

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

8523

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0093757

חפ/1259-ג - שינוי יעוד מאב"צ למגורים ברח איינשטיין 30

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

16-02-2015

נתקבל

תיק מס'

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הודעה על הפקדת תכנית מס' 304-0093757
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6798
ביום 11.5.14

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/1259
הומלץ להפקדה
בישיבה ה' 1011 ב" 24.6.13
יגשב ראש הועדה (-) מ.א.א.א.
מהנדס העיר (-) מ.א.א.א.

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית ההליטה ביום:
15.9.14
לאשר את התכנית
נוסף משלב יו"ר הועדה המחוזית
9.3.15 תאריך

הודעה על אישור תכנית מס' 304-0093757
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7005
ביום 16.3.15

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב איינשטיין בשכונת אחוזה. ע"פ תכנית מאושרת חפ/ד'1 אשר חלה בעבר על שטח התכנית נכללה החלקה 55 הפרטית בשטח המיועד למגורים א'. לאחריה אושרה תכנית חפ/ 1259 ביוזמת בעל החלקה וייעודה שונה לשפ"פ. לאחריה אושרה תכנית חפ/ 1259א שבמסגרתה שונה הייעוד לאב"צ בבעלות פרטית שהיה מיועד להקמת מרכז קהילתי. הבעלים החדשים מעמותת אחוזה של "הבונים החופשיים" מבקשים לשנות את ייעוד החלקה חזרה למגורים ע"מ לבנות בית מגורים אשר יממן את הקמת המרכז שלהם במושבה הגרמנית ע"פ תב"ע חפ/ 2124/ב שאושרה ב-2009 וטרם נבנתה. החלקה שייעודה אמנם אב"צ אך בהיותה בבעלות פרטית מעולם לא נלקחה בחשבון במסגרת פרוגרמות לצרכי ציבור של האזור ועל כן לא הייתה מיועדת להפקעה. בפרוגרמה לצרכי ציבור שהוגשה ע"י עיריית חיפה, ע"פ דרישת הוועדה המחוזית, הסתבר כי בגבעת דאונס וסביבתה ישנו מענה מלא לדרישות להקצאת קרקע למוסדות ושירותי ציבור. לפיכך אין מניעה לשנות את הייעוד למגורים. התכנית מציעה מבנה מגורים בן 8 יחיד ב- 4 קומות מעל קומת כניסה וחנייה וכן עליית גג רעפים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/1259ג - שינוי יעוד מאב"צ למגורים ברח איינשטיין 30.

מספר התכנית 304-0093757

1.2 שטח התכנית 1.013 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 מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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



משרד התכנון והבנייה

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

קואורדינאטה X 199496

קואורדינאטה Y 743288

1.5.2 תיאור מקום רח' אינשטיין 30 באחוזה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

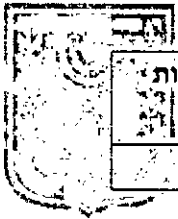
נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית.

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	אינשטיין	30	

שכונה אחוזה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



משרד התכנון והבנייה

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10783	מוסדר	חלק	55	99

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



משרד התכנון והבנייה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/34 ב/3 ✓	כפיפות		5606	926	18/12/2006
חפ/1400 יב ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400 יב ממשיכות לחול.	4402	2831	21/04/1996
חפ/229 א/5 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 א/5. הוראות תכנית חפ/229 א/5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ/מק/1400 גב ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400 גב ממשיכות לחול.	4896		26/06/2000
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/1259 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1259 ממשיכות לחול.	1453	1529	30/05/1968
חפ/1259 א ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1259 א ממשיכות לחול.	2909	1464	08/04/1983
חפ/229 ה ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229 ה ממשיכות לחול.	1437	3021	02/02/1984
חפ/מק/1400 יב/1 ✓ ¹	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400 יב/1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998

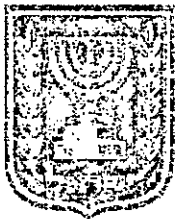
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 ממשיכות לחול.	5293		29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / פמ ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ . הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006



