

מ.ס.15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0159905

חפ/מק/1156-יא - הרחבת 2 יח"ד ברחוב אורבך 6

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה

16-06-2015

ת"ק מס'

מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי חיפה  
 סוג תכנית  
 תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית חיפה  
 אישור תכנית מס' חפ/מק/1156-יא  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בתוקף מע"מ מס' 30 ביום 20/4/15  
 חתום: *[Signature]*  
 ראש הועדה המקומית  
 של הרחובות המקומית

**פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/מק/1156-יא**  
 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 שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות הנ"ל.  
 ההודעה פורסמה למתן תוקף בעיתון מס' 7046 מיום 15.5.15 והודעה פורסמה ב"פ 7046 מיום 28.5.15 לעניין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

## דברי הסבר לתכנית

. על המגרש נשוא התכנית קיים מבנה הכולל 4 יח"ד אשר נבנה בהתאם להיתר ממרץ 2012 וכולל 2 דירות תחתונות בשטח עיקרי של 73.6 מ"ר ליח"ד ו- 2 דירות עליונות בשטח עיקרי של 131.25 מ"ר ליח"ד, סה"כ השטח העיקרי שאושר בהיתר הוא 409.89 מ"ר .  
במסגרת בקשה זו, אושרו הקלות של: 6% בשטח העיקרי ותוספת קומת עזר שחושבה בהתאם לתוכנית חפ/5/229 ומשמשת כקומת עמודים, מרתפים פרטיים ומחסן .  
בהתאם לתוכנית המתאר המופקדת חפ/ 2000 ניתן לאפשר הגדלת שטחים למטרות עיקריות ליחידת דיור עד 140 מ"ר .  
היות והשטח המבוקש הינו שטח שנבנה בהיתר שאינו משנה את נפח הבניין ועל מנת לאפשר תכנון מיטבי של השטחים בקומת העזר מוצע בתוכנית לאפשר הרחבת 2 הדירות התחתונות ל-153 מ"ר כל יחידת דיור .

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/מק/1156יא - הרחבת 2 יח"ד ברחוב אורבך 6
		מספר התכנית	304-0159905
1.2	שטח התכנית		1.42 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 להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 9, 62א (א) (1) (א) (1)
		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	201360
	קואורדינאטה Y	741535

1.5.2 תיאור מקום הוד הכרמל, צפון שכונת 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	אוארבך אליהו	6	

שכונה הוד הכרמל, צפון שכונת דניה.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11238	לא מוסדר	חלק		54, 62
12286	לא מוסדר	חלק		154-155

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
א26	חפ/1156א'

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/3. הוראות תכנית תמא/34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/3
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
10/02/1966	1186	1259	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1156 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1156
19/04/1971	1501	1714	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1156/א ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1156/א
26/11/1987	350	3503	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1840. הוראות תכנית חפ/1840 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1840
15/02/1934		422	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/229
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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/03/1994	2771	4201	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ / 1. הוראות תכנית חפ/ 229/ / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229/ / 1
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ / 5. הוראות תכנית חפ/ 229/ / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229/ / 5
26/06/1997		4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400/ תט
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400/ פמ

**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				אלה טרכטנברג				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אלה טרכטנברג			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		26/04/2015	אלה טרכטנברג		26/04/2015	מחייב לעניין מפלס קומת הכניסה הקובעת.	לא
דרכים וחניית	מנחה	1: 250		26/04/2015	שרון לבנברג	מחלקת דרכים חניה ונוף עיריית חיפה	26/04/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		26/04/2015	אלה טרכטנברג		26/04/2015		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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	טל ביטון			קרית מוצקין	ורד	12	052-3430651	052-3430651	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טל ביטון			קרית מוצקין	ורד	12	052-3430651	052-3430651	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630855	04-8645537	
בבעלות רשות מקומית			עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356000	04-8356020	
בעלים			אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1	03-7402500	03-5393523	
אחר	ליאור ביטון			חיפה	אוארבך אליהו	6	052-3430651	052-3430651	
אחר	שי ביטון			חיפה	אוארבך אליהו	6	052-3430651	052-3430651	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית בנין, גיאוגרפית MA, מוסמכת למינהל עסקים MBA	עורך ראשי	אלה טרכטנברג	ה/5176		נשר	דרך בר יהודה	52	04-8202605	04-8202627	ella- t@zahav.net.i 1
מודד מוסמך	מודד	מימון אלקרייף	383		קרית מוצקין	רניס	17	04-8703253	04-8761244	
אינג'	יועץ תחבורה	שרון לבנברג	105903		חיפה	שד בן גוריון	32	077-4110420	077-4110420	

**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**

מתן אפשרות להרחבת 2 יח"ד תחתונות בבניין בן 4 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הגדלת שטח עיקרי לשתי יח"ד תחתונות בבניין מ-73.6 מ"ר ל-153 מ"ר לכל יח"ד על פי סעיף 62א(א) (1) (א) (1) לחוק.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.42

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בהתאם לקיים	4			4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
על פי תב"ע מאושרת חפ/1156 שטח עיקרי המותר - 260 מ"ר בנוסף על פי חפ/229/5 שטח עיקרי לעליית הגג 90 מ"ר (45 לכל יח"ד) סה"כ שטח עיקרי מותר לבניה במגרש : 350 מ"ר.	580		+230	350	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר  
האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	27
מגורים א'	26

