

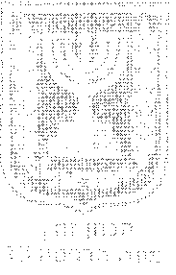
12 8.7.15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0234872

חפ/מק/1053/ד-הסדרת מבנה הקיוסק הקיים -שד' דגניה-11 קריית חיים



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
30-08-2015
נתקבל
תיק מס'

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/מק/1053/3
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 הארץ מיום 21.8.15.
ההודעה פורסמה ב"פ 798 מיום 20.7.15 לענין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

ועדה מקומית חיפה
אישור תכנית מס' חפ/מק/1053/3
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 32 ביום 18.5.15
חדוק אלמוג
מ"מ יושב ראש
הועדה המקומית לתכנון ובניה

ועדה מקומית חיפה
הפקדת תכנית מס' חפ/מק/1053/3
הועדה המקומית החליטה לחקק את התכנית
בישיבה מס' 22 ביום 8.12.14
(-) אנוס אלמוג
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

בשטח החלקה קיים מבנה מגורים בן 4 קומות ובחזית המגרש קיוסק שנבנה בהיתר במרווח קדמי 0. תכנית זו באה לאפשר ליגליזציה למבנה המסחרי הקיים במגרש המשמש כיום כקיוסק וזאת תוך הוספת שימוש מסחרי לפי סעיף 62 א (א) לחוק, הוספת שטח בהתאם להוראות סעיף 62 א (16) א (א) לחוק, וכן קביעת קווי בניין למבנה המסחרי לקיוסק לפי סעיף 62 א (א) לחוק.



המכון לתכנון
מנהל תכנון 13



המכון לתכנון
מנהל תכנון 13



המכון לתכנון
מנהל תכנון 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/1053/ד-הסדרת מבנה הקיוסק הקיים -שד' דגניה-11 קריית חיים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

304-0234872 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 2.362 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

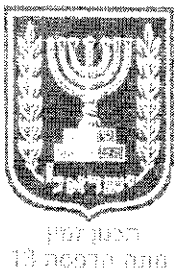
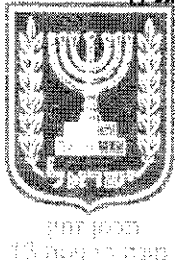
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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



תכנית מס' 13
מועד הדפסה

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
	קואורדינטה X	205929
	קואורדינטה Y	748155

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

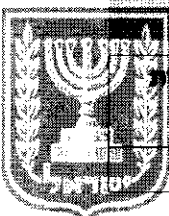
נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	שד דגניה	11	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנית מס' 13
מועד הדפסה

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11571	כוסדר	חלק	172	78

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכנית קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

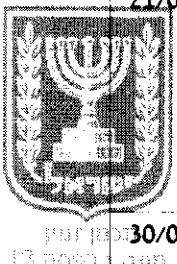
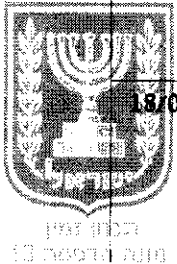
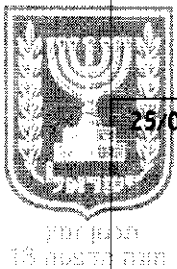
לא רלוונטי



תכנית מס' 13
מועד הדפסה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
15 תמא/	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594	25/05/2000
תמא/ 34 / ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	6591	4613	13/05/2013
חפ/ 1053	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1053 ממשיכות לחול.	1275	1554	05/05/1966
חפ/ 1400 / יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831	21/04/1996
חפ/ 1400 / שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / שש. הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833	30/03/1997



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1855/נב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1855/נב ממשיכות לחול.	3409	1	18/12/1986
חפ/229/י	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י. הוראות תכנית חפ/229/י תחולנה על תכנית זו.	3484	2707	17/09/1987
חפ/229/י/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י/1. הוראות תכנית חפ/229/י/1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771	14/03/1994
חפ/229/י/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י/5. הוראות תכנית חפ/229/י/5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ/מק/1400/גב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/גב. הוראות תכנית חפ/מק/1400/גב תחולנה על תכנית זו.	4896		26/06/2000
חפ/מק/1400/תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/תט. הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט תחולנה על תכנית זו.	4536		26/06/1997
חפ/מק/1400/יב/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1. הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1 תחולנה על תכנית זו.	4626		08/03/1998
חפ/מק/1400/יב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4. הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004



