

14

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס': חפ/2299

שם תוכנית: שינוי הוראות בנייה בחלקה 22 גוש 11682-1 ברח' הצלבנים 22 חיפה

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
02.10.2013
בתוקף
תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2299/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6611
ביום 20.6.13

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תוכנית ת.מ. מס' חפ/ 2299
הומלץ להפקדה
בישיבה ח - 59 ב - 11.07.2011
(-) ח. אלמגור יושב ראש הועדה
(-) א. וסרמן סחנדס העיר

נ. שרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תוכנית מס. 2299/מ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.9.12 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

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

דברי הסבר לתוכנית

קרקע התכנית נמצאת ברח' הצלבנים 22, מיקומה על דופן דרומית גבוהה של מתחם רחוב הצלבנים ומשקיפה אל מפרץ חיפה, בתחום תכנית מאושרת חפ/853 א'. על המגרש נבנו שתי יחידות דיור צמודות, לכל אחת שתי קומות מעל קומת עמודים. המעבר מן הרחוב לחלקת המגורים מתבצע דרך חלקת דרך המכילה שביל ציבורי, מערכת מהלכי מדרגות וקירות תמך.

בשטח קיימים שטחי בנייה נוספים שנבנו ללא היתר, אותם לא ניתן לאשר בגלל חריגות מהוראות תכניות חלות באחוזי בנייה גבוהים מהמאושר, שינויים בקווי בניין והגדלת גובה הבניין מעל המותר.

מטרת תכנית חפ/2299 כפי שהוגשה, הסדרת הבנייה הקיימת תוך תגבור זכויות הבנייה, שינוי קווי בניין והגדלת גובה בניין, בהתאם להחלטת הועדה המקומית והוראות הגובה בתכנית חפ/853 א'.

הועדה המקומית לתכנון ובנייה החליטה בישיבתה בתאריך 4.5.09 כי תתמוך בתכניות הכוללות תוספות בנייה באזור הדרומי של מתחם הצלבנים, עד 70% בנייה עיקרית במגרש משטח החלקה נטו. בחודש יוני 2012 אימצה הועדה המחוזית את מסמך המדיניות שהוכן למתחם רח' הצלבנים

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת בניה קימת בגוש 11682 חלקה 22, ברח' הצלבנים 22 חיפה	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
חפ/2299	מספר התוכנית			
1.131 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
18.08.2013	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
לי"ר	לפי סעיף בחוק			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות			
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
		קואורדינטה X	198700
		קואורדינטה Y	746675
1.5.2	תיאור מקום	בית מגורים ברחוב הצלבנים 22, חיפה ממוקם על צד דרומי גבוה של מתחם רחוב הצלבנים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית חיפה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	חיפה
		יישוב	חיפה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה רחוב מספר בית	מורדות הכרמל הצפוניים הצלבנים 22

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11682	מוסדר	חלק מגוש	22	27, 28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
11682	10813

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

2. 10. 13.

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: _____

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: 18.9.08 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"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).

תאריך: 2.9.13 אריק סמון 517

שם המודד: _____ מספר רשיון: _____

מ.מ. ברמון מודדים מוסמכים בע"מ רח' העצמאות 61, חיפה 0478523602 חתום

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 30.12.11 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך: 2.9.13 אריק סמון 517

