

25.1.15 3000231241-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0074195

הסדרת מבנה קיים של קיוסק במתחם קריית הממשלה חפ/969ז



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
26-01-2015
נתקבל
תיק מס'

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

הודעה על הפקדת תכנית מס' 304-0074195
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6787
ביום 20.3.14

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/969/2
הומלץ להפקדה
בישיבה ח' 94 ב' 14.1.13
יושב ראש הועדה (-) מ.א.א. (-)
מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית התליטה ביום:
30.6.14
לאשר את התכנית
יוסף משלב 15.2.15
יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דברי הסבר לתכנית

לאחר אישורה של תכנית חפ/969/ג למתחם גן העצמאות ומשרדי הממשלה בעיר התחתית בחיפה, הסתבר עפ"י מדידה עדכנית, שמבנה הקיוסק בתחום מגרש ב' עפ"י התכנית שהוקם ביחד עם מבנה החניון ובניין א' (המהווים את המגרשים א' וג' עפ"י התכנית), חורג מגבולות וקוי הבניין של המגרש. חלק מהחריגה הוא בקומת הקרקע והחלק האחר בקומות תת קרקעיות. תכנית זו באה להסדיר מצב זה בתחום מגרש (תא שטח) מס' 1 בתכנית המוצעת. הבניה הנוספת שבוצעה לאחר מכן במגרש 1 ובצמוד לו, מיועדת להריסה בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

הסדרת מבנה קיים של קיוסק במתחם קריית הממשלה
חפ/969/ז

304-0074195

0.165 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

שלב
מהדורות

סוג התכנית
סיווג התכנית

1.1

1.2

1.3

1.4

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	200506
קואורדינאטה Y	746749

1.5.2 תיאור מקום

במתחם קריית הממשלה בעיר התחתית בשד' הפליים 17 א, חיפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	א17	שד הפליים	חיפה

שכונה עיר תחתית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10840	מוסדר	חלק		9
10842	מוסדר	חלק		4-6

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/969/z	א - ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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/שש	כפיפות	תוכנית זו כפופה לכל הוראות חפ/1400/שש.	4508	2833	30/03/1997
חפ/1888	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1888 ממשיכות לחול.	3530	923	01/03/1988
חפ/969/ג	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/969/ג ממשיכות לחול.	5028	296	01/11/2001
מק/חפ/969/ד	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/חפ/969/ד ממשיכות לחול.	4731		24/02/1999
חפ/1350/א	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1350/א ממשיכות לחול.	3240	3237	22/08/1985
חפ/969/א	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/969/א ממשיכות לחול.	1670	178	05/11/1970



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



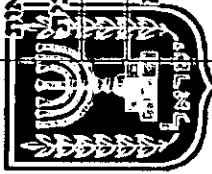
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

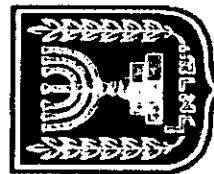
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית									
כן	תשריט מצב מוצע			ויקטור פילרסקי		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא				ויקטור פילרסקי				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תמון זמין מונה הדפסה 23	31/12/2014		ויקטור פילרסקי	29/10/2014	1	1:200	מנחה	בינוי
לא		06/01/2015		ויקטור פילרסקי	05/01/2015	1	1:200	מנחה	בינוי
לא		30/11/2014		ויקטור פילרסקי	28/10/2014	1	1:250	מנחה	מצב מאושר



תמון זמין
מונה הדפסה 23

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 התשריטים



תמון זמין
מונה הדפסה 23

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	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	סלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל	מינהל מקרקעי ישראל		חיפה	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630970	04-8630970	04-8520166	04-8630970	pniot@land.gov.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630855	04-8630970	pniot@land.gov.il

