

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/מק/1229/ד

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים תוך תוספת יחידות דיור ושינוי הוראות בניה של השטח הכלול בתכנית גני חן הגליל

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית חיפה</p> <p>אישור תכנית מס' חפ/מק/1229/ד</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>בישיבה מס' 90 ביום 12.11.2012</p> <p>102 ביום 27.05.2013</p> <p>חידוה אלמוג</p> <p>מ"מ יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובנייה</p> <p>ת"ת 10.10.13</p>	<p>ועדה מקומית חיפה</p> <p>תפקדת תכנית מס' חפ/מק/1229/ד</p> <p>הועדה המקומית החליטה להפגיד את התכנית</p> <p>בישיבה מס' 68 ביום 5.12.2011</p> <p>(-) חידוה אלמוג</p> <p>מ"מ יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובנייה</p>

<p>הורעה על אישור תכנון מס' חפ/מק/1229/ד</p> <p>פורסמה בלוקסי הפרסומים מס' 6683</p> <p>מיום 31.10.2013</p>	<p>הורעה על אישור תכנון מס' חפ/מק/1229/ד</p> <p>פורסמה בלוקסי הפרסומים מס' 6454</p> <p>מיום 28.2012</p>
--	---

**פרסום מתן תוקף לתכנית-תאריך קובע**

המועד הקובע למתן תוקף לתכנית עפ"י סעיף 119 לחוק התכנון והבניה, הוא בתום 15 ימים מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

תכנית חפ/מק/1229/ד פורסמה למתן תוקף בלוקסי מס' 6683 ביום 31.10.13

**דברי הסבר לתוכנית**

חטיבת הקרקע הכלולה בתכנית הנדונה אושרה במסגרת תוכנית חפ/1229/ג/1 שפורסמה למתן תוקף ב-8.2.2010 וכוללת מגרשי מגורים בשכונת נוה שאנן בין רח' נתיב חן לשורת בנינים קיימים ברח' הגליל וכן כוללת 2 חלקות לאורך רח' הגליל.

על פי התוכנית המאושרת, במגרש התחתון הגובל בנתיב חן ניתן להקים 12 מבנים דו משפחתיים בני 3 קומות סה"כ 24 יח"ד. היות והקרקע במגרש זה תלולה מאוד ובבדיקת התכנון המפורט מתברר שניתן להוסיף עוד קומה מבלי להתחפר וללא שינוי בגבהי הבניינים המאושרים, התוכנית מציעה להוסיף יחידות דיור במגרש ולאפשר להקים 9 מבנים של 4 קוטגים כ"א (2 קוטגים תחתונים ושני קוטגים מעליהם) ומבנה נוסף דו משפחתי דהיינו, 38 יח"ד תוך העברת זכויות בניה מהמגרשים העליונים הגובלים בבניינים הקיימים ברח' הגליל ללא שינוי בסה"כ בזכויות הבניה בחטיבת הקרקע.

סה"כ בתכנית- 82 יח"ד.

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

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

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים תוך תוספת יחידות דיור ושינוי הוראות בניה של השטח הכלול בתכנית גני חן הגליל		
מספר התוכנית	חפ/מק/1229/ד	
שטח התוכנית	18.2 דונם	1.2
מהדורות	שלב	1.3
מספר מהדורה בשלב	מתן תוקף	
תאריך עדכון המהדורה	2	
24.07.2013	מספר מהדורה בשלב	
סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	1.4
סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף <sup>(1)</sup> בחוק היתרים או הרשאות	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף <sup>(1)</sup> בחוק היתרים או הרשאות.	
	א62 (א) סי' 1,5,6,8,9	
	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

קואורדינטה X 744300  
קואורדינטה Y 201625

1.5.2 תיאור מקום

שכונת נוה שאנן בחטיבת קרקע הנמצאת בין רח' נתיב חן לשורת בניינים קיימים ברח' הגליל וכן כוללת 2 חלקות ברח' הגליל. (רח' הגליל 47 ורח' הגליל 49).

