

3008471

תכנית מס': 304-0103614 - שם התכנית: חפ/מק/1440/ב-שינוי קו בנין בגוש 10798 חלקה -51 שד' אבא חושי-22 חיפה

6.7.14

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0103614

חפ/מק/1440/ב-שינוי קו בנין בגוש 10798 חלקה -51 שד' אבא חושי-22 חיפה

מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חיפה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

### אישורים

ועדה מקומית איסוס  
 אישור תכנית מס' חפ/מק/1440/ב  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשינוי מס' 10 ביום 19.5.2014

*(Handwritten signatures and stamps)*

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/1440/ב  
 המועד הקובע לתחילתה של תכנית עפ"י סעיף 119 לחוק הוא בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות הנ"ל.  
 ההודעה פורסמה למתן תוקף בעיתון 6849 מיום 14.7.14 ההודעה פורסמה ב.פ. 6849  
 מיום 30.7.14 לענין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

## דברי הסבר לתכנית

חלקה 51 הינה חלקת מגורים בשכונת אחוזה המיועדת לאיזור מגורים א'. בחלקה, קיימים 2 מבנים אשר נבנו עפ"י היתר שהוצא בשנות ה-80. המבנה הצפוני, בן 3 קומות, כולל 2 יחידות דיור והמבנה הדרומי בן 2 קומות, כולל 4 קוטג'ים צמודי קרקע, (2 קוטג'ים קדמיים ושניים אחוריים).

המגרש מהווה מגרש בין דרכים ונמצא בין רחוב אבא חושי מצפון מערב, ורח' אלטרמן מדרום מזרח וגובל בשמורת טבע (בסיווג מנדטורי, משמעותו שטח פרטי פתוח) בצידו הצפון מזרחי. במבנה הדרומי שבמגרש, בוצעו תוספות בנייה בדירות שבקומת הקרקע ללא היתר ובחריגה מקווי בנין מאושרים. התוכנית כוללת הקטנת קווי בניין לצורך הסדרת הבנייה במגרש וזאת תוך הריסת הקיר התומך הפולש לתחום הדרך (רחוב אלטרמן).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית  
 חפ/מק/1440/ב-שינוי קו בנין בגוש 10798 חלקה 51-שד' אבא חושי 22-חיפה

מספר התכנית      304-0103614

1.2 שטח התכנית      1.138 דונם

1.3 מהדורות      שלב      מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מוקומית

לפי סעיף בחוק      לפי סעיף קטן 4 א62 (א) סעיף קטן 4

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  
 קואורדינאטה X 199975  
 קואורדינאטה Y 742581

1.5.2 תיאור מקום החלקה נמצאת בין שד' אבא חושי מצפון, רח' אלטרמן מדרום, שמורת טבע ממזרח, ומגורים א' ממערב.

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	שד אבא חושי	22	
שכונה	אחזה		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10798	מוסדר	חלק	51	

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/מק/1400/גב	כפיפות	תכנית זו אינה משנה	4896		26/06/2000

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
			הוראות תכנית חפ/מק/1400/גב.		
08/03/1998		4626	תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב.1.	כפיפות	חפ/מק/1400/יב/1
29/04/2004		5293	תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב.4.	כפיפות	חפ/מק/1400/יב/4
28/02/2006	2102	5501	תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ.	כפיפות	חפ/מק/1400/פמ
26/06/1997		4536	תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט.	כפיפות	חפ/מק/1400/תט
27/10/2003		5232	תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/מק/2/229.	כפיפות	חפ/מק/229/י/2
18/12/1941		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית חפ/1/ד נמשיכות לחול.	שינוי	חפ/1/ד
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/1400/יב.	כפיפות	חפ/1400/יב
23/12/1971	678	1790	התכנית משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית חפ/1440 נמשיכות לחול.	שינוי	חפ/1440
15/02/1934		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית חפ/229 נמשיכות לחול.	שינוי	חפ/229
02/02/1984	3021	1437	תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/229/ה.	כפיפות	חפ/229/ה
29/03/2005	2170	5384	תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/229/ה.1.	כפיפות	חפ/229/ה/1
17/09/1987	2707	3484	תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/229/י.	כפיפות	חפ/229/י
14/03/1994	2771	4201	תכנית זו אינה משנה	כפיפות	חפ/229/י/1

תכנית מס': 304-0103614 - שם התכנית: חפ/מק/1440/ב-שינוי קו בנין בגוש 10798 חלקה -51 שד' אבא חושי-22 חפיפה

