

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

31.3.14

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/1612 יי

שם תוכנית: מגורים ומסחר עברה לתל אביב - פינאטס.

01-04-2014
נתקבל
תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1612 יי

הומלץ להפקדה

בישיבה ה-21 ב-2.11.2010

(-) חדוה אלמוג (-) אריאל וטרמן

יושב ראש הועדה מהנדס העיר

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1612/1
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6662
ביום 16.7.13

נישרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 1612/1

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה

ביום 27.11.13 לאשר את התכנית.

90122000

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס'
פרסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

דברי הסבר לתוכנית

חלקה 57 נמצאת לאורך ציר אחי"י אילת. בהתאם לתכניות מאושרות מיועדת החלקה לאיזור מגורים אך בפועל, קיים בה מבנה בעל 2 קומות הכולל שימושים עסקיים. לאור מסמך המדיניות לגבי פיתוח ציר אחי"י אילת מוגשת תכנית זו המציעה הסדרת הבניה הקיימת הכוללת בין היתר תוספת זכויות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים ומסחר ברח' אחי אילת – פינאטס

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

חפ/1612 יי

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

5

מספר מהדורה בשלב

פברואר 2014

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית.

ל.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 207460 - 207430
 קואורדינטה Y 747075 - 747120

1.5.2 תיאור מקום רח' אחי אילת 7 קיריית חיים**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית חיפה

התייחסות לתחום הרשות
 • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב חיפה

שכונה יישוב
 רחוב אחי אילת
 מספר בית 60

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11539 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 57 | |
| 11586 | • מוסדר | • חלק מהגוש | | 101 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים יישובים

| 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 ומאשרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך | |
|--------------------|---|---|---|------------|---------|
| חפ/229 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229 ממשיכות לחול. | 422 | 15.2.34 | |
| חפ/229 ד | | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229 ד ממשיכות לחול. | 2262 | 14.10.76 | |
| חפ/62א | | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/62א ממשיכות לחול. | 482 | 27.12.34 | |
| חפ/229 ה' | | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229ה ממשיכות לחול. | 3021 | 2.2.84 | |
| חפ/1499 | | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1499 ממשיכות לחול. | 1747 | 19.8.71 | |
| חפ/מק/1400 יב/1 | | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400 יב/1 ממשיכות לחול. | 4626 | 8.3.98 | |
| חפ/מק/1400 גב | | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400 גב ממשיכות לחול. | 4896 | 26.6.2000 | |
| חפ/מק/1499 ה' | | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1499 ה' ממשיכות לחול. | 4990 | 31.5.2001 | |
| חפ/229 י' | | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229. הוראות תכנית חפ/229 י' תחולנה על תכנית זו. | 3484 | 17.9.87 |
| חפ/229 י'1 | | | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 י'1. הוראות תכנית חפ/229 י'1 תחולנה על תכנית זו. | 4201 | 11.3.94 |
| חפ/229 י'2 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 י'2. הוראות תכנית חפ/229 י'2 תחולנה על תכנית זו. | | 5232 | 27.10.2003 | |
| חפ/229 י'5 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 י'5. הוראות תכנית חפ/229 י'5 תחולנה על תכנית זו. | | 6388 | 7.3.2012 | |
| חפ/1400 יב | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400 יב. הוראות תכנית חפ/1400 יב תחולנה על תכנית זו. | | 4402 | 21.4.96 | |
| חפ/1400 שש | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400 שש. הוראות תכנית חפ/1400 שש תחולנה על תכנית זו. | | 4508 | 30.3.97 | |
| חפ/מק/1400 יב/4 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 יב/4. הוראות תכנית חפ/מק/1400 יב/4 תחולנה על תכנית זו. | | 5293 | 29.4.2004 | |
| חפ/מק/1400 תט' | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 תט'. הוראות תכנית חפ/מק/1400 תט' תחולנה על תכנית זו. | | 4536 | 26.6.97 | |
| חפ/1888 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1888. הוראות תכנית חפ/1888 תחולנה על תכנית זו. | | 3530 | 1.3.1988 | |
| תמ"א 15 | התכנית כפופה לתמ"א | | 4884 | 25.5.2000 | |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|-------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|----------------|
| | | אדרי הונברג פנינה | מרץ 2014 | | 23 | | מחייב | הוראות התוכנית |
| | | אדרי הונברג פנינה | מרץ 2014 | 1 | | 1:250 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | | אדרי הונברג פנינה | מרץ 2014 | | 1 | | מחייב | נספח סטטוטורי |
| | | אדרי הונברג פנינה | מרץ 2014 | 1 | | 1:250 | מנחה | נספח בינוי |
| | | שרון לבנברג דנגור | מרץ 2014 | 1 | | 1:100 | מנחה | נספח חניה |

