

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/2299 א'

"הסדרת בניה קיימת ברח' הצלבנים 16 חיפה, חלקה 35 בגוש 11682"

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה

11-02-2014

ג ד ג ק כ ל
תיק מס:

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ו שרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>חפ/2299/א</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>8.1.14</u> לאשר את התכנית. <u>901</u> יו"ר הועדה המחוזית.</p>	<p>הועדה הסקומית לתכנון ובניה - חיפה</p> <p>תכנית ת.ע. מס' חפ/2299 א'</p> <p>הומלץ להפקדה</p> <p>בישיבה ה - 48 ב - 24.01.11</p> <p>(-) חדוה אלמון יסב ראש הועדה</p> <p>(-) א. וסרמן סהנדס העיר</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>חפ/2299/א</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6263</u> ביום <u>26.2.14</u></p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>חפ/2299/א</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6649</u> ביום <u>22.8.13</u></p>

דברי הסבר לתוכנית

שטח התוכנית נמצא ברחוב הצלבנים 16 בעיר חיפה, בתחום תוכניות חפ/853 א' (מאושרת משנת 1958). השטח נמצא באזור שמדרום לרחוב.

בתאריך 4.5.09 החליטה הועדה המקומית חיפה כי היא תתמוך בתוכניות הכוללות תוספת זכויות בניה במתחם רחוב הצלבנים. החלטה זו קבעה כי:

- באזור מדרום לרחוב הצלבנים ניתן יהיה להגדיל את זכויות הבניה עד ל-70% משטח חלקה נטו.
- ניתן להתיר תוספת קומות ובתנאי שגובה הבנין מפני הקרקע הטבעית יישמר כפי שנקבע בתכנית המאושרת.
- במקרים בהם יש חריגות מעבר לקווי בנין, ניתן לצמצם את המרווחים בתנאי שיוגדל מרווח בשטח דומה באזור אחר במגרש, כך שהס"כ בתחום קווי הבנין לא יגדל וישאר שטח לגינון ונטיעות.
- במסגרת התכנית המפורטת יינתנו הוראות בנושא פיתוח לכל מגרש, כך שיישמרו המראה הירוק של המורד.

התכנית המוצעת נועדה להסדיר את הבניה הקיימת, תוך תיגבור זכויות הבניה ומימוש החלטת הועדה המקומית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: חפ/2299 א' שם התוכנית: "תוספת אחוזי בניה והסדרת בניה קיימת רח' הצלבנים 16 – חיפה"

עורך התוכנית: אדר' אברהם יוסף תאריך: 04.02.2014

חתימה: 

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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	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 שלם וסגור)	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 וחותמת ⁽²⁾	4.1	
	✓	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/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מסמכי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		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 לחידרת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		חזוק מבנים בפני רעידות
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית 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?		חזוק 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 התכנית 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/תנחית מוסד התכנון.

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האוף 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"יב - שמירה על עצים בוגרים

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' אברהם יוסף, מספר זהות 14403398,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חפ/2299 א' ששמה "הסדרת בניה קיימת ברח' הצלבנים 16 חיפה, חלקה 35 בגוש 11682" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 26598.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. יסמן ב"ר יועץ תכנון ותכנון אדריכלות

ב. _____

ג. _____

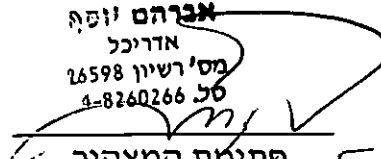
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות 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.

אברהם יוסף

אדריכל

מס' רשיון 26598

טל. 4-8260266


חתימת המצהיר

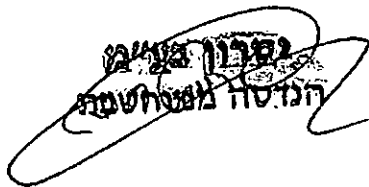
04.02.2014

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה פרוכטר יוסף מספר זהות 053911897
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' חפ/2299 א' ששמה "הסדרת בניה קיימת ברח' הצלבנים 16 חיפה, חלקה 35 בגוש 11682" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה בתחום הכנת תשריטים והוראות התכנית שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני ערכתי את הנושאים הכנת התשריט והוראות התכנית 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.