שם המודד: _____ מספר רשיון: _____

מ.מ. ברמון מודדים מוסמכים בע"מ רח' העצמאות 61, חיפה 0478523602 חתום

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/229	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229 ממשיכות לחול	ע"ר 515	15.2.1934
חפ/669	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו חפ/669- רח' יפה נוף. כל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול	ע"ר 1391	15.02.45
חפ/853 א'	שינוי	התכנית משנה את אחוזי הבנייה שנקבעו בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית חפ/853 א' ממשיכות לחול	613	24.7.1958
חפ/229 ה'	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו חפ/229 ה'- קביעת אחוזי בנייה מותרים באזורי מגורים. כל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול	3021	2.2.1984
חפ/229 י'	כפיפות	התכנית אינה משנה הוראות תכנית חפ/229 י'- אופן חישוב שטח בנייה למגורים	3484	17.9.1987
חפ/229 ה' 1	כפיפות	התכנית אינה משנה הוראות תכנית חפ/229 ה' 1-תיקון אופן חישוב שטח בנייה לאכסדרות וגזוזטראות	4201	14.3.1994
חפ/1400 יב'	שינוי	התכנית משנה את המפורט בתכנית חפ/1400 יב'- הוראות בנייה למבנים במרווחים. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול	4402	21.4.1996
חפ/מק/1400 תט'	כפיפות	התכנית אינה משנה הוראות תכנית חפ/מק/1400 תט'- תחנות טרנספורמציה	4536	26.6.1997
חפ/מק/1400 יב' 1	שינוי	התכנית משנה את המפורט בתכנית חפ/1400 יב' 1- הוספת הוראות בנייה למבנים במרווחים. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול	4626	8.3.1998
חפ/מק/1400 גב'	כפיפות	התכנית אינה משנה הוראות תכנית חפ/מק/1400 גב'-גובה בנייני באזורי מגורים	4896	26.6.2000
חפ/מק/229 ה' 2	כפיפות	התכנית אינה משנה הוראות תכנית חפ/מק/229 ה' 2- גזוזטראות	5232	27.10.2003
חפ/מק/1400 יב' 4	כפיפות	התכנית אינה משנה הוראות תכנית חפ/מק/1400 יב' 4- הוראות לגגונים	5293	29.4.2004
חפ/מק/1400 פמ'	כפיפות	התכנית אינה משנה הוראות תכנית חפ/מק/1400 פמ'- הוראות להתקנת פרגולות	5501	28.2.2006
תמ"א 38	כפיפות	התכנית אינה משנה הוראות תמ"א 38- רעידות אדמה	5397	18.5.2005

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דניאל וינד	14.04.2013	1	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דניאל וינד	31.01.2013	1	1	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דניאל וינד	31.01.2013	1	1	1:100	מנחה*	נספח בניי ופיתוח

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

* מחייב בנושאים: זכויות בנייה, קווי בניין וגובה בניין מפני קו קרקע טבעי בהתאם לרשום במסמכי התכנית

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ תקנה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
				04-8335685	כתובת 18 הצלבנים חיפה	לי"ר	עיריית חיפה	לי"ר	20831855	נגיאר יעקב	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
			04-8335685	כתובת 18 הצלבנים חיפה		עיריית חיפה		20831855	נגיאר יעקב	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			04-8339998	כתובת 22 חיפה		עיריית חיפה	026356196	אליאס	בעלים
			04-8356356	ביאליק 3 חיפה		עיריית חיפה			בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-8324271	052-3754790	04-8231054	קדיש לוז 7 חיפה			31172	054109947	דניאל וינד	מהנדס
	04-8529411	052-2475198	04-8523602	העצמאות 61 חיפה			517		מאיר ברמן	מודד מוסמך

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	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הסדרת חריגות הבנייה בבניין מגורים קיים תוך שמירה על הוראות קו ההשקף המאושר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הסדרת כל שטחי הבנייה העיקריים עפ"י מסמך העקרונות שאושר למתחם רח' הצלבנים
2. קביעת שטחי שירות
3. סימון להריסה של חריגות בנייה מחוץ למגרש
4. הסדרת גובה הבניין
5. שינוי בקווי בניין

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		586	+304.6	(*) 281.4	מ"ר	מגורים
		2	-3	(**) 5	מס' יח"ד	

(*) 28% שטח עיקרי משטח חלקה מקורי, דהיינו 1005 מ"ר, בהתאם לנקבע בתכנית מאושרות.
(**) עפ"י מדיניות שנקבעה למתחם רח' הצלבנים מותר לבנות עד 6 יח"ד לדונם- במגרש זה מותרות 5 יח"ד

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
ל"ר	100	מגורים א'
	200	דרך ולאן טיפול נופי
	300	דרך מאושרת

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	אחוזים	מ"ר
74.00	837	74.00	837
18.13	205	18.13	205
7.87	89	7.87	89
100%	1131	100%	1131

↓

אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
74.00	מגורים א'	74.00	מגורים א'
18.13	דרך ולאן טיפול נופי	18.13	שביל נטוע
7.87	דרך מאושרת	7.87	דרך מאושרת
100%	סה"כ	100%	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יותר בניין מגורים דו-משפחתי בהתאם למוראה בתשריט.
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם להוראות תכנית חפ/853 א' למעט השינויים בתכנית.
ב.	מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח אשר תאושר ע"י ועדה מקומית חיפה. התכנית תערך בהתאם לנספח הבינוי על רקע מפת מדידה מעודכנת ותהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה להיתר.

