

3008379

תכנית מס': 304-0072058 - שם התכנית: חפ/מק/2361 שינוי קו בנין בגוש 10774 חלקה-90 רחוב מרגלית-47 חיפה



22.10.2013 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0072058

חפ/מק/2361- שינוי קו בנין בגוש 10774 חלקה 90-רחוב מרגלית 47-חיפה

בסיסם הפקדת תכנית-תאריך קובע  
המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ  
דעיפים 89 ו-102 לחוק התכנון והבניה הוא  
המועד המאוחר שבין הפרסומים בעתון  
התכנית חפ/מק/2361 פורסמה להפקדה  
ביום 26.7.13

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

ועדה מקומית  
אישור תכנית מס' 2361/מק/105  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
ביום 10.7.2013

ועדה מקומית  
תכנית מס' 2361/מק/105  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 105 ביום 7.7.2013

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

הורעה על אישור תכנית מס' חפ/מק/2361  
פורסמה בולקוט הפרסומים מס' 6699  
ביום 19.11.2013

תכנית מס' חפ/מק/2361  
פורסמה בולקוט הפרסומים מס' 6645  
ביום 14.8.2013

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הוגשה על מנת לאפשר בניית מרפסת זיזית במרווח הקדמי.  
במסגרת התכנית מוצע לשנות את קו הבנין הקדמי וקו הבנין הצידי הדרומי בהתאם לקונטור הבנין כפי שנבנה,  
וכן להרחיב את רחוב מרגלית  
על פי הוראות תכנית חפ/229/ד ובהתאם למצב שקיים בשטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|     |                        |  |   |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית                              | חפ/מק/2361-שינוי קו בנין בגוש 10774 חלקה 90-רחוב מרגלית 47-חיפה |
|     |                        | מספר התכנית                            | 304-0072058   |
| 1.2 | שטח התכנית             |  | 1.082 דונם  |
| 1.3 | מהדורות                | שלב                                    | מילוי תנאים למתן תוקף   |
|     |                        | מספר מהדורה בשלב                       | 1   |
|     |                        | תאריך עדכון המהדורה                    | 15/10/2013  |
| 1.4 | סיווג התכנית           | סוג התכנית                             | תכנית מפורטת  |
|     |                        | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       | כן  |
|     |                        | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית   | מקומית  |
|     |                        | לפי סעיף בחוק                          | 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5   |
|     |                        | היתרים או הרשאות                       | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות                       |
|     |                        | סוג איחוד וחלוקה                       | ללא איחוד וחלוקה  |
|     |                        | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא  |

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

198681 קואורדינאטה X

744090 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב מרגלית 47, שכונת אחוזה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב   | ישוב |
|-------|----------|--------|------|
|       | 47       | מרגלית | חיפה |

שכונה ש.מבור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10774    | מוסדר   | חלק           | 90                  | 128               |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                  | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| חפ/ 136           | שינוי   | התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר | 0                  |                         | 30/07/1936 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
|                   |         | הוראות תכנית חפ/136 ממשיכות לחול.  |                    |                         |            |
| חפ/1400/יב        | כפיפות  | תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית מבנים במרווחים.                                      | 4402               | 2831                    | 21/04/1996 |
| חפ/229            | שינוי   | התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית חפ/229 ממשיכות לחול.         | 0                  |                         | 15/02/1934 |
| חפ/229/ד          | כפיפות  | תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב.               | 2262               | 62                      | 14/10/1976 |
| חפ/229/ה          | כפיפות  | תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית לקביעת אחוזי בניה המותרים באזורים המאושרים למגורים. | 1437               | 3021                    | 02/02/1984 |
| חפ/229/י          | כפיפות  | תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית לאופן חישוב שטח הבניה למגורים.                      | 3484               | 2707                    | 17/09/1987 |
| חפ/229/י1         | כפיפות  | תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית לחישוב שטחי בניה לאכסדרות וגזוטרואות.               | 4201               | 2771                    | 14/03/1994 |
| חפ/229/י5         | כפיפות  | תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חישוב שטחי שירות בבניי מגורים.                       | 6388               | 2981                    | 07/03/2012 |
| חפ/מק/1400/גב     | כפיפות  | תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית לקביעת גובה בניינים.                                | 4896               |                         | 26/06/2000 |
| חפ/מק/1400/יב/1   | כפיפות  | תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית בניה במרווחים-תיקון 1.                              | 4626               |                         | 08/03/1998 |
| חפ/מק/1400/יב/4   | כפיפות  | תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית לגגונים.  | 5293               |                         | 29/04/2004 |
| חפ/מק/1400/פמ     | כפיפות  | תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית לפרגולות  | 5501               | 2102                    | 28/02/2006 |