ישראל
הנוטה מומחית

חתימת המצהיר

04.02.2014
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/2299 א'

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: 19.06.2013 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).

אפריים לבנונג 503 לנבדר ורנז (1997) גע"מ S.2614
שם המודד מספר רשיון חתימה תאריך

2. עדכניות המדידה

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

שם המודד מספר רשיון חתימה תאריך

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"הסדרת בניה קיימת ברח' הצלבנים 16 חיפה,
חלקה 35 בגוש 11682"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

חפ/2299 א'

מספר התוכנית

0.677 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

04.02.2014

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לייר

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 חיפהקואורדינטה X 198648
קואורדינטה Y 746713**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית חיפה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב חיפה

שכונה מורדות הכרמל הצפוניים רחוב הצלבנים מספר בית 16

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11682	מוסדר	חלק מהגוש	35	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 לא רלבנטי**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית** לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24.7.1958	613	התכנית משנה את אחוזי הבניה שנקבעו בתכנית חפ/853 א'. כל יתר ההוראות בתכנית חפ/853 א' ממשיכים לחול.	שינוי	חפ/853 א' ✓
15.2.1934	ע"ר 515	התוכנית משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית חפ/229 "תוכנית המתאר של העיר חיפה" ממשיכים לחול.	שינוי	חפ/229 ✓
2.2.1984	3021	תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מאושרת חפ/229 ה' - "קביעת אחוזי הבניה המותרים באזורי מגורים". הוראות התוכנית המאושרת אשר אינן משתנות מכוח תוכנית זו, נשארות בתוקפן.	שינוי	חפ/229 ה' ✓
17.9.1987	3484	התוכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/229 י" - "אופן חישוב שטח הבניה למגורים".	כפיפות	חפ/229 י" ✓
14.3.1994	4201	תוכנית זו כפופה להוראות חפ/229 א/1 - "תיקון אופן חישוב שטח הבניה לאכסדרות וגזוזטראות".	כפיפות	חפ/229 א/1 ✓
27.10.2003	5232	התוכנית כפופה להוראות חפ/229 א/2 - גזוזטראות.	כפיפות	חפ/מק/229 א/2 ✓
21.4.1996	4402	התכנית כפופה להוראות חפ/1400 יב, שקובעת הוראות בניה למבנים במרווחים.	כפיפות	חפ/1400 יב ✓
8.3.1998	4626	התכנית כפופה להוראות חפ/1400 יב/1, שמשלימה הוראות בניה למבנים במרווחים.	כפיפות	חפ/מק/1400 יב/1 ✓
29.4.2004	5293	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400 יב/4, שקובעת הוראות לגגונים	כפיפות	חפ/מק/1400 יב/4 ✓
26.6.2000	4896	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400 גב' - "גובה בנינים באזורי מגורים".	כפיפות	חפ/מק/1400 גב' ✓
28.2.2006	5501	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400 פמ, שקובעת הוראות להתקנת פרגולות.	כפיפות	חפ/מק/1400 פמ ✓
26.6.1997	4536	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400 תט - "תחנות טרנספורמציה".	כפיפות	חפ/מק/1400 תט ✓
18.5.2005	5397	התוכנית כפופה להוראות תמ"א 38 רעידות אדמה.	כפיפות	תמ"א 38 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	18	ל"ר	אפריל 2013	אדרי' אברהם יוסף	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	אפריל 2013	אדרי' אברהם יוסף	ועדה מחוזית	
נספח בינוי ופיתוח	מנחה (*)	1:100	ל"ר	1	אפריל 2013	אדרי' אברהם יוסף	ועדה מחוזית	

(* "מחייב בנושאים: זכויות בניה, מרווחי בניה (קווי בנין) וגובה מפני קו קרקע טבעי בהתאם לרשום במסמכי התכנית".

