

28.1.15

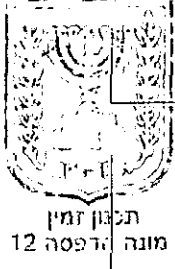
9

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0176537

חפ/מק/2375- שינוי קו בנין בגוש 11690 חלקה 12-רחוב התשבי 74-חיפה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

23-03-2015

נתקבל

תיק מס' _____

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי חיפה
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אי שורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ועדה מקומית חיפה
 אישור תכנית מס' חפ/מק/2375
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בנשיבה מס' 21 ביום 26.1.14
 תד"ר אלמוג חגית
 מ"מ יושב ראש
 הועדה המקומית "ד הועדה
 לתכנון ובניה

ועדה מקומית חיפה
 חקדת תכנית מס' חפ/מק/2375
 הועדה המקומית החליטה לחפיד את התכנית
 בישיבה מס' 8 ביום 14.3.14
 (-) חגית אלמוג
 י"ר הועדה

1.1

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/מק/2375

המועד הקובע לתחילתה של תכנית עפ"י סעיף 119 לחוק הוא בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבפורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות הנ"ל.

ההודעה פורסמה למתן תוקף בעיתון 20.1.15 מיום 20.1.15 ההודעה פורסמה ב.פ. 20.1.15 מיום 11.3.15 לעניין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דברי הסבר לתכנית

התכנית הוגשה על מנת לשנות קוי הבנין לפי קונטור הבניה הקיים.
התכנית אינה משנה את שטחי הבנייה והגבהים המאושרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

חפ/מק/2375-שינוי קו בנין בגוש 11690 חלקה-12 רחוב
התשבי-74 חיפה

304-0176537

1.63 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

מספר התכנית

שלב

סוג התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

שטח התכנית

מהדורות

סיווג התכנית

1.1

1.2

1.3

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
	קואורדינאטה X	198581
	קואורדינאטה Y	746291

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

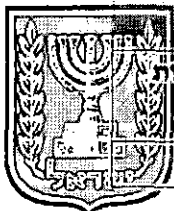
נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	התשבי	74	

שכונה רמת התשבי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11690	מוסדר	חלק	12	31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
11690	10813

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



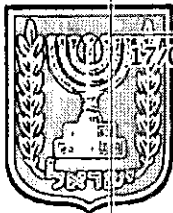
תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה משנה הוראות תמ"א לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.	כפיפות	תמא/ 38 ✓
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית המתאר המחוזית מחוז חיפה.	כפיפות	תנמו/ 6 ✓
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית למבנים במרווחים.	כפיפות	חפ/ 1400 יב ✓
15/02/1934		0	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229 ✓
09/1987	2707	3484	תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית לאופן חישוב שטח הבניה למגורים.	כפיפות	חפ/ 229 י ✓
14/03/1994	2771	4201	תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית לאופן חישוב שטח בניה לאכסדרות וגזוזטראות.	כפיפות	חפ/ 229 י/ 1 ✓
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית לחישוב שטחי שירות בבניי מגורים.	כפיפות	חפ/ 229 י/ 5 ✓
25/09/1969	47	1554	תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית לפיקוח על פיתוח הבניה באיזור מגורים א'.	כפיפות	חפ/ 718 א ✓
26/06/2000		4896	תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית לגובה בניינים.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 גב ✓
26/06/1997		4536	תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית לתחנות טרנספורמציה (השנאה).	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 תט ✓
29/05/1975	1754	2114	תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית להרחבת רחוב התשבי.	כפיפות	חפ/ 1281 א ✓



