

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

24.11.14

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0139717

חפ/ 1604/יג- שינוי הוראות בניה בחלקה 38 בסביוני דניה.

מנהל תכנון ופיקוח  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה

27-11-2014

תיק מס' \_\_\_\_\_

מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי חיפה  
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/ 1604 יג'  
 304-0139717  
 נדון להפקדה  
 בישיבה ח"י 109 ב"י 16.9.13

(-) ח. אלמוג  
 יושב ראש הועדה

(-) א. ורמן  
 מהנדס העיר

הודעה על הפקדת תכנית מס' 304-0139717  
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6853  
 גיום 7.8.14

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הועדה המחוזית החליטה ביום:  
 5.11.14  
 לאשר את התכנית

יוסף משלב יו"ר הועדה המחוזית  
 תאריך 30.11.14

הודעה על אישור תכנית מס' 304-0139717  
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6941  
 גיום 14.12.14

## דברי הסבר לתכנית

ב-14.7.2010 ניתן היתר בניה לבניין בן 9 קומות מעל קומת כניסה, עפ"י הוראות התכנית המאושרת חפ/ במ/ 1604 ה'.

במקביל הוגשה תביעה לשינוי אופן חישוב שטחי השירות המשחררים שטחי בניה עיקריים ולצורך מימוש שטחים אלה התביעה הציעה 4 קומות נוספות וכן תוספת 400 מ"ר שטח עיקרי. התביעה נידונה במחוזית הוחלט להפקידה לא היו התנגדויות.

במהלך חודש 9.2010 החלה להתבצע בבנין בניה שלא בהתאם להיתר הבניה. במסגרתה הוספו בעיקר קומות נוספות מעל הקומה התשיעית ותוספת שטחי בניה מעל המותר.

ב-12.9.2011 הוצא צו הפסקת עבודה שיפוטי. צו הפסקת העבודה הופר והבנייה המשיכה.

הוגש כתב אישום נגד האחראים לבניה בגין בניה ללא היתר והפרת צו שיפוטי. האחראים הורשעו. הועדה המקומית התבקשה ע"י הועדה המחוזית לתת את עמדתה המעודכנת לתכנית. הועדה המקומית דנה בתכנית ב-7.5.2012 והמליצה בפני הועדה המחוזית שלא לאשר את התכנית כל עוד לא הסתיימו ההליכים המשפטיים.

הועדה המחוזית דנה בתכנית ב-10.7.2012 והחליטה לדחות את התכנית. הודעה על ביטול ההפקדה פורסמה ב-4.9.2012 ב.פ. 6468

זם התכנית הגיש עתירה לביהמ"ש לעיניינים מנהליים. ביהמ"ש קיבל את העתירה וקבע כי יש להחזיר את התכנית לדיון בוועדת המשנה להתנגדויות.

על החלטה זו הוגש ע"י הועדה המחוזית ערעור לביהמ"ש העליון שקבל את הערעור. בית המשפט קבע כי הזים, לאחר שהורשע בהליך פלילי ואם הוא סבור כי עובדה זו עשויה להביא לשינוי כלשהו בנקודת האיזון בעניינו, הוא רשאי להגיש תכנית חדשה לוועדה.

תכנית זו שהינה התכנית החדשה שהוגשה לוועדה, דומה באופן כמעט מלא לתכנית הקודמת שבוטלה. חישוב שטחי השירות בתכנית זו נעשה בהתאמה לתכנית חפ/229/5 טרם אישורה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/ 1604/יג- שינוי הוראות בניה בחלקה 38 בסביוני דניה.

מספר התכנית 304-0139717

1.2 שטח התכנית 3.46 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה  
 קואורדינאטה X 201702  
 קואורדינאטה Y 741365

1.5.2 תיאור מקום מצפון מערב לאוניברסיטת חיפה, רמת אדי, סביוני דניה.

