

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' חפ/2102 ב'

שם תוכנית: שינוי הוראות בניה ברחוב הגדה 107

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
26.08.2013  
נתקבל  
תיק מס' \_\_\_\_\_

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>נ. שרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>חפ/2102 ב'</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>12.2.13</u> לאשר את התכנית. <u>Yehia Stein</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה תכנית ת.ג. מס' חפ/2102 ב' <b>הוסלף להפקדה</b> בשיבת ח - 66 - ב - 07.11.11 (-) ח.אלמוג / (-) א.וטרמן יושב ראש הועדה / סגן יושב ראש הועדה</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' _____ פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____</p>
<p> </p>	<p> </p>

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית חלה על שתי חלקות בין רחוב דרך יפו ורחוב מאיר רוטברג שבמושבה הגרמנית בחיפה, ועל שטחי דרכים הגובלות בהן.

התוכנית מציעה לאחד את צמד החלקות 21 ו-22 בגוש 10830 לתא שטח אחד שיפותח כמגרש למלונאות עם שטחי מסחר. בתחום המגרש הנ"ל חניה עבור המלון המוצע והגישה לחניה זו תתאפשר גם דרך המתחם שעפ"י חפ/2102 שבחלקות הסמוכות, בו מתוכנן בינוי מתחם מלונאות נוסף.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי הוראות בניה ברחוב יפו 107

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

חפ/ 2102 בי

מספר התוכנית

2.038 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 17/06/2013

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לעניין תכנון תלת  
מימדי

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חיפהקואורדינטה X 199675  
קואורדינטה Y 747535**1.5.2 תיאור מקום** חיפה**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עיריית חיפה

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** חיפה

יישוב שכונה רחוב מספר בית המושבה הגרמנית דרך יפו 107

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10830	מוסדר	חלק מהגוש	21,22,30,31,32	24
12639	מוסדר	חלק מהגוש		30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
	אין

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	אין

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

אין
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 981	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/ 981 ממשיכות לחול.	1256	20/01/1966
חפ/ 1669	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/ 1669 ממשיכות לחול.	2591	27/12/1978
חפ/ 421	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 421.	898	29/06/1939
חפ/ 229	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות התכנית חפ/ 229.	422	15/02/1934
חפ/ 1400 ש"ש	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 ש"ש.	4896	26/06/2000
חפ/ מק/ 1400 פמ	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 פמ.	5501	28/02/2006
חפ/ מק/ 1400 תט	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 תט.	4536	26/06/1997
חפ/ 1400 / יב	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/ 1400 / יב ממשיכות לחול.	4402	21/04/1996
חפ/מק/ 1400 / יב/1	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/ 1400 / יב/1 ממשיכות לחול.	4426	08/03/1998

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		סמדר רז	29/05/2011		18	-	מחייב	הוראות התוכנית
		סמדר רז	29/05/2011	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		סמדר רז		2	-	1:250	מנחה	נספח בניוי
		שרון לכנברג-דגור	8/09/11	1	-	1:250	מנחה	נספח תנועה

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומעלות הבריאים בע"מ	מקצוע / תואר
	yoki@shefi.co.il	8515754	04-052-644432	04-8666666	הרצליה 28, חיפה							

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומעלות הבריאים בע"מ	מקצוע / תואר
yoki@shefi.co.il	04-8515754	052-644432	04-8666666	הרצליה 28, חיפה							

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.3 בעלים
yoki@shefi.co.il	04-8515754	052-6444432	04-8666666	הרצליה 28, חיפה	-	-	-	מעלות הביניים בע"מ	-	בעלים
peri@isramco.com	073-2333999	052-3407320	073-2333942	גרניט 8, פיית	-	-	520037839	נכסים יזום ופיתוח (נ.י.פ.) בע"מ	-	בעלים
-	04-8356952	-	04-8357988	חסן שוקרי 14 חיפה	-	-	-	עריית חיפה	-	בעלים

**1.8.4 עורך התכנית ובעל מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.4 בעלים
office@raz-arch.co.il	04-8380493	0522414878	04-8100578	רח' דוד פינסקי 13, חיפה 34351	-	רן ארכיטקטי	30208	סמדר רן	אדריכלית	עורך ראשי
bermanb@netvision.net.il	04-8529411	052-9121997	04-8523602	דרך העצמאות 61, חיפה 33033	-	ב.מ.ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	517	מאיר ברמן	מודד	מודד
l.d.sharon@012.net.il	077-4110421	054-4995483	077-4110420	שדרות בן גוריון 32, חיפה	-	ל.ד. שרון- הנדסת תנועה וכבישים	105903	שרון לבנברג דגנור	מהנדסת תנועה	יועץ תנועה

