

2.3.14

300809

תכנית מס'  
חפ/מק/2326

מבאיית 2009

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' חפ/מק/2326

שינוי הוראות בנייה ברח' רזיאל 20 בשכונת חליסה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

<p>הודעה על אישור תכנית מס' חפ/מק/2326</p> <p>זמן סמך בילקוט הפרסומים מס' 6793</p> <p>29.4.14</p>	
<p><b>פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/ 2326</b></p> <p>המועד הקובע לתחילתה של תכנית עפ"י סעיף 119 לחוק הוא בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות הנ"ל.</p> <p>ההודעה פורסמה למתן תוקף בעיתון מס' 6793</p> <p>ההודעה פורסמה ביום 29.4.14 לענין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

התוכנית משנה הוראות בנייה וקווי בניין על מנת לאפשר ניצול זכויות בנייה מלאות במגרש

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי הוראות בנייה ברח' רזיאל 20 בשכונת חליסה
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	חפ/מק/2326
1.2	שטח התוכנית	0.602 דונם
1.3	מהדורות	שלב • מתן תוקף מספר מהדורה בשלב 5
1.4	סיווג התוכנית	תאריך עדכון המהדורה 4.2.14
יפורסם ברשומות	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן • ועדה מקומית
	לפי סעיף בחוק	• 62 א(א) (4), 62 א(א) 5, 62 א(א) 2, 62 א(א) 9.
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	• לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
		קואורדינטה X קואורדינטה Y	דרום צפון 201155 מזרח מערב 745120
1.5.2	תיאור מקום	המגרש נמצא בשכונת חליסה ברחוב רזיאל.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חיפה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	חיפה חליסה רזיאל 20

יפורסם  
ברשומת**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12487	מוסדר	חלק מהגוש	22	

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
19.10.1933	395	תוכנית חפ/מק/2326 משנה רק את ההוראות המפורטות מטה וכל שאר ההוראות נשארות בתוקפן	• שינוי	חפ/98
02.06.1938	787	תוכנית חפ/מק/2326 משנה רק את ההוראות המפורטות מטה וכל שאר ההוראות נשארות בתוקפן	• שינוי	חפ/363
21.4.1996	4402	תוכנית חפ/מק/2326 משנה רק את ההוראות המפורטות מטה וכל שאר ההוראות נשארות בתוקפן	• שינוי	חפ/1400/יב
14.10.1976	2262	התוכנית אינה משנה את הוראות תכנית חפ/229/ד	• כפיפות	חפ/229/ד
2.2.1984	3021	התוכנית אינה משנה את הוראות תוכנית חפ/229/ה	• כפיפות	חפ/229/ה
17.9.1987	3484	התוכנית אינה משנה את הוראות תוכנית חפ/229/י	• כפיפות	חפ/229/י
2.2.1984	4201	התוכנית אינה משנה את הוראות תוכנית חפ/229/א	• כפיפות	חפ/229/א
24.4.12	6404	התוכנית אינה משנה את הוראות תוכנית חפ/229/ה	• כפיפות	חפ/229/ה
28.2.2006	5501	התוכנית אינה משנה את הוראות תוכנית חפ/מק/1400 פמ	• כפיפות	חפ/מק/1400 פמ
29.4.2004	5293	התוכנית אינה משנה את הוראות תוכנית חפ/מק/1400/יב/4	• כפיפות	חפ/מק/1400/יב/4
26/6/2000	4896	תוכנית חפ/מק/2326 משנה רק את ההוראות המפורטות מטה וכל שאר ההוראות נשארות בתוקפן	• שינוי	חפ/מק/1400/גב
8.3.1998	4626	תוכנית חפ/מק/2326 משנה רק את ההוראות המפורטות מטה וכל שאר ההוראות נשארות בתוקפן	• שינוי	חפ/מק/1400/יב/1
26.6.1997	4536	התוכנית אינה משנה את הוראות תוכנית חפ/מק/1400/תט	• כפופה	חפ/מק/1400/תט

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		מתי הוד	04.02.14	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט
		מתי הוד	04.02.14		17	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
		מתי הוד	04.02.14	1	ל.ר.	1:200	מנחה	נספח בינוי
		מתי הוד	04.02.14	1	ל.ר.	1:250	מחייב	נספח עצים
		מתי הוד	04.02.14	1	ל.ר.	1:100	מנחה	נספח חנייה
		מתי הוד	04.02.14	1			מחייב	נספח הליכים סטורי

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

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Z_f@netvision.net.il	03-6430632		03-6420210	רח' ברודצקי 19 ת"א	511626145	צ.פ. חברה לכניין	ל.ר.	503376260	צבי פוקס	ל.ר.

