתוח ציר הרכס מוריה / חורב נקבע כי במגרש ישמרו זכויות הבניה  
 המאושרות והשימושים המותרים בו יהיו מקבוצת שימוש עסקי 2. לפיו בנוסף למשרדים של  
 בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, שרותי רפואה יותרו גם שירותים אישיים ומסחר  
 קמעוני למעט שרותי אוכל לסוגיו ( לדוגמא חנויות בגדים, חנויות אופטיקה, מספרות, וכיו"ב )  
 הכל בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים. לפי הנחיות המדיניות במגרשים בהם מוצע  
 שימוש עסקי 2 ימוקמו השטחים המיועדים למסחר במפלס הרחוב או במפלס הקרוב אליו.  
 לפי הנחיות המדיניות, ערוב שימושים עסקיים עם מגורים בחלקה מותנה בהפרדה פיזית כולל  
 הפרדת הכניסות.

בתכנית זו מוצעת חזית מסחרית על מנת לאפשר את השימוש המסחרי בחזית הבנין לכיוון רח' מוריה.  
 חתך הבנין מראה כי קומת הקרקע נמצאת כחצי קומה מתחת למפלס הרחוב ואילו  
 הקומה הראשונה נמצאת כחצי קומה מעל הרחוב. לכן החזית המסחרית שבקומה הראשונה  
 שמוצעת לה נגישות מהרחוב במדרגות עץ "שקופות" ודק עץ כרחבת כניסה עונים על הנחיות  
 המדיניות.

אין בתכנית זו שינוי מהשטח העיקרי המותר עפ"י התכנית המאושרות. השטח המבוקש לצורך  
 שימוש מסחרי הוא 104 מ"ר והוא אינו עולה על 15% מסך השטח המותר לבניה במגרש לכן  
 תכנית זו הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

הסדרת בניה ותוספת חזית מסחרית בשדי מוריה 23	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
חפ/ מק/ 2319	מספר התוכנית			
		שטח התוכנית	1.2	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מילוי תנאים למתן תוקף</li> </ul>	שלב	מהדורות	1.3	
4	מספר מהדורה בשלב			
יוני 2013	תאריך עדכון המהדורה			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> </ul>	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> <li>• ועדה מקומית</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>			
62 א (א) (4) , 62 א (א) (11)	לפי סעיף בחוק			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	היתרים או הרשאות			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	סוג איחוד וחלוקה			
לא	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> </ul>			

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה
  - קואורדינטה X 198840 - 198920
  - קואורדינטה Y 745090 - 745140
- 1.5.2 תיאור מקום ציר הרכס, רח' מוריה 23
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חיפה
  - התייחסות לתחום הרשות הנפה
  - חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית חיפה
  - יישוב כרמל
  - שכונה מוריה
  - רחוב 23
  - מספר בית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10808	• מוסדר	• חלק מהגוש	15	74

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
3.6.41	1129	שינוי מרווחים, תוספת חזית מסחרית	שינוי	חפ/ 616
21.4.1996	4402	מבנה מדרגות ורחבת כניסה למסחר במרווח הקדמי.		חפ/ 1400 יב
8.3.1998	4626	כל שאר הוראות התכנית ימשיכו לחול		חפ/ מק/ 1400 יב/1
12.7.79	2250	רוחב דרך שד' מוריה	כפיפות	חפ/ 1590
25.9.69	1554	פיקוח על פיתוח הבניה באזור מגורים א'		חפ/ 718 א'
24.6.71	1732	הגדלת אחוזי בניה באזור מגורים א'		229 ב'
2.2.84	3021	קביעת אחוזי הבניה באזורי המגורים		229 ה'
17.9.87	3484	אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי השירות למטרות מגורים		חפ/ 229 י
11.3.94	4201			חפ/ 229 ח/1
26.6.97	4536	תחנות טרנס'		חפ/מק/ 1400 ת"ט
26.6.2000	4896	גובה בנינים באזור מגורים		חפ/ מק/ 1400 גב
27.10.2003	5232	אופן חישוב שטחי אכסדרות (לובי) וגזוזטראות		חפ/מק/ 229 ח/2
29.4.2004	5293	כללים לעיצוב גגונים והוראות לבליטתם במרווחים		חפ/מק/ 1400 יב/4
29.3.2005	5384	שטח בניה במגרש בין דרכים		229 ה' 1
28.2.2006	5501	כללים לעיצוב פרגולות וקווי בנין להתקנתם		חפ/מק/ 1400 פמ
7.3.2012	6388	אופן חישוב שטחי שירות, עליות גג, מרתפים וגזוזטראות בבניה חדשה.		חפ/ 229 ח/5
18.5.2005		חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה		תמ"א 38 על כל תיקוניה