משרד התכנון והיישוב
מנהל התכנון והיישוב



משרד התכנון והיישוב
מנהל התכנון והיישוב



משרד התכנון והיישוב
מנהל התכנון והיישוב

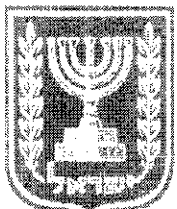
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/02/2006	2102	5501	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400/ פמ
27/10/2003		5232	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229/ י/ 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229/ י/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 229/ י/ 2

הערה לטבלה:

הוראות התמאיות החלות בשטח והוראות לעניין חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה תקפות ועומדות בעינין



המזכיר
מונה תדפיסה 13



המזכיר
מונה תדפיסה 13

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			יוסף פרוכטר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	22/12/2014	יוסף פרוכטר		20/05/2015	מנחה בבינוי, מחייב בקווי בניין	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		19/05/2015	יוסף פרוכטר		20/05/2015	גליון: 1	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



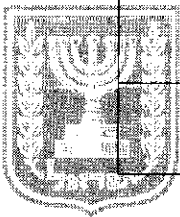
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חיים אמסלם			קרית מוצקין	אח"י אילת	17	058-6100000	058-6100000	

תמונת זיהוי
מס' 13

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אפרים פלח			חיפה	שד דגניה	11	052-3357444	052-3357444	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			קרן קיימת לישראל בע"מ	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6583522	02-6583509	
חוכר	חיים אמסלם			קרית מוצקין	אח"י אילת	17	058-6100000	058-6100000	
שוכר	אפרים פלח			חיפה	שד דגניה	11	052-3357444	052-3357444	

תמונת זיהוי
מס' 13

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
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536607	04-8512884	alior@leven berg.co.il



תל אביב
מנהל תכנון 13



תל אביב
מנהל תכנון 13

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
אזור בתי מעונות עפ"י תכנית חפ/1053.	אזור מגורים ב' עפ"י יעודי מבא"ת.

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

הסדרת מבנה הקיוסק הקיים בחלקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

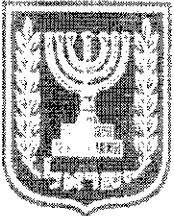
א. תוספת שימוש למסחר בחלקה המיועדת למגורים בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 11 לחוק.

ב. קביעת קוי בניין למסחר על גבי קונטור הקיוסק הקיים בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 4 לחוק.

ג. תוספת זכויות בניה (שטח עיקרי) של 35 מ"ר המהווים 1.87% משטח המגרש.

תוספת השטח בתכנית תהייה בהתאם להוראות סעיף 62א (16) (א) (1) לחוק, דהיינו הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש המיועד למגורים בבניה רוויה בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר לפי הקטן.

ד. קביעת חזית מסחרית בחזית קדמית של החלקה ומתן הוראות למסחר בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 5 לחוק (שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים).



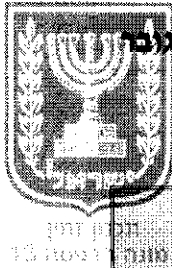
המחלקה לתכנון ובנייה
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.362



תערו	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תכנית זו אינה קובעת מספר יח"ד. מספר יח"ד הקיים בחלקה הוא 24 יח"ד.	24			24	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח דירה נטו לצורך חישוב זכויות הבניה הוא 62.13 מ"ר. שטח כל הדירות הוא 1491 מ"ר. 140% משטח זה הוא 2087 מ"ר.	2,087			2,087	מ"ר	מגורים (מ"ר)
בשטח קיים קיוסק שחלקו (17 מ"ר) נבנה על פי היתר.	35		+35		מ"ר	מסחר (מ"ר)



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

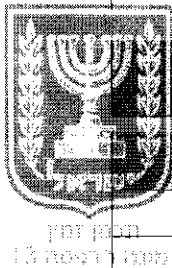
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
מגורים ב'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	101
חזית מסחרית	מגורים ב'	101



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בתי מעונות	1,872	79.26
דרך מאושרת	490	20.75
סה"כ	2,362	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	490	20.75

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
79.25	1,872	מגורים ב'
100	2,362	סה"כ