**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

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 ייעוד המגרש למסחר ותיירות תוך קביעת הוראות בניה והסדרת גישה וחנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. איחוד חלקות 21 ו-22 בגוש 10830 ליצירת תא שטח אחד בו מוצע:
- 1.א שינוי ייעוד משטח בניין ציבורי בעל אופי מסחרי לייעוד מסחר ותיירות
  - 2.א תגבור זכויות בניה
  - 3.א ביטול קטע רצועה מרוחב דרך ברחוב מאיר
  - 4.א קביעת קווי בנין מחדש
  - 5.א הגדרת זיקת הנאה מרחוב מאיר
  - 6.א הסדרת תנועת רכב וחנייה
  - 7.א קביעת הוראות בניה



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.038
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
(1) בתכנית מאושרות לא נקבעו שטחי בנייה במבני ציבור.		0	הערה (1)	הערה (1)	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
		75	+75	0	חדרים	תיירות/מלונאות
שטחים עיקריים		2145	+2145	0	מ"ר	
(2) ייועד עד 140 מ"ר מתוך שטח עיקרי לתיירות/מלונאות		140 הערה (2)	+140 הערה (2)	0	מ"ר	מסחר

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", גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר ותיירות	1	זיקת הנאה למעבר ברכב לחניה תת קרקעית- תינתן בתחום תא השטח זיקת הנאה ולמעבר רגלי בהתאם למסומן בתשריט, לטובת תא שטח מס' 2001 לפי תכנית חפ/2102
דרך מאושרת	2	זיקת הנאה למעבר רגלי- תינתן בתחום תא השטח זיקת הנאה למסומן בתשריט

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
-	-	בניין ציבורי בעל אופי מסחרי		38.40%	782.7	בניין ציבורי בעל אופי מסחרי
57%	1162.7	דרך מאושרת		61.60%	1255.8	דרך מאושרת
43%	875.9	מסחר ותיירות		-	-	מסחר ותיירות
100%	2038.6	סה"כ שטח התכנית		100%	2038.6	סה"כ שטח התכנית

### 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מסחר ותיירות	4.1
שימושים	4.1.1
מלון	א.
מסחר תיירותי, כולל בתי קפה והסעדה. לא יותרו שימושים מסחריים שאינם תואמים למסחר תיירותי ולאופי מלונאי.	ב.
חניה תת קרקעית עבור בנין המלון והמסחר	ג.
מעבר לכלי רכב וכניסה לחניה התת קרקעית	ד.
הוראות	4.1.2
א. מבנה המלון המוצע בקו אפס לשני הרחובות הראשיים. ב. קוי בניין - למרות המסומן בתשריט - תהיה לועדה המקומית סמכות להתיר בנייה על גבול המגרש המשותף לחלקה 21 ו-20 (קו בנין 0) רק בקרבת רחוב יפו ועד מרחק של 11 מ' בלבד מקו רחוב יפו, בתנאי שתתקבל במפורש הסכמת בעלי חלקה גובלת מס' 20. ג. בחזית לרחוב מאיר תסומן זיקת הנאה למעבר רגלי- מעבר מקורה, סטווין במרחק של 1 מ' מקו הבנין. ד. תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה התת קרקעית ברוחב של 3 מ' מגבול המגרש מרחוב מאיר	א.