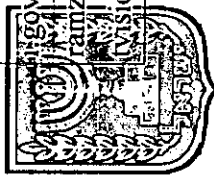
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות רשות מקומית			עיריית חיפה	חיפה	באלק	3	04-8356356	04-8356356	
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630855	04-8630970	pniot@land.gov.il
חוכר	דוד לוי			חיפה	השרון	15	04-8521217	04-8521217	
חוכר			בזק חב' ישראלית	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6262200	03-6262209	
חוכר			רשות הדואר	חיפה	שד הפל"ים	19	04-8304159	04-8304159	

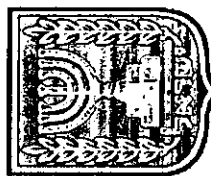
תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ויקטור פלרסקי	44827		חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630938	04-8630970	viktorp@mm.gov.il
מודד	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi1883@nevision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מונח	הגדרת מונח
פרגוד	מתקן הכולל דפנות ותקרה למתן הגנה בפני השפעת מזג האוויר בעונת החורף ליושבים ליד שולחנות שהוצבו בהיתר לפני בית אוכל.

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: תנן זמין משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת חריגות בניה במבנה הקיוסק שנבנה ע"י הדיור הממשלתי בעת הקמת גן העצמאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1. שינוי בקוי בניין עפ"י תכניות חפ/969 ג ו- חפ/969 ד.
2. שינוי יעוד דרך למסחר על מנת לאפשר לגליזציה למבנה הקיים.
3. תוספת זכויות בניה וקביעת שימושים עפ"י המצב הקיים.
4. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ומתחתיו חניון פרטי למסחר.
5. שינוי יעוד ממבנים ומוסדות ציבור למסחר.
6. שינוי יעוד ממרכז עסקים ראשי למסחר לפי נוהל מבאי"ת.
7. שינוי הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.165



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	172.1		+129.1	43	מ"ר	מסחר (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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מסחר	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מסחר	1
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5.74	3.48
מבנים ומוסדות ציבור	14.44	8.76
מרכז עסקים ראשי	66.14	40.10
שטח ציבורי פתוח ומתחתיו חניון פרטי	78.62	47.67
סה"כ	164.94	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4.81	2.92
מסחר	111.49	67.60
שטח ציבורי פתוח	48.63	29.48
סה"כ	164.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
כל סוגי החנויות למכירה קמעונית, לרבות מסעדות ובתי קפה.	
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
הבינוי של תא השטח המיועד למסחר יהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי.	
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
שטח ציבורי פתוח ומתחתיו חניון פרטי. המפלס העילי מיועד לגן ציבורי לפי התכנית המאושרת, אשר בו ניתן יהיה להקים קירוי קל "פרגוד" בהתאם להוראות תוכנית זו, והמפלס התחתון מיועד לחניון פרטי בהתאם להוראות חפ/969/א, חפ/969/ג, חפ/969/ד וחפ/מק/969/ד.	
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות	
* הכל בהתאם לתוכניות המאושרות, חפ/969/ג, חפ/969/א וחפ/מק/969/ד והשינויים הבאים: קו בניין א (על פי תוכניות חפ/969/ג וחפ/מק/969/ד) המיועד לבניין וקומות חניה עד מפלס 6.5 יהיה על גבול יעוד הקרקע למסחר.	
* הנחיות מיוחדות: תותר הקמת קירוי חורף בהתאם להוראות קירוי חורף "פרגוד" בתוכנית חפ/1888 על פי הסעיפים הבאים:	
<p>א. ההיתר יהיה בתוקף מ-15 לאוקטובר ועד 15 לאפריל.</p> <p>ב. הפרגוד יוקם בתנאי שלעסק יש היתר תקף להעמדת שולחנות וכסאות בהתאם לחוק העזר העירוני לחיפה (שמירת הסדר והניקיון תשמ"ב 1981).</p> <p>ג. שטח הפרגוד לא יעלה על השטח שלגביו ניתן לעסק היתר תקף להעמדת שולחנות וכסאות. (שטח ברטו הכולל את העציצים בצד החיצוני של הפרגוד).</p> <p>ד. על קירות הפרגוד או בחלל של פרגוד לא יוקם /יותקן כל מתקן או מכשיר לרבות מזגני אויר, תאורה חיצונית ומתקנים להכנת מזון או דוכני מכירה למעט תאורה פנימית.</p> <p>ה. החלונות והדלתות אשר יותקנו על קירות הפרגוד יהיו נגררים או נפתחים לחלל הפנימי בלבד.</p> <p>ו. חל איסור של התקנת יציע בתוך הפרגוד.</p> <p>ז. בתחום השטח שהותר לשולחנות וכסאות תותר הצבת עציצים עם צמחים חיים מחוץ לקירות הפרגוד ובצמוד להם. יש להשאיר מרווחים לסרוגים בין העציצים על מנת לאפשר מעבר להולכי רגל בתאום עם משרד מהנדס העיר.</p> <p>ח. פרטי העיצוב של הפרגוד יתוכננו על ידי בעל העסק או בא כוחו תוך השתלבות בחזית הבניין ובתאום עם משרד מהנדס העיר.</p> <p>ט. הפרגוד יחובר בחיבורים פריקים אשר לא יבלטו ולא יהוו מכשול או מטרד לציבור.</p> <p>י. ניתן לחבר את הפרגוד בחיבורים פריקים לעמודים ולקירות שהוקמו על פי היתר כחוק.</p> <p>יא. 90% משטח הפנים של הפרגוד יהיו מחומרים קלים ועמידים וזכוכית שקופה לפחות.</p> <p>יב. המסגרות יהיו מאלומיניום מאולגן או בצבע שרוף. כל שימוש בחומר אחר בעל תכונות דומות ובצבע אחר ייעשה באישור משרד מהנדס העיר.</p> <p>יג. גובה פנים הפרגוד יהיה 2.50 מ'.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4.2	שטח ציבורי פתוח
	יד. כתנאי לקבלת היתר תוגש תוכנית מפורטת של הפרגוד אשר תכלול צילומים צבעוניים של חזית בית העסק וכן תצלום ההיתר להצבת שולחנות וכסאות.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשו ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה</p> <p>ג. 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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



