

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1.4.15

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0116855

חפ/מק/א-2187-בניה ברחוב חביבה רייך 13-19

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית א"פ-
 אישור תכנית מס' חפ/מק/א-2187
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 21 ביום 26.11.14
 חתמה סגנית
 נ"ר הועדה

ועדה מקומית א"פ-
 הפקדת תכנית מס' חפ/מק/א-2187
 הועדה המקומית החליטה לחפיד את התכנית
 בשיבת מס' 106 ביום 27.7.13
 חתמה א"פ
 יו"ר הועדה

חדות אלמוג
 מי"מ ראש העיר
 יו"ר ועדת המשנה
 הועדה המקומית

דברי הסבר לתכנית

הקרקע ממוקמת ברח' חביבה רייך 13-19, בשכונת רמות רמז, חיפה, בה חלה התכנית חפ/2187 "התחדשות עירונית, עיבוי מתחם חביבה רייך". הפרוייקט המוצע כולל הריסת הבניין הקיים בן 24 יח"ד ובניית בניין חדש בן 68 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/מק/2187-א-בניה ברחוב חביבה רייך 13-19 ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0116855

1.2 שטח התכנית 4,235 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מכורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
	קואורדינאטה X	201075
	קואורדינאטה Y	742825

1.5.2 תיאור מקום הפרוייקט ממוקם ברח' חביבה ריך 13-19, שכונת רמות רמז, חיפה.

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	חביבה	13	
חיפה	חביבה	19	
חיפה	חביבה	17	
חיפה	חביבה	15	

שכונה רומת רמז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11194	מוסדר	חלק	244-245	250
11196	מוסדר	חלק	5	8, 47, 49

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 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4 ✓
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 ✓
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6 ✓
26/06/2000		4896		שינוי	חפ/ מק/ 1400 / גב/ ✓
26/06/1997		4536		שינוי ✓	חפ/ מק/ 1400 / תט ✓
12/12/1996	988	4467	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1002 / ב. הוראות תכנית חפ/ 1002 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1002 / ב ✓
01/05/1986	1956	3327	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1002 / נב. הוראות תכנית חפ/ 1002 / נב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1002 / נב ✓
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 ✓
15/02/1934		422	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229. הוראות תכנית חפ/ 229 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 ✓
14/10/1976	62	2262		כפיפות	חפ/ 229 / ד ✓

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/09/1987	2707	3484	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ י. הוראות תכנית חפ/ 229/ י תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 / י ✓
14/03/1994	2771	4201	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ י / 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / י / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 / י / 1 ✓
07/03/2012	2981	6388		כפיפות	חפ/ 229 / י / 5 ✓
08/03/1998		4626		שינוי	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 אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	שינוי	חפ/ מק/ 1400 / פמ ✓
27/10/2003		5232	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 229 / י / 2 ✓
08/11/2007	457	5735	חפ/2187-שינוי תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2187 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 2187 ✓



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				אלי ניסן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			אלי ניסן		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		09/02/2015		ניסן אלי	04/02/2015		1:250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		08/02/2015		לבנברג דנגור שרון	04/02/2015		1:250	מנחה	דרכים וחניות
לא		08/02/2015		זאב קליין	08/02/2015		1:100	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		17/02/2015		ניסן אלי	17/02/2015		1:250	רקע	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 זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
	אבידן מיכאל		יוסף ואסטריה נכסים ונדל"ן בע"מ	נתניה	השיש (1)	30	09-8620280	09-8629433	Maman88@ bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: א.ת. נתניה.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מיכאל אבידן		יוסף ואסטריה נכסים ונדל"ן בע"מ	נתניה	השיש (1)	30	09-8620280	09-8629433	maman88@bezeqint. net

(1) כתובת: א.ת. נתניה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	ירושלים	(1)		02-6707418	02-6221597	

(1) כתובת: קייל 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלי ניסן	15317		חיפה	מקלף מרדכי	3	04-8525710	04-8525717	nisanel@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	שאדי חאגי	1119		חיפה	טשרניחובס קי	35	04-8704343	04-8704343	najlshadi@yahoo.com
מהנדסת אזרחית	יועץ תחבורה	שרון לבנברג דנגור	105903		חיפה	שד בן גוריון	32	077-4110420	077-4110421	idsharon@012-net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	זאב קליין	35188		קרית ביאליק	התל	12	04-8754227	04-8754596	zeczyklein1@bezeqint.net