| מספר תכנית מאושרת   | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|---------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
|                     |         | משולב   |                    |                         |            |
| חפ/ מק/ 1400 / תט   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט תחולנה על תכנית זו. | 4536               |                         | 26/06/1997 |
| חפ/ מק/ 229 / י / 2 | כפיפות  | תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית לגזוזטראות.  | 5232               |                         | 27/10/2003 |
| תמא/ 34 / ב / 4     | כפיפות  | התכנית נמצאת באזור רגישות א/1 וכפופה להוראות התמ"א.   | 5704               | 3916                    | 16/08/2007 |

**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

| סוג המסמך             | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך  | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך     | נכלל בהוראות התכנית |
|-----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------|-----------|-------------|-----------------|---------------------|
| הוראות התכנית         | מחייב |          |                     |             | יוסף פרוכטר |           |             |                 | כן                  |
| תדפיס תשריט מוצב מוצע | מחייב | 1:250    | 1                   |             | יוסף פרוכטר |           |             | תשריט מוצב מוצע | לא                  |
| הליכים סטטוטוריים     | מחייב |          | 1                   | 21/07/2013  | יוסף פרוכטר |           | 21/07/2013  |                 | כן                  |
| בינוי                 | מנחה  | 1:200    | 1                   | 15/10/2013  | יוסף פרוכטר |           | 16/10/2013  |                 | כן                  |
| מצב מאושר             | מנחה  | 1:250    | 1                   | 15/10/2013  | יוסף פרוכטר |           | 16/10/2013  |                 | לא                  |

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|----------------|---------------|---------------|----------|------|--------|-----|------------|------------|--------------------|
|                | אברהם זיסקינד |               |          | חיפה | מרגלית | 47  | 04-8340148 | 04-8263143 | ziskind1@gmail.com |
|                | גניה זיסקינד  |               |          | חיפה | מרגלית | 47  | 04-8340148 | 04-8263143 | ziskind1@gmail.com |

**1.8.2 יזם**

| שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|---------------|---------------|----------|------|--------|-----|------------|------------|--------------------|
| אברהם זיסקינד |               |          | חיפה | מרגלית | 47  | 04-8340148 | 04-8263143 | ziskind1@gmail.com |
| גניה זיסקינד  |               |          | חיפה | מרגלית | 47  | 04-8340148 | 04-8263143 | ziskind1@gmail.com |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|-------|---------------|---------------|----------|------|--------|-----|------------|------------|--------------------|
| בעלים | אברהם זיסקינד |               |          | חיפה | מרגלית | 47  | 04-8340148 | 04-8263143 | ziskind1@gmail.com |
| בעלים | גניה זיסקינד  |               |          | חיפה | מרגלית | 47  | 04-8340148 | 04-8263143 | ziskind1@gmail.com |
| נעלים | אברהם ציבין   |               |          | חיפה | מרגלית | 47  | 04-8244054 | 04-8244054 |                    |
| בעלים | חלי ציבין     |               |          | חיפה | מרגלית | 47  | 04-8244054 | 04-8244054 |                    |



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר     | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                        | ישוב | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                      |
|--------------------|-----------|-------------|---------------|---------------------------------|------|-----------|-----|------------|------------|----------------------------|
| הנדסאי<br>אדריכלות | עורך ראשי | יוסף פרוכטר | ה/6448        | יטרון בע"מ-<br>הנדסה<br>ממוחשבת | חיפה | דישראלי   | 57  | 04-8343186 | 04-8343185 | yosi@isron.co.il           |
| מודד<br>מוסמך      | מודד      | רמזי קעואר  | 883           |                                 | חיפה | אל מותנבי | 22  | 04-8531532 | 04-8494662 | rainzi883@netvision.net.il |

