

3000 2544/5-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0121285

חפ/1612/יג - שינוי יעוד ותוספת שימושים ברח' אח"י אילת 25



חיפה
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
חיפה מחוז חיפה
תכנית מס' 08-12
נתקבל
תיק מס'

מחוז

מרחב תכנון מקומי

סוג תכנית

אישורים



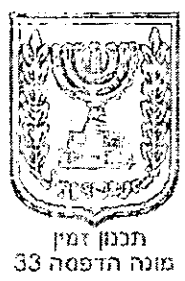
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/1612/יג
הומלץ להפקדה
בישיבה חי' 30.7.12
יושב ראש הועדה (-) ח' אלכ' ז'
מהנדס העיר (-) א. א. ג' יג

ס. ע

הודעה על הפקדת תכנית מס' 304-0121285
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6826
ביום 26.6.14

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
1.10.14
לאשר את התכנית
יוסף משלב 9.12.14
יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

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



דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה יעוד ממגורים ב' למגורים ומסחר. התכנית מוסיפה שימושי בניה בחלקה בהתאם לשימושים המותרים בתכנית חפ/2275 "מדיניות פיתוח אזור ציר אח"י אילת". התוכנית מציעה שתי חלופות. חלופה מס' 1: מסחר ומגורים. חלופה מס' 2: גן ילדים, מסחר ומגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

חפ/1612/יג - שינוי יעוד ותוספת שימושים ברח' אח"י
אילת 25

304-0121285

0.848 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

שלב מהדורות

סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה
 קואורדינאטה X 206985
 קואורדינאטה Y 747306



תכנון זמין
 מונה הדפסה 33

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

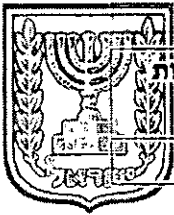
נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	אח"י אילת	25	

שכונה רח' אחי אילת 25, קרית חיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
 מונה הדפסה 33

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11585	מוסדר	חלק	45	153

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



תכנון זמין
 מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"א 15	4884	3594	25/05/2000
תמא/ 38	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"א 38	5397	2640	18/05/2005
חפ/ 1400/ יב	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/1400"י"ב	4402	2831	21/04/1996
חפ/ 1400/ שש	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/1400/שש	4508	2833	30/03/1997
חפ/ 1499	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1499 ממשיכות לחול.	1747	2472	19/08/1971
חפ/ 1499/ ב	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/1499"ב	2672	580	13/11/1980
חפ/ 1853	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/1853	3690	3958	18/08/1989
חפ/ 229	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/229 "תכנית המתאר של העיר חיפה" ממשיכות לחול.	422		15/02/1934
חפ/ 229/ י	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות חפ/229/י.	3484	2707	17/09/1987
חפ/ 229/ 1	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות חפ/229/י.1.	4201	2771	14/03/1994
חפ/ 229/ 5	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/229/5	6388	2981	07/03/2012
חפ/ 62/ א	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/62/א ממשיכות לחול.	482		27/12/1934
חפ/ מק/ 1400/ גב	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות חפ/ מק/ 1400/ גב.	4896		26/06/2000
חפ/ מק/ 1400/ תט	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400"ת"ט	4536		26/06/1997
מק/ חפ/ 1499/ ה	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1499"ה"	4990		31/05/2001



תכנון זמין
מונה תדפסה 33



תכנון זמין
מונה תדפסה 33



תכנון זמין
מונה תדפסה 33

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/03/1998		4626	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400/י"ב/1	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1
29/04/2004		5293	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400/י"ב/4	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4
28/02/2006	2102	5501	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400/פ"מ	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 / פמ
27/10/2003		5232	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות חפ/ מק/ 229 / ח/2	כפיפות	חפ/ מק/ 229 / ח/ 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

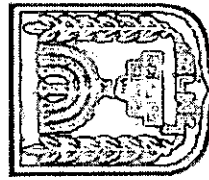


תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גודל מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית									
כן	תשריט מצב מוצע			תמיר לור		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא				תמיר לור				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		24/11/2014		תמיר לור	24/11/2014		1:200	מנחה	בינוי
לא	חלופה מס' 1	24/11/2014		שרון לבנברג	24/11/2014		1:100	מנחה	חניה
לא	חלופה מס' 2	24/11/2014		שרון לבנברג	24/11/2014		1:100	מנחה	חניה
לא		26/11/2014		תמיר לור	26/11/2014	1	1:250	מנחה	מצב מאושר

