

29.10.14

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/2293

שינוי קווי בניין והרחבת דירות קיימות ברח' הציונות 115, חיפה.

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה

 02-11-2014

 נתקבל
 תיק מס' _____

חיפה

מחוז

חיפה

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 2293/20
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6591
 ביום 13.5.13

ועדה מקומית חיפה
 הפקדת תכנית מס' 2293/20/9/22
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 50 ביום 23-02-11
1-1370 אלמג
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
11.9.13
לאשר את התכנית
 יוסף שלב 23.11.14
 יו"ר הועדה המחוזית תאריך

הודעה על אישור תכנית מס' 2293/20
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6930
 ביום 3.12.14

דברי הסבר לתוכנית

1. התוכנית מבקשת לשנות מרווח קידמי וצדדי, לפי הבינוי בפועל בשדי הציונות 115 שבחיפה.
2. המבנה הנדון נבנה בהיתר בסוף שנות ה-50, באותה התקופה נהגה הועדה המקומית לאשר בשטח הנדון שטח בניה עיקרי בהתאם לתכנית מופקדת חפ/970.
על מנת להסדיר את הבנייה הקיימת בפועל ולאפשר רווחת הדיירים, מציעה התכנית הרחבת יחידות הדיור הקיימות ל-120 מ"ר.

מחוז חיפה

תוכנית מס' חפ/2293

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	שינוי קווי בנין והרחבת שטח יחידות דיור עד 120 מ"ר שטח עיקרי כל יחידת דיור
1.2	שטח התוכנית	363 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב 1
		מתן תוקף
4	מספר מהדורה	
14/09/14	תאריך עדכון	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית תוכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

קואורדינטה X 198/850-198/800
קואורדינטה Y 746/725-746/675

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חיפה

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית
חיפה שד' הציונות 115

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11683	• מוסדר	• חלק מהגוש	6	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	10813

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/853א	173

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24.07.58	613	שינוי קווי בנין והגדלת שטח בניה לדירה עד 120 מ"ר	שינוי	חפ/853/א' ✓
02.02.84	3021	שטח בניה	שינוי	חפ/229/ה' ✓
27.10.03	5232		כפיפות	חפ/מק/229/ח' 2 ✓
17.09.87	3484		כפיפות	חפ/229/י' ✓
14.03.94	4201		כפיפות	חפ/229/י"ו' 1 ✓
26.06.00	4896		כפיפות	חפ/מק/1400/גב ✓
08.03.98	4626		כפיפות	חפ/מק/1400/יב/1 ✓
21.04.96	4402		כפיפות	חפ/1400/יב ✓
26.06.97	4536		כפיפות	חפ/מק/1400/תט ✓
28.02.06	5501		כפיפות	חפ/מק/1400/פמ ✓
18.05.05			כפיפות	תמ"א 38 ✓
16.08.2007	5704 (3916)	אזור רגישות א'1	כפיפות	תמ"א 4/ב/34 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		טאנוס אמיר	26.10.08	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט
		טאנוס אמיר	26.10.08	ל.ר.	23	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
		טאנוס אמיר	26.10.08	1	ל.ר.	1:250	מנחה	נספח בינוי

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		0522988066		שד' הציונות 115 חיפה			059424424 024768095	טאנוס האני טאנוס מארי		מגיש התוכנית
		0524286477		שד' הציונות 115 חיפה			026414227 026130641	עראף יוסף עראף רים		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
										יזם בפועל
										לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		0522988066		שד' הציונות 115 חיפה		059424424 024768095	טאנוס האני טאנוס מארי		• בעלים
		0524286477		שד' הציונות 115 חיפה		026414227 026130641	עראף יוסף עראף רים		• בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
tanousengineers@gmail.com	04-8532451	054-4532451	04-8532451	רח' אבעס 91, חיפה		.769		טאנוס אמיר	מודד	• עורך התכנית
tanousengineers@gmail.com	04-8532451	054-4532451	04-8532451	רח' אבעס 91, חיפה		.769		טאנוס אמיר	מודד	• מודד