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' רוזנברג פנינה	יוני 2013		20		מחייב	הוראות התוכנית
		אדר' רוזנברג פנינה	יוני 2013	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדר' רוזנברג פנינה	יוני 2013	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

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
	עדי רעות	023516628				קדושי יאסי 2, מרכז הקונגרסים, מת"מ, חיפה	8501501		8551717	

## 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
	עדי רעות	023516628				קדושי יאסי 2, מרכז הקונגרסים, מת"מ, חיפה	8501501		8551717	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים חלקה 15	עדי רעות	023516628			קדושי יאסי 2, מרכז הקונגרסים, מת"מ, חיפה	8501501		8551717	
	לוי רות שטוביץ מיכאל איכלבאום מיכל ציפורי סילביה ציפורי ירון וילר עדנה שיינר חיים כהן שושנה פורמן צור	----- 5501161 ----- 015487481 054612171 6224513 6069843 64790124 055573224	מ.מ.ח מרפאות מומחים	512806381	מוריה 23				
• בעלים חלקה 74			עיריית חיפה (דרכים)		רח' חסן שוקרי 14, חיפה	8356356		8356128	

## 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
עורך ראשי	אדריכל רונברג פנינה	5406058	33168	-----		רח' ביאליק 7, חיפה	04-8666950		04-8643132	Pnina-ro@zahav.net.il
מודד	מודד' ב.מ ברמן - מודדים מוסמכים בע"מ					העצמאות 61, חיפה	04-8523602		04-8529411	bermanb@netvision.net.il

**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 שימוש מסחרי קיים והסדרת מדרגות ורחבת כניסה קיימים בחזית שדי מוריה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א. הוספת חזית מסחרית בחזית מבנה מגורים קיים לכוון שדי מוריה, עפ"י סעיף 62 א' (א) (11) לחוק התכנון והבניה.  
 ב. הסדרת קו בנין מיוחד לתוספת מדרגות ורחבת כניסה למסחר במרווח הקדמי ושינוי במרווח צידי להסדרת המבנה הקיים המקורי, וכן הסדרה של קו בנין אחורי של 6.5 מ' עפ"י סעיף 62 א' (א) (4) לחוק התכנון והבניה.  
 ג. סימון עצים לשימור במרווח הקדמי עפ"י סעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 1.48 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הערה 1	707.8		-104	811.8	מ"ר	מגורים
	104		+104	0		מסחר
	811.8					סה"כ
הערה 2	9		0	9	מסי יחיד	מגורים

הערה 1: שטח מאושר חושב לפי 66% (כמגרש בניה בין שתי דרכים, יחד עם חלקה 14)  
 הערה 2: מספר יחידות דיור קיימות. במצב המאושר אין מגבלה של יחיד.  
**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			יעוד	תאי שטח
		עצים לשימור	מגורים א	2001
			דרך מאושרת	1001

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
83.11	1.23	אזור מגורים א' עם חזית מסחרית		83.11	1.23	אזור מגורים א'
16.89	0.25	דרך מאושרת		14.12	0.21	דרך מאושרת
100	1.48	סה"כ		2.77	0.04	דרך מוצעת או הרחבת דרך
				100	1.48	סה"כ

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>שם ייעוד: אזור מגורים א' עם חזית מסחרית</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
ישמש למגורים.	<b>א.</b>
חזית מסחרית: יותרו משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, שרותי רפואה, שירותים אישיים ומסחר קמעוני, למעט שרותי אוכל לסוגיו ( כגון: מסעדות, בתי קפה, פאבים, וכל בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים ).	<b>ב.</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<p>1. השטחים המיועדים למסחר ימוקמו בחזית הבניין במפלס הקרוב לרחוב בלבד ( מפלס +298 בבנין הקיים )</p> <p>2. תנאים למתן היתר בניה לשימוש המסחרי במבנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• אין השימוש יוצר מטרדים סביבתיים למגורים במבנה ולסביבה, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</li> <li>• הכניסה לשימוש המסחרי תופרד מהכניסה לדירות המגורים.</li> <li>• בהיתר הבניה יקבע סוג העסק ו/או קבוצת שימושים דומה על מנת למנוע מצב שבו שינוי סוג העסק יהפוך למטרד למגורים במבנה עצמו ובמבנים הסמוכים.</li> <li>• לא יותרו חלונות ראוה הסגורים בתריסים.</li> <li>• לא יותרו דלפקים פתוחים לרחוב והצגת סחורה ברחוב.</li> </ul>	<b>א.</b>
<p>1. בתחום קו הבנין העילי עם סימון של עיצוב מיוחד, תותר הקמת מדרגות גישה ורחבת כניסה לשטח המסחרי במפלס של כחצי קומה מעל מפלס הרחוב.</p> <p>2. אלמנט הגישה והכניסה מכון הרחוב לשימוש המסחרי במבנה הקיים יהיה מחומרים קלים ושקופים כדוגמת עץ במסגרות מתכת צבועות. המדרגות תהינה " שקופות" ותאפשרנה החדרת אור ואוויר לקומת הקרקע שבכחצי קומה מתחת למפלס הרחוב. המעקות יהיו שקופים.</p>	<b>ב</b>