<p>א. הכניסה למפלס החניה התת קרקעית יבוצע בתיאום ובהסכמה עם בעלי חלקה מס 20.</p> <p>ב. גימור – גימורי הבניין מבחוץ יהיו קשיחים ועמידים.</p> <p>ג. בבקשה להיתר החזיתות לרחוב מאיר ויפו יתוכננו כך שתהיינה בעלות מאפיינים דומים ככל האפשר לבינוי הקיים והמוצע ברחוב יפו. חומרי הגמר יהיו דומים ככל הניתן לבינויים המוצעים הסמוכים למבנה ברחוב יפו. חומרי הגמר פרטי עיצוב המבנה יתואמו עם היחידה לשימור בעיריית חיפה. בהיתר הבניה תבחן נסיגת פרגולה עליונה ב- 2 מ' מקו בנין לשם הבדלתה מהמסה המוצעת.</p> <p>ד. גגות - בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות ועיצובם, מתקנים, קולטים ודוודים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג. התקנתם תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. הגגות יטופלו כחזית חמישית.</p> <p>ה. מכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבניין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p>	<p><b>ב. בינוי</b></p>
<p>א. חצרות – הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח לשטחים שמסביב לבינויים, בה יתוארו הסדרי הניקוז, החניה, שערים וכו'.</p> <p>ב. גדרות ומעקות – הגדרות בתחום התכנית יחופו באבן טבעית משני הצדדים וקירות התמך יחופו אבן, הכול בתאום עם היחידה לתכנון נוף. כל פרטי תכנון הנוף כולל רחבות, ריצופים, גדרות, פרטי צמחייה ואופי חומרי הגמר יתואמו עם היחידה לתכנון נוף ומחלקת תכנון עיר.</p> <p>ג. מתקני חשמל, תקשורת כבלים ומדי מים יותקנו בתוך נישות ניצבות לרחוב בתחום המגרש, באופן מוסתר מהרחוב בתחום המגרש, באופן מוסתר מהרחוב ועם גישה ישירה ממנו, או פתרון אחר בתאום ובאישור משרד מהנדס העיר.</p> <p>ד. תכנית הפיתוח תהיה בקני"מ 1:100.</p> <p>ה. הפיתוח בחזית המגרש יהיה על פי עקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית, בתאום ובאישור משרד מהנדס העיר. לא תידרש רצועת גינון ברוחב 1 מ' לכל אורך חזית המגרש.</p>	<p><b>ג. פיתוח</b></p>

<p><b>שם ייעוד: דרכים מאושרות</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<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. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, מדרגות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת אגף תכנון דרכים תנועה ונוף בעירייה.</p>	<p><b>א.</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p>א. בתא שטח 1 יבוטל קטע דרך המאושרת בתוכנית חפ/1669, בהתאם לסימון בתשריט תכנית זו.</p>	<p><b>א.</b></p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר) <sup>6</sup>		מספר קומות <sup>1</sup>		גובה מבנה (מטר) <sup>5</sup>	תכנית (ח"ד) לדונם (נטו)	מספר חדרי מלון	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד		
	צידו- ימני	צידו- שמאלי	קדמי	צדדי					מתחת לקניסה	מתחת לקובעת	שטחי בניה				שטחי בניה	שטחי בניה
כתשריט	כתשריט	כתשריט	2	6	24	-	75	414.49%	3630	700 <sup>3</sup>	-	785	2145	875.9	1	
																מסחר ותירות

- בתחום תא שטח מס' 1 גובה קומה מלא (מפני רצפה לפני רצפה) ממוצע של קומת חדרים לא יעלה על 3.6 מ'; גובה קומה נטו של קומת לובי לא יעלה על 5 מ'; גובה קומה מלא מירבי של קומת חניה לא יעלה על 3.10 מ'
- בתחום תא שטח מס' 1 שטחי הבניה שיחשבו כשטחי שירות יחושבו לפי חפ"ש/1400/שש ולרבות: חדרי מדרגות, מבואה קומתית, מעברים, מחסן קומתי ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר כולל מעברים, מחסן משותף לבנין ששטחו לא יעלה על 20 מ"ר (כולל מעברים) ולובי משותף בקומת הכניסה.
- כל שטח חניה תת-קרקעית, מחסנים, מעברים, מתקני שרות למלון ומתקנים טכניים.
- מרפסות קונוליות לא מקורות או מקורות - בין אם ע"י מרפסת או ע"י גוף בנין - יחשבו כגוזזתרה. במידה ומרפסת מורכבת משטח גג מרוצף הממשיך בצורה קונולית כגוזזתרה, יחושב כל חלק של המרפסת ה"מורכבת" לפי התקנות בענין, דהינו: שטח גג מרוצף מקורה יכלל במנין השטחים העיקריים למרפסת גג מקורות, שטח גג מרוצף לא מקורה לא יחשב במנין השטחים. שטח החלק הקונולי יחושב במנין השטחים העיקריים לגוזזתראות.
- גובה המבנה המירבי ימדד ממפלס הכניסה למבנה מרחוב מאיר רוטברג, אך תותר בנוסף גם בניית חדר מדרגות ופיר מעלית לצורך גישה לגג, במידות המינימליות הנדרשות בלבד, סטייה מהגובה המצויין בטבלה תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיפים 102(ו)-192 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
- מפלס הכניסה לחניה יקבע בהתאם לנספח התנועה וע"פ מפלס הכביש ברח' מאיר.
- למרות המסומן בתשריט - תהיה לועדה המקומית סמכות להחזיר בניה על גבול המגרש המשותף לחלקה 21 ו- 20 (קו בנין 0) רק בקרבת רחוב יפו ועד 11 מ' בלבד מקו רחוב יפו, בתנאי שתתקבל במפורש הסכמת בעלי החלקה מס' 20.
- מתוך שטח זה ייועד עד 140 מ"ר למסחר.