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

לאפשר מתן לגליזציה לבנוי בפועל תוך כדי שינוי קווי בנין והרחבת הדירות קיימות עד 120 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי קוי בנין:
 צד מזרחי: חלק ממנו מ-3.00 מ' ל-1.05 מ'.
 צד מערבי: חלק ממנו מ-3.00 מ' ל-1.00 מ'.
 צד צפוני: מ-8.50 מ' ל-6.80 בצד המזרחי ול-6.00 מ' בצד המערבי.
 צד דרומי: מ-5.00 מ' ל-3.50 בצד המזרחי ול-2.79 בצד המערבי.
 ב. הרחבת שטח עיקרי ליחידות דיור קיימות עד 120 מ"ר.
 ג. תוספת קומת מגורים על הגג של הבניין הקיים (קיימים ומאושרים - קומת עמודים, קרקע וקומה א', מוצע וקיים קומה ב')

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.363 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עד 120 מ"ר ליחיד	240		113	127	מ"ר	מגורים
	2		0	2	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101	מגורים א
		201	777

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.

4 יעודי קרקע ושימושים**4.1 יעוד : מגורים א**

4.1.1 שימושים - ישמש למגורים.

4.2 יעוד : דרכים

4.2.1 שימושים - תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כפי שמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות למעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)							
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מס' אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מס' יח"ד	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים א	101	363	240 מ"ר	88 (1)	328 מ"ר (2)	90.36	33.56	2	4	13.10	4	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)			

- (1) שטחי שירות- אופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י על כל תיקוניה והשלמותיה, ביום הוצאת היתר בניה, שטח הסופי יקבע בעת הוצאת היתר בניה: מחסן 6 מ"ר, חניה מקורה: 25 מ"ר, ממ"ד 13 מ"ר (סה"כ 44 מ"ר לכל יח"ד)
- (2) הכניסה הקובעת היא במפלס 0.00 +.
- (3) התכנית המאושרת לא קובעת מס' יחידות דוור. קיימים 2 יחידות דוור.
- (4) בהתאם למסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 תכנית בינוי ופיתוח**

- 1.1 מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור היחידה לתכנון גנים ונוף והמחלקה לתכנון עיר. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה. התכנית תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף, על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול בין היתר "תכנית כללית, חתך עקרוני לאורך ולרוחב המגרש כולל המבנים הגובלים תכנית פריסת קירות, תכנית הפיתוח הכולל חניה, אזור גינון, נטיעות, תכנית שימור עצים, תכנית השקיה וכו'".
- 1.2 יש לבנות קיר בגבול האחורי של החלקה באופן שלא יחרוג לתחום השטח הציבורי הפתוח הגובל.

6.2 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. 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.
- ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 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.

6.3 פיתוח המגרש

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

6.4 סלילת דרכים

- א. יוזמי התכנית/מבקשי היתר ישלמו היטל כבישים כחוק.
- ב. בסלילה ו/או שיקום הדרכים נכללים: מסעות, מדרכות והחנייה לאורך הדרכים הכוללות בתכנית, קירות תמכים, התקנת תיעול מי גשם, שתילה, התקנת תאורה, העתקת עמודי חשמל וכולל נטיעות ופיתוח המדרכות על פי לוח זמנים כפי שייקבע בתנאים להיתר הבניה.

6.5 חניה

- על מבקשי היתר הבניה לפתור את החניה הדרושה בתחום מגרשם. מס' מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

6.6 תאורה

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק. תאורה הרחובות, שבילים ושטחים ציבוריים כולל עמודים ופנסים.

6.7 מניעת מטרדים בעת הבניה

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- א. הבנין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות 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 אבק לסביבה.
- ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.8 חשמל

- א. 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.
- ב. היות והמרחקים בין קוי הבנין המוצעים לצורך תוספת ממ"ד לרשת החשמל העוברת בסמוך אינם עפ"י חוק הקרינה הבלתי מייננת תשס"ו-2006, בעת הוצאת היתר בניה יש להזמין העתקת קו החשמל.

6.9 מקלטים ומרחבים מוגנים

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

6.10 תשתיות מים, ביוב וניקוז

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים – מי כרמל ולמחלקת ניקוז אגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים וביוב.

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז המאושר ע"י תאגיד המים – מי כרמל ומחלקת ניקוז אגף שפ"ע מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

6.11 אספקת מים

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים- מי כרמל לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים - מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תוכניות מאושרות ע"י תאגיד המים והביוב, על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים - מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן הקבע על -פי הנחיות של מחלקת מידה תכנון עיר.