תכנון זמין
12 הדפסה



תכנון זמין
12 הדפסה



תכנון זמין
12 הדפסה

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/229/ה ✓	כפיפות	תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית לקביעת אחוזי הבניה המותרים באזורים המאושרים למגורים.	1437	3021	02/02/1984
חפ/מק/1400/יב/1 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית לבניה במרווחים-תיקון 1.	4626		08/03/1998
חפ/מק/1400/יב/4 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית לגגונים.	5293		29/04/2004
חפ/מק/1400/פמ ✓	כפיפות	תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית לפרגולות משולב.	5501	2102	28/02/2006
חפ/מק/229/ה/2 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית לגזוזטאות.	5232		27/10/2003

הערה לטבלה:

התכנית מהווה שינוי לתכנית חפ/מק/125 מאושרת מיום 18.07.1935 "רח' הפנורמה בצפון הר הכרמל" שאינה מופיעה במאגר התכניות המבאית. התכנית משנה רק את המפורט בה, וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/125 ממשיכות לחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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				יוסף פרוכטר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף פרוכטר			תשריט מצב-מוצע	לא
הליכים סטטוטוריים	מחייב		1	28/04/2014	יוסף פרוכטר		28/04/2014		כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	13/01/2015	יוסף פרוכטר		13/01/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	13/01/2015	יוסף פרוכטר		13/01/2015		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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"ר
	חי בנרון			חיפה	התשבי	74	04-8336622	04-8314235	haibenron@gmail.com
	תמר בנרון			חיפה	התשבי	74	04-8336622	04-8314235	tbenron@gmail.com
	דרור מאור			חיפה	התשבי	74	04-8331483		tamarim74@gmail.com
	תמר מאור			חיפה	התשבי	74	04-8331483		tamarim74@gmail.com



1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
חי בנרון			חיפה	התשבי	74	04-8336622	04-8314235	haibenron@gmail.com
תמר בנרון			חיפה	התשבי	74	04-8336622	04-8314235	tbenron@gmail.com
דרור מאור			חיפה	התשבי	74	04-8331483		tamarim74@gmail.com
תמר מאור			חיפה	התשבי	74	04-8331483		tamarim74@gmail.com



1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
haibenron@gmail.c	04-8314235	04-8336622	74	התשבי	חיפה			חי בנרון	בעלים
ibnron@gmail.com	04-8314235	04-8336622	74	התשבי	חיפה			תמר בנרון	בעלים
barb_ie99@yahoo.c		050-9312784	74	התשבי	חיפה			ברברה גולדברג	בעלים
gonda1@netvision.n		04-8363656	74	התשבי	חיפה			יובל גונדה	בעלים
gonda1@netvision.n		04-8363656	74	התשבי	חיפה			כוכב גונדה	בעלים
tamarim74@gmail.c		04-8331483	74	התשבי	חיפה			דרור מאור	בעלים
tamarim74@gmail.c		04-8331483	74	התשבי	חיפה			תמר מאור	בעלים
ronyatia@gmail.co		052-3754718	74	התשבי	חיפה			רוני אהרון עטיה	בעלים
a2asaf@hotmail.co		052-5341395	74	התשבי	חיפה			אסף ענבר	בעלים
a2asaf@hotmail.co		052-5341395	74	התשבי	חיפה			אסתר ענבר-סנדו	בעלים



תכנון זמין
הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף פרוכטר	ה/6448	יסרון בע"מ- הנדסה ממוחשבת	חיפה	דישראלי	57	04-8343186	04-8343185	yosi@isron.c o.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

קביעת הוראות ושינוי קו בנין לפי קונטור הבניה הקיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקוי הבנין המאושרים תוך התאמתם לקונטור המבנה הקיים שנבנה על פי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.63



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	829		829		60% משטח מגרש של 1382 מ"ר, מדוד גרפית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	201	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101
מגורים א'	101			

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,382	84.79
דרך מאושרת	248	15.22
סה"כ	1,630	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	248.29	15.23
מגורים א'	1,381.64	84.77
סה"כ	1,629.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