משרד התכנון והערים



משרד התכנון והערים



משרד התכנון והערים

4. יעודי קרקע ושימושים

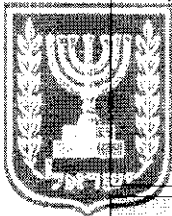
מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>מגורים בבנין המגורכי, ושימוש מסחרי לממכר מצרכי מכולת, סנדויצים, שתיה קלה וכדומה. לא יותר שימוש כפאב, בית קפה ומסעדה.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>אדריכלות</p> <p>א. הוראות התכנית יהיו בהתאם להוראות תכנית זו ולהוראות התכניות המתאריות, אליהן כפופה התכנית.</p> <p>ב. לא תותר הוצאת שולחנות וכסאות לישיבה או כל ציוד אחר לתחום הרחוב.</p> <p>ג. התכנית אינה פוגעת בהקלות על פי סעיף 147 בכפוף להוראות סעיף 151 לחוק, שאותן ניתן לקבל במסגרת בקשה להיתר.</p>	א
קווי בנין	ב
<p>תאושר חריגה מקווי בניין המסומנים בתנאי שלא תפגע במרווחים המינימליים מהדרכים כפוף לאמור בסעיף 10 בתכנית חפ/1855/נב וישמר מרווח צידי מינמלי של 3.0 מ'. כל האמור בסעיף זה, בתייחס לקווי בניין למבנה המגורים בלבד.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	ג
<p>א. תנאי למתן היתר בניה לשימוש למסחר כפוף לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. כתנאי למתן היתר בניה יש להסדיר את הבטיחות במעבר החצייה בהתאם להנחיות אגף תכנון דרכים תנועה ונוף.</p> <p>ג. כתנאי למתן היתר בניה יש להתקין מחסומים לרכב על שפת המדרכה כמפורט בנספח הבינוי ולפי הנחיות אגף דרכים תנועה ונוף.</p>	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>	
הוראות	4.2.2
דרכים	א
<p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p>	



תכנון זמין
מס' 13



תכנון זמין
מס' 13

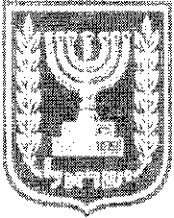


תכנון זמין
מס' 13

דרך מאושרת	4.2
<p>ב. ביצוע הדרכים, המ-רכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה 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>	



מחלקת תכנון ומתן
מונה תדפיסה 13



מחלקת תכנון ומתן
מונה תדפיסה 13



מחלקת תכנון ומתן
מונה תדפיסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
(2)	(2)	(2)	(2)	4	24	23				1872	101	מגורים ב'	מגורים ב'			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	2				1872	101	מסחר	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 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) שטחי השרות יחושבו בהתאם לתכנית חפ/229/י על שינוייה.
- (2) כמפורט בנספח הבינוי, ובכפוף להוראה 4.1.2 (ב).
- (3) כמפורט בנספח הבינוי.



6. הוראות נוספות



התכנית מס' 13
מונה הוראות

6.1	אדריכלות
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סינון 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 למבנים 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 משרד מהנדס העיר.</p> <p>הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>	



התכנית מס' 13
מונה הוראות

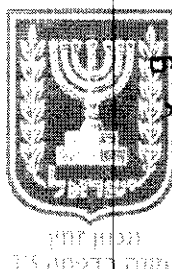
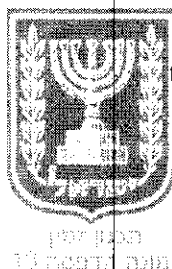
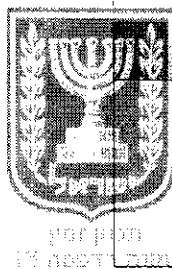
6.2	שמירה על עצים בוגרים
<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p>	



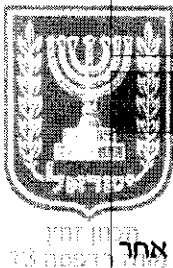
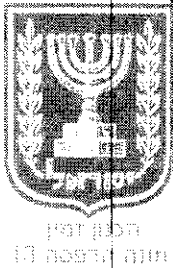
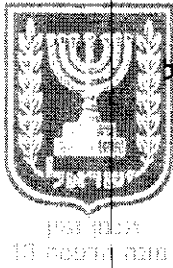
התכנית מס' 13
מונה הוראות

6.3	חשמל
<p>חשמל:</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (בהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>תחנות טרנספורמציה:</p> <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.</p> <p>תחנת הטרנספורמציה תעמוד בערכי הסף לקרינה בלתי מיננת המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>מיקום התחנה יעשה בתיאום עם איגוד ערים אזור מפרץ חיפה - הגנת הסביבה.</p> <p>תאורה:</p>	

<p>6.3 חשמל</p> <p>מבכשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תקשורת</p> <p>קוי טלפון כבלים ותקשורת:</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ואו בתוך המבנים.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>תשתיות מים, ביוב וניקוז:</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ואו מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפייע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפייע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ואו יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אספקת מים:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ואו 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>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.</p> <p>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 לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ביוב:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית 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>6.5</p>