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

6.12 ביוב

מתן היתר הבניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרית ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע, הביוב לשביעות רצונו.

6.13 ניקוז - תיעול

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז אגף שפ"ע.
2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז אגף שפ"ע.

6.14 קווי טלפון כבלים ותקשורת

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

6.15 אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאוותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

6.16 הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבורים פתוחים נועדים להפקעה ויירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

6.17 ניקוז משמר נגר

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

- א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע.
- ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- ג. מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גדולות, לאזורים ציבוריים.

דרכים וחניות/מגרשי חניה: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.18 מערכת 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 ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

6.19 חיזוק מבנים

- א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, יי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - (1) 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.
 - (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.20 גגות הבתים

גגות הבתים יהיו משופעים ומכוסים רעפים אדומים והכל בהתאם לתכנית המאושרת חפ/853.א.

6.21 גדרות

הגדרות לאורך הרחובות ולאורך הגבולות האחוריים של המגרשים עבור כל חלקות הבנייה הכלולות בתוכנית זו יבנו אבן טבעית ללא טיח. גבה הגדרות לא יפגע בעיקרון ההשקף החופשי לצד מורדות הכרמל. הגדרות לאורך המרווחים הצדדיים יבנו בגובה נמוך עם רשת בחלקיהם העליונים או תהיינה נטועות גדר חיה. והכל בהתאם לתוכנית המאושרת חפ/853/א.

6.22 שמירה על עצים בוגרים

1. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים בתשריט לשימור.
2. עצים לכריתה: ביצוע עבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כדין.
3. מתן היתר בנייה הכרוך כריתה/עקירה של עצים יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות.
4. עץ החרוב אינו במצב אגרונומי טוב, דבר אינו מאפשר העתקתו. ניתן לאפשר עקירת עץ החרוב תוך תשלום ערך חלופי לעץ חרוב ושתילה חלופית.

6.23 חזיתות

כל חזיתות הבניינים הגובלים עם הרחוב יבנו אבן טבעית.

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

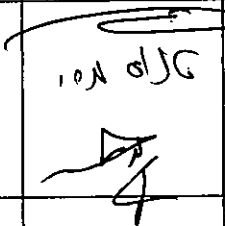
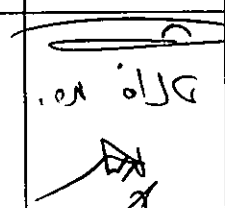
5 שנים

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמו כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28/10/14			05942424 026768075 026714224 02613-641	טאלס כהני טאלס כהני חולד עמאל רים	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
28/11/14			05942424 026768075 026714224 02613-641	טאלס כהני טאלס כהני חולד עמאל רים	בעלי עניין בקרקע

25/10/14	טאגום אמיל מנהל עורך האודס מנהל ציגים מסי ונאודס מנהל מקשרים 50741 269				עורך התוכנית
----------	---	--	--	--	--------------

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

שימו לב !

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
		האם התוכנית גובלת במחוז 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		
		• כתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
		שם התוכנית	1.1	
	*	מחוז		
	*	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	*	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	*	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

⁽¹⁾ עמ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 לתסקירי השפעה על הסביבה התשי"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	*	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	*	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	*	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	
	*	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	*	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	*	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	*	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	4.1	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	*	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	*	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	*	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	*	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	*	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד וחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	*	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה טאנוס אמיר מס תעודת זהות : 059445452,
מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חפ/מק/2293 ששמה שינוי קווי בניין והרחבת דירות קיימות ברח' הציונות 115, חיפה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום, מס רשיון 769.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן :
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/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.

טאנוס אמיר
מהנדס אורחני וגאודט
מהנדס רישום מס' 50741
מודד מסמך מס' 769
חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____,
 מס' תעודת זהות _____,
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מתק את המיותר):
 אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ 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.

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

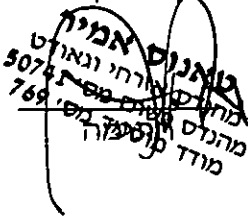
(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 25/10/14 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

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

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	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

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

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