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		הוראות תכנית חפ/229/י.1.			
חפ/229/י.5	כפיפות	תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/229/י.5.	6388	2981	07/03/2012
חפ/718/א	כפיפות	תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/718/א.	1554	47	25/09/1969
תנא/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 מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף פרוכטר			תשריט מצב מוצע	לא
הליכים סטטוטוריים	מחייב			10/06/2014	יוסף פרוכטר		10/06/2014		כן
בינוי	מנחה	1:200	1	13/11/2013	יוסף פרוכטר		10/06/2014		כן
חניה	מנחה	1:200	1	13/11/2013	יוסף פרוכטר		10/06/2014		כן
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	13/11/2013	יוסף פרוכטר		10/06/2014		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/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אורלי פוגל			חיפה	שד אבא חושי	22	04-8260250	04-8517585	orly100@bezeqint.net.il
	אריה פוגל			חיפה	שד אבא חושי	22	04-8260250	04-8517585	arie@correctt.co.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אורלי פוגל			חיפה	שד אבא חושי	22	04-8260250	04-8517585	orly100@bezeqint.net.il
אריה פוגל			חיפה	שד אבא חושי	22	04-8260250	04-8517585	arie@correct.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יגאל אבני			חיפה	שד אבא חושי	22	077-5356554	077-2858957	
בעלים	לאה אבני			חיפה	שד אבא חושי	22	077-5356554	077-2858957	
בעלים	אלה דוד			חיפה	שד אבא חושי	22	04-8265844	04-8265844	
בעלים	אליהו ישראל דוד			חיפה	שד אבא חושי	22	04-8265844	04-8265844	
בעלים	אורלי פוגל			חיפה	שד אבא חושי	22	04-8260250	04-8517585	orly100@bezeqint.net.il
בעלים	אריה פוגל			חיפה	שד אבא חושי	22	04-8260250	04-8517585	arie@correct.co.il



תכנית מס': 304-0103614 - שם התכנית: חפ/מק/1440/ב-שיטיו קו בנין בגוש 10798 חלקה-51 שד' אבא חושי-22 חיפה

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-8256481	04-8256481	22	שד אבא חושי	חיפה			דוד קליגמן	בעלים
	04-8256481	04-8256481	22	שד אבא חושי	חיפה			מרים קליגמן	בעלים
	04-8000000	04-8000000	22	שד אבא חושי	חיפה			מרים רובינשטיין	בעלים
	04-8258961	04-8258961	22	שד אבא חושי	חיפה			ניבה שדמה	בעלים
	04-8258961	04-8258961	22	שד אבא חושי	חיפה			צבי שדמה	בעלים
	04-8356128	04-8356356	3	ביאליק	חיפה	עיריית חיפה			חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	עורך ראשי	יוסף פרוכטר	ה/6448	יסרון בע"מ- הנדסה ממוחשבת	חיפה	דישראלי	57	04-8343186	04-8343185	yosi@isron.co.il
מודד מוסמך	מודד	מודד	אפריים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536607	04-8512884	alinor@levenberg.co.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**

שינוי קו בנין לצורך לגליזציה לבניה קיימת במרווחים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי נקודתי של קו בנין צידי מזרחי מ 4 ל 0 על גבי קונטור תוספת הבניה שנבנתה במרווח על פי סעיף 62 (א) א לחוק.
- ב. שינוי קו בנין קדמי לכוון רחוב אלתרמן מ-5 מ' לקו בנין בהתאם לקונטור המבנה כפי שנבנה במרווחים, (ראה תשריט)
- ג. קביעת עצים בוגרים לשימור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.138	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	
מספר יח"ד כפי שנבנה, התכנית המאושרת לא קבעה מספר יח"ד.			
מגורים (מ"ר)	מ"ר	747	
משטח החלקה הרשומה, (מחושב משטח 1132 מ"ר, שטח החלקה הרשום).			

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	201
מגורים א'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101
להריסה	דרך מאושרת	201

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	70	6.15
מגורים א'	1,068	93.85
סה"כ	1,138	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	69.81	6.14
מגורים א'	1,067.75	93.86
סה"כ	1,137.56	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים הוראות
א	<p>א. קו הבנין יהיה בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים בתשריט לשימור.</p> <p>ג. כל שאר הוראות התכנית המאושרת חפ/1440 נשארות בתוקפן.</p> <p>ד. היתר הבניה לליגליזציה בקומת הקרקע למבנה שבחזית רחוב אלתרמן יכלול טיפול ושיפוץ חזיתות הבניה להן מבוקשת ליגליזציה תוך השתלבות מיטבית עם הבנין הקיים. החומרים והציפויים של חזיתות תוספת הבניה להן מבוקשת ליגליזציה יהיו לשביעות רצונו של מהנדס העיר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	<p>הדרך תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p> <p>הוראות</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</li> <li>ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</li> <li>בסלילה ו/ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</li> </ol>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי

## 6. הוראות נוספות

6.1

### אדריכלות

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.