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין מתוכנית קר-מת	מגורים א'	26

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת לפי חפ/1156א'	413	29.06
מגורים א מיוחד לפי חפ/1156א'	1,008	70.94
סה"כ	1,421	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	413	29.06
מגורים א'	1,008	70.94
סה"כ	1,421	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בתוספות בניה לבניין הקיים יושם דגש על אופן חבור הבניה החדשה לבניה הקיימת, הכל בתיאום ואישור מהנדס העיר.</p> <p>2. פתרון למסתורי הכביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.</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 צנת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבניין. במקרה שלא ניתן בשום פנים למלא הוראה זו, יש להקפיד על הסתרת הצינורות או הכבלים בעזרת פרופיל מתאים.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>קומת עמודים.</p> <p>שינוי שימוש של קומת העמודים והמחסן שאושרו בהיתר לצורך הרחבת יח"ד התחתונות.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>בהתאם להוראות סעיף 6.2</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	תשמט למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף הדרכים התנועה והנוף בעירייה.</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. בסכילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעה עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
					שרות	עיקרי					
מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
2	1 (5)	4 (3)	880	200 (2)	315	100	265 (1)	1008	26	מגורים אי	
מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	תאי שטח	שימוש	יעוד	
48 (6)	2	4 (3)	880	200 (2)	315	100	265 (1)	1008	26	מגורים אי	

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:

1. לא יותרו שטחי שרות מעבר למצויין בטבלה 5.
2. קווי בניין בהתאם לתשריט מצב מוצע.
3. חישוב שטחי שירות לפי חפ/5/229 על כל שינוייה.
4. מפלס הכניסה הקובעת לבניין הוא מפלס 0.00 + כפי שמופיע בנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל שטח עיקרי 90 מ"ר (45 מ"ר ליח"ד) הניתן לניצול בעליית הגג בלבד בהתאם להוראות חפ/5/229.
- (2) שטח זה כולל שטח שירות 120 מ"ר (60 מ"ר ליח"ד) הניתן לניצול במרתף בלבד בהתאם להוראות חפ/5/229.
- (3) בהתאם לקיים.
- (4) גובה המבנה כולל שיא עליית הגג בהתאם למצב הקיים וימדד ממפלס הכניסה הקובעת..
- (5) מעל פני תיקרה המגורים העליונה תותר עליית הגג בהתאם להוראות חפ/5/229..
- (6) הערך מתיחס למ"ר, הערה: עד 14 מ"ר לכל יח"ד..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<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, האכזצעים 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 הבנייה.                  ג.קירות תומכים, גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה. הקירות יתואמו הן בגובהם והן בעיצוב האבן עם הקירות הקיימים הגובלים. חזיתות קירות תמך הפונים לשטחים גובלים (מגרשי בניה ו/או שטחים ציבוריים פתוחים) יצופו אבן בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.                  לא יותקנו צינורות תשתיות גלויים על פני קירות תומכים הפונים לשטחים ציבוריים.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>לא תותר חניה מקורה בתחום המגרש.                  ה-חניה לדירות הקיימות ושאינן מורחבות תהייה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף.                  ה-חניה לדירות שיורחבו על פי התוכנית הנדונה תהייה 2.25 חניות לכל יחידת דיור כאשר 2 חניות לכל יחידת דיור בתחום המגרש ו-0.25 חניה לאורחים לכל יחידת דיור בתחום הדרך הגובלת.                  ה-חניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לדרך הגובלת .</p>	
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<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, תנאים ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p>	
<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
<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.</p>	

<p><b>6.4</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p>
	<p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ביוב</p> <p>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>ניקוז-תיעול.</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא יינתן 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>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>תקשורת</b></p>
	<p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>פסולת בניין</b></p>
	<p>פסולת יבשה</p> <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><b>6.6</b></p>	<p><b>פסולת בניין</b></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 (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות".</p> <p>טיפול בעודפי חציבה ועפר.</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> <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><b>6.7</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p>
	<p>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>לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>שרותי כבאות</b></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><b>6.9</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
	<p>התכנית חלה בתחום אזור רגישות א'1 לפי תמ"א 4/ב/34 לפיכך השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>1. מגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם החדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>6. בתכנון דרכים וחנייות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדיריים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדיריים.</p>
<p><b>6.10</b></p>	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>
	<p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ב. עודפי עפר יופנו 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</p>

<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<b>6.10</b>
<p>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>תאורה.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	

<b>גגות</b>	<b>6.11</b>
<p>גגות הבנינים יהיו גגות רעפים. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית.</p> <p>תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.12</b>
<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>	

<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.13</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 סווג אחי' המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג.על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשריט לצורכי רישום, ולאשרו במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם הקרקעין בהתאם לחוק.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.14</b>
היטל השבחה ישולם כחוק.	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>							
<table border="1"> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>לי"ר</td> <td>לי"ר</td> </tr> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	לי"ר	לי"ר	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	לי"ר	לי"ר					

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו --- 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> טל ביטון	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>
<b>יוזם</b>	<b>שם:</b> טל ביטון	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> מינהל מקרקעי ישראל 500101716		<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית חיפה 500240007		<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> אפריקה ישראל מגורים בע"מ 520034760		<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> ליאור ביטון	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> שי ביטון	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> אלה טרכטנברג	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>