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חיפה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב חיפה

שכונה נווה שאנן  
רחוב הגליל  
מספר בית 49,47

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10878	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	69
11212	מוסדר	חלק מהגוש	82,84,47	110,107,86,38
12462	מוסדר	חלק מהגוש	6,5,4	27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
גוש שומא 10880 (חלקות 7,8 בשלמות וח"ח 100)	
גוש שומא 10878 (חלקות 316-323 בשלמות)	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1229/ג1	200-205,400-402

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ך
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים
חפ/1229/ג1	שינוי	שינוי תכנית	6061
חפ/1229/ג5	כפיפות		6388

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		מנספלד קהת אדריכלים בע"מ	24.07.13	-	16	-	מחייב	הוראות התוכנית
		מנספלד קהת אדריכלים בע"מ	24.07.13	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		מנספלד קהת אדריכלים בע"מ	24.07.13	1	-	1:500	נספח הבינוי מחייב במפלס שיא הגג של כל אחד מהמבנים בתאי שטח 200-205. בכל שאר הנושאים הנספח מנחה	נספח בינוי ופתוח
		מילר בלום ושותי תכנון סביבתי בע"מ	24.07.13	1	-	1:250	מנחה	נספח נופי - תכנית
		מילר בלום ושותי תכנון סביבתי בע"מ	24.07.13	-	10	-	מחייב	נספח עצים בוגרים
		מילר בלום ושותי תכנון סביבתי בע"מ	24.07.13	1	-	1:250		
		ח.פאהום ושותי שרותים הנדסיים בע"מ	24.07.13	1	-	1:250	מנחה	נספח תנועה

הנספחים המאושרים בנושאי ניקוז מים וביוב אשר חלים בתוכנית חפ/1229/ג/1 ימשיכו לחול על תוכנית זו

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(י)
				חב' רסקו בע"מ	חפ/520005521	רח' הר סיני 3, ת"א	03-7130206		03-5606864	alizash@rassco.co.il	

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם רשות מקומית	שם תאגיד /	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				חב' רסקו בע"מ	שם רשות מקומית	חפ/520005521	רח' הר סיני 3, ת"א	03-7130206		03-5606864	alizash@rassco.co.il

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם רשות מקומית	שם תאגיד /	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				חב' רסקו בע"מ	שם רשות מקומית	חפ/520005521	רח' הר סיני 3, ת"א	03-7130206		03-5606864	alizash@rassco.co.il
בעלים				עיריית חיפה	שם רשות מקומית		רח' חסן שוקרי, חיפה				

## 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			מנספלד-קחת אדריכלי ס בע"מ		רח' הרצל 69 טירת כרמל ת.ד. 2070	04-8571115		04-8571114	architects@mansfeld-kehat.co.il
מודד	מודד מוסמך	050770833	517			רח' עצמאות 61, חיפה	8523602-04		8529411-04	bermanb@netvision.net.il
יועץ תנועה	מהנדס תנועה	2059987	5071			רח' הבנקים 14, חיפה	8513050-04		8513054-04	fahoum@kfahoum.co.il
יועץ נוף ופתוח	אדריכל	55098651	40289			רח' התשבי 14, חיפה	8339970-04		8339980-04	mb@miller-blum.co.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
לי"ר	לי"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**

הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש 200 מ-24 יח"ד ל-38 יח"ד (סה"כ בתכנית 82 יח"ד), ללא שינוי בסך זכויות הבניה שבתכנית וחלוקה מחדש של זכויות הבניה בין המגרשים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע על פי סעיף 62א (א) (1).
- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה בכל יעוד קרקע לא יגדל ביותר מ-50% על פי סעיף 62א (א) (6).
- הגדלת מספר יחידות הדיור בתא שטח 200 מ-24 יח"ד ל-38 יח"ד (סה"כ בתכנית 82 יח"ד), ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות על פי סעיף 62א (א) (8).
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים בתא שטח 200. ביטול חובת בניית מבנים דו משפחתיים, תוספת קומה והתאמת הגובה המוחלט של שיא הגג בכל אחד מהמבנים בהתייחס למיקומו בתא השטח ולגבהים שנקבעו למבנים בתוכנית המאושרת הכל על פי סעיף 62א (א) (5).
- ניוד שטחים בתחום תא שטח 200 ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. כל עניין שניתן לבקשו כהקלה על פי סעיף 147 לחוק על פי סעיף 62א (א) (9).