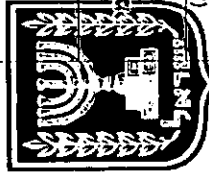
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (% מתחם שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גובה מבנה - מעל הקניסה (מטר)	מספר קומות מקסימום		קו בניה (מטר)		מרחק מקניסה (מטר)	מרחק מקניסה (מטר)
					מרחק מקניסה (מטר)	מרחק מקניסה (מטר)	מרחק מקניסה (מטר)	מרחק מקניסה (מטר)		
מסחר	1	100	71.8	3.6	1	1	(2)	(2)	1	100.3



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

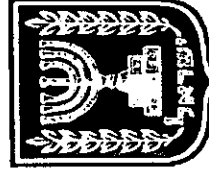
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:
הקניסה הקובעת הינה הקניסה מרחוב פלגים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- השוב שטחי השרות יהיה בהתאם לתוכנית חפ/1400/שש.
- קוי הבניין, לרבות קוי הבניין התחתיים, יהיו עפ"י המסומן בתשריט. קו הבניין העילי יהיה בהתאם למבנה הקיים מעל מפלס הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים בבנייה חדשה</p> <p>א. פתרון למסתורי הכביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין.</p> <p>ב. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניין, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ג. התקנת דודי שמש, קולטים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ד. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>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 הבניינים.</p> <p>ו. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים תיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>
<p>6.2</p>	<p>תכנית בינוי</p> <p>תכנית בינוי ופיתוח</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 שניקטו למניעת פגיעה במגרשים הגובלים, מקום בלוני הגז, אשפה, מוני המים, החשמל, הידרנטים וכדו'.</p> <p>ב. על בעלי ההיתר או הבאים במקום לבצע בשטח המגרשים את כל עבודות הפתוח עפ"י תכנית הבניה והפתוח המצורפת להיתר.</p> <p>ג. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר) במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>פיתוח המגרש</p> <p>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 במקום יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>
<p>6.4</p>	<p>חניה</p> <p>אין חניה בתחום התכנית.</p>
<p>6.5</p>	<p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>א. גבולות חלוקות הקרקע הנוכחיים, שאינם זהים לגבולות האזורים בתכנית זו, בטלים.</p>