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

קביעת הוראות ושינוי קו בנין למרפסת זיזית במרווח הקדמי על מנת לאפשר בניית מרפסת קונוולית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. קביעת הוראות ושינוי קו בנין למרפסת זיזית במרווח קידמי בהתאם לסעיף 62 א (א) סעיף קטן 4, וסעיף 62 א (א) סעיף קטן 5 לחוק.
- ב. שינוי קו בנין קידמי לרחוב מרגלית וצידי דרומי בהתאם לקונטור הבנין שנבנה, על פי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4 לחוק.
- ג. הרחבת רחוב מרגלית על חשבון תא השטח מ 9.0 מ' ל 11.89-12.75 מ', על פי הוראות תכנית חפ/229/ד ובהתאם למצב שקיים בשטח, על פי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 2 לחוק.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם  |      | 1.082      |                   |
|---|------|------------|-------------------|
| סוג נתון כמותי  | ערך  | מצב מאושר* | שינוי (+/-)       |
|   |      |            | סה"כ מוצע בתוכנית |
|   |      | מפורט      | מתארי             |
| מגורים (יח"ד)   | יח"ד | 2          | +2                |
| התכנית המאושרת לא הגבילה את מספר יחידות הדיור. הבנין כפי שנבנה כולל 2 יח"ד. |      |            |                   |
| מגורים (מ"ר)  | מ"ר  | 501        | +501              |
| שטח המגרש לצורך חישוב זכויות בניה הוא 835 מ"ר                               |      |            |                   |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח        |
|---------------------|----------------|
| דרך מאושרת          | 301            |
| דרך מוצעת           | 201            |
| מגורים א'           | 101            |
| סימון בתשריט        | יעוד           |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א'      |
|                     | תאי שטח כפופים |
|                     | 101            |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר  |           |              |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד       | מ"ר       | אחוזים       |
| דרך מאושרת | 161       | 14.88        |
| מגורים א'  | 921       | 85.12        |
| סה"כ       | 1,082     | 100          |
| מצב מוצע   |           |              |
| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 160.63    | 14.85        |
| דרך מוצעת  | 112.37    | 10.39        |
| מגורים א'  | 808.58    | 74.76        |
| סה"כ       | 1,081.58  | 100          |

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

|  |                   |
|--|-------------------|
| 4.1  | מגורים א'         |
| 4.1.1  | שימושים           |
|  | מגורים.           |
| 4.1.2  | הוראות            |
| א  | אדריכלות          |
| <p>א. הכל בהתאם להוראות התכניות המאושרות למעט המפורט בתכנית זו.</p> <p>ב. קו הבנין יהיה בהתאם לתשריט.</p> <p>ג. בתחום המרווח הקידמי לכוון רחוב מרגלית ניתן להקים מרפסת זיזית בעומק שלא יעלה על 3.5 מ' מקו הבנין הקדמי.</p> <p>ד. שטח המרפסת הזיזית יהיה בהתאם לחוק ועיצובה יהיה בהתאם להוראות תכנית חפ/מק/229/2/.</p> <p>ה. שטח המגרש בפועל הוא 809 מ"ר, בהתאם למצב הקיים בשטח.</p> <p>ו. שטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה הוא 835 מ"ר על פי התכניות המאושרות החלות על החלקה, ותכנית חפ/229/ד.</p> <p>ז. היתר לבניית המרפסת הזיזית בחזית הדירה הדרומית מותנה בשימור העצים המסומנים בתוכנית לשימור.</p> |                   |
| 4.2  | דרך מאושרת        |
| 4.2.1  | שימושים           |
| <p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>  |                   |
| 4.2.2  | הוראות            |
| א  | דרכים תנועה וחניה |
| <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ואו העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסיים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>  |                   |
| 4.3  | דרך מוצעת         |
| 4.3.1  | שימושים           |
| <p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>  |                   |
| 4.3.2  | הוראות            |
| א  | דרכים תנועה וחניה |
| <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p>   |                   |

|  |            |
|--|------------|
|  | <b>4.3</b> |
| <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ואו העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> |            |