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
	בקי פתחי בקי מוייסר	050379676 052574894				רח' הצלבנים 16 חיפה 34373	04-8628880	054-4580703	04-8628886		

1.8.2 יזם בפועל לא רלבנטי

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	בקי פתחי בקי מוייסר	050379676 052574894				רח' הצלבנים 16 חיפה 34373	04-8628880	054-4580703	04-8628866	
בעלים				עיריית חיפה		רח' ביאליק 3 חיפה	04-8356356			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אברהם יוסף	14403398	26598			רח' נורית 4 חיפה 34654	04-8260266	052-2791072	04-8257826	Avio7@walla.com
מודד מוסמך	אפרים לבנברג		503			שד' בן גוריון 32 חיפה 35023	04-8536607	052-8746456	04-8512706	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלבנטי	

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**

תוספת אחוזי הבניה לצורך הסדרת בניה קיימת במגרש, ובהתאם להוראות חפ/853 א'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. תוספת אחוזי בניה.

ב. קביעת הוראות לבניה ופיתוח, בהתאמה למסמך העקרונות למתחם רחוב הצלבנים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.677
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	314		189	125 (1)	מ"ר	מגורים א'
	2		-1	3 (2)	מס' יח"ד	

(1) על פי תכנית חפ/853 א' 28% אחוזי בניה משטח חלקה מקורי

(2) עפ"י החלטת הועדה המחוזית בישיבה 2012011 ביום 3.9.12 נקבע כי בתחום התכנית תותרנה 3 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
		לא רלבנטי		101	מגורים א'
				201	דרך וטיפול נופי
				301	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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
66.17%	448	מגורים א'	←	66.17%	448	מגורים א'
21.57%	146	דרך וטיפול נופי		21.57%	146	שביל נטוע
12.26%	83	דרך מאושרת		12.26%	83	דרך מאושרת
100.00%	677	סה"כ		100.00%	677	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>1. תוספות הבניה יותאמו לבנין הקיים מבחינת עיצוב החזיתות. יושם דגש על אופן חבור הבניה החדשה לבניה הקיימת, הכל בתיאום ואישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. חזיתות המבנה הקיים יטופלו במסגרת הבניה המוצעת תוך יצירת חזית משולבת ואחידה בין הקיים והמוצע.</p> <p>3. פתרון למסתורי הכביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.</p> <p>4. התקנת דודי שמש, קולטים, מזגני אוויר, ארובות לתנורים ומיכלי דלק תעשה על פי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. חלה חובת התקנה של גגות משופעים ומחופים רעפים, כנקבע עפ"י תכנית מאושרת.</p>
ב.	<p>1. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י הוועדה המקומית. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תערך על רקע מפת מדידה מעודכנת.</p> <p>2. הוצאת היתר בניה תותנה באטימת קומת הביניים בבנין ע"י קורות שתי וערב מבטון מזוין. יתקבל אישור מהנדס הבנין כי אכן הדבר בוצע.</p> <p>3. הוצאת היתר בניה תותנה ברישום הערת הזהרה על פי תקנה 27, כי קומת הביניים לא תשמש למטרה כלשהי.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה פיתוח גנני בחזית החללים הבנויים שאינם מנוצלים למגורים הן בחזית לרחוב והן בחזיתות הפונות למרווחים הצדדיים. הפיתוח יעשה בהתייעצות עם מחלקת גנים ונוף בעיריית חיפה.</p>

4.2	דרך וטיפול נופי
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
	<p>יותר מעבר לרכב באזור הכניסה לחניה. ביתר רצועת השצ"פ יתוכנן ויבוצע גינון ונטיעות בהתאם לתכנית שתוגש עם היתר הבניה.</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור מודד מוסמך כי אכן נהרסו הקירות החוסמים לרוחבו את השביל הציבורי הנטוע והוא נפתח למעבר חופשי כנדרש ע"י תכנית מאושרת וכי עבודת הריסת הקירות החוסמים תשתקף בכל מסמכי התוכנית.</p>

