

8.12.13

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/1141/כג/2

שם תוכנית: איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ושינוי יעוד מאתר לבניין ציבורי לאזור מגורים א' בגוש 12257 בשכונת דניה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
10.12.2013
נתקבל
חיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

משרד הפנים מהווה חיפה
הו"ק הונכנון והבניה ושכ"ה-1965
אישור תוכנית מס' חפ/1141/כג/2
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10/12/13 לאשר את התכנית.
906
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/1141/כג/2
הומלץ להפקדה
בישיבה ה - 96 - ב - 15/10/2007
(-) תזונה אגמון / סהנדס העיר
(-) א. נסרמן / סהנדס העיר
התכנית נדונה בתכנית חפ/1141/כג/2

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

לעיונית חיפה כבעלת זכויות במקרקעין
או כמיי נכונות לראשם כבעלה זכויות במקרקעין
החלולים בבקשה בתכנית, אין התנגדות
סדמית הבקשה היבנית העדיית אנה
אחריות ואנה כמיי נכונות על הבקשה
וכל הקשר והיבנה הבקשה/התכנית
לרבות הכנתה וביטולה וכל התאמת הבניה לבקשה
ואין היא מחויבת להליכי הרישוי מול ועדה הרישוי השנית
אבי שטיין
מ"ר יח"ל ליינום ופיתוח במקרקעין
8/12/13

--	--

הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ/1141/כג/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6468
ביום 4.9.12

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מאפשרת איחוד חלקה 39 עם ח"ח 338 המיועדות לאב"צ ליצירת מגרש בנייה למגורים תוך הקצאת שטח לשצ"פ בצדה הדרומי של חלקה 39 בתמורה לשטח ח"ח 338 שאוחדה עם חלקה 39. בנוסף התכנית מאפשרת שינוי יעוד של ח"ח 41 בגוש 12257 מאב"צ למגורים בהתאם ליעוד יתרת החלקה הגובלת בתכנית.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ושינוי יעוד מאתר לבניין ציבורי לאזור מגורים א' בגוש 12257 בשכונת דניה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

חפ/1141 כג"2

מספר התוכנית

888 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

20.10.2013

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינטה X	199867
קואורדינטה Y	741426

1.5.2 תיאור מקום

תכנית זו נמצאת בתחום שכונת דניה ברח' פינלנד 21

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	דניה
רחוב	פינלנד
מספר בית	21

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12257	מוסדר	חלק מהגוש	39	246
			338	356
				41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21.04.1996	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/יב'.	כפיפות	חפ/1400/י"ב
08.03.1998	4626	תכנית זו אינה פוגעת בהוראת תוכנית חפ/מק/1400 יב'/1	כפיפות	חפ/מק/1400 י"ב/1
29.04.2004	5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכ' חפ/מק/1400/יב'4.	כפיפות	חפ/מק/1400/י"ב/4
26.06.2000	4896	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכ' חפ/מק/1400/גב'.	כפיפות	חפ/מק/1400/גב'
28.02.2006	5501	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכ' חפ/מק/1400/פ"מ.	כפיפות	חפ/מק/1400/פ"מ
26.06.1997	4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכ' חפ/מק/1400/תט'.	כפיפות	חפ/מק/1400/תט'
07.05.1964	1087	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1141/א' ממשיכות לחול	שינוי	חפ/1141/א'
03.08.1978	2459	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1141/ז'.	כפיפות	חפ/1141/ז'
15.02.1934	422	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/229 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/229
14.10.1976	2262	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ד'.	כפיפות	חפ/229/ד'
02.02.1984	3021	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/229/ה ממשיכות לחול	שינוי	חפ/229/ה'
24.04.2012	6404	תכנית זו כפופה לתכנית חפ/229 י"5.	כפיפות	חפ/229/י"5
27.10.2003	5232	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/229/ז' ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/מק/229/ז'

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	לי"ר	16	לי"ר	20.10.2013	אריה מאייר		
תשריט התכנית	מחייב	1:250	לי"ר	1	20.10.2013	אריה מאייר		
נספח בניוי	מנחה	1:250	לי"ר	1	20.10.2013	אריה מאייר		
נספח הליכים סטטוטוריים	מחייב		1	לי"ר	20.10.2013	אריה מאייר		
טבלאת הקצאה	מחייב	לי"ר	2	לי"ר	07.10.2013	מאיר וולקן		
חוות דעת שמאית	רקע	לי"ר	4	לי"ר	07.10.2013	מאיר וולקן		

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)
	מנו משה	53410650				שדי פל-ים 2 חיפה		0505296777	8263489-04		
	מנו איריס	55119226				שדי פל-ים 2 חיפה		0505296777	8263489-04		