**6. הוראות נוספות****6.1 חלוקה חדשה**

6.1.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

6.1.2 השטחים יאוחדו ויחולקו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכלולות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

6.1.3 על מבקשי היתר הבניה חלה החובה להכין תשריט לצרכי רישום על כל שטח התכנית ולאשרה בוועדה המקומית לפני הוצאת היתרי בניה ועליהם לרשום את תשריט איחוד החלקות בלשכת רשם המקרקעין.

**6.2 הפקעה ורישום**

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

6.2.2 מתן היתר בניה מותנה ברישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין, של זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב בהתאם למסומן בתשריט.

6.2.3 לא תותר העברת בעלות בחדרי המלון בנפרד מהבעלות הכללית במלון כולו.

**6.3 תנאים מיוחדים**

מתן היתר בניה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה בנוגע לנושאים הבאים:  
א. אמצעים שיש לנקוט על מנת למנוע מפגעי רעש ואבק בעת ביצוע עבודות החציבה והבניה.

ב. אמצעים שיש לנקוט על מנת למנוע מטרדים למבנים הסמוכים. מתן טופס איכלוס מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים הדרושים.

ג. במידה ולצורך בניית החניות התת-קרקעיות תיעשה השפלת מים, יתקבלו כתנאי למתן היתר בניה אישורים מהרשויות המוסמכות, רשות המים או אגף ים וחופים, בהתאם לנדרש.

ד. מיקום מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' בזמן ביצוע עבודות החפירה.

**6.4 תכנית בינוי ופיתוח**

מתן היתר בניה במגרש על פי תכנית זו, מותנה בהגשת תכנית פיתוח ואישורה ע"י משרד מהנדס העיר. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף אם נדרש (בהתאמה) על רקע מפה מצבית מעודכנת חתומה ע"י מודד מוסמך, בהתאם להנחיות ובתאום עם היחידה לתכנון נוף. היא תובא לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

התכנית תכלול בין היתר:

א. קביעת מיקום כל חלקי המבנה השונים בשטח והגישות אליהם.

ב. מיקום החניון ומערך הכניסה אליו.

- ג. תכנית צמחייה תתייחס למגרש הבניה, למדרכות הגובלות ותכלול התייחסות לעצים, העתקה ועקירה, נטיעות חדשות וצמחיה מוצעת וכן פרוט תכנון שטחי הגינון מעל שטחים בנויים תת קרקעיים.
- ד. קירות תומכים, גדרות, מעקות (כולל חומרי גמר).
- ה. גינון, נטיעות, עיצוב מבנים, קירות תומכים, גדרות, מעקות (כולל חומרי גמר).
- ו. ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון רמפה, מדרגות, רחבות.

#### 6.5 פיתוח המגרש

- 6.5.1 כל עבודות הפיתוח כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, ריצוף וכו' יבוצעו בהתאם לתכנית הפיתוח כפי שתאושר במסגרת היתר הבניה.
- 6.5.2 הגינון מעל שטחים בנויים תת קרקעיים יבוצע כמצעים מנותקים מתאימים: בעלי משקל נמוך, אחיזת מים גבוהה וחומר אורגני בשיעור מספק. תכנון הקונסטרוקציה של המבנה יקח בחשבון את עומסי הפיתוח, האדניות המושקות והצמחים בבגרותם כולל עצים. עומק הקרקע באדניות יהיה 50 ס"מ לפחות, עומק הקרקע לעצים יהיה 100 ס"מ לפחות. יש לתכנן מערכת ניקוז לכל שטחי הגינון מעל שטחים בנויים תת קרקעיים.
- 6.5.3 מיקום העצים, השיחים וסוגם יקבע בתאום עם היחידה לתכנון נוף.
- 6.5.4 בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין, נקי ופנוי מכל מכשול.