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	זינגר מנדל	23	

שכונה סביוני דניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11203	מוסדר	חלק	38	

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

מורדות הכרמל

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/06/2000		4896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/1400 גב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/1400 / גב ✓
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/ יב. הוראות תכנית חפ/1400/ יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1400 / יב ✓
17/09/1987	2707	3484	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ י ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/229 / י ✓
14/03/1994	2771	4201	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ י ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/229 / י ✓
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ י/5. הוראות תכנית חפ/229/ י/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229 / י/5 ✓
08/03/1998		4626	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/1400/ יב/1. הוראות תכנית חפ/ מק/1400/ יב/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/1400 / יב/1 ✓
29/04/2004		5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/1400/ יב/4. הוראות תכנית חפ/ מק/1400/ יב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/1400 / יב/4 ✓
28/02/2006	2102	5501	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/1400 פמ ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/1400 / פמ ✓

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/מק/229/ח 2 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/ 2/229 ממשיכות לחול.	5232		27/10/2003
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/במ/1604/ה ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/במ/ 1604/ה ממשיכות לחול.	4227	4124	30/06/1994

**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
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		09/11/2014	דני בסנוסוף		09/11/2014	גליון 2/2	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	2	09/11/2014	דני בסנוסוף		09/11/2014		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	09/11/2014	פנינה רוזנברג		09/11/2014		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
			חברת נאות מזרחי בע"מ	בת ים	הרב ניסנבויס יצחק	35	03-5551818	03-5520966	bs.mizrachi@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			חברת נאות מזרחי בע"מ	בת ים	הרב ניסנבויס יצחק	35	03-5551818	03-5520966	bs.mizrachi@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	פנינה רוזנברג	33168		חיפה	ביאליק	7	04-8666950	04-8643132	pnina-ro@smile.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	דני בסנוסף	33190	שוורץ - בסנוסף, ממשרד אדריכלים	חיפה	דרך הים	84	04-8371844	04-8378813	Gaby111@ne tvision.net.il
	מודד	דודון כנען	711	טירת כרמל	יוזמה		2	04-8577380	04-8577379	inna@cnaan. net

## 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 בזכויות ובהוראות הבניה בחלקה 38 בסביוני דניה שנקבעו בתכנית המאושרת חפ/במ/1604/ה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים מיוחד למגורים ד
2. תוספת 404 מ"ר שטחי בניה עיקריים, ביחס למצב המאושר, תוך שינויים בהוראות הבניה בחלקה 38.
3. תוספת 4 קומות, ביחס למצב המאושר ובסה"כ 14 קומות.
4. שינוי הגובה המותר לקומת הכניסה.
5. קביעת שטח עיקרי מותר למרפסות זיזיות מקורות.
6. קביעת שטח שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לחניה מקורה
7. שינוי קווי בנין
8. הרחבת דרך תוך הסדרת מצב קיים.
9. תיקון סתירה פנימית בנוגע למסי יח"ד המותר בהוראות חפ/במ/1604 ה' למגרש 38. מספר יח"ד המאושרות במגרש 38 יהיה 72 יח"ד, עפ"י האמור בנספח 1 לתכנית חפ/במ/1604 ה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.46	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	72	72
מגורים (מ"ר)	מ"ר	8,346	+1,268
השטח כולל 864 מ"ר שטח של מרפסות זיזיות מקורות.			

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 מוצעת	1001
מגורים ד'	2001

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	2001
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2001
קו ביוב	מגורים ד'	2001

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	3,445	100
סה"כ	3,445	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	57.47	1.66
מגורים ד'	3,398.63	98.34
סה"כ	3,456.11	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד למגורים וחניה עבורם.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. גובה המבנה:</p> <p>מבנה המגורים בן 13 קומות מעל קומת כניסה בגובה קומה כפול, מעל מסד ו/ או קומות חניה. גובה המבנה אינו כולל מתקנים טכניים על גג המבנה אשר יהיו במידות המינימליות הנדרשות. קומות הלובי תהיה בגובה פנימי של 6.00 מ'.</p> <p>ב. חומרי גמר:</p> <p>חזיתות הבנין יצופו אבן, או כל חומר עמיד אחר להנחת דעתו של מהנדס העיר.</p> <p>ג. גגות:</p> <p>הגגות יטופלו כחזית חמישית. לא יותרו גגות משופעים.</p> <p>על הגגות הנוצרים מדרוג הקומות העליונות, קומות 12-14, יותרו פרגולות על הגג בשטח עפ"י הקבוע בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים)</p> <p>ד. מרפסות מקורות:</p> <p>תותרנה מרפסות זיזיות מקורות בבנינים בתחום תכנית זו עפ"י התקנות.</p> <p>ה. זיקת הנאה:</p> <p>תנתן זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט.</p>
<b>ב</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>בחזית הצפונית של המבנה, שלוש הקומות החל מהקומה ה-9 ועד הקומה ה-11 כולל, תהינה בנסיגה של 3.0 מ' פנימה מקו המלבן החוסם את הבניין. בקומות שמתחת. תותר הבלטת מרפסות זיזיות ב- 1.5 מ' מעבר לקו הנסיגה.</p> <p>בחזית הצפונית של המבנה, הקומה ה-12 תהיה בנסיגה של 5.5 מ' פנימה מקו המלבן החוסם את הבניין בקומות 9 - 11 תותר הבלטת פרגולות מעבר לקו הנסיגה בחזית הצפונית של המבנה, הקומה ה-13 תהיה בנסיגה של 4.50 מ' פנימה מקו המלבן החוסם את הבניין בקומה 12 שמתחת. תותר הבלטת פרגולות מעבר לקו הנסיגה.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק.