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 18240 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לא רלבנטי	ל.ר.	11405.5	0	11405.5	מ"ר	מגורים
לא רלבנטי	ל.ר.	82	14	68	מס' יח"ד	

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	200-205	מגורים ב
	400-402	דרכים

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	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
57%	10.4	מגורים ב'		57%	10.4	מגורים ב'
43%	7.84	דרכים		43%	7.84	דרכים
100%	18.24	סה"כ שטח התוכנית		100%	18.24	סה"כ שטח התוכנית



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים בהתאם לתכנית זו.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	בתאי שטח 200,202,203 המרחק המינימאלי בין 2 מבנים לא יפחת מ- 6.0 מ' יותר מרחק קטן יותר בין חלק מאגפי המבנים כמוראה בנספח הבינוי ובלבד שלא יפחת מ- 4.5 מ'. בתא שטח 201 המרחק המינימאלי בין 2 מבנים בקומות א' ועליית גג לא יפחת מ- 6.0 מ' יותר מרחק קטן יותר בקומות מתחת לקומה א' ובלבד שלא יפחת מ- 4.5 מ'.
<b>ב.</b>	<b>מרפסות זיזיות:</b> בתאי שטח 203,202,201 תותר בניית מרפסות זיזיות עפ"י החוק החורגות אל תחום הרחוב בתנאי שיהיו לפחות 4.8 מ' מעל מפלס הרחוב ושלא יבלטו מעבר לקו הרחוב יותר מ- 2.0 מ' ובכל מקרה לא יעברו את קו המדרכה. בתא שטח 200 תותר חריגת מרפסות זיזיות כלפי רח' נתיב חן עד לקו הרחוב. בתאי שטח 204-205 תותר חריגת מרפסות זיזיות כלפי רחוב הגליל עפ"י החוק.
<b>ג.</b>	<b>גדרות:</b> בתאי שטח 200-203 על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר בטון מצופה אבן מסוטטת בגובה שיקבע ע"י מהנדס העיר מעל גדר האבן תותר הוספת גדר סווכה בגדרות ישולבו גומחות בנויות לארונות חשמל תקשרות וכד'.
<b>ד.</b>	<b>הנחיות לשימור בתאי שטח 204-205</b> א. המרווח הקידמי יהיה פנוי מחניה ומגונן. הגדר הפונה לרחוב הגליל תהייה גדר אבן לקט אופיינית ומאחוריה גדר חיה, הכל בהתאם להנחיות ולאישור היח' לתכנון נוף בעיריה. ב. חומרי הגמר של חזיתות המבנים החדשים יתואמו עם היחידה לשימור אתרים.
<b>ה.</b>	<b>גגות:</b> למבנים בתאי שטח 200-203 יותרו גגות שטוחים או גגות רעפים ובתנאי שסוג הגג יהיה אחיד לכל המבנים. גגות הבניינים בתאי שטח 204-205 יהיו שטוחים.
<b>ו.</b>	<b>עצים בוגרים</b> תנאי למתן היתר בניה יהי הגשת תכנית פיתוח ע"ג מפה מצבית בקני"מ 1:500 שתהיה חתומה של ידי מודד מוסמך. בתכנית הפיתוח יסומנו ויוגדרו העצים הבוגרים הכלולים בתחום התכנית והמיועדים לשימור/העתקה/כריתה וכן אמצעים להגנה ואו העתקת העצים. תכנית הפיתוח תיעשה בתיאום עם פקיד היערות ותלווה בחו"ד מטעמו. העצים במסומנים על גבי התשריט לשימור מיועדים לשימור ולא תותר כריתה או פגיעה בהם שינוי סוג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסוג אחר, במידה ויידרש לעת הגשת בקשה להיתר בניה (במקרים מיוחדים ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסוגו בתכנית לשימור כפוף לאישור רשויות התכנון, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. את העצים המסומנים להעתקה בנספח העצים הבוגרים יש להכין להעתקה בליווי אגרונום לפני מתן היתר בניה.
<b>ז.</b>	<b>ניקוז</b> הבקשה להיתר תכלול התאמת ניקוז השכונה לניקוז המתוכנן ברח' נתיב חן.