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה ולמעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א.	על מבקשי היתר הבניה לדאוג לסלילת ו/או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתוכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.
ב.	ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה ע"פ תוכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
ג.	בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	101	448 (מרבי)	314 (4)(2)(1) (7)(6)(5)	323 (4)(3)(2)(1)	-	-	70%	2	4.4	53%	22.9	5	0	כמסומן בתשריט (14) (13)			

שטחי בניה:

- 1. שטח עיקרי יחושב משטח מגרש נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.
- 2. ניתן לנייד את מלוא זכויות הבניה (עיקרי ושרות) מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת והפוך.
- 3. שטחי שירות כוללים חניה, קומת עמודים ו-2 ממ"דים.
- 4. אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי השירות למגורים יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 יי על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה.
- 5. שטח קומות הביניים לא ייכלל בסה"כ שטח הבניה במגרש.
- 6. אטימת קומות הביניים בקורות שתי וערב מבטון, החתומה ע"י מהנדס בנין והמאשרת כי אכן האטימה בוצעה לשביעת רצונו, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 7. רישום הערת אזהרה כי קומות הביניים לא תשמשה למטרה כלשהיא, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה, בהתאם לנאמר בסעיף 6.1.
- 8. עפ"י החלטת ועדה מחוזית מותרות לבניה במגרש זה 3 יח"ד – בפועל, נבנו 2 יח"ד במגרש.

גובה מבנה:

- 9. גובה המבנה יהיה בהתאם לסעיף 7 ו' בתכנית המאושרת 853/א': "הגובה הכללי של פני המפלס העליון של הכרכובים האופקיים של הגגות המשופעים לא יעלה בשום מקום על 8.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית".
 - 10. מספר הקומות יהיה בהתאם למוצג בנספח הבינוי והפיתוח ובכפוף לסעיף 9 לעיל וסעיף 12 למטה..
 - 11. הוראת התכנית לנושא גובה הבנין תהווה הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית – התשס"ב).
 - 12. גגות הבניין יהיו משופעים ומחופים רעפים, בהתאם לתכנית המאושרת חפ/853/א'.
- קווי בנין:**
- 13. הוראת התכנית לנושא קווי בנין תהווה הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכני - התשס"ב).
 - 14. חישוב התכנית כולל את שטח קומת העמודים.

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות ורישום**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולטיפול נופי נועדים להפקעה וירשמו 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 או חפץ.

תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה כי קומות הביניים, האטומות ע"י קירות בטון מזויין, לא תשמשנה למטרה כלשהיא.

6.2 חלוקה ורישום

א. גבולות חלקות הקרקעות הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.

ג. על יוזמי תכנית זו, ו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.

ד. על יוזמי תכנית זו, ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.3 שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסת, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר הבניה.

ב. 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 גלויים על הקירות החיצוניים של הבניינים.

ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ד. בבקשה להיתר של המבנה יינתן פתרון למיזוג אויר אשר ימנע את מפגעי הרעש ונזקים לחזיתות.

ה. ישמר הדירוג המוצג בנספח הבינוי לכל הקומות וכן לקומות הביניים בהתאם למוצג בנספח הבינוי וביתר מסמכי התכנית.

6.4 פיתוח ופיתוח גנני	
א.	על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכד', בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה ותאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן להיתר בניה.
	בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
ב.	תנאי להיתר הבנייה יהיה פיתוח גנני בחזית החללים הבנויים שאינם מנוצלים למגורים הן בחזית לרחוב והן בחזיתות הפונות למרווחים הצדיים.
	הפיתוח יעשה בהתייעצות עם המחלקה לתכנון העיר.

