

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

29.7.14

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0090613

חפ/ 1411 ג' - הסדרת בניה קיימת ברח' גולדה מאיר 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון
מחוז חיפה

31-07-2014

נותקבל

תיק מס'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/ 1411 ג'
חומלץ להפקדה
בישיבה ח' 69 ב" 2011-12-19
יושב ראש הועדה
מנהל העיר

50
77

הודעה על הפקדת התכנית מס' 304-0090613
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6711
ביום 10.12.13

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
11.6.14
לאשר את התכנית
יוסף משלב 5.8.14
יו"ר הועדה המחוזית תאריך

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

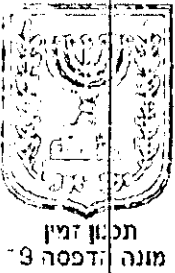


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דברי הסבר לתכנית

הבנין הקיים ברח' גולדה מאיר 7 כלול בתכנית תכנון עיר מאושרת חפ/1411 ובהתאם לתכנית זו חלקה מס' 36 בגוש 12260 חולקה לשני מגרשי בניה, מגרש 136 א' ומגרש 136 ב'. בכל מגרש הוקמו 2 מבנים. יש לציין כי הוצא היתר בניה אחד לכל ארבעת המבנים יחד.

מגרש 136 א', רח' גולדה מאיר מס' 5 ורח' לסקוב מס' 6, ומגרש 136 ב', רח' גולדה מאיר 7 ורח' לסקוב 8. הדיירים משלושת הדירות בבנין ברח' גולדה 7 התארגנו והוסיפו לדירותיהם ממ"ד, מעלית וכן הרחיבו את שטח המחסנים בקומת העמודים של המבנה. לממ"ד ולמעלית הוצא היתר כדין. מאחר ושטח כל מחסן עולה על השטח המותר לא ניתן היה להוציא היתר והדיירים נדרשו להגיש תב"ע להסדרתם. תב"ע זו מוגשת במטרה להסדיר את המחסנים הקיימים בשטח הקיים. כמו כן התכנית מסדירה את האפשרות לתוספת מרפסות מקורות בשטח של 144 מ"ר ל - 12 יח"ד בכל תא שטח התכנית אינה לצרכי רישום. היא עוסקת במרווחים ולא בגבולות. שטח הבניה שאושר בהיתרי הבניה של 2 המגרשים היה 899.6 מ"ר לכל מגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/ 1411 ג' - הסדרת בניה קיימת ברח' גולדה מאיר 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

304-0090613

3.303 דונם

מילוי תנאים להפקדה

תכנית מפורטת

שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

שלב מהדורות

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

200495 קואורדינאטה X

742134 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ברמת גולדה רח' גולדה מאיר 7

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 | גולדה מאיר | 7 | |

שכונה רמת בגין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 12260 | מוסדר | חלק | | 30, 36, 49-50 |

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/ 1411 | 136 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

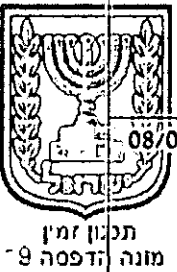
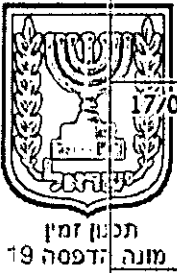
לא רלוונטי