מנהל תכנון
הרפסה 32



מנהל תכנון
הרפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 תכנית חפ/2187 לצורך הקמת 2 בניינים חדשים בחלקה 5 בגוש 11196.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי גובה הבניינים ומספר הקומות בהתאם לסעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבניה: גובה הבניינים שונה מ-24 מטר ל-33 מטר. מספר הקומות שונה מ-5 קומות מעל קומת עמודים ל-9 קומות מעל קומת עמודים.
3. שינוי מספר יחידות הדיור בהתאם לסעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה: מספר יחיד שונה מ-40 יחיד יחיד.
4. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

4,235

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	68		+28	40	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	4,800			4,800	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

יעוד	תאי שטח	סימון בתש"ט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך ואו טיפול נופי	103, 101	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	200
דרך מאושרת	110 - 104, 102	בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ואו טיפול נופי	103, 101
מגורים ב'	200	בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	110, 109, 104, 102
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	200
		בלוק תחנת השנאה	מגורים ב'	200
		להריסה	דרך מאושרת	104
		להריסה	מגורים ב'	200
		קו בנין עילי	דרך ואו טיפול נופי	101
		קו בנין עילי	מגורים ב'	200
		קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	110
		קו חשמל מתח נמוך	דרך מאושרת	110, 102
		קו חשמל מתח נמוך	מגורים ב'	200

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

יעוד	מ"ר	אחוזים	מצב מאושר
איזור מגורים מיוחד	2,575.51	60.81	
דרך ואו טיפול נופי	258.73	6.11	
דרך מאושרת	1,401.19	33.08	
סה"כ	4,235.43	100	

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.11	258.73	דרך ואו טיפול נופי
33.08	1,401.19	דרך מאושרת
60.81	2,575.51	מגורים ב'
100	4,235.43	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים (השינוי הוא תרגום למבאת של יעוד בהתאם לשטח המאושר בתכנית חפ/2187).
4.1.2	הוראות
4.2 דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל
4.2.2	הוראות
4.3 דרך ו/או טיפול נופי	
4.3.1	שימושים
	שביל להולכי רגל
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



תכנון זמין
מונר הדפסה 32

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(4)	(4)	1	9 (3)	33	26.4	68	(2) 37	396	10200	2000	0	3400	(1) 4800	2576	200	מגורים ב'



תכנון זמין
מונר הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (5)	אחורי (4)	200	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בהתאם לתכנית מאושרת חפ/2187.
- (2) תכנית חנייה - 50%.
- (3) מסי הקומות יהיה 9 קומות מעל קומת לובי בגובה 5 מטר כשהקומה העליונה בנסיגה למעט ממידים..
- (4) בהתאם למסומן בתשריט.
- (5) בהתאם למשורטט בנספח הבינוי. קו בניין תחתי בולט מקו בניין עילי במקום המוגדר לחדר טרנספורמציה לא יותר מ-2.7 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבניין יצופה ציפוי קשיח.</p> <p>2. החומרים והציפויים של חזיתות וגג המבנה וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהי"ע.</p> <p>3. במגרש יותרו 2 מבנים (A,B כמסומן בנספח הבינוי). המרחק המינימלי בין המבנים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>4. העמדת המבנים כמוראה בנספח הבינוי.</p> <p>5. פתרון למסתורי הכביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין.</p> <p>לא יותקנו ארובות לתונרי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>התקנת דודי שמש, קולטים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>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>לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p> <p>הבניין יצופה ציפוי קשיח.</p>



6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. הבקשה להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקני"מ 1:100 אשר תאושר ע"י מהנדס העיר. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל גישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון, נטיעת עצים וכד'. גדרות ומעקות בשטח המגרש יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ב. על בעלי ההיתר או הבאים במקומם לבצע בשטח המגרשים את כל עבודות הפיתוח עפ"י תכנית הבנייה והפיתוח המצורפים להיתר.</p>



6.3	עתיקות
	<p>המגרש נכלל באזור מוכרז כ"שטח עתיקות". לפני הוצאת היתר בנייה, יש לקבל את הסכמת רשות העתיקות.</p> <p>א שטח התכנית נכלל באזור אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוקאנה העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ב כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות לפיו.</p> <p>ג במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע</p>

