

19.1.15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0096974

חפ/1044ג' - הקמת בנין מגורים ברח' נתיב חן 55, נווה שאנן, חיפה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

21-01-2015

נתקבל

תיק מס' _____

מחוז
מרחב תכנון מקומי מחיפה
סוג תכנית
2015 תכנית מתאר מקומית

נתקבל

תיק מס' _____ אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1044ג'
304-0096974
הומלץ להפקדה
בישיבה ח' 79 בני 14-05-12

יושב ראש הועדה
מהנדס העיר

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 304 0096974

פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6798

11.5.14

05-02-2015

נתקבל

תיק מס' _____

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:

29.9.14

לאשר את התכנית

יוסף משלב
יו"ר הועדה המחוזית

9.2.15
תאריך

הודעה על אישור תכנית מס' 304 0096974

פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6989

ביום 16.2.15

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת איחוד מגרש 508 לפי תכנית מאושרת חפ/1044 וחלקות השצ"פ מסביבו וחלוקתם מחדש ליצירת מגרש בניה הניתן לתכנון מגורים באופן אופטימלי, תוך שינויים מזעריים בשטחי היעודים. התכנית גם מאפשרת הגדלת זכויות הבנייה וגובה הבנייה המותר, תוך שינוי קווי בנין וקביעת הוראות בנייה.



המחוז חיפה
מועד תדפיס: 34



המחוז חיפה
מועד תדפיס: 34



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



חפ/1044ג' - הקמת בנין מגורים ברח' נתיב חן 55, נווה שאנן, חיפה

304-0096974

6.18 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב

1.4 סיווג התכנית

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

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

201714 קואורדינאטה X

744437 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תכנית זו נמצאת בנווה שאנן ברחוב נתיב חן 55.

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	נתיב חן	55	

שכונה נווה שאנן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10878	מוסדר	חלק	48, 50-55	69, 73

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/ 1044	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1044 ממשיכות לחול.	1595	1120	22/01/1970
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/ 1560	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1560 ממשיכות לחול.	2045	2311	12/09/1974
חפ/ 229	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/229 ממשיכות לחול.	422		15/02/1934
חפ/ 229 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ד.	2262	62	14/10/1976
חפ/ 229 / ה 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ה.5	6388	2981	07/03/2012
חפ/ מק/ 1400 / גב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/גב.	4896		26/06/2000
חפ/ מק/ 1400 / תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/תט	4536		26/06/1997
חפ/ מק/ 1400 / יב 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/1400/יב/1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / יב 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4	5293		29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ	5501	2102	28/02/2006



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אריה מאייר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריה מאייר			תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		10	27/11/2013	אורן נס		27/11/2013		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	20/11/2014	מאייר אריה		31/12/2014	נספח בינוי מחייב רק בנושא קו בנין עבור קומות 10-12 בבנין המוצע	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250	1	20/11/2014	דרוקמן גיא	אגף לתכנון דרכים, תנועה ונוף	07/01/2015	מחייב בנושא הכניסות והיציאות מהמתחם ולגבי מס' מקומות חניה.	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	20/11/2014	לניר זהר	היחידה לתכנון נוף	07/01/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/11/2014	אריה מאייר		31/12/2014		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
			משה בן-דוד חברה לבניה בע"מ	חיפה	טהון יעקב	5	04-8241112	04-8348786	bendavidofe r@gmail.co m
			סמושי גוטליב תיווך בע"מ	חיפה	הצלבנים	31	04-8377888	04-8348786	bendavidofe r@gmail.co m

1.8.2 יזם



שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	(1)		04-8356151	04-8356128	
		משה בן-דוד חברה לבניה בע"מ	חיפה	טהון יעקב	5	04-8241112	04-8348786	bendavidofer@gmai l.com
		סמושי גוטליב תיווך בע"מ	חיפה	הצלבנים	31	04-8377888	04-8348786	bendavidofer@gmai l.com

(1) כתובת: רח' ביאליק 3.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	(1)		04-8630855	04-8630971	
בעלים			עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356151	04-8356128	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
bendavidofer@gmail.com	04-8348786	04-8241112	5	טהון יעקב	חיפה	משה בן-דוד חברה לבניה בע"מ			חוכר
bendavidofer@gmail.com	04-8348786	04-8377886	31	הצלבנים	חיפה	סמושי גוטליב תיווך בע"מ			חוכר