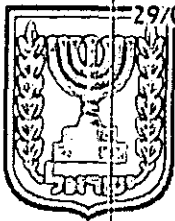
תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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/ 1400 / יב | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב תחולנה על תכנית זו. | 4402 | 2831 | 21/04/1996 |
| חפ/ 1411 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1411 ממשיכות לחול. | 2866 | 260 | 18/11/1982 |
| חפ/ 229 / ה | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ה. הוראות תכנית חפ/ 229 / ה תחולנה על תכנית זו. | 1437 | 3021 | 02/02/1984 |
| חפ/ 229 / י | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / י ממשיכות לחול. | 3484 | 2707 | 17/09/1987 |
| חפ/ 229 / י | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י. הוראות תכנית חפ/ 229 / י תחולנה על תכנית זו. | 4201 | 2771 | 14/03/1994 |
| חפ/ מק/ 1400 / גב | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב תחולנה על תכנית זו. | 4896 | | 26/06/2000 |
| חפ/ מק/ 1400 / יב / 1 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 1 תחולנה על תכנית זו. | 4626 | | 08/03/1998 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|----------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י הוראות תכנית חפ/ 229 / י תחולנה על תכנית זו. | 5293 | | 29/04/2004 |
| חפ/ מק/ 1400 / פמ | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו. | 5501 | 2102 | 28/02/2006 |
| 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 / א / 2 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י . 2 / הוראות תכנית חפ/ 229 / י / 2 תחולנה על תכנית זו. | 5232 | | 27/10/2003 |
| תמא/ 34 / ב / 4 | כפיפות | אזור רגישות א'1 | 5704 | 3916 | 16/08/2007 |
| תמא/ 38 / 3 | כפיפות | | 6430 | 4650 | 11/06/2012 |



תכנון ומב'ר
הדפסה 9



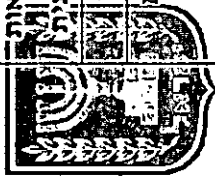
תכנון ומב'ר
הדפסה 19



תכנון ומב'ר
הדפסה 19

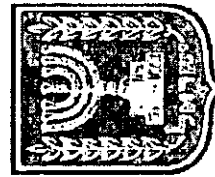
1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|---------------|-----------|-------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | פנינה רוזנברג | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250 | 1 | | פנינה רוזנברג | | | תשריט מצב מוצע | לא |
| הוראות בינוי | מנחה | 1:250 | 1 | 21/07/2013 | רוזנברג פנינה | | 24/07/2013 | | לא |
| מצב מאושר | מחייב | 1:250 | 1 | 21/07/2013 | רוזנברג פנינה | | 24/07/2013 | | לא |



תחילת תכנון זמין
תמונת תדפיסה 19

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

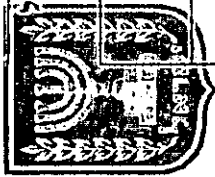


תחילת תכנון זמין
תמונת תדפיסה 19

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

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------------|---------------|----------|----------|------------|------|-------------|-------------|-------------|-------|
| | דינה מייזלס | | | חיפה | גולדה מאיר | 7 | 04-8251582 | 04-8251582 | 04-8251582 | |
| | יוסף נודל | | | חיפה | גולדה מאיר | 7 | 077-9253294 | 077-9253294 | 077-9253294 | |
| | עמיקם נמירובסקי | | | חיפה | גולדה מאיר | 7 | 04-8255729 | 04-8255729 | 04-8255729 | |

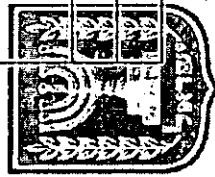


מנהל תכנון זמין
מנהל תדפיסה 19

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-----------------|---------------|----------|----------|------------|------|-------------|-------------|-------------|-------|
| בעלים | דינה מייזלס | | | חיפה | גולדה מאיר | 7 | 04-8251582 | 04-8251582 | 04-8251582 | |
| בעלים | יוסף נודל | | | חיפה | גולדה מאיר | 7 | 077-9253294 | 077-9253294 | 077-9253294 | |
| בעלים | עמיקם נמירובסקי | | | חיפה | גולדה מאיר | 7 | 04-8255729 | 04-8255729 | 04-8255729 | |



מנהל תכנון זמין
מנהל תדפיסה 19

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: לפי נסח הטאבו בעלים נוספים הם:

בחלקה 36

ורדה לב ת.ז. 5194389

משה לב ת.ז. 5197453

רחל אלדור ת.ז. 0668808

חיים אלדור ת.ז. 633932

מוני בן בסט ת.ז. 0201623

נורית בן בסט ת.ז. 361645

ענת סער ת.ז. 5398485

יעל נמירובסקי ת.ז. 623336

יוסף מייזלס זייל ת.ז. 0271436

ויטמן נפתלי ת.ז. 00014469

ויטמן יעל ת.ז. 06679169

נודל אסתר ת.ז. 03033090

אביבה גל ת.ז. 05467177

עידו גל ת.ז. 051504017

ליטמן עמי ת.ז. 005032453

וולף ליטמן עפרה ת.ז. 04199568

ויטמן ניצן ת.ז. 054613252

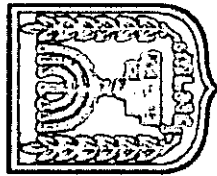
ויטמן אסתר ת.ז. 056149735

גבלי יוסף ת.ז. 029597630

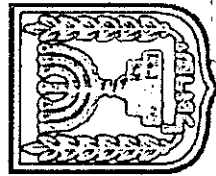
גבלי שורץ הילה ת.ז. 028883783

חלקות 49, 50 - מדינה

חלקה 30 - בית משותף מעבר לרח' לסקוב.



תכנון זמין
מחוז הרפסה 19



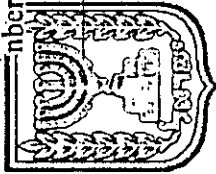
יילון זמין
מחוז הרפסה 19

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

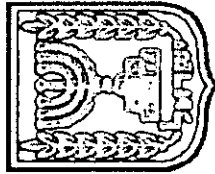
| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם האגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------------|---------------|----------|------|--------|-----|------------|------------|-------------------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | פנינה רוזנברג | 33168 | | חיפה | ביאליק | 7 | 04-8666950 | 04-8643132 | pnina- ro@smile.net .il |

תכנית מס': 304-0090613 - שם התכנית: חפ' 1411 ג' - הסדרת בניה קיימת ברח' גולדה מאיר 7

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רישיון | שם | סוג | מקצוע/ תואר |
|----------------------------|------------|------------|-----|--------------|------|----------|-------------|--------------|------|-------------------------|
| meteeb@leve nberg.co.il | 04-8512706 | 04-8536607 | 32 | שד בן גוריון | חיפה | | 503 | אפרים לבנברג | מודד | מהנדס גאודט ומודד |



תכנון זמין
מונה הו'פסה 19



תכנון זמין
מונה הדיפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מז"ה הדפסה 19

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת שטח השירות המותר על מנת לאשר תוספת של שטחי מחסנים דירתיים בקומת עמודים בבנין בגולדה מאיר 7 וכן תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר למרפסות מקורות לכל יח"ד הכלולות בתכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת שטח השירות המותר בתא שטח 2002, בבנין בגולדה מאיר 7, על מנת לאפשר הגדלת שטח המחסנים הדירתיים ב- 35 מ"ר.

ב. תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר למרפסות מקורות לכל יח"ד הכלולות בתכנית.

ג. צמצום המרווח הקדמי, בתא שטח 2001, לכוון דרך 467 מ - 5.00 מ' ל - 2.70 מ' ולכוון דרך 483 מ - 5.00 מ' ל - 4.60 מ'

ד. צמצום נקודתי של המרווח הצידי בתא שטח 2001 הפונה לתא שטח 2002 מ - 4.00 מ' עד ל - 2.5 מ'.

ה. צמצום נקודתי של המרווחים הצידיים בתא שטח 2002, במרווח הפונה לתא שטח 2001 מ - 4.00 מ' ל - 3.7 - 3.9 מ' ובמרווח הפונה לחלקה 166 הגובלת מ - 4.00 מ' ל - 2.5 מ'.



תכנון זמין
מז"ה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 3.303

| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-) למצב המאושר* | סה"כ מוצע בתוכנית | |
|----------------|------|------------|--------------------------|-------------------|-------|
| | | | | מפורט | מתארי |
| מגורים (יח"ד) | יח"ד | 24 | | 24 | |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר | 1,800 | +288 | 2,088 | |

השטח המותר חושב לפי 66% (כמגרש בניה בין 2 דרכים) (תכנון זמין מונה תדפסה 19)

השטח המוצע כולל 900 מ"ר מ"ר מונה תדפסה 19

מאושר בהיתר לכל מבנה וכן 144 מ"ר בכל תא שטח עבור מרפסות מקורות ל-12 יח"ד.