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



| <b>6. הוראות נוספות</b> |   |
|-------------------------|---|
| <b>6.1</b>              | <b>עיצוב אדריכלי</b>  |
|                         | <p>המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה איננה המשמעות של סטיה ניכרת כפי שנקבע בחוק, התכנון והבניה.</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, כיוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ג. המתקנים הטכניים (מתקני מיזוג האוויר, הדודים, וכו') לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>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.</p> <p>ד. לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון, אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבניין בלבד.</p>   |
| <b>6.2</b>              | <b>בינוי ו/או פיתוח</b>   |
|                         | <p>1. קירות, מעקות וגידור:</p> <p>קירות תומכים, גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר) במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>הקירות יתואמו הן בגובהם והן בעיצוב האבן עם הקירות הקיימים הגובלים.</p> <p>לא יותקנו צינורות תשתיות גלויים על פני קירות תומכים הפונים לשטחים ציבוריים.</p> <p>2. אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש במקום מסתור ובלתי נצפה מתחום המדרכה. מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות.</p> <p>3. פיתוח המגרש:</p> <p>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.</p> <p>4. תכנית בינוי ופיתוח:</p> <p>א. בקשה להיתר לבניה על פי תכנית זו תכלול תכנית פתוח מגרש בק.מ. 1:100 שתשקף את תכנון קירות תומכים, הגדרות ומעקים, הסדרי החניה, סימון עצים בעלי ערך נופי כולל גובה הקרקע בבסיס הגזע, סימון עצים לשימור/העתקה/עקירה, האמצעים שינקטו למניעת פגיעה במגרשים הגובלים, מקום בלוני הגז, אשפה, מוני המים, החשמל, הידרנטים וכדו'.</p> <p>ב. על בעלי היתר או הבאים במקומם לבצע בשטח המגרשים את כל עבודות הפתוח עפ"י תכנית הבניה והפתוח המצורפת להיתר.</p> |

|   |                   |
|---|-------------------|
| <p><b>חניה</b></p>  | <p><b>6.3</b></p> |
| <p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה .<br/>                 החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לדרך הגובלת. בסמכות מהנדס העיר לאשר שתי כניסות מדרך גובלת.</p>   |                   |
| <p><b>איכות הסביבה</b></p>  | <p><b>6.4</b></p> |
| <p>מניעת מטרדים בעת הבניה :<br/>                 מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היוזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן :<br/>                 א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכו במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר לשפיכת פסולת בנין מאושר ע"י משרד הגנת הסביבה.<br/>                 ב. עודפי עפר יפזרו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.<br/>                 ג. משאיות פינוי חומר הפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר הפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.<br/>                 ד. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכדי יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. מיקום המכונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.<br/>                 ה. בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.<br/>                 ו. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.<br/>                 ז. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.<br/>                 ח. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.<br/>                 ט. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> |                   |
| <p><b>הפקעות ורישום</b></p>   | <p><b>6.5</b></p> |
| <p>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.</p>   |                   |
| <p><b>חשמל</b></p>  | <p><b>6.6</b></p> |
| <p>חשמל :<br/>                 מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.<br/>                 תאורה :<br/>                 תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע ע"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.<br/>                 תחנות טרנספורמציה :<br/>                 לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הוראות תכנית חפ/מק/ 1400 ת"ט וכן יותרו תחנות טרנספורמציה בתחום קוי בניין לחניון</p>  |                   |



|  |                     |
|--|---------------------|
| 6.6  | <b>חשמל</b>         |
| <p>שמתחת לכניסה הקובעת בחלקים המרוחקים ממבני המגורים. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.</p>  |                     |
| 6.7  | <b>ביוב וניקוז</b>  |
| <p>ביוב:<br/>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.<br/>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.<br/>ניקוז-תיעול:<br/>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה נושמת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.<br/>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p>  |                     |
| 6.8  | <b>תקשורת</b>       |
| <p>קוי טלפון כבלים ותקשורת:<br/>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>   |                     |
| 6.9  | <b>איחוד וחלוקה</b> |
| <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.<br/>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.<br/>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.<br/>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>   |                     |
| 6.10   | <b>ניהול מי נגר</b> |
| <p>ניקוז משמר נגר:<br/>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:<br/>א. ב מגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.<br/>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.<br/>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.<br/>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס כתחי הביוב.<br/>ה. התכנון המפורט יערך להכוננת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.<br/>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי</p> |                     |