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



תכנון ובינוי
מונה תדפיס 33

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	מקצוע/ תואר
yosyaniv@gmail.com	04-8424212	04-8424212	14	יצ"ב	חיפה			יוסי יניב	
yosyaniv@gmail.com	04-8424212	04-8424212	14	יצ"ב	חיפה			סוניה יניב	

מכון זמן
דפסה 33

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

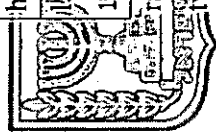
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
HaifaMipui@land.g	04-8645537	04-8630855	15	הפלים (1)	שד חיפה			ישראל ממ"י	בבעלות מדינה
	04-8356411	04-8356356		חוקרי	חסן שוקרי			חיפה עיריית חיפה	בבעלות רשות מקומית
yosyaniv@gmail.co	04-8424212	04-8424212	14	יצ"ב	חיפה			יוסי יניב	חוכר
yosyaniv@gmail.co	04-8424212	04-8424212	14	יצ"ב	חיפה			סוניה יניב	חוכר

מכון זמן
דפסה 33

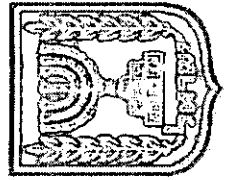
(1) כתובת: קריית ממשלה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
alontmir@za havinet.il	04-8211307	04-8211306	28	השיירה	חיפה		102521	תמיר לור	עורך ראשי	
ramzi@sharon@00 123net.il	077-4110420	04-8512706	1243	בוסתן הגליל	בוסתן הגליל		105903	שרון לבנברג	יועץ תחבורה	
ramzi1883@ne ivision.net	04-8520166	04-8531532	22	אל מותנבי	חיפה		883	רמזי קעואר	מודד	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 ייעוד ממגורים ב' למגורים ומסחר ברח' אח"י אילת 25

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1 שינוי ייעוד ממגורים ב' למגורים ומסחר.

2 קביעת השימושים המותרים למסחר

3 תוספת שימושים גני ילדים, פעוטונים.

4 תוספת זכויות בניה

5 הרחבת רחוב אח"י אילת ב- 2 מ' על חשבון שטח החלקה תוך שינוי יעוד ממגורים ב' לדרך ו/או טיפול

נופי.

6 שינוי קו בנין קדמי לרחוב אח"י אילת מ 5.0 מטר ל 2.5 מטר.

7 קביעת זכויות בנייה לשימושי מסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.848

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
התוכנית המאושרת לא קבעה מספר יח"ד.	4		+4		יח"ד	מגורים (יח"ד)
אחוז הבניה העיקרי המאושר בחלקה 85% משטח החלקה הנה המקורית (מחושב משטח 666 מ"ר - שטח החלקה הרשום), דהיינו 566 מ"ר.	670		+104	566	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	90		+90		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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך ו/או טיפול נופי	400	בלוק עץ/עצים לשימור
דרך מאושרת	300	להריסה
מגורים ומסחר	200	להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך ו/או טיפול נופי	400	בלוק עץ/עצים לשימור
דרך ו/או טיפול נופי	400	להריסה
דרך מאושרת	300	להריסה
מגורים ומסחר	200	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת או מאושרת	191	22.52
מגורים ב	657	77.48
סה"כ	848	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	38.02	4.48
דרך מאושרת	191.34	22.55

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	619.07	72.97
סה"כ	848.43	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	א. תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. ב. גינון וחניות ציבוריות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף הדרכים התנועה והנוף בעירייה. 1. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. 2. 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. 3. כתנאי להיתר בניה הדורש הזזת עמוד התאורה הקיים, יתקבל אישור העירייה וחברת חשמל למיקומו החדש של העמוד המיועד להעתקה והעמוד יועתק לשביעות רצון אגף הדרכים.
4.2	דרך ו/או טיפול נופי
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר הולכי רגל ותכלול שטח מגוון ועצי צל. תותר התקנת חניה ציבורית.
4.2.2	הוראות
א	דרכים וחניות 1. תותר חציית המדרכות הנטועות ע"י כלי רכב לצורך כניסה ויציאה לחלקות הגובלות במדרכה בלבד במקומות שיאושרו ע"י אגף הדרכים.
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	מגורים יותרו בכל קומות המבנה. גני ילדים ופעוטונים וחדרי חוגים יותרו בקומת הקרקע ובקומה ראשונה. מסחר יותר בקומת הקרקע. יותרו שרותים אישיים, מסחר קימעונאי למעט שרותי מזון-מסעדות, בתי קפה, פאבים, קיוסקים, "פיצוציות" וכל בתי העסק שבהם אוכלים, מבשלים או אופים (לא כולל סופרמרקטים).
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות 1. בתוספות בניה לבנין הקיים יושם דגש על אופן חבור הבניה החדשה לבניה הקיימת, הכל