4.2	דרך מוצעת
	<p>ב.ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשו ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה</p> <p>ג.בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (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						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	46.1 (5)	72	50 (4)	500.5	17009	4195 (3)	3200 (2)	9614 (1)	3398	2001	מגורים ז'

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:

- א. קווי הבנין יהיו בהתאם לתשריט. בנוסף ראה סעיף 4.1.2 ב
- ב. הצפיפות לדונם היא 21 יחיד.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) מתוך השטח העיקרי של 9614 מ"ר, שטח של 864 מ"ר הוא בגין מרפסות זיזיות מקורות..
- (2) שיעור שטחי השירות ואופן חישובם יהיה לפי חפ/229/5.
- (3) שטח השירות מתחת לכניסה הקובעת כולל 3605 מ"ר לחניה ו- 590 שטחי שירות אחרים.
- (4) התכסית היא 50% על קרקעית ו- 63% תת קרקעית..
- (5) א. גובה הבנין ימדד ממפלס הכניסה הקובעת, קומת הכניסה שהיא ה- 0.00 של הבנין שזה 405.0 + ועד פני התקרה העליונה של מבנה חדר המדרגות והיציאה לגג (לא כולל מעקות)  
 ב. מסי' הקומות אינו כולל מתקנים טכניים על גג המבנה אשר יהיו במידות המינימליות הנדרשות לפי חפ/מק/1400/גב.  
 ג. גובה החלל הפנימי של הלובי יותר בגובה של עד 6.00 מ', גובה קומה כפולה. אין הגבהה של הבנין בשל הגבהת קומת הלובי. גובה שאר הקומות בבנין יהיה לפי חפ/מק/1400 גב

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות בחוק התכנון והבניה ובתקנות סטיה ניכרת.</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:</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 תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</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>
<b>6.2</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	<p>מסי מקומות החניה יהיה 125 עבור 72 יח"ד שיוספקו בתוך המגרש בהתאם לתקן של 1.73 מקומות חניה לכל יח"ד.</p>
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/או רישום</b>
	<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 סיווג 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 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. הזיקת הנאה למעבר רגלי תרשם בלשכת רשם המקרקעין לגבי השטח בגבול הצפוני של חלקה 38 המסומן על גבי התשריט.</p>
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ב. תחנות טרנספורמציה:</p>

6.5	<b>חשמל</b>
	<p>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. ג. תאורה: מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>
6.6	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. על בעלי היתר הבניה 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. ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבינויים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול. ג. השטח בחלקו המזרחי של המגרש בו עובר קו הביוב העירוני ישאר פנוי והפיתוח המתוכנן יבטיח גישה חופשית לתחזוקתו. ד. גדרות ומעקות: גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>
6.7	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>א. באזורים המיועדים לפיתוח: מי נגר עילי, יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום. ב. בדרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.8	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היוזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרזולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>
6.9	<b>תשתיות</b>
	<p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היוזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.</p>



6.9	<b>תשתיות</b>
	<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 ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.</p> <p>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 שפייע.</p> <p>2. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפייע.</p> <p>ד. מערכות כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאושרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ו. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>
6.10	<b>מקלטים</b>
	<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>
6.11	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ישולם כחוק
6.12	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190

<b>6.12</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	מימוש התכנית יהיה תוך 5 שנים
--	------------------------------

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חברת נאות מזרחי בע"מ 510916810		17.11.14 נאות מזרחי בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חברת נאות מזרחי בע"מ 510916810		17.11.14 נאות מזרחי בע"מ
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	16-11-2014 עורך ראשי פנינה