

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה	<b>הוראות התוכנית</b>
03-12-2014	תוכנית מס' חפ/2286
נדקבל	"שינוי הוראות בניה ברחוב השלוח 33"
תיק מס'	

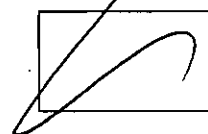
מחוז: חיפה  
 מרחב תכנון מקומי: חיפה  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2286/חפ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6724 ביום 20.3.14	הוועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה תכנית ת.ע. מס' חפ/2286 <b>הומלץ להפקדה</b> בישיבה ח - 23 - ב - 28.12.09 (-) חידה אלסון / יושב ראש הוועדה (-) אריאל וטרם / סחנדס העיר
--	--

<b>משרד הפנים מחוז חיפה</b> חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>25.6.14</u> <b>לאשר את התכנית</b> יוסף משלב / יו"ר הוועדה המחוזית תאריך 7.12.14	הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ביום
---	--



## דברי הסבר לתוכנית

על פי המדיניות להתחדשות עירונית בהדר הכרמל שהתכנית נכללת בה, התוכנית מבקשת תגבור זכויות הבניה ברחוב השלוח 33 בחיפה, שבו מותרת בנית תוספת קומות עד ל 6 קומות.

התכנית באה להסדיר את הבניה הקיימת ולאפשר תוספת קומה חלקית למגורים על גג הבנין עבור הדירות שבקומה העליונה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

"שינוי הוראות בניה ברחוב השלוח 33"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
חפ/2286	מספר התוכנית	
0.649 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
02.10.2014	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת כן	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
	האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלבנטי	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 200555  
קואורדינטה Y 745205

1.5.2 תיאור מקום שכונת הדר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חיפה  
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב חיפה

שכונה שכוה  
רחוב רחוב  
מספר בית מספר בית 33

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10868	לא מוסדר	חלק מהגוש	134	114

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי
-----------

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10.5.1935		תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראות תכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/61 "תוכנית החנויות שבהדר הכרמל" ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/61
3.5.1938		תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראות תכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/363 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/363
15.2.1934	ע"ר 515	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית חפ/229 "תוכנית המתאר של העיר חיפה" ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/229
14.10.1976	2262	תוכנית זו כפופה להוראות חפ/229 ד' - "רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב"	כפיפות	חפ/229 ד'
2.2.1984	3021	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/229 ה' - "קביעת אחוזי הבניה המותרים באזורי מגורים" ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/229 ה'
29.3.2005	5384	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של חפ/229 ה' 1 - "קביעת תוספת בניה למגרש בין דרכים" ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/229 ה' 1
17.9.1987	3484	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות חפ/229 י' - "אופן חישוב שטח הבניה למגורים".	כפיפות	חפ/229 י'
14.3.1994	4201	תוכנית זו כפופה להוראות חפ/229 ו' 1 - "תיקון אופן חישוב שטח הבניה לאכסדרות וגזוטרות".	כפיפות	חפ/229 ו' 1
27.10.2003	5232	תוכנית זו כפופה להוראות חפ/מק/229 ז' - גזוטרות	כפיפות	חפ/מק/229 ז' 2
21.4.1996	4402	התוכנית כפופה להוראות חפ/1400 יב, שקובעת הוראות בניה למבנים במרווחים.	כפיפות	חפ/1400 יב
8.3.1998	4626	התוכנית כפופה להוראות חפ/מק/1400 יב/1, שמשלימה הוראות בניה למבנים במרווחים	כפיפות	חפ/מק/1400 יב/1
29.4.2004	5293	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400 יב/4, שקובעת הוראות לגגונים	כפיפות	חפ/מק/1400 יב/4
26.6.2000	4896	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/1400 גבי "גובה בנינים באזורי מגורים" ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/מק/1400 גבי
28.2.2006	5501	תוכנית זו כפופה לתוכנית חפ/מק/1400 פ"מ, שקובעת הוראות להתקנת פרגולות.	כפיפות	חפ/מק/1400 פ"מ

26.6.1997	4536	תוכנית זו כפופה לתוכנית חפ/מק/1400/ ת"ט, שקובעת הוראות למיקום תחנות טרנספורמציה.	כפיפות	חפ/מק/1400/ ת"ט
-----------	------	--	--------	--------------------

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי אברהם יוסף	מאי 2013		20		מחייב	חוראות התוכנית
		אדרי אברהם יוסף	מאי 2013	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי אברהם יוסף	מאי 2013	1		1:100	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
	אבנר בן הרוש	27083484		רשות מקומית		רח' השלוח 33 חיפה 33182	04-8677177	052-7651070			
	חיים נאה	53975116		רשות מקומית		רח' השלוח 33 חיפה 33182	04-8675016	052-7645441			