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 | 1002, 1001 |
| מגורים א' | 2002, 2001 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------------|-----------|----------------|
| בלוק ע/עצים לשימור | מגורים א' | 2002, 2001 |

(תכנון זמין מונה תדפסה 19)


3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|----------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 573.74 | 17.41 |
| מגורים א' | 2,721.11 | 82.59 |
| סה"כ | 3,294.85 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 573.74 | 17.41 |
| מגורים א' | 2,721.11 | 82.59 |
| סה"כ | 3,294.85 | 100 |

(תכנון זמין מונה תדפסה 19)

4. יעודי קרקע ושימושים

| | | |
|--|------------|-------------------------------------|
| | 4.1 | מגורים א' |
|  | 4.1.1 | שימושים |
| | 4.1.2 | הוראות |
| | א | הוראות בינוי |
| <p>א. יותרו מרפסות מקורות בשטח של עד 12 מ"ר לכל יחיד בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) בנוסף לשטח העיקרי המותר.</p> <p>ב. תותר חניה מקורה במרווחים בהתאם לתכנית חפ'1411.</p> | | |
| | 4.2 | דרך מאושרת |
| | 4.2.1 | שימושים |
| | 4.2.2 | הוראות |
|  | א | הנחיות מיוחדות |
| <p>א. סלילת ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. היטל כבישים ישולם כחוק.</p> <p>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.</p> | | <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמת תג' או זמן מייב' ז'רפסה 19 | אחורי | צידו- שמאלי | צידו- ימני | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מותא שטר) | אחוזי בניה כללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד |
|---------------------------------------|-------|----------------|------------|---------------|---|--------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------|-----------|
| | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | שטחי שטח בניה | | | |
| | | | | 4 | 12 | 12 | 40 | (3) 108 | (2) 1446 | (1) 1044 | 1339 | 2001 | מגורים א' |
| | | | | 4 | 12 | 12 | 40 | (3) 108 | (2) 1494 | (1) 1044 | 1382 | 2002 | מגורים א' |

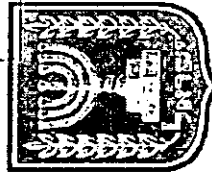
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הערה 1: תכנית זו אינה משנה את השטח הכולל המותר לבניה עפ"י הקבע בתכנית קודמות. אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בסמכות הועדה המקומית לתת הקלות עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה
הערה 2: קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן ע"י התשריט




הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:




- (1) כולל 900 מ"ר מאושר בהיתר וכן כולל 144 מ"ר לשימוש של מרפסות מקורות בלבד, עבור 12 יח"ד..
- (2) כולל שטחי מרפסות מקורות.
- (3) כולל המרפסות המקורות.
- (4) כולל ק.ע.
- (5) השטח כולל 35 מ"ר למחסנים דירתיים עבור 3 יח"ד במבנה הקיים ברח' גולדה מאיר 7.
- (6) כולל קומת עמודים.