ה.	<p><b>פיתוח המגרש</b></p> <p>כתנאי להוצאת היתר בנייה, תוכן למגרש תכנית פיתוח נופי ערוכה על ידי אדר' נוף. התכנית תיערך על רקע תכנית מדידה מעודכנת. ותכלול גבהים סופיים, סימון כניסות, גובה קירות תומכים וחתכים אופייניים שלהם, גדרות, ריצופים, מעקות, ערוגות, סימון עצים לסוגיהם (שימור, העתקה, עקירה, נטיעה), הסדרי חנייה (כולל מדרכות וכבישים), מתקנים הנדסיים (מדי מים, מיכלי דלק להסקה, מיכלי גז, סימון מתקני תשתית חשמל, טלייכ, טלפונים, מים, ביוב וכו'), מתקני אשפה ומחזור.</p> <p>התוכנית תכלול פרטים וחומרי גמר של ריצופים, גדרות, קירות ומעקות, מסתורים למתקנים הנדסיים וחתכי אורך ורוחב עקרוניים.</p> <p>ארונות הסעף יוצעו בנישות בקירות וימוקמו, במידת האפשר, בניצב למדרכות.</p> <p>תכנית הפיתוח הנופית תאושר ע"י היחידה לתכנון נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.</p>
ט.	<p><b>תנאי למתן אישור לאכלוס המבנה .</b> ביצוע תכנית הפיתוח יהווה תנאי למתן היתר איכלוס</p>
י.	<p>ביצוע החפירה במגרש 205 תלווה באגרונום להבטחת השמירה של עצי הברוש הקיימים במגרש והמסומנים לשימור עפ"י נספח עצים בוגרים.</p>

4.2	<p><b>דרכים</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א.	<p>הדרכים הפנימיות יעוצבו ויפותחו כדרכים משולבות לרכב ולהולכי רגל.</p>
ב.	<p>מעברי הולכי רגל יתוכננו ע"י מגיש התכנית ויהיו חלק מתכנית הבינוי של פרויקט המגורים.</p>
ג.	<p>רוחב המדרכות בעברו הצפוני של רחוב הגליל באזור הסמוך למעגל התנועה לא יפחת מ-3 מטר.</p>
ד.	<p>רוחב המדרכות בעברו הדרומי של רחוב הגליל לא יפחת מ-2.5 מטר.</p>
ה.	<p><b>הוראות פיתוח</b></p>
	<p>1. הסדרי התנועה למערכת הדרכים יבוצע ע"פ אישור מחלקת הדרכים של העירייה ביצוע עבודות החיבור יבוצע ע"י מבקש היתר הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר. 2. מגיש היתר הבניה יתחייב לשמור את הדרכים במצב הקיים. במידה ובמהלך הבניה תפגע הדרך, יהיה חייב להחזיר את המצב לקדמותו.</p>
ו.	<p><b>סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל:</b></p>
	<p>1. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. 2. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ואו העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף הדרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				אחוזי בניה (כוללים %)	תכסית תא משטח (השטח %)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) (2)	מספר קומות (3)		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידו - ימני	צידו - שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות (1)	עיקרי	שרות (1)										
מגורים ב	200	4683	1450	340	4510	1280	7580	162		16	3	5				
	201	1271	1254	480	-	-	1734	136		12		5				
	202	2629	2509	960	-	-	3469	132	7	66	12	3	5			
	203	742	627.5	240	-	-	867.5	117			12	3	5			
מגורים ב	204	538	527	178	-	200	905	168		15	5	7	8			
	205	533	528	178	-	200	906	170		15	5	7	8			

## (1) שטחי שרות:

- אופן חישוב שיעור שטחי השירות למגורים ושטחי הבניה יהיו ביום הוצאת היתר הבניה כפי שנקבע בתכנית חפ/229/5.

## (2) גובה המבנה:

- הגובה ימדד בכפוף להוראות תכנית חפ/1400 גב'.
- בתאי שטח 200-203 גובהם המוחלט של גגות המבנים לא יעלה על המצויין בנספח הבינוי. במידה ויבנו גגות רעפים גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על הגובה המוחלט בנספח הבינוי. במידה ויבנה גג שטוח גובה המתקנים הטכניים לא יעלה על הגובה המוחלט בנספח הבינוי.