(1) כתובת: רחוב פליים 15.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
maierarc@act.com.net.il	04-8388084	04-8381736		(1)	חיפה	מאייר אדריכלים	41196	אריה מאייר	עורך ראשי	אדריכל
bermanb@netvision.net.il	04-8529411	04-8523602	61	דרך העצמאות	חיפה	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	517	מאיר ברמן	מודד	
guydr@bezeqint.net	04-8112551	04-8112551	31	שמשון	חיפה	גיא דרוקמן הנדסת כבישים ותשתיות		גיא דרוקמן	יועץ תחבורה	
zohar.lanir@gmail.com	077-4143060	077-4143060	35	המגדל	קרית טבעון	-		זהר לניר	יועץ נופי	אדריכל נוף
dn99@netvision.net.il	04-8668865	04-8622223	25	שד המגינים	חיפה	דותן דרעי- אורן בס בע"מ	786	אורן נס	שמאי	גיאוגרף ושמאי מקרקעין

(1) כתובת: ת.ד. 6410.

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 34

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת בניין מגורים חדש הכולל 35 יח"ד על מגרש מגורים ברח' נתיב חן 55 תוך איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, תגבור זכויות בנייה וקביעת הוראות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ב' מיוחד לאזור מגורים ד' עפ"י מבא"ת, שינוי יעוד משצ"פ לאזור מגורים ד', שינוי יעוד מאזור מגורים ב' מיוחד לשצ"פ, שינוי יעוד משטח המיועד לחניה פרטית לאזור מגורים ד'.
- ב. תוספת זכויות בנייה.
- ג. תוספת של 24 יח"ד מעבר למאושר בתכנית חפ/1044.
- ד. תוספת קומות מעבר למאושר.
- ה. שינוי קווי בניין.
- ו. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בכל תחום התכנית.
- ז. תוספת בניין בצידה המערבי של החלקה.
- ח. הרחבת רחוב תענך לרוחב של 13.00 מ'.
- ט. שינוי גבול החנייה במפלס התחתון שבתכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 6.18



הגוף המפקח
מזכה הדפסה 34

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	52		+24	28	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוכס 624 מ"ר מיועדים לשטחי מרפסות מקורות.	6,176		+2,868	3,308	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



תכנון זמין
מזכה הדפסה 34

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102, 101
דרך מוצעת	103
מגורים ד'	99
שטח ציבורי פתוח	202, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	99
קו חשמל מתח נמוך	דרך מאושרת	101
קו חשמל מתח נמוך	שטח ציבורי פתוח	202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	99
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	202, 201

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מזכה הדפסה 34

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחזים
דרכים	1,046	16.93
מגורים ב' מיוחד + חנייה פרטית	2,729	44.16
שטח ציבורי פתוח	2,405	38.92
סה"כ	6,180	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחזים מחושב
דרך מאושרת	1,046.78	16.92
דרך מוצעת	42.54	0.69

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
44.06	2,725.81	מגורים ד'
38.34	2,372.08	שטח ציבורי פתוח
100	6,187.2	סה"כ



הרשות המקומית



הרשות המקומית



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים ישמש למגורים וחניות עבורם.
4.1.2	הוראות
א	<p>קווי בנין קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט ונספח הבינוי. קו בנין לקומות 10-12 בבנין המוצע הינו בהתאם למסומן בנספח הבינוי. תותר בניה מרפסת מעבר לקו בנין זה כמוראה בנספח הבינוי. קווי בנין לחניה תת-קרקעית בהתאם למסומן בתשריט ונספח הבינוי. תכנית זו אינה עומדת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1 בנושא רוחב רצועת הגינון בחזית החלקה ומציעה קו בנין תחתי קדמי אפס. בתחום המרווח של ה-6.0 מ' בין הבניינים לא תותר בניה מרפסות במבנה המוצע לכיוון המבנה הקיים ממזרח.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים מיועד לגינות ציבוריות, מתקני רחוב, פינות משחק לילדים, מעברים להולכי רגל, פינות ישיבה מדרגות, פרגולות, נטיעת עצים. בשצ"פ בחלקה 48 בצידה הגובל ברחוב נתיב חן יוקם מגרש משחקים ומתקני כושר לרווחת תושבי השכונה.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי השצ"פ בחלקה 48 בצידה הגובל ברחוב נתיב חן ישמש להקמת מגרש משחקים. המגרש יכלול מתקן משחק משולב, מתקני כושר, ספסלים ופרגולה להצללה. מתקני המשחק והכושר יתוכננו בהתאם לסטנדרטים ולתקנים שיהיו מקובלים בזמן ההקמה.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה למעט מסילות ברזל ולרבות תשתיות עירוניות
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה למעט מסילות ברזל ולרבות תשתיות עירוניות.
4.4.2	ישמש להרחבת רחוב תענך הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
8	(7) 13	19	(6) 52	(5) 85	400	10918	(4) 3409	(3) 3739	(2) 1333	(1) 2437	2729	99	מגורים ד'

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:

הכניסה הקובעת לבנין נמצאת מצד רחי נתיב חן - מפלס 175.50.