## 1.8.2 יזם במועל

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Z_f@netvision.net.il	03-6430632		03-6420210	רח' ברודצקי 19 ת"א	511626145	צ.פ. חברה לכניין	ל.ר.	503376260	צבי פוקס	ל.ר.

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Z_f@netvision.net.il	03-6430632		03-6420210	רח' ברודצקי 19 ת"א	511626145	צ.פ. חברה לכניין	503376260		צבי פוקס	בעלים

## 1.8.4 עורך התכנית 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	מקצוע / תואר
	office@matyhod.com	04-8699731	052-2690505	04-8699730	יוסף 49 חיפה	513103736	מתי הוד אדריכלות והנדסה	26739	30538045	מתי הוד	msc עורך ראשי
	brmanb@netvisio.net.il	04-8529411		04-8523602	דרך העצמאות 61 חיפה			6616		בני ברמן	Bsc 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
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**

הרחבת רחוב רזיאל, מתן הוראות בניה ושינוי קווי בנין לצורך הקמת מבנה בן 7 קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי בקו בנין קדמי לכוון רחוב רזיאל מ 4.0 מ' ל 2.5 מ', שינוי בקו בנין קדמי לדרך המשמשת כשכיל מדרגות מ 3.0 מ' ל 1.0 מ', שינוי מקו בנין צידי דרום מזרחי מ 4.75 מ' ל 3.0 מ', הכל בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק.
2. שינוי מ- 3 קומות מותרות ל- 7 קומות מותרות, ב-2 גושים מדורגים לפחות, וגובה קומה מלא נמוצע של קומת מגורים בהתאם לסעיף 62א (א) 5 לחוק " שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים".
3. הרחבת דרך לפי סעיף 62 א (א) 2.
4. תוספת 11% בניה עיקריים ( מ- 110% ל- 121% ) לפי סעיף 62א (א) 9 לחוק.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית	0.602 דונם
------------------	------------

הערות	סה"כ במצב המוצע		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט				
	537.2		+ 0.4	536.8	מ"ר	מגורים ג
	10		10	-	מסי יחיד	

(1) יעוד הקרקע על פי התוכנית המאושרת – מגורים ג.

(2) התוכנית המאושרת לא קבעה מספר יחיד.



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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
ל.ר.	ל.ר.	100	מגורים ג'
ל.ר.	ל.ר.	200	דרך מוצעת
ל.ר.	ל.ר.	300	דרך קיימת

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
73.7	444	מגורים ג		81.1	488	מגורים ג
17.3	104	דרך קיימת		18.9	114	דרך קיימת
9.0	54	דרך מוצעת				
100.0	602	סה"כ		100.0	602	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> <li>הבנין ידורג בשני גושים לפחות, בדרוג מינימלי של 3 מ'.</li> <li>גובה קומה מלא ממוצע של קומת מגורים לא יעלה על 3.1 מ'.</li> <li>הכניסה הקובעת לבניין תהיה מכיוון רח' רזיאל.</li> <li>פתרון למסתורי הכביסה יהווה חלק מהבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין.</li> <li>התקנת דודי שמש, קולטים, מזגני אויר, ארובות לתנורים ומיכלי דלק תיעשה על פי תוכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בנייה.</li> <li>לא תותר התקנת צנת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל, טלפון ו/או תקשורת על הקירות החיצוניים של הבניין.</li> <li>לא תחול חובת רצועת גינון בחזית הפונה לרחוב רזיאל.</li> </ol>
ב.	תנאים למתן היתר
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית פיתוח שתכלול, חניות, טרסות וגינון ותיערך על רקע מפה מדודה.</li> </ol>

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	תשמש למעבר כלי רכב כמוגד בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות ( מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, וכל תשתית עירונית אחרת באישור מהנדס העיר ) ולמעט מסילת ברזל
ב.	גינון
4.2.2	הוראות
א.	שיקום הדרכים הכלולות בתכנית ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה ע"פ תוכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה
ב.	בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף הדרכים תנועה וגנים בעירייה.
ג.	תא שטח 300 יגונן ויפתח בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף בעיריית חיפה
ד.	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

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

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה באחוזים		מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית משטח תא (השטח %)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר)				
			מ"ר בניה סה"כ שטחי	מעל לכניסה הקובעת						קדמי צפון	ציד- דרום	ציד- צפון	אחורי דרום	
				שירות										עיקרי
מגורים ג	100	444	981.24	100% (הערה 1)	10	22	60%	21.7 מ' (הערה 2)	7 (הערה 3)	מזרח	מזרח	מזרח	מזרח	בהתאם לתשריט

**(1) שטחי שירות**

- אופן חישוב שטחי הבניה לשירות יהיה כפי שנקבע בתוכנית חפ/229 י על שינוייה .

