

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/2313

שם תוכנית: הסדרת בניה קיימת ושמוש מסחרי ברח' חורב 6, גוש 10779 חלקה 85

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
26.08.2013
נתקבל
תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/2313
הומלץ להפקדה
בישיבה ה- 58 ב - 27.6.2011
(-) אריאל וטרמן (-) חדוה אלמוג
מהנדס העיר יושב ראש הועדה

שרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. חפ/2313
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.2.13 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ/2313
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6460
ביום 16.8.12

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מסדירה בניה קיימת ושימוש מסחרי בחזית רחוב חורב, ומתאימה את המצב התכנוני למצב הקיים בפועל. בחלקה בנויים 2 מבנים: הקדמי, בחזית לרח' חורב, כולל 2 קומות מסחר. הבניין האחורי משמש למגורים וכולל 8 יח"ד. המבנים נבנו ע"פ היתר בניה שניתן בשנת 2006. השימוש המסחרי אושר בהליך של שימוש חורג ל-5 שנים, ובמקביל נדרשה הגשת תכנית בנין עיר להסדרת השימוש המסחרי. במסגרת השטחים שניתנו בהיתר אושרה תוספת שטח בניה בהקלות: 6% הקלה ו-2.5% הקלה בגין תוספת קומה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הסדרת בניה קיימת ושימוש מסחרי ברח' חורב 6, גוש 10779 חלקה 85.
			מספר התוכנית	חפ/ 2313
	1.2	שטח התוכנית		2.05 דונם
	1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
			מספר מהדורה בשלב	4
			תאריך עדכון המהדורה	יוני 2013
יפורסם ברשומות	1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת .
			האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית
			לפי סעיף בחוק	לי"ר
			היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
			סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
			האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
		קואורדינטה X	198965 - 198880
		קואורדינטה Y	743540 - 743485
1.5.2	תיאור מקום	רח' חורב 6	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חיפה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	חיפה
		שכונה	אחוזה
		רחוב	חורב
		מספר בית	6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10779	מוסדר	חלק מהגוש	85	102

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
7.10.1941		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1 ד
2.2.84	1437	תכנית זו משנה רק את המפורט בחפ/229 ה' וכל יתר הוראות תכנית חפ/229 ה' ממשיכות לחול.		חפ/229 ה
21.4.1996	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכניות חפ/1400 יב ו- חפ/מק/1400 יב/1 ממשיכות לחול.		חפ/1400 יב
8.3.1998	4626			חפ/מק/1400 יב/1
25.9.1969	1554	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/718 א'. הוראות תכנית חפ/718 א' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/718 א
17.9.87	3484	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכניות חפ/229 י' ו- חפ/229 ז'.		חפ/229 י'
14.3.94	4201	1. הוראות תכניות חפ/229 ז' ו- חפ/229 ז' תחולנה על תכנית זו.		חפ/229 ז'
27.10.2003	5232	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/229 ז'. הוראות תכנית חפ/מק/229 ז' תחולנה על תכנית זו.		חפ/מק/229 ז'
30.3.1997	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400 שש. הוראות תכנית חפ/1400 שש תחולנה על תכנית זו.		חפ/1400 שש
26.6.2000	4896	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 גב. הוראות תכנית חפ/מק/1400 גב תחולנה על תכנית זו.		חפ/מק/1400 גב
29.4.2004	5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 יב/4. הוראות תכנית חפ/מק/1400 יב/4 תחולנה על תכנית זו.		חפ/מק/1400 יב/4
28.2.2006	5501	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 פמ. הוראות תכנית חפ/מק/1400 פמ תחולנה על תכנית זו.		חפ/מק/1400 פמ
26.6.1997	4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 ת"ט. הוראות תכנית חפ/מק/1400 ת"ט תחולנה על תכנית זו.		חפ/מק/1400 ת"ט

1.7 מסמכי התוכנית

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

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חלקה 85 : בעלים :
	04-8356128		04-8356356	רח' חסן שוקרי 14, חיפה			510010952	חורב בע"מ		
	04-8356128		04-8356356	רח' חסן שוקרי 14, חיפה			051235158	באסא תמר		
							006042444	יקואל עליזח		
							030548150	בר ניב עדנה		
							0225946123	מוטבי הערת אזהרה :		
							5455078	קובה איתן		
							54130661	קובה שלמה		
							016756934	ליאורה ולדמן		
							016370769	אלכסנדרה ליבוביץ		
							042518910	צבי ליבוביץ		
							069843985	דוד נייר		
							50000544	לוסי נייר		
							006690515	היים בלום		
							051805836	אורנה בלום		
							5176027	חברת ג.מ.א.ו בע"מ		
								ע"י אבשי וידברג		
							54120910	אפרים רו		
							54870977	שרית אגדה רו		
							029255494	רוני כהן		
							029730397	ליקד כהן		
							071964654	כהן רחמים		
							50750280	דבורה ריזה כהן		
							063568422	הנריאטה בן עיש		
							004939930	צ'יפי לינורט		
							4462544320	עוזר עשת		
							067664995	נטע עשת		
							49885932	דניאל אוטמוגין		
							63568471	רות אוטמוגין		
	04-8356128							עיריית חיפה		חלקה 85 : חוכרים :
	04-8356128									102