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
	מנו משה	53410650				שדי פל-ים 2 חיפה		0505296777	8263489-04	
	מנו איריס	55119226				שדי פל-ים 2 חיפה		0505296777	8263489-04	
				עיריית חיפה		רח' ביאליק 3 חיפה	04-8356167		04-8356128	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מנו משה מנו איריס	53410650 55119226				שדי פל-ים 2, חיפה שדי פל-ים 2, חיפה		0505296777 0505296777	8263489-04 8263489-04	
				עיריית חיפה		רח' ביאליק 3 חיפה	04-8356167		04-8356128	

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	אריה מאייר	41196	מאייר אדריכלים		ת.ד. 6410-חיפה	8381736-04		04-8388084	maierarc@actcom.net.il
מודד	מודד	אפרים לבנברג	503	לבנברג ובניו בע"מ		שדי בן-גוריון 32-חיפה	04-8536607		04-8512706	alinor@levenberg.co.il
שמאי	שמאי	מאיר וולקן	268	וולקן שמאות מקרקעין		רח' ארלוזורוב 58, חיפה	04-8661555		04-8661556	vulkan@bezeqint.net

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק ובמסגרתה שינוי יעוד הקרקע מאתר לבניין ציבורי לשצ"פ ולאזור מגורים אי ע"פ מבא"ת תוך התאמת זכויות הבניה, גובה הבנין, ושאר הוראות הבניה לחלקות המגורים בסביבה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאתר לבניין ציבורי לאזור מגורים אי לפי מבא"ת ולשצ"פ.
- ב. קביעת הוראות בניה בהתאם להוראות הבניה לאזור מגורים אי מיוחד ע"פ התכנית חפ/1141 אי.
- ג. תוספת זכויות בניה (6%) אשר ניתן לאשר במסגרת הקלה
- ד. שינוי יעוד הקרקע בחלק מחלקה 41 מאתר לבניין ציבורי ללא אופי מסחרי לאזור מגורים אי ע"פ מבא"ת.
- ה. קביעת זיקת הנאה במרווח המערבי כמסומן ע"ג התשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	0.888 דונם
--------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
אתר לבנין ציבורי	מ"ר	235	-235	0	
מגורים	מ"ר	0	+258	258	
	מסי יח"ד	0	+1	1	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור מגורים א'	98 (ח"ח 41)	
אזור מגורים א'	99	
דרך מאושרת	101	
שטח ציבורי פתוח	201	

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
76.2%	677	אזור מגורים א	83.2%	739	אתר לבנין ציבורי
0.6%	5 (ח"ח 41)				
16.8%	149	דרכים	16.8%	149	דרכים
6.4%	57	שטח ציבורי פתוח	-	-	שטח ציבורי פתוח
100%	888	סה"כ	100%	888	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	ישמש להקמת מבנה מגורים
4.1.2	הוראות
א.	גגות 1. הבנינים יכוסו בגגות רעפים או בטון למיניהם, או כל גגות אחרים, פרט לגגות מצופים זפת וסיד. הגגות יטופלו כחזית חמישית.
ב.	השטחים הפנויים סביב הבנינים 1. בצלע החלקה הגובלת עם דרך צבורית, תותר הקמת מוסך בנוי או מוסך בצורת סככה. 2. במקרה ומוסך יוקם בקו הרחוב, לא תורשה התקנת שערים אשר נפתחים לתוך הרחוב הציבורי.
ג.	חניה על מגישי הבקשה להיתר בניה לכלול פתרון חניה בתחום המגרש על פי תקן החנייה ההקף ביום מתן היתר בניה, אך לא יקטן מ-2 חניות ליחיד. תותר חניה מקורה ל-2 מכוניות ליחיד ניצבות לחזית המגרש על גבול קו רחוב ובהתאם לקבוע בסעיף 4.1.2 ב-2 לעיל, או לחילופין בקומת העמודים.
ד.	שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים. 1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה. 2. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צנורות על הקירות החיצוניים של הבנינים. 3. 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.
ה.	פיתוח המגרש עבודות הפיתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו', יבוצעו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. בגבול המגרש הקירות התומכים ייבנו לפני תחילת עבודות הבניה בשטח על מנת למנוע דרדור של פסולת בנייה ועודפי חפירה לתוך השצ"פ.
ו.	פיתוח סביבתי במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ישמרו העצים במידת האפשר בתחום התכנית. העצים המסומנים לשימור ע"י התשריט מיועדים לשימור ולא תותר שום פגיעה בהם. שאר העצים הקיימים יטופלו במסגרת היתר הבנייה עם פקיד היערות של עיריית חיפה.
ז.	תא שטח 98 תא שטח 98 יצורף לחלקה 41 הגובלת בתכנית ועליו יחולו כל הוראות התכנית המאושרת חפ/1141 א' החלה בחלקה 41 בגוש 12257.
ח.	זיקת הנאה תינתן זיקת הנאה במרווח המערבי כמסומן ע"י התשריט לטובת חלקה 41

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
.א	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
.א	ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה 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.