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלבנטי										

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אבנר בן הרוש	27083484		רשות מקומית		רח' השלוח 33 חיפה 33182	04-8677177	052-7651070		
	חיים נאה	53975116		רשות מקומית		רח' השלוח 33 חיפה 33182	04-8675016	052-7645441		
בעלים				עיריית חיפה		רח' ביאליק 3 חיפה	04-8356151			

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אברהם יוסף		26598	רשות מקומית		רח' גורית 4 חיפה 34654	04-8260266		04-8257826	avyo7@walla.com
מודד	אפרים לכנברג		503	רשות מקומית		שד' בן גוריון 32 חיפה 35023	04-8536607		04-8512706	alimor@levenberg.co.il



**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
לי"ר	לי"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**

לגלוציה עבור תוספת קומה חלקית למגורים על גג הבניין עבור 2 הדירות שבקומה העליונה תוך הסדרת הבנייה הקיימת במגרש.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד הקרקע מאיזור מגורים ג' (על פי תכניות מאושרות) לאיזור מגורים ב' (על פי מבא"ת).
- ב. הגדלת אחוזי הבניה.
- ג. תוספת קומה חלקית על גג הבניין.
- ד. הרחבת רחוב השילוח ב 3.5 מ'.
- ה. קביעת הוראות בניה, ופיתוח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.649
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	יחידות	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מוצע	הערות
מגורים	מ"ר	797.72 מ"ר	+175.28 מ"ר	973 מ"ר (1)	
	מס' יחידות	- (2)	-	11	

- (1) שטח הבניה הקיים בפועל הינו 972.56 מ"ר הכוללים גם הקלה של 6% - 31.08 מ"ר וגם התוספת של 39.87 מ"ר לשתי הדירות העליונות.
- (2) התכנית המאושרת לא קבעה מספר יחידות דיוור.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח נפופים		תאי שטח	יעוד
שטח	מגורים ב'		
		דרך מוצעת	101
		דרך מאושרת	201
			301

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

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		יעוד
אחוזים	דונם	
80.28%	0.521	מגורים ב'
10.48%	0.068	דרך מוצעת
9.24%	0.060	דרך מאושרת
100%	0.649	סה"כ



מצב מאושר		יעוד
אחוזים	דונם	
90.76%	0.589	מגורים ג'
9.24%	0.060	דרך מאושרת
100%	0.649	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	השימושים שיותר יהיו למגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	<p style="text-align: center;"><u>עיצוב אדריכלי</u></p> <p>1. תוספות הבניה יותאמו לבנין הקיים מבחינת עיצוב החזיתות, סוג וגודל הפתחים, חומרי הגמור ופרטי הבניה. יושם דגש על אופן חבור הבניה החדשה לבניה הקיימת, הכלל בתיאום ואישור מהנדס העיר.</p> <p>2. חזיתות המבנה הקיים יטופלו במסגרת הבניה המוצעת תוך יצירת חזית משולבת ואחידה בין הקיים והמוצע.</p> <p>3. פתרון למסתורי הכביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.</p> <p>4. התקנת דודי שמש, קולטים, מזגני אוויר, ארובות לתנורים ומיכלי דלק תעשה על פי תוכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>5. 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 style="text-align: right;">6. גגות בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

<b>4.2</b>	<b>דרך</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.

הוראות	4.2.2
<p style="text-align: center;"><u>סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל</u></p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י אגף מנהל דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ושיקום הדרכים נכלל: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכך שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>	א.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזכום (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/מ"ר (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מתחת לקניסה	מעל לקניסה							מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת			
	כמסומן בתשריט		3	4	12.10	22	11	58%	199%	1041 מ"ר	22 שרות	392 מ"ר	521	101	מגורים ב'
				(3)	(2)		(5)		(4)	(4)	(1) שרות	581 מ"ר	(1)	(6)	

(1) שטחי שרות:

- אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי השירות למגורים יהיו כפי שנקבע בתוכנית חפ' 229 יי על כל תיקוניה והשלמותיה.

(2) גובה המבנה:

- הכניסה הקובעת היא במפלס 0.00 מהרחוב ומשם נמדד גם גובה המבנה.

(3) קומות:

- מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת 3 + קומה רביעית חלקית כמוצג בנספח הבינוי.

(4) סה"כ שטחי הבניה כוללים בתוכם 39.87 מ"ר המהווים לגלויציה בקומה רביעית לשתי הדירות העליונות, כמוצג בנספח הבינוי. אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי השירות למגורים יהיו כפי שנקבע בתוכנית חפ' 229 יי על כל תיקוניה והשלמותיה.

(5) לא תותר תוספת יחידות דיוור מעל הקיים (11 יחידות דיוור).  
 סטייה ממספר יחידות הדיוור במגרש שנקבע בתוכנית תהווה סטייה ניכרת, לפי סעיפים 2 (19) ו 2 (10) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית),  
 התשס"ב – 2002.