ריבונות מדינת ישראל
 מינהל מקרקעי חיפה
 משרד הפנים
 יבנה
 יבנה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Prina-ro@smile.net.il	04-8643132		04-8666950	רח' ביאליק 7, חיפה		-----	33168	5406058	אוריכל	
metceb@levenberg.co.il	04 - 8512706		04- 8536607	שד' בן גוריון 32, חיפה			503		מנהלס גאודט ומודד	מודד

ג)

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 בניה קיימת ושימוש מסחרי בחזית רח' חורב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א' לאזור מגורים ומסחר.
- תוספת שימוש מסחרי בחזית רח' חורב תוך הגדרת השימושים המסחריים המותרים. בבנין הקדמי יותר מסחר ובבנין האחורי יותר שימוש למגורים בלבד.
- שינוי קווי בנין בהתאם להקלות שניתנו להסדרת הבינוי הקיים.
- תוספת שטחי בניה בהתאם לשטחים שניתנו במסגרת הקלות.
- הרחבת רח' חורב לרוחב של 25.00 מ' (לרוחב סופי של 30 מ')

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.05 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		779	- 289	1068	מ"ר	מגורים
		8	0	8	מס' יח"ד	
		346	+ 346	0	מ"ר	מסחר
		1125		1068	מ"ר	סה"כ

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
		1001	דרך מאושרת
	זיקת הנאה למעבר רגלי	2001	מגורים ומסחר
		3001	דרך מוצעת
	חזית מסחרית		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
79.91	1.64	86.75	1.78
13.25	0.27	13.25	0.27
6.84	0.14		
100	2.05	100	2.05
	סה"כ		סה"כ

↓

אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
79.91	מגורים ומסחר	86.75	מגורים א'
13.25	דרך מאושרת	13.25	דרך מאושרת
6.84	דרך מוצעת		
100	סה"כ	100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר	
4.1.1	שימושים	
	בתא שטח 2001 יותרו שימושים למגורים ולמסחר.	
4.1.2	הוראות	
א.	מגורים	בבנין האחורי במגרש יותר שימוש למגורים בלבד. פריסת השימושים במגרש שלא בהתאם לתכנית זו, תהווה סטייה ניכרת מתכנית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה.
ב.	מסחר	היעוד המסחרי יהיה בחזית רחוב חורב. רק הבנין הקדמי בחלקה ישמש למסחר. השימושים המותרים יהיו כמפורט בסעיף 6.1.
ג.	קווי בנין	קווי הבנין במגרש יהיו בהתאם למסומן בתשריט. שינוי בקווי הבנין הקדמיים והצידיים בלבד, שלא בהתאם לתכנית זו, יהווה סטייה ניכרת מתכנית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה. תותר תוספת למרפסת זיזית בחזית הפונה לרחוב חורב, במבנה הקדמי בלבד, בהתאם לתקנות התכנון והבניה – תקנות סטייה ניכרת מתכנית. קו בנין צידי 1.5 מ' ישמש לחדר אשפה בלבד. לא תותר בניה מעליו.

4.2	יעוד דרך
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
	<p>א. סלילת ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. היטל כבישים ישולם כחוק.</p> <p>ב. בסלילה 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>ג. שמירה על עצים בוגרים בתחום יעוד הדרך תהיה עפ"י האמור בסעיף 6.6</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח הא (השטח)	צמימות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מתחת קומות	מעל לכניסה לקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	הערה 1 שרות			
					מגורים 17.80	65	4.8	8	130	2125	מגורים במבנה אחורי: 779	1640	2001	מגורים ומסחר	
					מסחר: 9.10			הערה 4			מסחר במבנה קדמי: 350				
					הערה 3 עליוית גג + 5						מסחר במבנה קדמי: 346				

הערות:

- הכניסה הקובעת למבנה הקדמי היא מפלס קומת המסחר התחתונה. (+7.30)
- הכניסה הקובעת למבנה האחורי מגורים היא מפלס ה - 0.00 ±
- שיעור שטחי השירות למגורים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה. שיעור שטחי השירות למסחר/שירותים אישיים (כהתאם לסעיף 6.1) ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/1400 שיש ביום הוצאת היתר הבניה.
- הגובה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לפי סעיף 1 לעיל.
- מספר יח"ד לא כולל את השטחים המסחריים.
- תותר העברת שטחי שירות בלבד ממתחת למעל הכניסה הקובעת ולהיפך.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים מיוחדים**

- א. במבנה המסחרי בחזית רח' חורב יותרו מסחר קמעונאי ושירותים אישיים בלבד. לא יותרו עסקי מזון, או מכירת מזון הכוללים ייצור או צריכתו במקום. בנוסף, לא יותרו מרכולים, פאבים, בתי קפה ומסעדות. כמו כן לא יותרו עסקים הפתוחים אחרי השעה 22:00. שעות הפתיחה של העסקים כאמור בסעיף זה יוסדרו ברשיון העסק.
- ב. שטח מינימלי של חנות יהיה 30 מ"ר.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום בלשכת רשם המקרקעין את זכות מעבר לציבור במרווח הקדמי רק במפלס הרחוב עפ"י המסומן בתשריט.