עתיקות	6.3
<p>בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



חניה	6.4
<p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>2. מספר חניות : הקמת 2 מפלסי חניה (חניון אחד מקורה) על מנת לאפשר חנייה אחת לכל יחידת דיור (ע"פ אישור המחלקה לתכנון העיר מיום 28.04.2011)</p>	

איכות הסביבה	6.5
<p>כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חציבות וחפירות יש לנקוט באמצעים כגון הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר ומכביש הגישה אליו. עודפי עפר יפזרו לאתר מורשה במשאיות מכוסות. יש לכסות חומרי גלם בתפזורת כך שלא יתפזרו בשטח ויגרמו למפגעי אבק וזיהום הסביבה. הוצאת פסולת מקומות הבניין בעת הבנייה תעשה רק באמצעות שרולים. בעת ביצוע חציבה יש לנקוט באמצעים שנקבעו בתקנות לעניין מניעת רעש מצידוד כבד לפני התחלת העבודות הכלים. הבקשה להיתר הכוללת את החניון התת קרקעי תלווה בייעוץ של יועצי אוורור, אקוסטיקה ויועצי קרקע.</p>	



חלוקה ו/ או רישום	6.6
<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>	

חשמל	6.7
<p>א. איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים - מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במכרז מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ב. תחנת טרנספורמציה חורגת מקווי הבניין בהתאם למשורטט בנספח הבינוי. קו בניין תחנת בולט מקו בניין עילי במקום המוגדר לחדר טרנספורמציה לא יותר מ-2.7 מ'. מבנה חדר טרנספורמציה מצופה באבן או בציפוי קשית.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<p>כללי:</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת הבקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפייע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת</p>	

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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 בניה 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.

אצירת והרחקת אשפה:

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי והדפסה 32 ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

אספקת מים:

א. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.

ב. 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.

ג. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.

ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות ודו"ח בטיחות שיוגש לצורך אישור הנספח הסניטרי. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.

ה. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה 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.

ו. מקור אספקת מים ייקבע ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם תאגיד מי כרמל. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים כבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות.

ביוב:

א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל.

ב. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ג. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור ביוב עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים

ובמיקום תאיי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.

ניקוז ותיעול:

א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

ב. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפנ שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.



תכנון זמין

הדפסה 32



תכנון זמין

מונה הדפסה 32

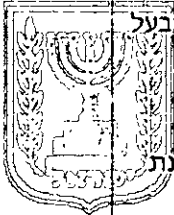


תכנון זמין

מונה הדפסה 32

<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.8</p>
<p>תשתיות: טרם מתן היתר בניה יש להגיש לתאגיד מי כרמל תכנית של המתחם הכולל כל המרכיבים של שלושת המבנים (חיבורים, צנרת ופרטי מים וביוב) שבוצעו בפועל על רקע מפת גושים וחלקות ולקבל את אשור תאגיד מי כרמל. קוטר החיבור לאספקת המים ייקבע בהתאם לדרישות ודו"ח בטיחות שיוגשו לצורך אישור הנספח הסניטרי. מתן היתר בניה מותנה בהגשת האישורים המקובלים כולל הגשת נספחים סניטריים ואישור מחלקת מידע תכנון עיר לנושא מיקום מערכת לאספקת מים. 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 ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p>6.9 תקשורת</p>	<p>6.9</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>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.10</p>
<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בניין מעץ לשימור לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ב. העתקות ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.11</p>
<p>בבקשה להיתר יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השרותים במתחם, לנכים.</p>	
<p>6.12 פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאים לקבלת היתר בנייה. חובת איזון בין מילוי וחפירה. בהעדר איזון: א. בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר או לאתר המאושר ע"י עיריית חיפה. ב. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. סילוק פסולת עפר</p>	