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

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

1.8.1 מיגיש התוכנית

| שם פרטי / ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | דוא"ל | מספר זהות | שם פרטי / ומשפחה | מקצוע / תואר |
|------------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-----------------------|-------|-------------|-----|------------------------|-------|-----------|------------------|--------------|
| רוגן מיוסט | רוגן מיוסט | 022593446 | | | | רח' אחי אילת 60, חיפה | | 054-3300225 | | ronen.mayost@gmail.com | | | | |

1.8.2 יזם בפועל

| שם פרטי / ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | דוא"ל | מספר זהות | שם פרטי / ומשפחה | מקצוע / תואר |
|------------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-----------------------|-------|-------------|-----|------------------------|-------|-----------|------------------|--------------|
| רוגן מיוסט | רוגן מיוסט | 022593446 | | | | רח' אחי אילת 60, חיפה | | 054-3300225 | | ronen.mayost@gmail.com | | | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| שם פרטי / ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | דוא"ל | מספר זהות | שם פרטי / ומשפחה | מקצוע / תואר |
|------------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|------------------------|------------|-------------|-----------|------------------------|-------|-----------|------------------|----------------------|
| רוגן מיוסט | רוגן מיוסט | 022593446 | | | | רח' אחי אילת 60, חיפה | | 054-3300225 | | ronen.mayost@gmail.com | | | | חוכר חלקה 57 |
| | | | | מנהל מקרקעי ישראל | | רח' פלייס 15, חיפה | 04-8630855 | | 04-864537 | | | | | בעלים חלקה 57 |
| | | | | עיריית חיפה | | רח' חסן שוקרי 14, חיפה | 04-8356356 | | 04-356128 | | | | | בעלים חלקה 101 (דר') |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| שם פרטי / ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | דוא"ל | מספר זהות | שם פרטי / ומשפחה | מקצוע / תואר |
|------------------|------------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|-------|-----------|------------------|--------------|
| רוזנברג מינה | רוזנברג מינה | 5406038 | | | | רח' ביאליק 7, חיפה | 04-8666950 | 0505-630681 | 04-8643132 | Pnina-ro@zahav.net.il | | | | עורך ראשי |
| שרון לבנברג דגור | שרון לבנברג דגור | 029618113 | | | | ת.ד. 1243, בוסתן הגליל | 077-4110420 | 054-4995483 | 077-4110421 | I.d.sharon@012.net.il | | | | יועץ תנועה |
| שמירא בני | שמירא בני | 583 | | | | רח' הגוד העברי 17, אי קיריית חיים | 04-8726547 | 052-2612568 | 04-8726547 | bshapira@bezeqint.net | | | | 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**

שינוי יעוד ממגורים ב' לאזור מגורים ומסחר תוך קביעת השימושים המותרים והסדרת זכויות והוראות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ומסחר
- ב. שינוי יעוד במרווח הצידי המזרחי ממגורים לדרך לצורך גישה לחלקה 79 בגוש 11539 .
- ג. שינוי יעוד מדרך לדרך ואו טיפול נופי .
- ד. קביעת השימושים המסחריים המותרים בחלקה.
- ה. תוספת זכויות בנייה.
- ו. קביעת קו בניין למדרגות גישה לקומה ראשונה.
- ז. תוספת קומה .
- ח. קביעת שטחים לבניה מעל דרך .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 0.974 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ענף | סוגי נתון כמותי |
|---|-------------------|-------------|-------------------------------|--------------|------|--------------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| בנוסף יתרו מרפסות מקורות בשטח של 96 מ"ר הערה 4 | | 433.5 | -169 | 597 | מ"ר | מגורים הערה 1 |
| הערה 4 | | 401.5 | +401.5 | 0 | מ"ר | מסחר הערה 1 |
| | | 6 הערה 3 | הערה 2 | הערה 2 | יח"ד | |

- הערה 1: ניתן לחילופין שימוש למשרדים
הערה 2: התכנית המאושרת לא קבעה מספר יח"ד
הערה 3: במידה ויוסבו שטחי הבניה בקומה א משימוש משרדים למגורים ניתן להתיר עד 8 יח"ד בתנאי
שגודל דירה לא יפחת מ-65 מ"ר עיקרי
הערה 4: בנוסף יותר 11 מ"ר בתחום דרך, תא שטח 3001, שטח המתחלק בין המגורים והמסחר.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1. טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|--|---------|--------------------|
| | | 2001 | מגורים ומסחר |
| | | 1001 | דרך מאושרת |
| | | 3001 | דרך מוצעת |
| | | 4001 | דרך ואו טיפול נופי |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפרט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