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. הרחבת הדרך וסלילתה והריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה יעשו בכפוף להוראות תכנית חפ/1590 במועדים שייקבעו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה 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>	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				שימושים	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						הערה 6		הערה 6					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמתואר בתשריט הערה 4				הערה 6	הערה 6	13.3	הערה 5	9 הערה 5	75.8	932.8	-----	-----	225	707.8	מגורים	1230	2001	מגורים א
									10.5	129	-----	-----	25	104	מסחר			
									86.3	1062	-----	-----	250	811.8 (עפ"י 66%)	סה"כ			

- הערה 1: אחוזי הבניה לשטח עיקרי הם בהתאם למאושר לפי 66% (כמגרש בניה בין שתי דרכים יחד עם חלקה 14). תכנית זו אינה משנה את השטח הכולל המותר לבניה עפ"י הקבוע בתכניות קודמות. אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בסמכות הועדה המקומית לתת הקלות עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה.
- הערה 2: אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י"על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה. אופן חישוב שטחי השירות למסחר יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/1400 ש"ש ביום הוצאת היתר הבניה.
- הערה 3: ישמר גובה המבנה עפ"י תכניות מאושרות, בכפוף לחפ/מק/1400/גב.
- הערה 4: ראה סעיף 4.1.2 ב' באשר לקו הבניין העילי.
- הערה 5: לפי התכניות המאושרות החלות על השטח אין מגבלה של מס' יח"ד.
- הערה 6: מפלס הכניסה הקובעת לבנין הוא מפלס קומת הקרקע של המבנה.

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

ד. על יוזמי תכנית זו / או הבאים במקומם, לרשום את מפת איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

**6.3 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים**

א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.

ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גג הבניין אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.

ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.

ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.

ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניין, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיוורשו ע"י מהנדס העיר.

- ו. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת לבנין שאליה תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה.
- ז. תבור החשמל לבניין יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקנת סורגים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית אחידה שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- ט. הקולטים לדודי שמש אשר יוצבו בגגות השטוחים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התיכנוני יהיה טעון אישור מהנדס העיר.

#### 6.4 פיתוח המגרש

- א. בקשה לחניה ולבניה במגרש תובא לאישור היחידה לתכנון נוף.
- ב. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.
- ג. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

#### 6.5 שימור עצים בוגרים

- תנאי לעקירת / העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות. על העצים המסומנים לשימור ע"י התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.
- ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
- ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

#### 6.6 תאורה

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

**6.7 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.

**6.8 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 רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט / 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 לתוספת השימושים העסקיים יינתן עפ"י התקנות התקפות כתנאי להיתר הבניה.

**6.11 תשתיות**

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם /או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים – מי כרמל ולמחלקת ניקוז אגף שפייע 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 שפייע 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.

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

**ב. ביוב**

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



**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 קרקעית ו/או בתוך המבנים.

**6.12 ניקוז מי נגר עילי ובניה משמרת מים**

1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

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

1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב/

1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

2. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.13 היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה כחוק



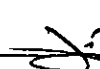

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

הוצאת היתר לשימוש המסחרי תוך שנה מיום אישור התכנית.

**8. חתימות**

תאריך: 10/7/13	חתימה: 	שם: רחל 38	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 023516628		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 1.7.2013	חתימה: 	שם: רוזנברג פנינה	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: אדריכלות ובנוי ערים	
תאריך: 10/7/13	חתימה: 	שם: רחל 38	יזם בפועל
מספר תאגיד: 023516628		תאגיד:	
תאריך: 10/7/13	חתימה: 	שם: רחל 38	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 023516628		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	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	מאושרת	6591	13.5.2013

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 השנייה 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.