4.2	דרך מאושרת וטיפול נופי
4.2.1	שימושים
	יותר חניות לדירות הקיימות בלבד. ישמש למעבר כלי רכב /או הולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבנייה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) למעט מסילת ברזל. בנוסף ישמש למעבר הולכי רגל באמצעות מהלכי מדרגות בגישה מן המסעה אל הבניין בתחום מגרש המגורים. יתר הרצועה תשמש לביצוע לגינון ונטיעות ועבודות פיתוח.
4.2.2	הוראות
א.	על מבקשי היתר הבנייה לשלם היטלים כחוק. במידה ויידרשו שינויים בדרכים קיימות ובמדרכות, הם יבוצעו ע"י יוזמי התכנית.
ב.	בעת ביצוע הרחבת הדרך במלוא רוחבה המאושר יועתקו מדרגות הגישה למבנה לתחום מגרש המגורים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמיגות לדיונים (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			מגוון (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד						
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מספר קומות						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל מפלס לכניסה הקובעת					
				מתחת לכניסה הקובעת							מעל מפלס לכניסה הקובעת	שרות				עיקרי	שרות	עיקרי			
(11) (10)	(11) (10)	(11) (10)	(11) (10)	0	3	11.8	44	2.39	5	80	0	0	666	0	0	80	586	837	100	(1)	מגורים
(11) (10)	(11) (10)	(11) (10)	(8) (7) (9)	(8) (7) (9)	(8) (7) (9)	(7) (8) (9)	(7) (8) (9)	(6)	(6)	(1) (2) (3) (4) (5)	(1) (2) (3) (4)	(1) (2) (3) (4) (5)	(1) (2) (3) (4) (5)	(1) (2) (3) (4) (5)	(1) (2) (3) (4) (5)	(1) (2) (3) (4) (5)	(1) (2) (3) (4) (5)	(1) (2) (3) (4) (5)	(1)	(1)	

(1) אופן חישוב שטח הבנייה ושטחי השירות למגורים יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 יי על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת ההיתר הבנייה

(2) א. בהתאם לסעיף 3.1 בהתלטה ו. מחוזית מיום 7.04.12 נאמר כי תינתן תוספת שטח שירות לשטחים לחנייה

ב. בשטחי השירות נכללים שטחי חנייה

(3) בשטחי השירות שמעל מפלס הכניסה הקובעת נכללים שטחי מחסנים וממ"ד

(4) יותר להעביר שטח שירות לחנייה ולמחסנים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת באישור ועדה מקומית

(5) א. מפלס הכניסה הקובעת יהיו $0.00 = 207.04$ מ'

ב. מפלס רום הגג יהיו $11.80 = 218.84$ מ'

(6) עפ"י מדיניות שנקבעה למתחם רח' הצלבנים מותר לבנות עד 6 יח"ד לדונם, דהיינו במגרש זה מותרות 5 יח"ד - בפועל נבנו במגרש 2 יח"ד

(7) מספר הקומות יאושר כמוראה בנספח הבינוי והפיתוח

(8) הגבהים ימדדו בהתאם להוראות תכנית חפ/1400 גבי יאושרו כמוראה בנספח הבינוי והפיתוח

(9) הוראת התכנית לנושא גובה הבניין (במטרים) ומספר הקומות תהווה הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 1912 לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) - התשס"ב

(10) קווי הבניין לפיתוח יהיו עפ"י המסומן בנספח הבינוי והפיתוח, קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט

(11) הוראת התכנית לנושא קווי בניין (במטרים) תהווה הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 1912 לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב.

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעה ורישום

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

6.2 חלוקה ורישום

- גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום ולאשרה במסודות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.3 שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- לבניין יאושר גג שטוח כמוראה בנספח הבינוי והפיתוח והוא יטופל כחזית תמישית.
- לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסת, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר הבנייה.
- כל התשתיות תהיינה תקניות, תת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית (חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'). לא יותקנו צינורות ו/או כבלים על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. בבקשה להיתר של המבנה יינתן פתרון למיזוג אויר אשר ימנע פגעי הרעש ונוקים לחזיתות.