תכנון זמן
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

| | |
|--|---|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p> | <p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות בחוק התכנון והבניה ובתקנות סטיה ניכרת. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים: א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה. ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים. ג. 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>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p> | <p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם להוראות התכנית המאושרת חפ/1411. במגרשים שמעל לרחוב חובה להתקין חניה מקורה (סעיף ג'23 מתוך חפ/1411). לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבניינים, פרט לחניות מקורות בצידו העליון של הכביש.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p> | <p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>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 סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, נמצאת בהליך של רישום בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק. ד. תותר חלוקת משנה לצרכי רישום של המגרשים הכלולים בתכנית בדרך של אישור תשריט חלוקה כדן ולצורך היתרי בניה במגרשים בהם קיים יותר מבנין אחד גם במידה ולא תושג הסכמת כל הבעלים ובתנאי שיהיו התנאים הבאים: 1 כל מגרש יכלול בנין אחד. 2. לא תהיה חובה לשמור על יחס קבוע בכל יחידת משנה באותו מגרש בין שטח קרקע לשטח בניה. 3. לא תהיה מגבלה של שטח מגרש מינימלי. 4. חלוקת המשנה תותר גם אם יש שימוש ו/או זכות מעבר של דיירים בחלקת משנה אחת על חלקת משנה שניה, ובלבד שיישמרו הזכויות המאושרות. לדוגמא דרך גישה משותפת לכניסה יציאה מחניה.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>6.4</p> <p>חשמל</p> <p>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. תחנות טרנספורמציה לא תורשנה 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.</p> |  <p>תכנון זמין הדפסה 19</p> |
| <p>6.5</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר יועברו למערכת הניקוז המקומית.</p> | |
| <p>6.6</p> <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 ובהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות ת"י 413, וזאת במילוי התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 על כל שינוייה (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 על כל שינוייה.</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י בהתאם לייעודו החדש שלה המבנה.</p> |  <p>תכנון זמין הדפסה 9</p> |
| <p>6.7</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של עצים לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקני"מ של לפחות 1: 500 שתכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין עץ לשימור יהיה 4מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיות פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> | |
| <p>6.8</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם 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. מונה</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> |  <p>תכנון זמין הדפסה 19</p> |

| 6.9 | תשתיות |
|------|--|
| | <p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפייע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>ד. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p> <p>2. 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.</p> <p>3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>5. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ה. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ו. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפייע.</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפייע.</p> <p>ד. מערכות כיבוי אש</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>ה. אצירה והרחקת אשפה</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ו. קווי טלפון ותקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה יאושרו ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p> |
| 6.10 | מקלטים |
| | <p>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.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

| | |
|------------------------|--|
| 6.11 היטל השבחה | |
| היטל השבחה ישולם כחוק | |

| | |
|---|--|
| 6.12 הפקעות לצרכי ציבור | |
| כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד. | |

| | |
|---|--|
| 6.13 הנחיות מיוחדות | |
| כל הוראות של תכנית חפ/1411 שלא שונו ע"י תכנית זו ימשיכו להיות תקפות בגבולות תכנית זו. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------|---|
| 1 | שלב מתמשך | המחסנים קיימים. תוספת המרפסות תעשה בהתאם לאפשרות הדיירים. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19





7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

8. חתימות

| | | | | |
|---|--|--|--|-----------------|
|  תכנון זמין הדפסה 9 | שם: דינה מייזלס שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: 27.7.2014 חתימה: צ'כי מייזלס | מגיש התכנית |
| | שם: יוסף נודל שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: 27.7.14 חתימה: יוסי נודל | מגיש התכנית |
|  תכנון זמין מונה הדפסה 19 | שם: עמיקם נמירובסקי שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: 25.7.2014 חתימה: | מגיש התכנית |
| | שם: דינה מייזלס שם ומספר תאגיד: | סוג: בעלים | תאריך: 27.7.2014 חתימה: צ'כי מייזלס | בעל עניין בקרקע |
|  תכנון זמין מונה הדפסה 19 | שם: יוסף נודל שם ומספר תאגיד: | סוג: בעלים | תאריך: 27.7.14 חתימה: יוסי נודל | בעל עניין בקרקע |
| | שם: עמיקם נמירובסקי שם ומספר תאגיד: | סוג: בעלים | תאריך: 25.7.2014 חתימה: | בעל עניין בקרקע |
|  תכנון זמין מונה הדפסה 19 | שם: פנינה רוזנברג שם ומספר תאגיד: | סוג: עורך ראשי | תאריך: 21.7.2014 חתימה: פנינה רוזנברג | עורך התכנית |
| | שם ומספר תאגיד: | חתימה: פנינה רוזנברג אדריכלות זבנובי ערים | | |