6.2 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.

6.3 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.
- ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
- ה. במרווח הקדמי בחזית רחוב חורב במפלס הרחוב, נקבע בתכנית כזכות מעבר לציבור לצמיתות, עפ"י המסומן בתשריט. תרשם על כך הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין בעת אישור תכנית זו.

6.4 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
- ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותתקיימו קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- 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. סעיף זה מתייחס לשלב של הגשת בקשה להיתר בניה.

6.5 פיתוח המגרש

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

6.6 עצים לשימור

- א. במקום יצא היתר בניה. כל העצים בשטח הציבורי יש לשמרם לפי הסקר: 2 עצי ברוש, עץ חרוב ועץ אקליפטוס.
- ב. הבקשה להיתר הבניה לאישור השימוש החורג של שטחי המסחר עפ"י תכנית זו תכלול את סימון העצים המיועדים לשימור וכן תכלול תנאים לשמירה על העצים. התנאים ייקבעו באישור היחידה לגנים בעיריית חיפה ובתאום עם פקיד היערות.
- ג. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

6.7 תאורה

תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק".

6.8 מניעת מטרדים בעת הבניה

- כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ב. עודפי עפר יפונו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו. מיקום המכונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.
- ד. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.

ה. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

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

ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.9 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.

6.10 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.

6.11 מקלטים

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 .

6.12 חניה

א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

ב. תשמר הפרדה בין מקומות החניה למסחר לבין מקומות החניה למגורים.

ג. גובה קומת החניה המקורה הוא 3.30 מ' ברוטו, לאחר הנמכת התקרה הוא 2.20 מ' .

גובה הקומה ברוטו גבוה מהמותר בתכניות חפ/1400 יב וחפ/ מק/ 1400 יב/1

6.13 ניקוז משמר נגר

- א. במגרשי המגורים לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- ב. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ג. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.
- ד. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.14 תשתיות

- א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.
- ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.
- ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.
- ד. אספקת מים

- מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל
- לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל 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 על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.
- קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.

5. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ה. ביוב

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל

2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ו. ניקוז ותיעול

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפייע.

2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפייע.

ז. 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.

ח. אצירה והרחקת אשפה

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

ט. 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 עמידות נגד 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 בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 על כל שינוייה.

היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.16 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
21.7.13 24/7/13 29.7.2013		אי.א.כ. וולבין	5455078 0225946123 54130661 016370769 016756934 042518910 069843985 50280544 006690515 051805836 5176027	קובה שלמה ואיתן ליאורה ולדמן צבי ואלכסנדרה ליבוביץ דוד ולוסי ניר ג'יבורג יעקב חיים וארנה בלום חברת ג.מ.א.ו. בע"מ ע"ג אבישי ויידברג	רוזנברג פנינה אדריכלות ובנוי ערים
21.7.13 24/7/13 29.7.2013		אי.א.כ. וולבין	5455078 0225946123 54130661 016370769 016756934 042518910 069843985 50280544 006690515 051805836 5176027	קובה שלמה ואיתן ליאורה ולדמן צבי ואלכסנדרה ליבוביץ דוד ולוסי ניר ג'יבורג יעקב חיים וארנה בלום חברת ג.מ.א.ו. בע"מ ע"ג אבישי ויידברג	רוזנברג פנינה אדריכלות ובנוי ערים
21/7/13 7/7/13 24/7/13 29.7.2013		אי.א.כ. וולבין	510010952 חפ 051235158 006042444 030548150 0225946123 5455078 54130661 016756934 016370769 042518910 069843985 50280544 006690515 051805836 5176027 54120910 54870977 029255494 029730397 071964654 50750280 063568422 004939930 4462544320 067664995 49885932 63568471	חורב בע"מ באסא תמר יקואל עליזה בר ניב עדנה מוטבי הערת אזהרה: קובה איתן קובה שלמה ליאורה ולדמן אלכסנדרה ליבוביץ צבי ליבוביץ דוד ניר לוסי ניר ג'יבורג יעקב חיים בלום אורנה בלום חברת ג.מ.א.ו. בע"מ ע"ג אבישי ויידברג אפרים רז שרית אגדה רז רוני כהן לידך כהן כהן רחמים דבורה ריזה כהן הנריאטה בן עיש ציפי לינהרט עוזר עשת נטע עשת דניאל אוטמזגין רות אוטמזגין	רוזנברג פנינה אדריכלות ובנוי ערים
7.7.2013		רוזנברג פנינה אדריכלות ובנוי ערים	054060587	עיריית חיפה (דרכים)	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

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

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.