א. פתרון למסתורי הכביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין.

ב. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניין, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיושרו ע"י מהנדס העיר.

ג. התקנת דודי שמש, קולטים ומוזגני 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 ומוזגנים 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 מוזגנים 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 ומגיעה בחזיתות.

גגות:

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 הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6.2

### בינוי ו/או פיתוח

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.

גדרות ומעקות:

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

אצירה והרחקת אשפה:

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.

פסולת יבשה:

י"לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר

6.2	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>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>
6.3	<p><b>חניה</b></p> <p>בכל מגרש המיועד למגורים יש להתקין חניה פרטית כשיעור שיהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לדרך הגובלת. בסמכות מהנדס העיר לאשר שתי כניסות מדרך גובלת.</p>
6.4	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>מניעת מטרדים בעת הבניה:</p> <p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ב. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכדי יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו.</p> <p>ד. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.</p> <p>ה. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ח. אתר הבניה יגודר ישולט ויואר כחוק על מנת להבטיח את הולכי הרגל והנוסעים ברכב.</p>
6.5	<p><b>חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>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.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה כלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>
6.6	<p><b>חשמל</b></p> <p>חשמל.</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו כמפה מצבית ( כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל - 1970 ) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>תחנות טרנספורמציה.</p>

<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>
<p>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. תאורה: מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.7</b></p>
<p>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 יידרש 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 נד 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 לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו. ביוב: מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית 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. ניקוז-תיעול: ניקוז-תיעול. 1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. 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. תשתיות מים, ביוב וניקוז: 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 יגרנו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>תקשורת</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.8</b></p>
<p>קוי טלפון כבלים ותקשורת: קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים</p>	



<b>תקשורת</b>	<b>6.8</b>
למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.	
<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.9</b>
<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים מנופלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 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 בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>תכנון דרכים וחנייות - בתכנון דרכים וחנייות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.10</b>
<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>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 שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גווס מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.11</b>
<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים</p>	

6.11	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>ובהתאם לחוק.</p>
6.12	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה למגרש הכלול בתכנית זו כל עוד לא נפרצה דרך ציבורית וחוכרה לדרך ציבורית קיימת, על פי תכנית הנדסית מפורטת לפריצת דרך התואמת הוראות תכנית זו ואושרה ע"י הועדה המנקומית.</p>
6.13	<p><b>תנועה</b></p> <p>הוצאת היתר בניה הדורש שינויים בהסדרי התנועה והתניה, יותנה בביצוע השינויים בהסדרי התנועה, כולל שינויים בסלילה ובפיתוח שבתחום הדרך הגובלת.</p>
6.14	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>האחריות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה. 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 מפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p>
6.15	<p><b>מקלטים</b></p> <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 כאישור מהנדס הג"א.</p> <p>ב. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>
6.16	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>
6.17	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</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 הופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p>
6.18	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>הקיר התומך המסומן להריסה בתחום הדרך, יהרס לפי המועדים שיקבעו על ידי מהנדס העיר.</p>
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
7.1	<p><b>שלבי ביצוע</b></p>
מספר שלב	<p>תאור שלב</p> <p>1 ליגליזציה לבניה</p>
7.2	<p><b>מימוש התכנית</b></p>

**7.2 מימוש התכנית**

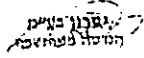
לאחר אישור התכנית.

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: אורלי פוגל שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 1.7.14 חתימה:	
מגיש התכנית	שם: אריה פוגל שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 1.7.14 חתימה:	
זים	שם: אורלי פוגל שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 1.7.14 חתימה:	
זים	שם: אריה פוגל שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 1.7.14 חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: יגאל אבני שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: לאה אבני שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: אלה דוד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: אליהו ישראל דוד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: אורלי פוגל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 1.7.14 חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: אריה פוגל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 1.7.14 חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: דוד קליגמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: מרים קליגמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מרים רובינשטיין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ניבה שדמה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: צבי שדמה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500224000	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: יוסף פרוכטר שם ומספר תאגיד: יסרון בע"מ-הנדסה מכונחשבת 511184889	סוג: עורך ראשי	תאריך: 1.7.2014 חתימה: <u>יסרון בע"מ</u> <u>הנדסה מכונחשבת</u>

**נספח הליכים סטטוטוריים**

תוכנית מספר: 304-0103614 שם התוכנית: "חפ/מק/1440/ב-שינוי קו בנין בגוש 10798 חלקה -51'שדרות אבא חושי-22'חיפה"



חתימה:

תאריך: 10.06.2014

עורך התוכנית: פרוכטר יוסף

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/2000	מופקדת	6774	20.03.2014

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.