ניתן לנייד 10% שטחי עיקרי ושרות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת (רחי נתיב חן).

קווי הבנין בהתאם לסעיף 4.1.2 א'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) א. שטחי מרפסות מקורות יכללו בשטח עיקרי (שטחי מרפסות מקורות מעל הכניסה הקובעת - 252.0 מ"ר).

ב. שטח עיקרי בניין קיים מעל הכניסה הקובעת - 326.25 מ"ר

ג. שטח עיקרי בניין מוצע מעל הכניסה הקובעת - 1858 מ"ר.

(2) א. שטחי שרות עבור המבנה המוצע יחושבו בהתאם לתכ"ח/229/5 על כל שינוייה ועידכונייה.

ב. שטח שרות בניין קיים מעל הכניסה הקובעת - 122.21 מ"ר

ג. שטח שרות בניין מוצע מעל הכניסה הקובעת - 1210 מ"ר מתוכם 130 מ"ר לחניה מקורה בלבד.

(3) א. שטחי מרפסות מקורות יכללו בשטח עיקרי (שטחי מרפסות מקורות מתחת לכניסה הקובעת - 372.0 מ"ר).

ב. שטח עיקרי בניין קיים מתחת לכניסה הקובעת - 1636.38 מ"ר

ג. שטח עיקרי בניין מוצע מתחת לכניסה הקובעת - 1730 מ"ר.

(4) א. שטחי שרות עבור המבנה המוצע יחושבו בהתאם לתכ"ח/229/5 על כל שינוייה ועידכונייה.

ב. שטח שרות בניין קיים מתחת לכניסה הקובעת - 1188.82 מ"ר מתוכם 838 מ"ר לחניה מקורה.

ג. שטח שרות בניין מוצע מתחת לקומה הקובעת - 2220 מ"ר מתוכם 1200 מ"ר לחניה מקורה.

(5) תכנית קרקע כולל מבנה חנייה.

(6) מתוכם 17 יח"ד בבנין הקיים ו-35 יח"ד בבנין המוצע. 20% מהדירות במבנה המוצע יהיו בשטח כולל עד 82 מ"ר (כולל ממ"ד).

(7) גובה בניין מוצע מדוד באמצע חזית הבניין לצד רחי נתיב חן (כניסה הקובעת).

מעל תקרת קומת המגורים העליונה לא תהיה בנייה למעט מעקה הנדרש עפ"י חוק, פיר מעלית (ראה פירוט בהמשך), פתחי איוורור בגובה המינימלי, דודי וקולטי שמש, אנטנה, מתקני מיוזג אוויר

דירתיים. לא יותרו יציאות מדירות המגורים לגג שמעל הקומה העליונה של הבניין.

פיר המעלית לא יכלוט מעל מפלס הגג למעט בליטה מינימלית הנדרשת לתפעול טכני של המעלית.

סטייה מגובה המבנה תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיפים 102(ו)-192 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשנ"ב 2002..

(8) קומות מגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת - רח' נתיב חן..



מגבר
מגבר



מגבר
מגבר

6. הוראות נוספות .6



6.1 הוראות בינוי

א. 20% מהדירות החדשות יהיו בשטח כולל של עד 82.0 מ"ר (כולל ממ"ד).
 ב. המרחק המינימלי בין הבניין הקיים לבין הבניין המוצע לא יפחת מ-6.0 מ'. בתחום המרווח של ה-6.0 מ' בין הבניינים לא תותר בניית מרפסות במבנה המוצע לכיוון המבנה הקיים ממזרח סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיפים 2(10) ו-2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מהתכנית) התשנ"ב 2002.
 ג. פרגולות:
 אופן הקמת הפרגולות ועיצובן יהיה עפ"י תכנית חפ/מק/1400/פמ.
 ד. מרפסות מקורות:
 1. תותר בניית מרפסות מקורות ששטחן יחושבו כשטחי עיקרי מתוך סך כל השטחים העיקריים כמפורט בסעיף 5.
 2. תותר בליטה עד 2.00 מ' מקו בניין אחורי למרפסות. לא תותר בליטה של מרפסת מקו בניין קדמי. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיפים 2(10) ו-2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשנ"ב 2002.
 ה. מתקני מיזוג אוויר:
 הבקשה להיתר בנייה עפ"י תכנית זו תכלול מיקום מתקני מיזוג אוויר כולל אמצעי הסתרתם ומניעת רעש.