תכנון זמין
מונה תדפסה 33



תכנון זמין
מונה תדפסה 33



תכנון זמין
מונה תדפסה 33

4.3	מגורים ומסחר
	<p>בתיאום ואישור מהנדס העיר.</p> <p>2. 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>3. התקנת דודי שמש, קולטים, מזגני אוויר, ארובות לתנורים ומיכלי דלק תעשה על פי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>4. 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>5. לובי הכניסה והגישה לקומות המגורים יהיו מופרדים מהכניסות ומהגישות למסחר בבנין.</p> <p>6. תותר עליית גג על פי הוראות תוכנית חפ/229/5.</p> <p>7. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לשימושים שאינם מגורים תנאי למתן היתר בניה, יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה לנושא המטרדים הסביבתיים.</p>



תכנון זמין

מונה הדפסה 33



תכנון זמין

מונה הדפסה 33

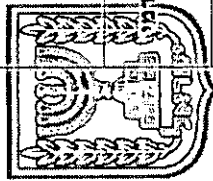


תכנון זמין

מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמית	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יחיד' מסת' (שטח % מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי				צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
תוכן זמין	(5)	(5)	(5)	(3) 9.4	4	50	(2) 270	(1) 670	619	200	מגורים	מגורים
מונה תדפיס 33			(4) 3				5	90	619	200	מסחר	מסחר



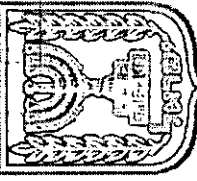
תוכן זמין
מונה תדפיס 33

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הערה ברמת הטבלה:

- 1- תותר חלופה תכנונית כאשר במקום חלק מהשטח למגורים יותר נן ילדים בקומות קרקע ובקומה ראשונה ובתאי, שהשטח העיקרי לגן הילדים לא יעלה על 385 מ"ר. בחלופה זאת יותר מסחר בקומת קרקע בשטח של 30 מ"ר עיקרי, ראה חלופות בספת הבניוי.
- 2- תותר העברת שטח של 30 מ"ר עיקרי ממסחר לשיומוש נן ילדים.
- 3- שטחי השירות למגורים יחושבו בהתאם להוראות חפ/229/על שינויה.



תוכן זמין
מונה תדפיס 33

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) (N) מתוך שטח זה 48 מ"ר מיועד למרפסות זיזיות בלבד (12 מ"ר ליחידת דיוור)
- (2) מתוך שטח זה 45 מ"ר מיועד לעליית גג בלבד לכל יחידת דיוור הכוללת עליית גג בהתאם להוראות חפ/229/5 (סה"כ 90 מ"ר).
- (2) שטח השירות למסחר ונן ילדים יחושב לפי חפ/1400/שש.

- א - מעל ממלס תקרת המגורים העליונה תותר עליית גג בהתאם להוראות חפ/229/5.
- ב - הגבהים ימדדו ממפלס הכניסה הקובעת, קומת הקרקע.
- ג - מעל ממלס תקרת המגורים העליונה יותר חדר מכוונת, מעלית, יציאה לגג של חדר מדרגות, מתקנים טכניים ומעקות, הכל בגובה המינימלי שידרש.

- (3) (4)
- (5) בהתאם לתשריט.

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה תדפסה 33



תכנון זמין
מונה תדפסה 33



תכנון זמין
מונה תדפסה 33

<p>6.1</p>	<p>הוראות בינוי</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 הבנין כולל צביעה, סידוד, 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 הבנינים.</p> <p>ו. 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 אוויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>
<p>6.2</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</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 שינקטו למניעת פגיעה במגרשים הגובלים, מקום בלוני הגז, אשפה, מוני המים, החשמל, הידרנטים וכדו'.</p> <p>ב. על בעלי ההיתר או הבאים במקומם לבצע בשטח המגרשים את כל עבודות הפתוח עפ"י תכנית הבניה והפתוח המצורפת להיתר.</p>
<p>6.3</p>	<p>חניה</p> <p>פתרון החניה יהיה עפ"י התקן בעת מתן היתר הבניה אך לא פחות מהמוצע בנספח החנייה. החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לדרך הגובלת. בסמכות מהנדס העיר לאשר שתי כניסות מדרך גובלת.</p>
<p>6.4</p>	<p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה מקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>