	מגורים א'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים.	
	הוראות	4.1.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	אדריכלות א. הכל בהתאם להוראות התכניות המאושרות למעט המפורט בתכנית זו. ב. קו הבנין יהיה בהתאם לתשריט. ג. היתר בניה מותנה בשימור העצים המסומנים בתשריט לשימור ובנטיעות חלופיות. לפי הנחיית פקיד היערות יש לשתול לפחות 20 עצים גודל 9 בשטח, במקום העצים שנעקרו לצורך הבניה.	א
	דרך מאושרת	4.2
	שימושים	4.2.1
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.	
	הוראות	4.2.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	דרכים תנועה ו/או חניה א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. 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. ד. הרחבת הדרך ברחוב התשבי תבוצע בכפוף להוראות תכנית חפ/1281 א'.	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זניין
מונה הדפסה 12

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
קדמי (4)			6 (3)	(2)	(2)	(2)	(2)	גודל מגרש כללי (1) 1382	101	מגורים אי
אחורי (4)										
צידי-שמאלי (4)										
צידי-ימני (4)										
מעל הכניסה הקובעת (2)		(2)								

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח החלקה מדוד גרפית.
- (2) בכפוף לתכניות המאושרות.
- (3) בתכנית המאושרת לא נקבעו מספר יחידות הדיור, ומספר יחידות הדיור בטבלה משקף את הקיים.
- (4) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה איננה המשמעות של סטיה ניכרת כפי שנקבע בחוק התכנון והבניה.

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.

ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.

ג. המתקנים הטכניים (מתקני מיזוג האוויר, הדודים, וכ"ו) לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

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.

ד. לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון, אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.



תכנון זמין
מגמה לדפסה 12

6.2

בינוי ו/או פיתוח

פיתוח המגרש:

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.

תכנית בינוי ופיתוח:

א. בקשה להיתר לבניה על פי תכנית זו תכלול תכנית פיתוח המגרש בק.מ. 1:100 בהנחיית ובאישור היחידה לתכנון נוף, כתנאי למתן היתר.

תכנית הפיתוח תשקף את תכנון קירות תומכים, הגדרות ומעקים, הסדרי החניה, שביל מעבר לחלקה 13, רצועת גינות בחזית המגרש, נטיעות חלופיות, 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'.

ב. על בעלי ההיתר או הבאים במקומם לבצע בשטח המגרשים את כל עבודות הפתוח עפ"י תכנית הבניה והפתוח המצורפת להיתר.



תכנון זמין
מגמה לדפסה 12



תכנון זמין
מגמה לדפסה 12

6.3

דרכים וחניות

חניה:
פתרון החניה יינתן עפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.4

איכות הסביבה

מניעת מטרדים בעת הבניה:

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות הזימים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרכו במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר לשפיכת פסולת בנין מאושר ע"י משרד הגנת הסביבה.</p> <p>ב. עודפי עפר יפזרו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p> <p>ד. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד חובבי חפירה תכנון זמין 12 הדפסה 12</p> <p>ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו. מיקום המכוונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>ה. בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.</p> <p>ז. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ח. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ט. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים יזונו תכנון זמין 12 הדפסה 12</p> <p>בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון 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> <p>ה. תישמר זכות מעבר להולכי רגל לחלקה 13 הגובלת עד לסלילת רחוב ליאונרדו דה וינצ'י, עפ"י הרישום בלשכת רישום המקרקעין</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>חשמל:</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה ? בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970), בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>תאורה:</p> <p>תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.</p>	

6.6	השמל
	<p>תחנות טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פני הוראות תכנית חפ/מק/1400 ת"ט וכן יותרו תחנות טרפוי בתחום קוי בניין לחניון שמתחת לכניסה הקובעת בחלקים המרוחקים ממבני המגורים. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.</p>
6.7	תקשורת
	<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>
6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיות פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגיודורם.</p> <p>ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>
6.9	פסולת בניין
	<p>לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה: 2005, וכמפורט להלן:</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 שתמוחר 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>ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול (מגורים או מבנה ציבור) יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>
6.10	פיקוד העורף
	<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>