משרד התכנון והערים
מנהל תכנון ופיקוח



משרד התכנון והערים
מנהל תכנון ופיקוח



משרד התכנון והערים
מנהל תכנון ופיקוח

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
ביוב	מנחה	1: 250		25/01/2015	עמוס דנק		25/01/2015		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	24/10/2014	רוזנברג פנינה		24/10/2014	הדמיות	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	25/01/2015	רוזנברג פנינה		25/01/2015	מחייב חלקית בנושא הדירוג.	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	25/01/2015	רוזנברג פנינה		25/01/2015		לא
מים	מנחה	1: 250		25/01/2015	עמוס דנק		25/01/2015		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	7	24/10/2014	שפירא אייל		24/10/2014		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	24/10/2014	רוזנברג פנינה		24/10/2014		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
	מיכאל הלוי			זכרון יעקב	החרוב	2	04-8622990	04-8253347	zeevi@netvision.net.il
	תום הלוי			זכרון יעקב	החרוב (1)	2	04-8622990	04-8253347	zeevi@netvision.net.il
	אברהם-רם טאיץ			חיפה	כבירים	3	04-8622990	04-8253347	igal.law@gmail.com
	בצלאל טאיץ			חיפה	כבירים	3	04-8622990	04-8253347	igal.law@gmail.com
	בר שרגא			תל אביב-יפו	בן זאב (2)	4	04-8622990	04-8253347	igal.law@gmail.com
			שרגא בר בע"מ	תל אביב-יפו	מלציט	27	04-8622990	04-8253347	igal.law@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בעלי מלאכה 23, תל אביב.

(2) כתובת: בן זכאי 4 ת"א.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מיכאל הלוי			זכרון יעקב	החרוב	2	04-8622990	04-8253347	zeevi@netvision.net.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
zeevi@netvision.net.il	04-8253347	04-8622990	2	החרוב (1)	זכרון יעקב			תום הלוי	בעלים
igal.law@gmail.com	04-8253347	04-8622990	3	כבירים	חיפה			אברהם-רם טאיץ	בעלים
igal.law@gmail.com	04-8253347	04-8622990	3	כבירים	חיפה			בצלאל טאיץ	בעלים
igal.law@gmail.com	04-8253347	04-8622990	4	בן זאב (2)	תל אביב-יפו			בר שרגא	בעלים
igal.law@gmail.com	04-8253347	04-8622990	27	מלציט	תל אביב-יפו	שרגא בר בע"מ			בעלים
vardal@haifa.muni.il	04-8356128	04-8356167	14	חסן שוקרי	חיפה	עיריית חיפה			חוכר

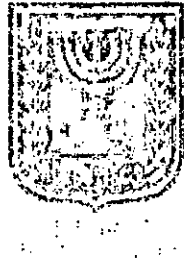
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עפ"י נסח הטאבו חבילים של החלקה הם עמותת היכל האחוה של חבונים החופשיים בחיפה - עמנתה 580096543 הפרטיים הם עפ"י הערת אזהרה.

(1) כתובת: בעלי מלאכה 23, תל אביב.

(2) כתובת: בן זכאי 4 ת"א.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
pnina-ro@smile.net.il	04-8643132	04-8666950	7	ביאליק	חיפה		33168	פנינה רוזנברג	עורך ראשי	אדריכלית
amosd@012.net.il	04-8207942	04-8207944		(1)	חיפה		99999	עמוס דנק	יועץ תשתיות	
meteeb@levenberg.co.il	04-8512706	04-8536605	32	שד בן גוריון	חיפה		503	אפרים לבנברג	מודד	מהנדס גאודט ומודד
es-agr@zahav.net.il	04-8411517	04-8412733	23	מקלף מרדכי	חיפה		99999	אייל שפירא	אגרונום	



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 יעוד הקרקע לצורך הקמת מבנה למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד הקרקע מאתר לבנין ציבורי ליעוד של מגורים ב'

ב. קביעת זכויות והוראות הבניה לתא שטח 2001.