**(2) גובה קומה**

- הגובה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד פני תקרת המגורים העליונה מעל תקרת המגורים העליונה יותרו מבנה יציאה לגג, חדר מכונות ומעלית, חדרים טכניים ומעקות.

**(3) מספר הקומות**

- מעל למפלס העליון יותר מבנה יציאה לגג, חדר מכונות למעלית, חדרים טכניים ומעקות .

**6. הוראות נוספות****6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

**6.2 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 סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה.

**6.3 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים בבנייה חדשה**

- א. פתרון למסתורי הכביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין.
- ב. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניין, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ג. התקנת דודי שמש, קולטים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- ד. 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.
- ה. כל התשתיות תהיינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ו. 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 שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.
- ז. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבנין. במקרה שלא ניתן בשום פנים למלא הוראה זו, יש להקפיד על הסתרת הצינורות או הכבלים בעזרת פרופיל מתאים.

**6.4 פיתוח המגרש**

על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

## 6.5 חניה

כל החניה תהיה בתחום המגרש ומספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה. בעת אישור חניה מקורה תת – קרקעית (במרווח שבין קו בניין לגבול תא שטח) יובטח מקום למועבר צנרת ביוב וניקוז עירוניים בהתאם לצורך ובאישור משרד מהנדס העיר.

## 6.6 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.

## 6.7 אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. מתקני אצירת האשפה ישולבו בפיתוח או במבנה באופן שלא יהוו פגיעה נופית בחזיתות המגרש, באישור מחלקת התברואה העירונית ומשרד מהנדס העיר.

## 6.8 קווי טלפון ותקשורת

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

## 6.9 מקלטים

- א. לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב נוגן בהתאם לתקן הישראלי ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.
- ב. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

## 6.10 פסולת יבשה

1.1. תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:

- 1.1.1 לפני הוצאת היתר הבניה - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל היתר.
- 1.1.2 בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- 1.1.3 בגמר הבנייה - לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר."
- א. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרק ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים.
- ג. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

**6.11 טיפול בעודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין**

תנאים לקבלת היתר בניה:

- 1.1 חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.
  - 1.2 חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
  - 1.3 חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.
- מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

**6.12 עצים בוגרים**

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית ע"ג מפה מצבית בקנ"מ 1:250 שתהיה חתומה ע"י מודד מוסמך. בתכנית יסומנו ויוגדרו העצים הבוגרים הכלולים בתחום התכנית המיועדים לשימור/העתקה/כריתה וכן האמצעים להגנה ו/או העתקת העצים. התכנית תיעשה בתיאום עם פקיד היערות ותלווה בחו"ד מטעמו. יש לקבל רישיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה של "עץ להעתקה" הקיים ומסומן בתוכנית, אשר כוללים את שיטת העתקה, זמני העתקה וכו'.

**6.13 היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם כחוק.

**6.14 תשתיות****תשתיות מים, ביוב וניקוז**

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

**אספקת מים**

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית 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 יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לכנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

**ביוב**

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא ייתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

**ניקוז-תיעול.**

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
2. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ואז בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.

**מי נגר עילי.**

מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.

**6.15 תאורה**

תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר. במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ואז מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.

**6.16 מניעת מטרדים בעת הבניה**

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

- א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים 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 כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו.
- 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 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 לדירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
- ח. אתר הבניה יגודר ישולט ויואר כחוק על מנת להבטיח את הולכי הרגל והנוסעים ברכב.

**6.17 הוראות בנושא חשמל**

לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

**6.18 תחנות טרנספורמציה**

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הנוראות תכנית חפ/מק/1400 ת"ט. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.

**6.19 מבנים להריסה**

כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתר הבניה. ביצוע ההריסה יהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

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

בשלב אחד

**7.2 מימוש התוכנית**

15 שנים

**8. נספח הליכים סטטוטוריים לתוכנית מס' חפ/מק/2326**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400	מופקדת	2642	3.7.1980

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>			

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
תאריך ההחלטה	החלטה	

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.			



9. חתימות

תאריך: 04.02.14	חתימה: 	שם: צבי פוקס	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 511626145	תאגיד/שם רשות מקומית: צ.פ. חברה לבניין בע"מ		
תאריך: 04.02.14	חתימה:  מתני הוד אדריכלות והנדסה בע"מ רחוב יוסף 49 חיפה	שם: מתי הוד	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 513103736	תאגיד: מתי הוד אדריכלות והנדסה בע"מ		
תאריך: 04.02.14	חתימה: 	שם: צבי פוקס	יזם בפועל
מספר תאגיד: 511626145	תאגיד: צ.פ. חברה לבניין בע"מ		
תאריך: 04.02.14	חתימה: 	שם: צבי פוקס	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 511626145	תאגיד: צ.פ. חברה לבניין בע"מ		