תכנון זמין
מונה תדפסה 12



תכנון זמין
מונה תדפסה 12



תכנון זמין
מונה תדפסה 12

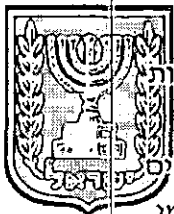
<p>6.11 פיתוח סביבתי</p> <p>אצירה והרחקת אשפה: מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאוותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש במקום מסתור ובלתי נצפה מתחום המדרכה. מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר זהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 שרותי כבאות</p> <p>מערכות כיבוי אש: 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>6.12</p>
<p>6.13 תשתיות</p> <p>תשתיות מים, ביוב וניקוז: לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפייע 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 שפייע. 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. תנאי למתן היתר בניה קיום פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>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 לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>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.</p>	<p>6.13</p>



תכנון זמין
מונה תרפסה 12



תכנון זמין
מונה תרפסה 12



תכנון זמין
מונה תרפסה 12

6.13	תשתיות
	<p>ניקוז-תיעול:</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטריה ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא יונתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p> <p>ניקוז משמר נגר:</p> <p>באזורים המיועדים לפיתוח - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>דרכים וחניות:</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.14	חומרי חפירה ומילוי
	<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. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול תכנית לעירום זמני של עפר. התכנית תתייחס, בין השאר, לחישוב כמויות העפר / פסולת בניין לעירום זמני, מיקום ושטח האתרים הזמניים, גובה העירום, אמצעי בטיחות, השבת שטח האתרים לקדמותו ושיקום נופי של אתרים אלו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.15	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לייר



תכניון זמין
מונה הדפסה 12









תכניון זמין
מונה הדפסה 12



תכניון זמין
מונה הדפסה 12

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 12	תאריך: 17-01-2015 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג:	שם: חי בנרון שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 17/1/15 חתימה:	סוג:	שם: תמר בנרון שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
 תכנון זמין מונה הדפסה 12	 תאריך: 18/1/15 חתימה: 	 סוג: 	 שם: דרור מאור שם ומספר תאגיד: 	 מגיש התכנית
	תאריך: 18.01.15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג:	שם: תמר מאור שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
 תכנון זמין מונה הדפסה 12	תאריך: 17-01-2015 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג:	שם: חי בנרון שם ומספר תאגיד:	יזם
	תאריך: 17/1/15 חתימה:	סוג:	שם: תמר בנרון שם ומספר תאגיד:	יזם
 תכנון זמין מונה הדפסה 12	 תאריך: 18/1/15 חתימה: 	 סוג: 	 שם: דרור מאור שם ומספר תאגיד: 	 יזם
	תאריך: 18.01.15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג:	שם: תמר מאור שם ומספר תאגיד:	יזם
 תכנון זמין מונה הדפסה 12	תאריך: 17-01-2015 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים	שם: חי בנרון שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 17/1/15 חתימה:	סוג: בעלים	שם: תמר בנרון שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 12	תאריך:	סוג: בעלים	שם: ברברה גולדברג שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	סוג:	שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע

	שם: יובל גונדה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: כוכב גונדה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: דרור מאור שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 18/11/15 חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: תמר מאור שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 15.01.15 חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: רוני אהרון עטיה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: אסף ענבר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: אסתר ענבר-סנדו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: יוסף פרוכטר שם ומספר תאגיד: יסרון בע"מ-הנדסה ממוחשבת 511184889	סוג: עורך ראשי	תאריך: 28.1.2015 חתימה: יסרון בע"מ הנדסה ממוחשבת	עורך התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: 304-0176537 שם התוכנית: "חפ/מק-2375-שינוי קו בנין בגוש 11690 חלקה 12-רחוב התשבי-74 חיפה"

Handwritten signature
 חתום על ידי: *[Signature]*

חתימה:

תאריך: 28.04.2014

עורך התוכנית: פרופטור יוסף



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

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים



יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		



ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