6.2 בינוי ו/או פיתוח

כתנאי למתן היתר בניה על פי תכנית זו, תוגש תכנית פיתוח אשר תתוכנן ע"י אדריכל נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה. תכנית הפיתוח תאושר ע"י היחידה לתכנון גנים ונוף. התכנית תערך על רקע תכנית מדידה עדכנית ותכלול בין היתר: תכנית כללית הכוללת גם תכנון כללי של השצ"פים, חתך עקרוני לאורך ולרוחב המגרש, כולל בניינים גובלים, תכנית פריסת קירות תומכים, תכנית שימור עצים להעתקה או לכריתה ולנטיעות, תכנית השקייה, אמצעים למניעת דרדור עודפי חפירה ועבודות עפר לאזורים שלא יפותחו וכו'.



6.3 עתיקות

המגרש נכלל באזור מוכרז כשטח עתיקות עפ"י י"פ מס' 4023 מיום 09.07.1992. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה ולא תהיה חריגה מקווי הבניין העולה על 10%.

6.4 חניה

על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החניה הדרושה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יהיה על פי נספח החניה המצורף לתכנית ומאושר ע"י האגף לתכנון התנועה, דרכים ונוף.

6.5 חשמל

א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970), בהתייעצות עם מבקש ההיתר עם חברת חשמל ובאישורם.
 ב. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת

חשמל	6.5
טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400/ת"ט.	






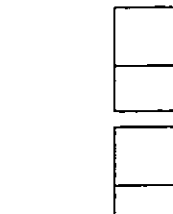
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ואו מבקש היתר הבניה, לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בנייה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבנייה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ואו יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>א. אספקת מים- מתן היתרי בנייה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ואו מבקש היתר הבנייה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרס עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע ע"י הנחיות של תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בנייה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. תכנית ביוב- מתן היתרי בנייה 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.</p> <p>ג. ניקוז-תיעול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מתן היתרי בנייה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים), בנספח הסניטרי ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. 2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין יחברה לקו התיעול הציבורי הקיים ואו בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז. ד. ניקוז משמר נגר- מי הנגר יופנו למערכת הניקוז המקומית. ה. מערכת כיבוי אש- מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו בהתאם לדרישות החוק הקיימות בזמן הוצאת ההיתר ובהתייחס להידרנטים קיימים.</p> <p>ו. אצירה והרחקת אשפה- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי בהתאם עם משרד מהנדס העיר ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית</p>	



הוראות פיתוח	6.7
<ol style="list-style-type: none"> 1. יש לבצע קיר או מסלעה בגובה 1 מ' על גבול המגרש התחתון לעצירת שפך הקרקע והסלעים למדרון. הקיר יבוצע לפני תחילת עבודות החפירה במגרש בכדי לשמש מעצור לשפך הקרקע. 2. אין לבצע כל עבודות מעבר לקיר זה, אין להפר בכל צורה את המדרון והצמחייה שבו. 3. בכל שטח השצ"פ הנמצא בתחומי המגרש יש לשקם את הצמחייה שנהרסה ולאסוף באופן 	

<p>6.7 הוראות פיתוח</p> <p>סלקטיבי את שפך הקרקע, פסולת הבניין והסלעים הקיים בשטח. יש לשתול צמחיה מקומית כגון אלת המסטיק במרווחים של 1X1 מ' ולספק מערכת השקיה לנייל.</p> <p>4. בגבול השצ"פ עם רחוב תעני"ך העתידי ייבנה קיר כפול מקירות כובד בחיפוי אבן טבעית מקומית כאשר המרחק בין הקירות יהיה 2 מ' - בכדי למנוע מצב של קיר גבוה מחד ומאידך לאפשר פגיעה מינימאלית בצמחית השצ"פ הקיימת מעליו. הקירות יבוצעו מרחוב תענך תוך השארת מרווח עבודה מינימאלי.</p> <p>5. בחזית הבניין תבוצע ערוגה ברוחב ועומק של 1 מ'. ערוגה זו תבוצע ותישתל לפי הוראות מחלקת תכנון הנוף של העירייה וכפי שיופיע בתכנית להיתר. העומק הדרוש יותאם לתניון שבקומה 1-.</p> <p>6. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 איחוד וחלוקה</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות והדרכים הקבועים בתכנית בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>א. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>ב. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>ג. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>2. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מתן היתר בנייה מותנה בהתחייבות הזים למנוע מטרדים בעת הבנייה כדלקמן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p>	<p>6.11</p>