חלוקה ו/ או רישום	6.5
<p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלוקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י גבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט ובהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>ג. מתן היתרי בניה מותנה בהגשת מפה לצורכי רישום לאישור מוסדות התכנון.</p> <p>ד. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

חשמל	6.6
<p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים.</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>תחנות טרנספורמציה</p> <p>לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הוראות תכנית חפ/מק/1400 ת"ט. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

הוראות פיתוח	6.7
<p>אצירה והרחקת אשפה</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>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 ואו הגדרות.</p> <p>תאורה</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק</p>	

תקשורת	6.8
<p>קוי טלפון ותקשורת</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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

ניהול מי נגר	6.9
<p>ניקוז-תיעול.</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניף ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p>	

פסולת בניין	6.10
<p>פסולת יבשה</p> <p>"לא ינתן 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:</p>	

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.10</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>שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>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>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.12</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 יפזרו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהווה מטרד 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>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.13</p>
<p>תשתיות מים, ביוב וניקוז</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על הזים ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפייע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז תכנון זמין מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפייע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.13	תשתיות
	<p>אספקת מים</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות ונהגות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>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.</p> <p>ביוב</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p>
6.14	חומרי חפירה ומילוי
	<p>טיפול בעודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין</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.</p> <p>בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p>
6.15	מקלטים
	<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 באישור מהנדס הג"א.</p> <p>ב. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>
6.16	גגות
	<p>הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית.</p> <p>תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבניה והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>
6.17	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יגבה כתוק.</p>
6.18	הפקעות לצרכי ציבור
	<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</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.18	הפקעות לצרכי ציבור
	מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בקשה ללגליזציה	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

5 שנים לאחר אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	רשות מקרקעי ישראל	סוג:	תאריך:	אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, ואין בה כדי לחקות כל זכות רשויות התכנון המוסמכות. ליוזם התכנית או לכל בעל זכות אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה דעי"כ כל דין.
	שם ומספר תאגיד:	מינהל מקרקעי ישראל 500101761			



תכנון זמין
מרחב הימנה
זדפסה 23

יוזם	שם:	רשות מקרקעי ישראל	סוג:	תאריך:	למען חסר ספק מוצהר בזה כי אין ייעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין חשטח הכלול בתכנית, ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל כל זכות אחרת תעומדת לנו מבח חסכם באמור ועפ"כ כל דין שכן חתימתנו ניתנת לדין ורק קהתי מסט תלמידי
	שם ומספר תאגיד:	מינהל מקרקעי ישראל 500101761			

בעל עניין בקרקע	שם:	בבעלות רשות מקומית	סוג:	תאריך:	תאריך: 22/1/15
	שם ומספר תאגיד:	עיריית חיפה 500240007	חתימה:	חתימה:	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	בעלים	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	מינהל מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:	חתימה:	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	דוד לוי	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	חתימה:	חתימה:	חתימה:



תכנון זמין
מונה
זדפסה 23

בעל עניין בקרקע	שם:	חוכר	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	בזק חבי' ישראלית לתקשורת בע"מ 520031931	חתימה:	חתימה:	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	חוכר	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	רשות הדואר 50200052	חתימה:	חתימה:	חתימה:

עורך התכנית	שם:	עורך ראשי	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	ויקטור פילרסקי	חתימה:	חתימה:	חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה
זדפסה 23