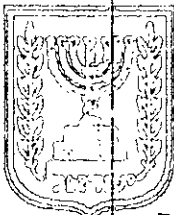
<p>6.12</p>	<p>פסולת בניין</p>
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר בניה.</p> <p>1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה ? היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי:</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון ?</p> <p>יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.</p> <ul style="list-style-type: none"> - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיבית. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>
<p>6.13</p>	<p>פיתוח סביבתי</p>
	<p>פיתוח המגרש</p> <p>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 מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>הקיר התומך הגובל בשצ"פ יבנה תחילת הכשרת השטח לבנייה על מנת למנוע את גלישת ושפיכת חומרי חציבה ומילוי למגרשים גובלים. הקיר יבנה על פי תכנית כפי שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בנייה. הגישה להקמת הקיר התומך תהיה מתחום המגרש.</p> <p>חפירה וביסוס קיר התמך בין מגרש הבנייה לשצ"פ יעשה באזור מגרש הבנייה בלבד.</p> <p>תאורה:</p> <p>תאורת רחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.</p> <p>גדרות:</p> <p>הגדרות בתחום תכנית זו יהיו חלק מתכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p>
<p>6.14</p>	<p>שרותי כבאות</p>
	<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50</p>



ת.ד. 32
ירושלים 6100



ת.ד. 32
ירושלים 6100



ת.ד. 32
ירושלים 6100

<p>6.14 שרותי כבאות</p>	<p>6.14</p>
<p>מטר מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p>6.15 דרכים</p>	<p>6.15</p>
<p>תשמש למעבר כלי רכב וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילות ברזל. הוראות מבקשי היתרי הבניה ו/או בעלי הקרקע או הבאים במקומם חייבים להוציא לפועל את סלילת הרכיבים או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה ונוף בעירייה או לשלם היטל דרכים הכל בהתאם להחלטת מה"ע. 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. עבודות הסלילה והפיתוח הנ"ל יכללו גם שינויים בדרכים ובמדרכות הקיימות. העבודות תהינה לשביעות משרד מהנדס העיר וסיום העבודה יהווה תנאי למתן היתר איכלוס למבנה במגרש.</p>	
<p>6.16 מקלטים</p>	<p>6.16</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.17 גגות</p>	<p>6.17</p>
<p>1. גג הבניין יהיה גג שטוח. 2. תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבניין והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>6.18 היטל השבחה</p>	<p>6.18</p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	
<p>6.19 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.19</p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים 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>	
<p>6.20 הריסות ופינויים</p>	<p>6.20</p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היוזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימאלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

הריסות ופינויים

6.20

כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש. בעת ביצוע חציבה יש לנקוט באמצעים שנקבעו בתקנות לעניין מניעת רעש מציוד כבד לפני התחלת עבודת הכלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסה ופינוי המבנים, במגרשים בהם מתבצעת בניה חדשה בפועל	1. הסכמת כל בעלי הדירות של הבתים להריסה. יותר הריסת המבנים בשלבים. 2. תוכנית הבינוי והפיתוח המהווה תנאי להיתר בניה, תכלול את שלבי ההריסה.
2	הקמת חניון, או חלק ממנו הצמוד לבניה בפועל.	יותר הקמת החניון בשני מפלסים.
3	הקמת מבנה אחד או שניים כולל הפיתוח והתשתיות הצמודות להם.	1. יותר הקמת המבנים בשלבים. 2. בכל אחד משלבי הביניים יושלם התפר הרחוב הציבורי והמגרש, כך שלא תווצר הפרעה להולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32


7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 32	שם: אבידן מיכאל שם ומספר תאגיד: יוסף ואסטריה נכסים ונדל"ן בע"מ 514461110	סוג: יוסף ואסטריה	תאריך: תפשיט ונדל"ן בע"מ ח.פ. 514461110
	מגיש התכנית	שם: מיכאל אבידן שם ומספר תאגיד: יוסף ואסטריה נכסים ונדל"ן בע"מ 514461110	סוג: בבעלות מדינה
	שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 520020314	סוג: חתימה:	תאריך: חתימה:
	שם: אלי ניסן שם ומספר תאגיד: אדריכלים ונג'ו ערים ח.פ. 04-8525710	סוג: עורך ראשי	תאריך: תאריך: ח.פ. 04-8525710
	שם ומספר תאגיד: אדריכלים ונג'ו ערים ח.פ. 04-8525710	סוג: חתימה:	תאריך: חתימה:



ויקטור פילרסקי
מתכנן מרחב עסקי חיפה

רשות מקומית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנחה שהיא תתקבל בהתאם לרשויות התכנון המוסמכות. ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חברה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואנו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 18.3.15
 רשות מקומית ישראל - מרחב חיפה