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	הוראות
.א	השטח יישמר כטבעו.

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעה ורישום**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189, 190, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

6.2 איחוד וחלוקה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. על יוזמי תוכנית זו או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- ג. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.3 תשתיות

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. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

א. אספקת מים

- א. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
- ב. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צנור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.
- ג. כל ישינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע ע"פ תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.
- ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע ע"פ הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע ע"פ הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.
- ה. 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 ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ב. ביוב

- א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
- ב. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ג. ניקוז – תיעול

- א. **הוראות לניקוז משמר נגר** באזורים המיועדים לפיתוח – מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- א. **תכנון שטחים ציבוריים פתוחים** – בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. **תכנון דרכים וחנינות** – בתכנון דרכים וחנינות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים. ייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקוביים וחדירים.
- ג. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
- ד. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

ד. מערכת כיבוי אש

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מטר מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו בהתאם לדרישות החוק הקיימות בזמן הוצאת ההיתר ובהתייחס להידרנטים קיימים.

ה. אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי בתאום עם משרד מהנדס העיר ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

6.4 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

6.5 חשמל

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

6.6 מקלטים

לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

6.7 תקשורת

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

6.8 גדרות ומעקות

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6.9 תאורה

תאורת הרחובות, כולל עמודים ופנסים, תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. היטל תאורה ישולם כחוק.

6.10 עצים בוגרים

- שני עצי האורן שבחזית המגרש, המסומנים בתשריט לשימור, ישומרו. שאר העצים הקיימים במגרש יטופלו במסגרת היתר הבנייה ובמידה ותדרש עקירתם, יינתן עליהם ערך חליפי בתחום תכנית או בשצ"פ הסמוך.
1. על העצים הבוגרים בתחום המגרש יחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:
- א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
- ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכיתה/העתקה.
- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
- ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

6.11 מניעת מטרדים בעת הבניה

- מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חווצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.
- ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבן לסביבה.
- ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- (בקשה להיתרי תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
- ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.12 עבודות עפר חציבה ומילוי

תנאים לקבלת היתר בניה:
 א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.
 ב. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
 ג. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.
 מתן היתר איכלוס למבנה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים.

6.13 זיקת הנאה

תינתן זיקת הנאה בתחום השביל שחובר לחלקה 39, מגבול החלקה עד לקיר הקיים לטובת חלקה 41. (ראה סימון על גבי תשריטת התכנית), כתנאי למתן היתר בנייה תירשם הערת אזהרה לנושא זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין וכי, זיקת ההנאה לציבור לצמיתות, תירשם בלשכת רישום המקרקעין בעת רישום מפת החלוקה.

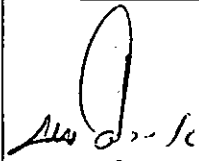
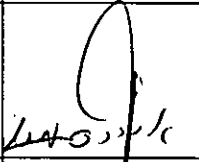
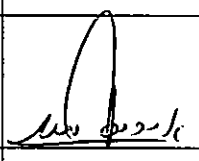
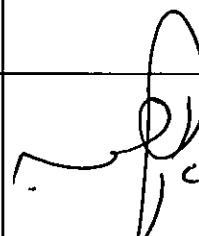
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת המבנה	

7.2 מימוש התוכנית

5 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
3/11/13			53410650 55119226	מנו משה מנו איריס	מגיש התוכנית
3/11/13			53410650 55119226	מנו משה מנו איריס	יזם בפועל
		אריאל נטרמן מהנדס העיר חיפה		עיריית חיפה	יזם בפועל
8/11/13			53410650 55119226	מנו משה מנו איריס	בעלי עניין בקרקע
				עיריית חיפה	בעלי עניין בקרקע
20.11.13		נא אייר אדריכלים ת.ד. 6410 חיפה 31063 טל: 04-8381736 פקס: 04-8388084	05710749	אדרי אריה מאייר	עורך התכנית

x

נספת הליכים סטטוטוריים

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

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 החלטה	החלטה
לא טענה אישור	27.09.2012	אישור התוכנית

ערה 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.