## (3) קומות המבנה:

- מספר הקומות כולל קומת עמודים מפולשת / חניה ואינו כולל מבנה יציאה לגג.
- (4) הכניסה הקובעת מתייחסת לרחוב מספר 1.
- (5) הכניסה הקובעת מתייחסת לרחוב מספר 2.
- במגרשים העולים, (תאי שטח 201, 202, 203) קומת הכניסה הקובעת היא קומת החניה ובמגרש היורד, (תא שטח 200) קומת הכניסה הקובעת הינה קומת המגורים אליה נכנסים מהרחוב.
- (6) מעל גובה זה יותרו מתקנים טכניים במידות מינימאליות הנדרשות ויציאות לגג.
- (7) מספר הקומות בכל חתך וחתך 5 קומות כולל קומת עמודים מפולשת / חניה ואינו כולל מבנה יציאה לגג.
- (8) מספר קומות מעל רחוב הגליל לא יעלה על 4 קומות בנוסף תותר קומת עמודים במפלס מתחת למפלס רחוב הגליל.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים להיתר בניה והיתר איכלוס למבנים:**

- א. שביל המדרגות (דרך מס' 3) המוצע המתחבר לגן נחום יהווה חלק מהיתר הבניה של שני הבניינים משני צידי השביל.  
מתן היתר איכלוס לבניינים אלה בתאי שטח 202 ו-203, יותנה בביצוע השביל הציבורי (דרך מס' 3) ע"י מבקש היתר הבניה.
- ב. שביל המדרגות בסמוך לרח' דולצין, יהווה חלק מהיתר הבנייה של מבנה המגורים המוצע הסמוך אליו בתא שטח 200.
- ג. מתן היתר איכלוס למבנה זה, יותנה בביצוע השביל הציבורי ע"י מבקש היתר הבניה.  
שביל המדרגות הגובל בחלקה 23 בגוש 12461 יהווה חלק מהיתר הבנייה של מבנה המגורים המוצע הסמוך אליו בתא שטח 200.  
מתן היתר איכלוס למבנה זה, יותנה בביצוע השביל הציבורי ע"י מבקש היתר הבניה.

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

**6.3 חלוקה ורישום**

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח אחד בעל סיווג אחד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי תכנית זו ואו הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה.
- ד. על יוזמי תכנית זו ואו הבאים במקומם, לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

**6.4 שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים**

- א. לא יותקנו צינורות גז על קירות המבנה החיצוניים של הבניין כולל פתחי החלונות והמרפסות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכד'.
- 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 מרפסות 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 לבניין, שאליה, תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה.
- ז. חיבור החשמל לבניין יהיה באמצעות כבל תת קרקעי.
- ח. התקנת סורגים ומגזני אויר תעשה עפ"י תכנית אחידה שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה. תכנית תפרט את מסתורי המזגנים.
- ט. התקנת סורגים תעשה עפ"י תכנית אחידה שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

**6.5 פיתוח המגרש**

על מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

## 6.6 תכנית בינוי ופיתוח

כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנים והגישה אליהם, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים, מיקום פחי אשפה, ארונות רשת, מונים, כבלים ובזק. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה.

## 6.7 תאורה

מבקשי ההיתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק, בהתאם להחלטת משרד מהנדס העיר.

## 6.8 חנייה

החנייה תהיה בתחום מגרש המגורים על פי נספח התנועה והחנייה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. כתנאי למתן היתר בניה יוגשו תכניות מפורטות של הסדרי התנועה לפרויקט כולל תכנית חניה לאישור מחלקת התנועה בעיריית חיפה. לתאי השטח הגובלים ברחוב הגליל תותר כניסה אחת בלבד לצרכי חניה לכל מגרש מדרך מס' 1.

## 6.9 מניעת מטרדים בעת הבניה

כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- א. פסולת בניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוללים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.
- ב. עודפי עפר יפנו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- ג. מכוונות 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 המכוונות יסומנו בבקשה להיתר בניה ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה.
- ד. איחסון חומרי גלם בתפזורת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

ה. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

ו. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

## 6.10 שטחים ציבוריים

השטחים הציבוריים יפותחו עפ"י תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר. במסגרת התכנית היזם יפתח את גן נחום עפ"י תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר. שטח הגן לעבר חלקות 24,26 בגוש 12466 יותחם כמסומן בנספח הנופי.