6.5 חניה	
א.	כל תוספת יח"ד (בהתאם לצפיפות שנקבעה במדיניות מתחם רח' הצלבנים) תחייב מתן פתרונות חנייה בתחום המגרש עפ"י תקן החנייה התקף ביום הוצאת היתר הבנייה.
ב.	במידה והבנין יהרס החניה תהיה בתחום המגרש ומספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

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 הבניה שלהם ובהתאם ללוח הזמנים כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית.

6.7 מניעת מטרדים בעת הבניה	
	מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
א.	הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידם יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
ב.	אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
ג.	לצרכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
ד.	במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרוכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור הוועדה המקומית.
ה.	העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם, ע"י גידור שטח הבניה.
	כמו כן יקבעו דרכים חלופיות להולכי רגל בזמן הבניה.
ו.	בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
ז.	מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

6.8	דרכים
א.	יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבנייה חייבים לשלם היתר כבישים כחוק.
ב.	יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה יהיו אחראים שביצוע השינויים שיידרשו בדרכים, במדרכות ובמעברים להולכי הרגל, יעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה.
ג.	בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, מדרגות, 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.

6.9	תשתיות
לפני תחילת תכנון המבנים ולקראת הבקשה להיתר בניה, על היזמים ו/או מבקשי היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ולמחלקת הניקוז באגף שפ"ע בעירייה, כמפורט להלן:	
6.9.1	אספקת מים
א.	מתן היתר בניה 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 הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
ג.	כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים וכל שינוי במיקום מגופים ואביזורים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע עפ"י תכנית מאושרת ע"י תאגיד מי כרמל.
ד.	קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי ייקבע עפ"י הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות.
ה.	מיקום חיבור צרכן ייקבע עפ"י הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.
ה.	על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר הבניה סימון מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.
6.9.2	ביוב
א.	מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
ב.	לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.
6.9.3	ניקוז ותיעול
א.	מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית ניקוז משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע בעירייה.
ב.	לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שבוצע פתרון ניקוז באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע בעירייה.

6.10 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.
6.11 כיבוי אש	
א.	מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
ב.	אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרטים קיימים ובהתאם לחוק.
6.12 חשמל	
מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970), בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורה.	
6.13 תאורה	
א.	תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.
ב.	בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי תאורה כחוק.
6.14 תחנת טרנספורמציה	
א.	לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.
ב.	ארונות חלוקה ומתקנים עיליים ימוקמו ככל האפשר בקירות הפיתוח בצורה מוסתרת מהרחוב ובאישור חברת החשמל לישראל והועדה המקומית.
6.15 תקשורת	
קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.	
6.16 אשפה	
מתקני אצירת האשפה יהיו באישור מחלקת התברואה העירונית והוועדה המקומית וישולבו בפיתוח או במבנה באופן שלא יהוו פגיעה נופית בחזיתות המגרש.	

6.17 מקלטים
לא יוצא כל היתר בניה 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 לא רלבנטי	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

לא רלבנטי.

8. חתימות

תאריך: 4.2.14	חתימה: ג'יק סמו מייסד ג'יק	שם: בקי פתחי בקי מויסר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 04.02.2014	חתימה: אברהם יוסף אדריכל מס' רשיון 26398 טל 04-8260268	שם: אדר' אברהם יוסף	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך: 4.2.14	חתימה: ג'יק סמו מייסד ג'יק	שם: בקי פתחי בקי מויסר	יוזם במועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך: 4.2.14	חתימה: ג'יק סמו מייסד ג'יק	שם: בקי פתחי בקי מויסר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: עיריית חיפה		

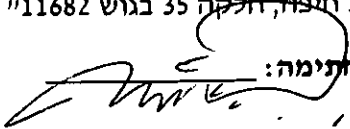
נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: חפ/2299 א' שם התוכנית: "הסדרת בניה קיימת ברח' הצלבנים 16 חיפה, חלקה 35 בגוש 11682"

עורך התוכנית: אדר' אברהם יוסף

תאריך: 04.02.2014

חתימה:



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

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 אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		