<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורים ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר מוכרז לשפיכת פסולת בניין.</p> <p>ה. העבודות תתבצענה תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005.</p> <p>ז. יש לבצע קיר או מסלעה בגובה 1.0 מ' על גבול המגרש התחתון לעצירת שפך הקרקע והסלעים למדרון. הקיר יבוצע לפני תחילת עבודות החפירה במגרש בכדי לשמש מעצור לשפך הקרקע.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>א. היתר הבנייה ינתן רק לאחר אישור תאגיד מי כרמל ולאחר הסדרת הטיית קו הביוב בתאום מוקדם עימם.</p> <p>ב. כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית פיתוח לשצ"פ בתא שטח 202. תחילת ביצוע עבודות הבניה יותנה בתחילת עבודות פיתוח השצ"פ. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה השלמת פיתוח השצ"פ במלואו.</p>	
<p align="center">דרכים</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה.</p> <p>ב. בסלילה/שיקום הדרכים נכללים קירות תומכים ומעקות, מדרגות, התקנת ניקוז מי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורת הרחובות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים והעתקת עמודי חשמל וכן, שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה.</p> <p>ג. היטלי דרכים ישולמו כחוק.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>א. חובה איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף - ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר או לאתר מאושר כחוק. בתנאי חוסר - מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p> <p>ב. חובת מיחזור פסולת בבניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>ג. חובה סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.</p>	
<p align="center">מקלטים</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>לא יוצא כל היתר בנייה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מתנדס הג"א.</p>	
<p align="center">גגות</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>גגות הבניין יהיו גגות שטוחים. הם יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית עד 5 שנים מיום אישור התכנית.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	משה בן-דוד חברה לבניה בע"מ 510974892	שם:	חתימה:	15.1.2015

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	סמושי גוטליב תיווך בע"מ 511755209	שם:	חתימה:	15.1.2015

יום	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	500240007 עיריית חיפה	שם:	רשות מקומית	חתימה:

יום	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	משה בן-דוד חברה לבניה בע"מ 510974892	שם:	חתימה:	15.1.2015

יום	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	511755209 סמושי גוטליב תיווך בע"מ	שם:	חתימה:	15.1.2015

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	500101761 מנהל מקרקעי ישראל	שם:	בעלים	15.1.2015

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	500240007 עיריית חיפה	שם:	בעלים	15.1.2015

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	510974892 משה בן-דוד חברה לבניה בע"מ	שם:	חוכר	15.1.2015

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	511755209 סמושי גוטליב תיווך בע"מ	שם:	חוכר	15.1.2015

עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מאגיד אדריכלים	אריה מאיר	עורך ראשי	15.01.2015



תכנון זמין מונה הדפסה 34



אין לנו חתונות עקרונית לתכנון... חתימתו תינתן כש... חוקצת חסכה ונחתם עמו חסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באח במקום חסכת כל בעל זכות חסכה תנודדו זארו כל רשות מוסמכת... למען חסר... חתימתנו... תאריך: 15.1.2015



תכנון זמין מונה הדפסה 34

מאגיד אדריכלים
טל: 04-8481736
פקס: 04-8481884

או כמי שזכאית להירשם כבעלת זכויות במקרקעין הכלולים בבקשה/בתכנית, אין התנגדות להגשת הבקשה/התוכנית. העיריית אינה אחראית ואינה מתחייבת מעצם התינוח על הבקשה לכל הקשור והנובע מהבקשה/התכנית, לרבות הכנתה, הגשתה ו/או התאמת חבניה לבקשה ואין היא מחוייבת להללין הרשוי מול ועדת הרשוי השונות.

אנו שטיין
מנהל מח' ליווים ופיתוח מקרקעין