#### 6.6 עצים בוגרים

העצים המסומנים ע"ג התשריט מיועדים לשימור ותחלנה עליהם ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים 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.

#### 6.7 מבנים להריסה

בהיתר הבניה על פי תכנית זו יקבעו תנאים אשר יבטיחו את הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית.

#### 6.8 סלילת דרכים

- 6.8.1 ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה ע"פ תכניות אשר תאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.
- 6.8.2 בתכניות סלילה ושיקום הדרכים נכללים קירות תומכים, מעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעה או העתקה של עצים, תאורה כולל עמודי פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה ע"פ דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.
- 6.8.3 היטל דרכים ישולם כחוק.

**6.9 חניה**

- 6.9.1 בתחום תא שטח מס' 1 תוסדר חניה עבור השימושים המותרים בבניין. מספר החניות שיוקצו למלון יהיה בהתאם לנספח התנועה כפי שיאושר ע"י האגף לתכנון דרכים ובאישור משרד מהנדס העיר.
- 6.9.2 בשלב היתר הבניה תיקבע הפרדה פיסיית בין החניון המוצע בתכנית לבין מתחם החניה בתכנית הגובלת.
- 6.9.3 בשלב היתר הבניה ייבדקו מפלסי החניון המתוכנן והגישה אליו בהתייחס למפלסים שיאושרו בחניון של התכנית הסמוכה.

**6.10 שמירה על הצורה החיצונית של הבניין**

- 6.10.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סידור, גיירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא ע"פ התכנית שאושרה בעת מתן היתר הבניה. מתקנים טכניים יוסתרו ולא יגרמו לרעש (מעבר לסף שנקבע בתקנות) ובתקנות) ומפגעים לגובלים.
- 6.10.2 כל התשתיות תהיינה תקניות, תת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית. (חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכדו'). לא תותר התקנת צנרת גלויה כגון חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום על גבי חזית המבנים.
- 6.10.3 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 אוויר בצורה שתמנע מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

**6.11 מרחבים מוגנים**

- לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או מרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

**6.12 עבודות עפר, חציבה ומילוי**

- 6.12.1 תנאים לקבלת היתר בניה:
- 6.12.2 חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון, בתנאי עודף, ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר, מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.
- 6.12.3 חובת מחזור פסולת בניין בהיקף 50% באמצעות גריסה.
- 6.12.4 חובת סילוק עפר ופסולת הבנין לאתר מוסדר.

**6.13 מניעת מטרדים בעת הבניה**

- 6.13.1 כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בשלב עבודות פיתוח החצר, לרבות חציבת החניון התת קרקעי וכן בעת בניית המכנה בהתייחס למניעת מפגעים לנכסים הסמוכים: גידור האתר, אמצעים להפחתת מפגעי אבק, רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכו'.
- 6.13.2 בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופה ללא צמחיה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.

- 6.13.3 כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.

6.13.4 מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עזב, כמה שניתן את מטכדי הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

6.13.5 בהתייחס להקמת המבנה:

- א. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ב. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
- ג. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ד. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימאלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

#### 6.14 תשתיות

6.14.1 לפני התחלת תכנון המבנה 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.

6.14.2 הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.

6.14.3 מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

#### 6.15 אספקת מים

6.15.1 מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים והנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.

6.15.2 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.

6.15.3 כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.

6.15.4 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.

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

#### 6.16 ביוב

6.16.1 מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח סניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל.

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



**6.17 ניקוז ותיעול**

- 6.17.1 מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי על ידי מחי ניקוז באגף שפ"ע.  
 6.17.2 לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ואו בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.  
 6.17.3 מי נגר עילי יועברו למערכת הניקוז המקומית.

**6.18 כיבוי אש:**

- 6.18.1 מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.  
 6.18.2 אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר הבניה יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

**6.19 קווי טלפון ותקשורת**

- קווי טלפון ותקשורת בתחומי תכנית זו יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים ואו בתוך המבנים. ארונות סעף ומתקנים עיליים יוצנעו בנישות ניצבות לרחוב.