(6) בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) בעניין גוזטרות ניתן יהיה להוסיף שטח עיקרי של 12 מ"ר לכל יחידת דיוור עבור גוזטרה בלבד.

**6. הוראות נוספות****6.1 איכות הסביבה**

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- א. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידם יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
- ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- ג. לצרכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ד. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

**6.2 הריסה**

- א. המבנים המסומנים ע"ג התשריט להריסה, מיועדים להריסה וייהרסו עפ"י לוי"ז שיקבע ע"י מהנדס העיר.

**6.2.1 סילוק פסולת**

- א. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), טיפול בפסולת בניין התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:
 

לפני הוצאת היתר הבניה – קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.

בהיתר הבניה – הצבת דרישה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

בגמר הבניה – 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.

  1. במידה והבנינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד להגנת הסביבה.
  2. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.
  3. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

**6.2.2 תשתיות**

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.  
הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.

מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

**6.2.2 א - אספקת מים**

א. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.

ב. 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.

ג. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התוכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות על ידי תאגיד מי כרמל.

ד. 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.

ה. על מתכנן הבנין 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.

**6.2.2 ב - ביוב**

א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על ידי תאגיד מי כרמל.

ב. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

**ניקוז ותיעול:**

ג. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על ידי מחלקת ניקוז באגף שפייע.

ד. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפייע.

**6.2.2 ג - סידורי תברואה**

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה יותקנו בתחומי המגרש ובהתאם לדרישות מחלקת התברואה העירונית וכפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר בעת מתן היתר הבניה.

**6.2.3 שמירה על הצורה החיצונית של הבנין**

א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבנין, כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר הבניה.

ב. 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 המבנים.

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.

**6.3 היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם כחוק.

**6.4 חשמל**

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

ב. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תוכנית זו. הקמת תחנות טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתוכנית חפ/מק/1400 ת"ט.

**6.5 מקלטים**

לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

**6.6 פיתוח תאי השטח**

א. כל עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י היתר הבניה, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצופים, 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 הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.



<b>6.7 תאורה</b>
תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.

<b>6.8 שרותי כבאות</b>
א. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תוכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
ב. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

<b>6.9 תוכנית בינוי ופיתוח</b>
א. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בהגשת תוכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י מהנדס העיר. התוכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה.
ב. התוכנית תערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף, על רקע מפת מדידה מעודכנת.

<b>6.10 תקשורת</b>
קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תוכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

<b>6.11 חלוקה חדשה</b>
א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
ב. השטחים יאוחדו ויחולקו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

<b>6.12 הפקעה ורישום</b>
א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה, וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 180 ו 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

6.13 בניה משמרת מים	
א.	מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.
ב.	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.14 עמידה נגד רעידות אדמה	
היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	

6.15 חניה	
לא תדרש חניה בתחום המגרש עבור תוספת הבניה המוצעת.	

6.16 עצים בוגרים	
העצים המסומנים ע"ג התשריט מיועדים לשימור ויחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.	

## 7. ביצוע התוכנית

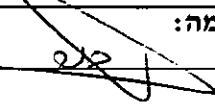
### 7.1 שלבי ביצוע

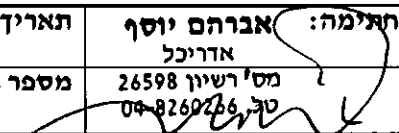
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי		

### 7.2 מימוש התוכנית

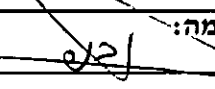
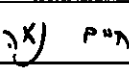
זמן משוער לביצוע תוכנית זו – לא רלבנטי.

**8. חתימות**

תאריך: 2/11/14	חתימה: 	שם: אבנר בן הרוש	מגיש התוכנית
מספר זהות: 027083484		תאגיד/שם רשות מקומית:	
חתימה: חיים נאה		שם: חיים נאה	
מספר זהות: 053975116		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 1.12.2014	חתימה: אברהם יוסף אדריכל 	שם: אברהם יוסף	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מס' רשיון 26598 טל 8260286-04	תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 2/11/14	חתימה: 	שם: אבנר בן הרוש	בעל עניין בקרקע
מספר זהות: 027083484		תאגיד:	
תאריך: 2/12/14	חתימה: חיים נאה 	שם: חיים נאה	בעל עניין בקרקע
מספר זהות: 053975116		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 500240007		תאגיד: עיריית חיפה	

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/429	מופקדת	869	20.03.1939
חפ/2000	מופקדת	6774	20.03.2014

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 לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית : חפ/2286

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך אפרים לבנברג  
מספר רשיון 503  
חתימה \_\_\_\_\_

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 16.9.2014 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך אפרים לבנברג  
מספר רשיון 503  
חתימה לבנברג אפרים (1997) נעים

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך \_\_\_\_\_  
מספר רשיון \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.