|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>ניהול מי נגר</b></p>  | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.<br/>תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגים מים וחזירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחזירים.</p>   |                    |
| <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>  | <p><b>6.11</b></p> |
| <p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:<br/>א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.<br/>ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:<br/>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.<br/>בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה, בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.<br/>ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> |                    |
| <p><b>פסולת בניין</b></p>   | <p><b>6.12</b></p> |
| <p>לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטוח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה: 2005, וכמפורט להלן:<br/>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.<br/>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.<br/>ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות".<br/>ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול (מגורים או מבנה ציבור) יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>                                 |                    |
| <p><b>שרותי כבאות</b></p>   | <p><b>6.13</b></p> |
| <p>מערכות כיבוי אש:<br/>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.<br/>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>   |                    |
| <p><b>תנועה</b></p>   | <p><b>6.14</b></p> |
| <p>הוצאת היתר בניה הדורש שינויים בהסדרי התנועה והחניה, יותנה בביצוע השינויים בהסדרי התנועה, כולל שינויים בסלילה ובפיתוח שבתחום הדרך הגובלת.</p>   |                    |

|   |                           |
|---|---------------------------|
| 6.15  | <b>תשתיות</b>             |
| <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפי"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפי"ע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אספקת מים:</p> <p>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.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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.</p> <p>על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום 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.</p> |                           |
| 6.16  | <b>חומרי חפירה ומילוי</b> |
| <p>האחריות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה.</p> <p>עודפי חציבה ומילוי</p> <p>1. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.</p> <p>2. תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול תכנית לעירוס זמני של עפר. התכנית תתייחס, בין השאר, לחישוב כמויות העפר / פסולת בניין לעירוס זמני, מיקום ושטח האתרים הזמניים, גובה העירוס, אמצעי בטיחות, השבת שטח האתרים לקדמותו ושיקום נופי של אתרים אלו.</p>  |                           |
| 6.17  | <b>מקלטים</b>             |
| <p>א. לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p> <p>ב. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>   |                           |
| 6.18  | <b>היטל השבחה</b>         |
| <p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>   |                           |
| <p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>   |                           |

**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב     | התנייה  |
|----------|--------------|---------|
| 1        | ביצוע התכנית | 10 שנים |

**7.2 מימוש התכנית**

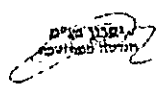
|         |
|---------|
| 10 שנים |
|---------|

8. חתימות

|                 |   |                   |                              |
|-----------------|---|-------------------|------------------------------|
| מגיש התכנית     | שם:<br>אברהם זיסקינד<br>שם ומספר תאגיד:                                     | סוג:              | תאריך:<br>10.10.13<br>חתימה: |
| מגיש התכנית     | שם:<br>גניה זיסקינד<br>שם ומספר תאגיד:                                      | סוג:              | תאריך:<br>10.10.13<br>חתימה: |
| יזם             | שם:<br>אברהם זיסקינד<br>שם ומספר תאגיד:                                     | סוג:              | תאריך:<br>10.10.13<br>חתימה: |
| יזם             | שם:<br>גניה זיסקינד<br>שם ומספר תאגיד:                                      | סוג:              | תאריך:<br>10.10.13<br>חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם:<br>אברהם זיסקינד<br>שם ומספר תאגיד:                                     | סוג:<br>בעלים     | תאריך:<br>10.10.13<br>חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם:<br>גניה זיסקינד<br>שם ומספר תאגיד:                                      | סוג:<br>בעלים     | תאריך:<br>10.10.13<br>חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם:<br>אברהם ציבין<br>שם ומספר תאגיד:                                       | סוג:<br>בעלים     | תאריך:<br>10.10.13<br>חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם:<br>חלי ציבין<br>שם ומספר תאגיד:   | סוג:<br>בעלים     | תאריך:<br>10.10.13<br>חתימה: |
| עורך התכנית     | שם:<br>יוסף פרוכטר<br>שם ומספר תאגיד:<br>יסרון בע"מ-הנדסה ממוחשבת 511184889 | סוג:<br>עורך ראשי | תאריך:<br>10.10.13<br>חתימה: |

**נספח הליכים סטטוטוריים**

תוכנית מספר: 304-0072058 שם התוכנית: "חפ/מק/2361-שינוי קו בנין בגוש 10774 חלקה 90-רחוב מרגלית 47-חיפה"



עורך התוכנית: פרוכטר יוסף תאריך: 21.07.2013 חתימה:

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות |                     |                    |            |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|------------|
| מספר תוכנית מופקדת                   | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך      |
| חפ/1400                              | בהקפאה              | 2642               | 03/07/1980 |

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)              |       |              |

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

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