ג. מתן אפשרות להקמת חניון מקורה במרווח הקדמי בשונה מהנדרש לפי חפ/ מק/1400 / יב כמגרש בצד הגבוה של הדרך וקביעת הוראות בנייה לנושא דירוג בגובהו עד 4.00 מ' בחלקים מסוימים בלבד משטח החניון וכן איסור פתחים בו.

ד. קביעת חובת דרוג המבנה.

ה. קביעת תקן החניה .

ו. תוספת שטח עיקרי לעליות גג בהתאם לחפ/ 5/229

ז. איסור כל קירוי במרווחים למעט בקומת החנייה והכניסה.

ח. קביעת עצים בוגרים לשימור, להעתקה ולעקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.013

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			-732	732	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		8	+8		יח"ד	מגורים (יח"ד)
		890	+890		מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מגורים ב'	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2001
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	2001
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2001
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	2001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר לבנין ציבורי	861.47	85.09
דרך מאושרת	151	14.91
סה"כ	1,012.47	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	150.83	14.90
מגורים ב'	861.64	85.10
סה"כ	1,012.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מבנה מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבנין יהיה בעל אופי מדורג. עפ"י נספח הבינוי שיהיה מחייב חלקית בנושא הדירוג. מידת הדורג המינימלית תהיה 1.5 מ'.</p> <p>ב. גובה קומת החניה יהיה עד 4.00 מ' בעיקר בקטע הגובל עם החזית האחורית והמזרחית ובהם יתאפשר למקם מכפילי חניה.</p> <p>ג. גובה תקרת החניון תדורג כך שגובה הקיר בחזית הרחוב יונמך ככל האפשר ולא יעלה על 3.00 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבנין בחזית רח' איינשטיין.</p> <p>ד. גובה תקרת החניון בחזית הצידית המערבית לא תעלה מעל 3.5 מ' וכן לא יותרו פתחים בקיר החניון הפונה לחלקה 57.</p> <p>ה. לא יותר כל קירוי כולל פרגולות ומצללות במרווחים הצדיים של המבנה למעט קירוי קומת החניה והכניסה.</p> <p>ו. בחזית המגרש תבוצע רצועה לגינון ברוחב משתנה של 1.0 - 1.7 מ'.</p> <p>ז. חומרי גמר המבנה יהיה מחומרים קשיחים ועמידים כפי שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר.</p> <p>ח. עיצוב עליית הגג יהיה בהתאם להוראות תכנית חפ/229/5</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>לא תותר סטייה מקווי הבנין במרווחים הצדיים. כל שינוי במרווחים אלו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לסעיף 2 (19) לתקנות סטייה ניכרת בחוק התכנון והבניה 2002 התשס"ב.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי התנועה והחנייה ע"י אגף דרכים ותנועה ונוף.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>א. סלילת ואו הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, יעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר.</p> <p>ב. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ואו העתקתם, גינון, תאורה כולל עמודים פנסיים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. היטל כבישים ישולם כחוק.</p>

	4.2
דרך מאושרת	



משרד הביטחון
הרשות להגנה על המדינה



משרד הביטחון
הרשות להגנה על המדינה



משרד הביטחון
הרשות להגנה על המדינה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						ש"ח שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקניסה (4) 5	19.1 (3)	8	65 (2)	192	1655	0	0	765	(1) 890	861	2001	מגורים ב'

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 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הערה א: קווי הבנין יהיו עפ"י התשריט. קו הבנין, המסומן בתשריט, מיועד לקומות המגורים וקו הבנין התחתני / תת קרקעי מיועד למבנה החניה והשרות. לא תותר סטייה מקווי הבנין במרווחים הצדיים. כל שינוי במרווחים אלה יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לסעיף 192(1) בתקנות סטייה ניכרת בחוק התכנון והבניה 2002 התשס"ב.