6.5	חשמל
<p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים . 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. 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 חפ/מק/1400/ ת"ט .</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6.6	חשמל
<p>2. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק</p>	

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו. אספקת מים מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו. ביוב מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו. ניקוז-תיעול 1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי,</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעור הציבורי הקיים, ואז בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p>	
<p>6.8 תקשורת</p>	<p>6.8</p>
<p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ואז בתוך המבנים.</p>	
<p>6.9 ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. <p>לדרכים וחניויות בתכנון דרכים וחניויות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.10 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.10</p>
<p>היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה .</p>	
<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>העצים המסומנים ע"י התשריט מיועדים לשימור ויחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשימת לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות :</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור .</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500 , שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ , ככל שיידרש .</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר , או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p>	
<p>6.12 פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>"לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן :</p>	



מנהל תכנון ומתקנים
מזכה תדפיסה 33

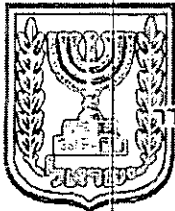


מנהל תכנון ומתקנים
מזכה תדפיסה 33

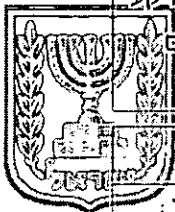


מנהל תכנון ומתקנים
מזכה תדפיסה 33

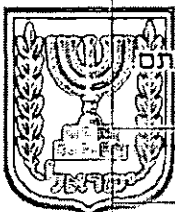
<p>6.12</p>	<p>פסולת בניין</p>
	<p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (נפחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות".</p> <p>מתקנים לאצירת 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 ו/או הגדרות</p>
<p>6.13</p>	<p>פיתוח סביבתי</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 במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>
<p>6.14</p>	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>
	<p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ב. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו.</p> <p>ד. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.</p> <p>ה. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ח. אתר הבניה יגודר ישולט ויואר כחוק על מנת להבטיח את הולכי הרגל והנוסעים ברכב.</p>
<p>6.15</p>	<p>שרותי כבאות</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>6.16</p>	<p>חומרי חפירה ומילוי</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>



תנ"ן זמין
מונה תדפסה 33

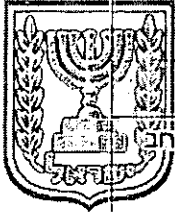


תנ"ן זמין
מונה תדפסה 33



תנ"ן זמין
מונה תדפסה 33

6.16	חומרי חפירה ומילוי
	<p>1.2. תנאים לקבלת היתר בניה: חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p>



תכנון זמין
מונה תדפסה 33

6.17	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. ב. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>

6.18	גגות
	<p>גגות הבנינים יהיו שטוחים או גגות רעפים. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>

6.19	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.



תכנון זמין
מונה תדפסה 33

6.20	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p>

6.21	הריסות ופינויים
	בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו את הריסת המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה.

7. ביצוע התכנית

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


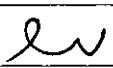
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	



תכנון זמין
מונה תדפסה 33

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

8. חתימות

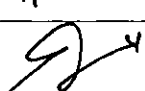
מגיש התכנית	שם: יוסי יניב	סוג: תאריך: 4/12/2014
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: 
מגיש התכנית	שם: סוניה יניב	סוג: תאריך: 4/12/2014
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: 

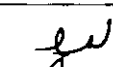


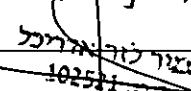
תכנון זמין
מונה הדפסה 33

בעל עניין בקרקע	שם: ישראל ממ"י	סוג: בבעלות מדינה
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: חיפה עיריית חיפה	סוג: בבעלות רשות מקומית
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: יוסי יניב	סוג: חוכר
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: 

בעל עניין בקרקע	שם: סוניה יניב	סוג: חוכר
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: 

עורך התכנית	שם: תמיר לזר	סוג: עורך ראשי
	שם ומספר תאגיד:	תאריך: 4.12.14 חתימה:  ד.מ. 102577



תכנון זמין
מונה הדפסה 33