3.2. טבלת שטחים

| מצב מוצע | | מצב מאושר | |
|----------|-----|-----------|----------------|
| אחוזים | מ"ר | מ"ר | יעוד |
| 62.11 | 605 | 701 | אזור מגורים ב' |
| 22.28 | 217 | 273 | דרך מאושרת |
| 9.86 | 96 | | |
| 5.75 | 56 | | |
| 100 | 974 | 100 | סה"כ |



4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 שם ייעוד: אזורים מסחר עם מסחר | | 4.1.1 |
|-----------------------------------|---|--------------------|
| שימושים | | שימושים |
| א. | בשתי הקומות התחתונות יותר שימוש של משרדים כמפורט בהמשך ושל מסחר כלהלן: חנויות למסחר קמעונאי ושירותים אישיים, מרכולים, שירותי מזון (מסעדות, בתי קפה, פאבים, פיצוציות וכל בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים) בקומות שמעל קומת הקרקע, יותרו מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, משרדים לשירותים שכונתיים ושירותי רפואה. | |
| ב. | | |
| 4.1.2 הוראות | | 4.1.2 |
| א. | תעשה הפרדה פיזית בין המגורים לבין המסחר כולל הפרדת כניסות למבנה. תותר כניסה משותפת למשרדים ולמגורים. | בינוי |
| ב. | שטח עיקרי של יחיד לא יפחת מ- 65 מ"ר. | |
| ג. | כתנאי למתן היתר בניה יתקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא המטרדים הסביבתיים. | |
| ד. | מתן היתר בנייה יותנה בשיפוץ חזיתות הבניין הקיים באופן אחיד ובהתאמה לתוספת הבנייה החדשה. | שיפוץ חזיתות הבנין |
| ה. | כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש יבוצעו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. השטחים סביב הבניין יתוחזקו במצב תקין ונקי ויהיו פנויים מכל מכשול. | |
| ו. | לא תהיה חובת רצועת גינון בחזית המגרש. | |
| ז. | הגדרות בגבולות הצידיים יהיו גדרות אטומות בגובה של עד 2.50 מ'. הגדרות יטופלו מ- 2 צדיהם. | גדרות |

| 4:2 | יעוד הדרך |
|-------|---|
| 4:2:1 | שימושים |
| א. | ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל. |
| ב. | תותר בניה בתחום הדרך לצורך השימושים המבוקשים בתא שטח 2001 ובהתאם להוראות תכנית זו. |
| ג. | על הדרך בתא שטח 2001 לא תחול ההוראה מתכנית חפ/62/א בעניין הגבלת קו בנין קדמי למינימום של 5 מ'. |
| 4:2:2 | הוראות |
| א. | ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. |
| ב. | בסלילה ו/שיקום 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 מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. |
| ג. | כל עוד לא הופקעה הדרך המוצעת עפ"י תכנית זו, יותר לעשות בשטח שימוש פרטי לצורכי המגרש. |
| ד. | בשלב היתר הבניה ייקבעו תנאים להבטחת האמצעים הבטיחותיים הנאותים הנדרשים למעבר הולכי הרגל. |
| ה. | בתחום תא שטח 3001 תותר בניה בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 לעיל בתחום קו הבנין המסומן בתשריט ובתנאי שיהיו לפחות 2.80 מ' ממפלס האספלט לתחתית רצפת הקומה. |

| 4:3 | יעוד הדרך/או טיפול נופי |
|-------|---|
| 4:3:1 | שימושים |
| | ישמש למעבר הולכי רגל ותכלול שטח מגונן ועצי צל. תותר התקנת חניה ציבורית. |
| 4:3:2 | הוראות |
| | תותר חציית המדרכות הנטועות ע"י כלי רכב לצורך כניסה ויציאה לחלקות הגובלות במדרכה בלבד במקומות שיאושרו ע"י אגף הדרכים ומחלקת תכנון עיר. |

3. שטח מרפסת ליח"ד לא יעלה על 12 מ"ר ליחידה.
4. ראה סעיף 4.2.2 ה'.
5. יחידות דוור למגורים (לא כולל יחידות מסחריות).
6. ניתן יהיה לנייד מתוך שטח המסחר ו/או המשרדים שטחי בניה המוצעים לקומה א לשטחי מגורים בתנאי ששה"כ השטח העיקרי בתכנית לא יגדל.
7. במידה ויוסבו שטחי הבניה בקומה א משימוש מסחר ו/או משרדים למגורים ניתן להתיר עד 8 יח"ד בתנאי שגודל דירה לא יפחת מ-65 מ"ר עיקרי .
8. צפיפות ל – 6 יח"ד . במידה ויהיו 8 יח"ד במגרש הצפיפות תהיה 13.2
9. הגובה ימדד מפני רצפת המסחר עד פני תקרת המגורים/משרדים העליונה מעל גובה זה יותרו מבנים טכניים, פיר מעלית ומדרגות יציאה לגג בהתאם להוראות תוכנית חפ/מק/1400/גב. גובה קומת מגורים ממוצע לא יעלה על 3.50 מ'.
10. 4 קומות של מסחר מגורים ו/או משרדים ובנוסף, מעל תקרת הקומה העליונה יותרו מבנים טכניים, פיר מעלית ומדרגות יציאה לגג בהתאם להוראות תוכנית חפ/מק/1400/גב.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים מיוחדים**

תנאי להיתר בניה יהיה הריסתן של המדרגות הקיימות בתחום המרווח המערבי והמסומנות להריסה ע"ג התשריט .

6.2 הפקעות לצהכי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 , 189 ו - 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

6.3 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. פתרון למסתורי הכביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין.
- ב. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנין, 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, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
- ה. כל התשתיות תהיינה תקניות 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

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

6.5 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 בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.
- ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה וזיקת הנאה למעבר רגלי בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.6 גדרות ומעקות

- גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6.7 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 יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר 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 בתפזורת 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 לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
- ח. אתר הבניה יגודר ישולט ויואר כחוק על מנת להבטיח את הולכי הרגל והנוסעים ברכב.

6.8 חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

6.9 תחנות טרנספורמציה

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

6.10 תאורה

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

6.11 מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף, או שינתן על ידו פטור.

6.12 חניה

פתרונות החניה יהיו בהתאם לתקן (תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה, התשמ"ג 1983) ולא יינתן היתר בניה ללא מתן פתרונות חניה כנדרש בתוספת לתקנות (התקנת מקומות חניה 1983) ועמידה בהוראותיה. תיעשה הפרדה פיזית בין החניות למגורים ולמסחר. בתחום המגרש במרווח האחורי יינתן פתרון ל- 5 מקומות חניה עבור המגורים. מקום חניה נוסף ישמש למגורים כל עוד לא תמומש הדרך המוצעת המובילה לחניון הציבורי המתוכנן בשטח השצ"פ הגובל.

6.13 פסולת יבשה

- א. כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'.
- ב. תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה- 2005, וכמפורט להלן:
1. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.

2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
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 ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.
- א. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.
- ג. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

6:14 טיפול בעודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין

תנאים לקבלת היתר בניה:

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

6:15 תשתיות

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

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז אגף שפ"ע

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

א. 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 ידרש 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 לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ב. ביוב

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

ג. ניקוז-תיעול

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

ד. שימור מי נגר עילי

מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.

ה. 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.

ו. אצירה והרחקת אשפה.

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאוותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

ז. 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.

6.16 מטרדי רעש

על מנת למנוע מטרדי רעש של השימושים המסחריים במבנה, הנחיות לבניה של השטחים המסחריים יהיו בכפוף לחו"ד יועץ אקוסטיקה ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

6.17 עמידות מבנים נגד רעידות אדמה

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6:18 מבנים להריסה

המבנים המסומנים ע"ג התשריט בסימון הריסה מיועדים להריסה. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המדרגות הקיימות בתחום המרווח המערבי והמסומנות להריסה בתשריט

6:19 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. היטל השבחה ישולם כחוק.



7. ביצוע התוכנית**7:1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|----------|--------|
| | | |
| | | |

7:2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / השותף / מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מגיש התוכנית |
|-----------|---|---------------------------|-----------|---------------------|----------------------|
| 31.3.14 |  | | 022593446 | רון מיוסט | מגיש התוכנית |
| 31.3.14 |  | | 022593446 | רון מיוסט | יזם בפועל (אם רבנטי) |
| | | מנהל מקרקעי ישראל | | | בעלי עניין בקרקע |
| | | עיריית חיפה | | | |
| | | | | | |
| 25.3.2014 | רוזנברג פנינה אדריכלות ובנוי ער ס.נ.י | | 054060587 | אדרי' רוזנברג פנינה | עורך התכנית |