**6.11 הוראות בנושא חשמל**

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

**6.12 תחנות טרנספורמציה**

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו עפ"י הוראות תכנית חפ/מק/1400 ת"ט. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניתיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו. תותר תחנת טרנספורמציה בתחום דרך ציבורית בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.

**6.13 מקלטים**

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא כל תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

**6.14 תשתיות****א. אספקת מים**

לפני התחלת תכנון המבנה בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע עפ"י דרישות אגף המים על חשבון מבקשי ההיתר ו/או בעלי הקרקע. על מתכנן הפרוייקט לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים, ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה ישלמו היטל מים כחוק.

**ב. ביוב**

לפני התחלת תכנון המבנה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים ומיקום חיבור לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר על ידי אגף המים הביוב והניקוז. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

**ג. ניקוז – תיעול**

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון מערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

ד. מערכת כיבוי אש  
מפה מצבית שתוכן עפ"י הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.  
אישור איגוד ערים לכבאות בבקשה להיתר בניה יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים הקיימים ובהתאם לחוק.

ה. אצירה והרחקת אשפה  
מתקנים לעצירת 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.

### 6.15 עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראת חוק העתיקות התשל"ח 1978
- ב. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבוצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשל"ח, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמען פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

### 6.16 שימור מי נגר עילי

מי הנגר העילי ישמרו ככל הניתן בתא השטח המיועד לבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז לשימור מי נגר עילי שתערך בהתאם לעקרונות בניה משמרת מים וכך שמרבית השטח הפנוי במגרש יתוכנן בתכנית קרקע מתאימה להחדרת מי הנגר העילי.  
בתכנון דרכים וחניולת ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

### 6.17 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

### 6.18 מבנים להריסה

כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט, יפוגו ויהרסו על ידי מבקשי היתר הבניה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

### 6.19 הקצאות

תאי השטח 400-402, המיועדים לדרכים, ירשמו על שם עיריית חיפה ותאי שטח 200-205 ירשמו על שם חברת רסקו בע"מ.

תכנית מס' חפ/מק/1229/ד

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
2	תאי שטח 202-203	שביל המדרגות המוצע המתחבר לגן נחום יבוצע בשלב הבניה של שני הבניינים משני צידי השביל בתאי שטח 202 ו-203.
1	תא שטח 200	שביל המדרגות לרחוב דולציץ יבוצע בשלב הבניה של מבנה המגורים המוצע הסמוך אליו בתא שטח 200.
		שביל המדרגות הגובל בחלקה 23 בגוש 12461 יבוצע בשלב הבניה של מבנה המגורים המוצע הסמוך אליו בתא שטח 200.

### 7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
08.2013		רשות מקומית / חברה להתייבות וקלאית תל אביב	חפ/521520005	חב' רסקו בע"מ	מגיש התוכנית
08.2013		רשות מקומית / חברה להתייבות וקלאית תל אביב	חפ/521520005	חב' רסקו בע"מ	יזם בפועל
08.2013		רשות מקומית / חברה להתייבות וקלאית תל אביב	חפ/521520005	חב' רסקו בע"מ עיריית חיפה	בעלי עניין בקרקע
08.2013		אגודת מגורים / חברה להתייבות וקלאית תל אביב		אדרי חיים קהת מנספלד קהת אדריכלים	עורך התכנית

999-Takanon-270813.doc

לעיריית חיפה כבעלת זכויות במקרקעין או כמי שזכאית להירשם כבעלת זכויות במקרקעין הכלולים בבקשה/בתכנית, אין התנגדות להגשת הבקשה/התוכנית. העירייה אינה אחראית ואינה מתחייבת מעצם חתימה על הבקשה לכל הקשור וחטובע מהבקשה/התכנית, לרבות הכנתה, הגשתה וראו התאמת הכניה לבקשה ואין היא מחוייבת להליכי הרישוי מול ועדת הרישוי השוטת.

אבי שקיין  
מנהל מח' ליזום ויתוח במקרקעין