**6.20 חשמל**

- 6.20.1 מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל – 1970), בהתיעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.  
 6.20.2 ארונות חלוקה ומתקנים עיליים יוצנעו בנישות ניצבות לרחוב.

**6.21 תחנות טרנספורמציה**

- 6.21.1 לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.  
 6.21.2 הקמת תחנות טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.  
 6.21.3 מיקום חדר הטרנספורמציה ייבדק בשלב היתר הבניה ובהתייחס לחוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה שתתקבל כתנאי למתן היתר בניה.

**6.22 תאורה**

- מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.

**6.23 אשפה**

- מתקני אצירת האשפה ישולבו בפיתוח או במבנה באופן שלא יהוו פגיעה נופית בחזיתות המגרש, באישור מחלקת התברואה העירונית ומשרד מהנדס העיר.

**6.24 היטל השבחה**

- היטל השבחה ישולם כחוק.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער למימוש התכנית: תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: מעלות הנביאים בע"מ	חתימה:	תאריך: 30.7.13
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: 570505217
עורך התוכנית	שם: סמדר רז - אדריכלית	חתימה: סמדר רז - אדריכלית	תאריך: 30.7.13
	תאגיד:	דויד נעטקי נג' חיפה 34151 טל: 04-8100578	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: מעלות הנביאים בע"מ	חתימה:	תאריך: 30.7.13
	תאגיד:		מספר תאגיד: 570505217
בעל עניין בקרקע	שם: מעלות הנביאים בע"מ	חתימה:	תאריך: 30.7.13
	תאגיד:		מספר תאגיד: 570505217
בעל עניין בקרקע	שם: עיריית חיפה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: נכסים ייזום ופיתוח (נ.י.פ.) בע"מ	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

07-010023 20  
14321 0001 12 1200 1234  
07-010023 20

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה, סמדר רוז, מספר זהות 052001989, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חפ/2102 ב'י ששמה 'שינוי הוראות בניה ברחוב יפו 107' (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובינוי ערים מספר רשיון 30208.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ  
 א. \_\_\_\_\_  
 ב. \_\_\_\_\_  
 ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

סמדר רוז - אדריכלית  
 רחוב אדריכלים  
 דויד מינסקי 13 חיפה 14351  
 טל: 04-8100578

חתימת המצהיר

30.7.13

תאריך

## תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה, שרון לבנברג-דנגור, מספר זהות 029618113, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי חפ/2102 בי ששמה ישינוי הוראות בניה ברחוב יפו 107 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה ויש בידי תעודה מטעם רשות הארץ והתגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 105903. רשות הארץ והתגוף או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תל"ר חת"מ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

נדס"ר שרון  
 חתום ונכונת  
 ע"מ 029618113  
 חתימת המוצהר

28.7.13

תאריך

**הצהרת המודד**

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : חפ/2102 ב'

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 9.3.11 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

מאיר ברמן	517
שם המודד	מספר רשיון

תאריך: 28.7.13

*מודדים מוסמכים בע"מ  
 רח' העצמאות 101 ת"פ  
 טל. 23602-04  
 חתימה*

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 5.9.12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

מאיר ברמן	517
שם המודד	מספר רשיון

תאריך: 28.7.13

*מודדים מוסמכים בע"מ  
 רח' העצמאות 101 ת"פ  
 טל. 23602-04  
 חתימה*

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

סמדר רז - אדריכלית

רז אדריכלים

דו"ד מנשקי מנ"ח ח"פ 14351  
 חתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: 30.7.13  
 טל' 04-8180570

עורך התוכנית: סמדר רז

תאריך: 30.7.13

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

**שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאי"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?	✓	
		אם כן, פרט: נספח תנועה		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאי"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאי"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	✓	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה,	✓	
	2.4.2	קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה	✓	
	2.3.3	הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup>	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבאי"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		
	✓	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החייית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחננויות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים בוגרים



## נספח הליכים סטטוריים

סמדר רז - אדריכלית

רז אדריכלים

חתימו: 30.7.12  
ת.ד. 14531 חיפה  
טל: 04-8100578

עורך התוכנית: סמדר רז

תאריך:

30.7.12

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

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 מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת חלה.	ולחוף	5.12.12
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)	לא טעון אישור השר	8.11.12
סעיף 109 (ב)		

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