הערה ב: שטחי השירות יחושבו בהתאם להוראות התכנית חפ/5/229

הערה ג: הצפיפות הממוצעת היא 9.3 יח"ד לדונם

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח הבניה העיקרי כולל שטח עיקרי לעליות גג בלבד לדירות הכוללות עליית גג. (45 מ"ר לדירה וסה"כ 90 מ"ר)
- (2) עיצוב עליית הגג יהיה בהתאם לחפ/5/229.
- (3) התכסית כוללת את התניון המקורה.
- (4) הגובה ימדד מרצפת הכניסה הקובעת לבנין עד קצה גג הרעלים..
- (4) קומות מגורים מעל קומת חניון וכניסה. מעל פני תקרת המגורים העליונה תותר עליית גג בהתאם להוראות העיצוב בתכנית חפ/5/229..

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום	6.1
<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 סוג אחד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט לצורכי רישום, ולאשרו במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
6.2 הפקעות לצרכי ציבור	6.2
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	
6.3 פיתוח סביבתי	6.3
<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.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
6.4 עיצוב אדריכלי	6.4
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:</p> <p>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.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותתקיימן ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>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>ד. עיצוב עליית הגג יהיה בהתאם להוראות תכנית חפ/229/5.</p>	
6.5 חניה	6.5
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן של 2 חניות ליחידת דיור.</p> <p>ב. יתאפשר רק נתיב אחד משותף לכניסה ויציאה מהחניון.</p>	
6.6 שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור, אישור הועדה</p>	

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>3. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p> <p>4. בחפירה יש להתרחק מהעצים המיועדים לשימור 3 מ' מהגזע, והחפירה תלווה בליווי אגרונום.</p> <p>5. היתר לעקירת העצים המסומנים לעקירה בנספח העצים הבוגרים יוצא לאחר תשלום ערך חלופי.</p>	

<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפני הוצאת היתר הבנייה, תתקבל הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר.</p> <p>2. בהיתר הבניה- הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי עודפי עפר ופסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בגמר הבניה בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה: היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי:</p> <p>היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון-</p> <ul style="list-style-type: none"> - בתנאי עודף, יועברו עודפי חציבה ומילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - בתנאי חוסר, מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. 	

<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים בסביבה ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	

ניהול מי נגר	6.9
<p>1. במגרש הבניה לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. בתכנון דרכים וחנייות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

תשתיות	6.10
<p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ואו מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע 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 ואו 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 שפ"ע.</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ואו בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ז. 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>	

תשתיות	6.10
<p>ח. אצירה והרחקת אשפה. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה מהמבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה, תוך מאמץ לשילובם בפיתוח או במבנה באופן שלא יהוו פגיעה נופית בחזיתות המגרש, ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית ומדרש מהנדס העיר. ט. קווי טלפון ותקשורת. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים. ארונות סעף ומתקנים עיליים ימוקמו באופן נסתר מכוון הרחוב.</p>	

חשמל	6.11
<p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאים 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. תאורה: מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	

מקלטים	6.12
<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>	

היטל השבחה	6.13
היטל השבחה ישולם כחוק	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לר	

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית יהיה תוך 10 שנים

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מיכאל הלוי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: תום הלוי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: אברהם-רם טאיץ	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: בצלאל טאיץ	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: בר שרגא	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: שרגא בר בע"מ 512851197	סוג:	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מיכאל הלוי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: תום הלוי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אברהם-רם טאיץ	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: בצלאל טאיץ	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: בר שרגא	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שרגא בר בע"מ	512851197
	שם:	שרגא בר בע"מ	512851197
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	עיריית חיפה	500240007
	שם:	עיריית חיפה	500240007
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	פנינה רוזנברג	
	שם:	פנינה רוזנברג	
תאריך: 10/2/11		סוג: עורך ראשי	
חתימה: שרגא בר בע"מ		סוג: חתומה	
חתימה: פנינה רוזנברג		סוג: חתומה	
אדרס: אדרס תל אביב עריכ		סוג: חתומה	