6.4 הוראות פיתוח ופיתוח גנני

- על בעלי היתר הבנייה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכד', הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה.
- בעלי היתר הבנייה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
- במידה ותבוצע חנייה במפלס הרחוב תוך בניית קירות תומכים חדשים, תחול חובת פיתוח גנני בשטחים שמעל החנייה.

6.5 חנייה

- כל תוספת יח"ד (בהתאם לצפיפות שנקבעה במדיניות מתחם רח' הצלבנים) במבנה הקיים תחייב מתן פתרונות חנייה בתחום המגרש עפ"י התקן שיהיה תקף באותה עת. במידה ולא ניתן יהיה להקצות מקומות חנייה בתחום המגרש, יינתן פתרון אחר באישור הועדה המקומית חיפה.
- במידה והבניין הקיים ייהרס, על הבנייה החדשה תחול חובת מתן פתרון החנייה בתחום המגרש עפ"י התקן שיהיה תקף באותה עת.

6.6 מבנים להריסה

על יזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה לבצע את כל פעולות ההריסה של בינוי שבתחומי השטח הציבורי המיועד לדרך ו/או לטיפול נופי או שמחוץ לגבולות מגרש הבנייה שלהם ובהתאם ללוח זמנים כפי שייקבע ע"י משרד מהנדס העיר.

6.7 דרכים

- א. יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבנייה חייבים לשלם היטל כבישים כחוק.
- ב. יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבנייה יהיו אחראים שביצוע השינויים שיידרשו בדרכים, במדרכות ובמעברים להולכי הרגל ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה.
- ג. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי הגשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה.

6.8 תשתיות

לפני תחילת תכנון המבנים ולקראת הבקשה להיתר בנייה, על היזם/או מבקש היתר הבנייה לפנות לתאגיד מי כרמל ולמחלקת ניקוז באגף שפ"ע, לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. מבקשי היתר הבנייה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. הבקשה להיתר בנייה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע בעירייה, כמפורט להלן:

אספקת מים

- א. מתן היתר בנייה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
- ב. לפני תחילת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
- ג. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים וכל שינוי במיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע עפ"י תכנית מאושרת על ידי תאגיד מי כרמל.
- ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי ייקבע עפ"י הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן ייקבע עפ"י הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.
- ה. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר הבנייה סימון 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.

ביוב

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

ניקוז ותיעול

- א. מתן היתר בנייה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע בעירייה.
- ב. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע בעירייה.

6.9 מי נגר עילי

- א. באזורים המיועדים לפיתוח - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. בתכנון הדרכים והחניות, ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים חדירים וסופגי מים וייעשה שימוש ככל שניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10 כיבוי אש

- א. מפה מצבית שתוכן עפ"י הוראות תכנית זו, תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
- ב. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר הבנייה יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

6.11 עצים בוגרים

א. כל העצים הבוגרים המסומנים בתשריט כמיועדים לשימור, לא תותר בהם שום פגיעה.
תנאי למתן היתר בנייה תהיה מפה מצבית בק"מ לפחות 1:500 חתומה ע"י מודד מוסמך אשר תשמש רקע למסמכי היתר הבנייה.

6.12 חשמל

א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורה.
ב. ארונות חלוקה ומתקנים עיליים ימוקמו בצורה מוסתרת מהרחוב.

6.13 תאורה

א. תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית בניוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בנייה.
ב. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבנייה ישלמו היטלי תאורה כחוק.

6.14 תחנת טרנספורמציה

א. לא תורשה הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
ב. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.

6.15 תקשורת

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

6.16 אשפה

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

6.17 מקלטים

לא יוצא כל היתר בנייה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס פיקוד העורף.

6.18 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

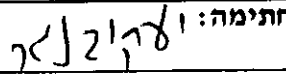
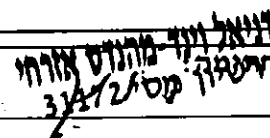
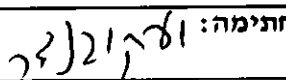

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יעקב נג'אר	חתימה: 	תאריך: 28.8.13
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: דניאל וינד	חתימה: 	תאריך: 27.8.13
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: יעקב נג'אר	חתימה: 	תאריך: 28.8.13
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: אליאס נג'אר	חתימה: 	תאריך: 29.08.13
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה.