

2

30.4.14

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0079053

חפ/ 1135 יז' - הסדרת בנייה קיימת ברח' דניה 64, חיפה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

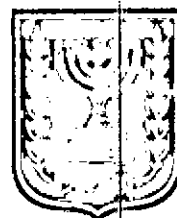
01-05-2014

נתקבל

תיק מס' מתן תוקף



<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 304-0079053</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6679</p> <p>ביום 24.10.13</p> <p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה</p> <p>תכנית ת.ע. מס' חפ/ 1135 יז'</p> <p>הומלץ להפקדה</p> <p>15.10.12</p> <p>נישינת חי' 41</p> <p>06.11.12</p> <p>(-) א.א. (ח) מחנודס העיר</p> <p>(-) ח.ח.א. (ח) יושב ראש הועדה</p> <p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	---



<p>נישרד הפנים מחוז חיפה</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס' 304-0079053</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 20.1.14 לאשר את התכנית.</p> <p>906/2014</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 304-0079053</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6810</p> <p>ביום 1.6.14</p> <p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	---

דברי הסבר לתכנית

תכנית מציעה הסדרת בנייה קיימת (סגירת קומת עמודים).



מתנן זמין
מונה הדפסה 32



מתנן זמין
מונה הדפסה 32

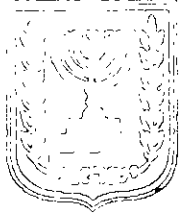


מתנן זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/ 1135 יז' - הסדרת בנייה קיימת ברח' דניה 64, חיפה



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

304-0079053

מספר התכנית

1.09 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה
קואורדינאטה X 200296
קואורדינאטה Y 741524

1.5.2 תיאור מקום שכונת דניה, רחוב דניה מס' 64. החלקה נמצאת בין רחובות דניה ואיטליה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	דניה	64	

שכונה שכונת דניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12263	מוסדר	חלק	101	189

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1135	245

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



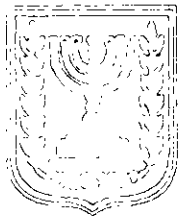
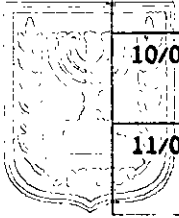
תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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/ 1135	שינוי	תכנית זו משנה נקודתית את חפ/ 1135.	968	108	25/10/1962

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		בכל מקרה של סתירה בהוראות, תכנית זו היא הקובעת			
חפ/1135 ב	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/1135 ב'	1189	2078	03/06/1965
חפ/1400 יב	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/1400 יב	4402	2831	21/04/1996
חפ/229 ד	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/229 ד	2262	62	14/10/1976
חפ/229 ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של חפ/229 ה ממשיכות לחול.	1437	3021	02/02/1984
חפ/229 י	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/229 י	3484	2707	17/09/1987
חפ/229 י/1	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/229 י/1	4201	2771	14/03/1994
חפ/מק/1400 גב	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400 גב	4896		26/06/2000
חפ/מק/1400 יב/1	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400 יב/1	4626		08/03/1998
חפ/מק/1400 יב/4	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400 יב/4	5293		29/04/2004
חפ/מק/1400 פמ	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400 פמ	5501	2102	28/02/2006
חפ/מק/1400 תט	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400 תט	4536		26/06/1997
חפ/מק/229 י/2	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/229 י/2	5232		27/10/2003
תמא/34 ב/4	כפיפות	הוראות תכנית זו ממשיכות לחול על השטח שבתחומה אזור רגישות א' 1 לאחר אישור תכנית זו	5704	3916	16/08/2007
תמא/38	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תמא/38	5397	2640	18/05/2005
תמא/38/1 א	כפיפות	התכנית אינה פוגעת	5704	3916	16/08/2007

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		בהוראות תמא/ 38 /1 /א			
תמא/ 38 /2	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תמא/ 38 /2	6069	2217	10/03/2010
תמא/ 38 /3	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תמא/ 38 /3	6430	4650	11/06/2012



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				אלה טרכטנברג				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלה טרכטנברג			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 200		06/04/2014	טרכטנברג אלה		07/04/2014	מחייב רק במיקום כניסה קובעת לבניין ובמיקום ואופן בניית החניות לכיוון רחוב איטליה.	לא
דרכים תנועה וחניה	מחייב	1: 250	1	07/04/2014	לבנברג שרון		07/04/2014	מחייב במיקום ואופן בניית החניות לכיוון רחוב איטליה.	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	06/04/2014	טרכטנברג אלה		07/04/2014		לא



תכנון זמין
מונה תדפיס 32

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



תכנון זמין
מונה תדפיס 32

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



י. כהן זמין
מחבר תוכנית מס' 32

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מנפרד גרימברג			חיפה	מאי	64	052-8513719	04-8256833	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנפרד גרימברג			חיפה	גרינבוים יצחק	64	052-8513719	04-8256833	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



י. כהן זמין
מחבר תוכנית מס' 32

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אורנה גרימברג			חיפה	מאי	64	04-8256833	04-8256833	
בעלים	אנג'לה גרימברג			חיפה	גרינבוים יצחק	64	04-8256833	04-8256833	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית בנין, גיאוגרפית MA, מוסמכת למינהל עסקים MBA	עורך ראשי	אלה טרכטנברג	ה/5176		נשר	דרך בר יהודה (1)	52	04-8202605	04-8202627	ella- t@zahav.net.i
אינג'נר	יועץ תחבורה	שרון לבנברג	105903		חיפה	שד בן גוריון (2)	32	077-4110420	077-4110420	
מודד מוסמך	מודד	בניימין שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8420528	04-8410012	

(1) כתובת: ת.ד. 284.

(2) כתובת: ת.ד. 8504.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
דפוס 32

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

שינוי זכויות והוראות בניה ברחוב דניה 64 על מנת לאפשר הסדרת שימוש בקומת העמודים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת אחוז הבניה העיקרי מ-45% ל-63%.

ב. שינוי בקו בניין קדמי לכיוון רחוב איטליה לפי קונטור הבניין.

ג. מתן הוראות כדי לאפשר חניה מקורה במרווח הקדמי לכיוון רחוב איטליה.



תכנון זמין
דפוס 32



תכנון זמין
דפוס 32

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.09

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	489		+139.8	349.2	מ"ר	מגורים (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	200
מגורים א'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100
להריסה	מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	314	28.81
מגורים לפי חפ/1135	776	71.19
סה"כ	1,090	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	317.29	29.07
מגורים א'	774.03	70.93
סה"כ	1,091.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מיועד למבנה מגורים בן 2 יח"ד.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. מספר יח"ד במגרש לא יעלה על 2 יח"ד ולא תתאפשר תוספת יחידות דיור לרבות יחידות דיור משניות במגרש. סטייה מההוראות בנושא מס' יח"ד שלא בהתאם לקבוע בתכנית זו, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה עפ"י סעיף 10)2 (ו- 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. פתרון למסתורי הכביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.</p> <p>3. התקנת דודי שמש, קולטים, מזגני אוויר, ארובות לתנורים ומיכלי דלק תעשה על פי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>4. 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>5. עיצוב עליית הגג ואופן חישובה יהיה בהתאם לתכנית חפ/229/י על שינוייה. גובה עליית הגג יהיה הגובה המינימלי המותר בהתאם לתכנית חפ/229/י.</p> <p>6. גובה המינימלי של השטח העיקרי בקומת קרקע שישמש למגורים לא יפחת מ-2.50 מ' נטו.</p> <p>7. מבנה המסומן בסימון הריסה בתשריט יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>8. יתר הוראות התכנון בהתאם לתכנית בתוקף חפ/1135.</p> <p>9. סטייה מההוראות בעניין מס' קומות שלא בהתאם לקבוע בתכנית, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה עפ"י סעיף 10)2 (ו- 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. ב. גינון וחניות ציבוריות.
4.2.2	הוראות
א	<p>ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף הדרכים התנועה והנוף בעירייה.</p> <p>מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם,</p>

4.2	דרך מאושרת
	נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
1	2 (4)	2 (2)	55	746	100 (1)	120	157 (1)	369	776	100	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט.
- חישוב שטחי שירות לפי חפ/229 על כל שינוייה.
- מפלס הכניסה הקובעת לבניין הוא מפלס 0.00 + כפי שמופיע בנספח הבינוי.
- סטיות מההוראות בנושא מסי יח"ד ובעניין מסי קומות שלא בהתאם לקבוע בתכנית זו, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה עפ"י סעיף 10)2 (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל 35 מ"ר שטח עבור חניה מקורה..
- (2) סטייה מההוראות בנושא מסי יח"ד שלא בהתאם לקבוע בתכנית זו, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה עפ"י סעיף 10)2 (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002..
- (3) גובה הבניין ימדד ממפלס הכניסה הקובעת ולא יעלה על 6.5 מ'..
- (4) מעליו תותר עלית גג בהתאם לתכנית חפ/ 229. סטייה מההוראות בעניין מסי קומות שלא בהתאם לקבוע בתכנית, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה עפ"י סעיף 10)2 (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002..



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

 <p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בקשה להיתר לבניה על פי תכנית זו תכלול תכנית פתוח המגרש 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 שיונקטו למניעת פגיעה במגרשים הגובלים, מקום בלוני הגז, אשפה, מוני המים, החשמל, הידרנטים וכדו'. ב. על בעלי ההיתר או הבאים במקומם לבצע בשטח המגרשים את כל עבודות הפתוח עפ"י תכנית הבניה והפתוח המצורפת להיתר הבנייה. ג. קירות תומכים, גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר) במסגרת הבקשה להיתר בניה. קירות תומכים, גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר) במסגרת הבקשה להיתר בניה. הקירות יתואמו הן בגובהם והן בעיצוב האבן עם הקירות הקיימים הגובלים. חזיתות קירות תמך הפונים לשטחים גובלים (מגרשי בניה ו/או שטחים ציבוריים פתוחים) יצופו אבן בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר. לא יותקנו צינורות תשתיות גלויים על פני קירות תומכים הפונים לשטחים ציבוריים.</p>	<p>6.1</p>
 <p>6.2 חניה</p> <p>החניות תהיינה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) . החניות לכיוון רחוב איטליה תמוקמנה בתחום המגרש כמפורט בנספחי הבינוי ותנועה וחניות במרווח הקדמי לכיוון רחוב דניה ניתן להקים חניה בנויה או חניה בצורת סככה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הפקעות ו/או רישום</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>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים . 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.</p>	<p>6.4</p>
 <p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו. אספקת מים</p>	<p>6.5</p>

6.5	<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</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 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.</p> <p align="center">ביוב</p> <p>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 תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p align="center">ניקוז-תיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י מחלקת ניקוז באגף שפי"ע.</p> <p>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> <p align="center">אצירה והרחקת אשפה</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. 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>
6.6	<p align="center">תקשורת</p>
	<p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p>
6.7	<p align="center">ניהול מי נגר</p>
	<p>התכנית חלה בתחום אזור רגישות א'1 לפי תמ"א 4/ב/34. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית בהתאם לסעיף 24 בהוראות התמ"א.</p>
6.8	<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
	<p>תוספת למבנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לתקן ישראלי 413 יחויב בהגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי תקן ישראלי ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה ונוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה.</p>

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>כל העצים שבתחום התוכנית מיועדים לשמירה - כמסומן בתשריט. הבקשה להיתר תכלול פירוט האמצעים שיינקטו לשמירה על העצים הקיימים</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>פסולת יבשה</p> <p>י"לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>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".</p> <p>טיפול בעודפי חציבה ועפר.</p> <p>האחריות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה.</p> <p>עודפי חציבה ומילוי</p> <p>1.1. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.</p> <p>1.2. 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>פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>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>לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.12</p>
<p>על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית בניוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע יבצעו את כל עבודות הפיתוח או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>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.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>מניעת מטרדים בעת הבניה.</p> <p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p>	

6.14	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ב. עודפי עפר יפונו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר. ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום 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. תאורה. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>



מחוז חיפה
מורה תדפיס 32

6.15	גגות
	<p>גגות הבנינים יהיו שטוחים או גגות רעפים. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבנייה והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>
6.16	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.



מחוז חיפה
מורה תדפיס 32

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

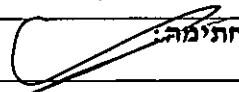
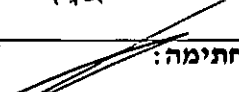

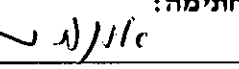
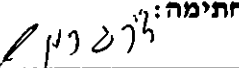

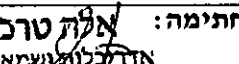
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית --- 10 שנים.



מחוז חיפה
מורה תדפיס 32

8. חתימות

 ת.ד. 3040 חיפה	תאריך: 10.4.14 חתימה: 	סוג: שם: מנפרד גרימברג שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 10.4.14 חתימה: 	סוג: שם: מנפרד גרימברג שם ומספר תאגיד:	יזם
 ת.ד. 3040 חיפה	תאריך: 10.4.14 חתימה: 	סוג: בעלים שם: אורנה גרימברג שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 10.4.14 חתימה: 	סוג: בעלים שם: אנגינה גרימברג שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
 ת.ד. 3040 חיפה	תאריך: 08.04.14 חתימה: 	סוג: עורך ראשי שם: אלה טרכטנברג שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אלה טרכטנברג, מספר זהות 14608731, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 304-0079053 ששמה " חפ' / 1135 יז' – הסדרת בנייה קיימת ברח' דניה 64, חיפה".
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום: גיאוגרפית M.B.A, שמאית מרקרעין M.B.A והנדסאית בניין מספר רשיון ה/ 5176.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
- נספח בינוי נערכת על ידי
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.
6. 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.

אלה טרכטנברג
אדריכלות תעמולת מקרקעין
ת.ד. 197 נשר

חתימת המצהיר

08.04.2014

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה שרון לבנברג, מספר זהות 029618113, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 304-0079053 ששמה "חפ' 1135 יז' – הסדרת בנייה קיימת ברח' דניה 64, חיפה"
2. אני יועץ לתחום תנועה וחניות ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים ואדריכלים שמספרה הוא 105903. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תנועה וחניות 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.

ל.ד. שרון

הנדסת תנועה וכבישים
ע.מ. 029618113

חתימת המצהיר

13.4.14
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימלא 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 : 304-0079053

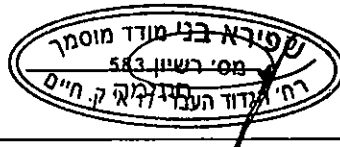
רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 18.08.2010 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).

10-04-14
תאריך



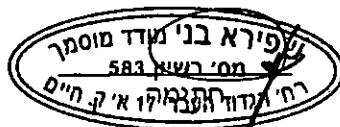
583
מספר רישון

בני שפירא
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 10-01-14 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

10-04-14
תאריך



583
מספר רישון

בני שפירא
שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: 304-0079053 שם התוכנית: " חפ/ 1135 יז' – הסדרת בנייה קיימת ברח' דניה 64, חיפה "

אלה טורסטנברג
אדריכלות וקונסטרוקציה
ת.ד. 1371
ניקוז וכ"י

עורך התוכנית: אלה טרכטנברג תאריך: 08.04.2014 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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?	V	
		אם כן, פרט: נספח בינוי ופיתוח, נספח תנועה וחניות		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט, רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	V	
	1.1	שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "תחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
	• בתי קברות		V	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		V
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי הפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		V
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח לטיפול בחומרי הפירה ומילוי?		V
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		V
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		V
		האם התוכנית 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?		V
חיזוק 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?		V
		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		V
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	V	

שמירה על עצים בוגרים⁽⁷⁾

(3) עפ"י תקנות התכנון וחבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/תנחית מוסד התכנון.
(4) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנהיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.
(5) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.
(6) עפ"י תיקון 89 לחוק התייב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: 304-0079053 שם התוכנית: " חפ/ 1135 יז' – הסדרת בנייה קיימת ברח' דניה 64, חיפה "

אלה טורנטנברג
אדריכלות תוכנית מקרקעין
חתימה: _____
ת.ד. 1971 שד

עורך התוכנית: אלה טורנטנברג תאריך: 08.04.2014

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לייר			

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)	לייר	
סעיף 109 (ב)	לייר	

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.