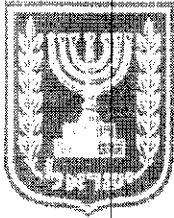
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפייע.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכליס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעוץ הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p> <p align="right">אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.6</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, השהייתם 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 ממכלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקוביים וחדירים.</p>	
<p align="center">מקלטים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>מקלטים ומרחבים מוגנים:</p> <p>לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון למקלט או מרחב מוגן או פתרון אחר שיקבע ע"י הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המרחק בוצע לפי התקן ישראלי ועל פי הוראות הקובעות והכול לפי שביעות רצון של מפקד פקוד העורף.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>מערכות כיבוי אש:</p>	



<p>6.8 שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
<p>מפה מצבית שתוכן ע"פ הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p>6.9 היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	
<p>6.10 חניה</p>	<p>6.10</p>
<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לדרך הגובלת. בסמכות מהנדס העיר לאשר שתי כניסות מדרך גובלת.</p>	
<p>6.11 חלוקה ו/או רישום</p>	<p>6.11</p>
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשריט לצורכי רישום, ולאשרו במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר. ד. השריט לצורכי רישום יירשם בלשכת רשם הקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
<p>6.12 הוראות פיתוח</p>	<p>6.12</p>
<p>א. בקשה להיתר לבניה על פי תכנית זו תכלול תכנית פתוח המגרש בק.מ. 1:100 שתשקף את תכנון קירות תומכים, הגדרות ומעקים, הסדרי החניה, סימון עצים בעלי ערך נופי כולל גובה הקרקע בבסיס הגזע, סימון עצים לשימור/העתקה/עקירה, האמצעים שניקטו 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 הבניה. ג. כירות 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. גדרות: א. גדרות ומעקות יבוצעו רק על פי תכנית בנייה ופיתוח/תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת בקשה להיתר בניה.</p>	
<p>6.13 חיזוק מבנים, תמא/38</p>	<p>6.13</p>
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	



<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפני הוצאת היתר הבניה - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה 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>3. בגמר הבנייה - לפני מתן טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p> <p>4. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה:</p> <p>גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל</p> <p>2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>3. כל קבלן שיבצע עבודות בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>4. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p> <p>5. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י יריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>6. משאיות פינוי עודפי חפירה ופסולת בנין יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים</p> <p>7. לצורכי עבודה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת</p> <p>8. העבודות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות האמצעים למניעת מטרדים.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p>	



תמונת זמין
מונה תדפיסה 13

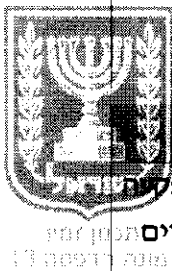
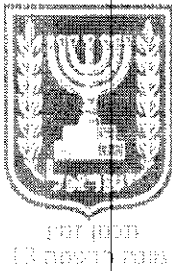


תמונת זמין
מונה תדפיסה 13



תמונת זמין
מונה תדפיסה 13

6.16	חומרי חפירה ומילוי
	<p>1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p> <p>2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. פסולת הבנין תופנה לתחנת מעבר או לאתר מחזור ולא לאתר פסולת. היתרה שאינה ניתנת למחזור תועבר לאתר הטמנה מוסדר.</p> <p>3. עודפי העפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרוייקט או יועברו לפרוייקטים אחרים או לאוגר ביניים לשימוש עתידי. במידה וימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה.</p> <p>4. לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים.</p> <p>5. האחריות על סילוק עודפי חציבה ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה ואו הסלילה.</p> <p>6. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.</p>



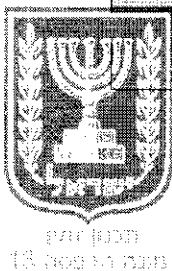
6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעות ציבוריים על פי סעיפים 188, 139, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים לתכנון וזמין מונטר ירושלים 13.</p> <p>מכל חוב או שיעבוד וצנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

הגשת בקשה להיתר תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.



8. חתימות

 מנהל תכנון ומבנה העירייה בע"מ	שם: חיים אמסלם שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם: אפרים פלח שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך:	יום
 מנהל תכנון ומבנה העירייה בע"מ	שם: שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל בע"מ 520020314	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: חיים אמסלם שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
 מנהל תכנון ומבנה העירייה בע"מ	שם: אפרים פלח שם ומספר תאגיד:	סוג: שוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: יוסף פרוכטר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד: יסרון בע"מ-הנדסה ממוחשבת 511184889				