

3000254375-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0121194

חפ/2354 - הקמת בנין מגורים עם משרדים ברחוב יהודה הלוי 20

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המחוזית להחליטה ביום:
21.10.15
 לאשר את התכנית
תאריך 2.11.15
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 304-0121194
 פרסומה בילקוט הפרסומים מס' 7075
 ביום 18.7.15

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה
 22-11-2015
 נ ת ק ב ל

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 פרסומה בילקוט הפרסומים מס' _____
 ביום _____

דברי הסבר לתכנית

חלקה 35 בגוש 10850 מהווה מגרש בין דרכים המיועד למגורים באזור מגורים ג' על פי תוכניות חפ/ 264 משנת 1936.

בשנת 1954 אושרה על השטח תוכנית חפ/ 803 אשר ביטלה את התוכניות שקדמו לה וקבעה את השטח כתחום שיקום המחייב הגשת תכנית תכנון עיר מפורטת בטרם הוצאת היתרי בניה במקום. התוכנית נערכה על מנת לאפשר את הבניה במגרש ומציעה ליעד את המגרש למגורים עם אפשרות לשימוש מינורי של משרדים וקביעת הוראות וזכויות. התוכנית נערכה תוך הכרה בערך התקדימי שישליך הבינוי המוצע על סביבתו.

התכנית הזו היא עבור מגרש מהראשונים לפיתוח ושיקום חלק זה של העיר וניסוחה למען הבטחת פתרון בניי ראוי, נבחר בקפידה יתרה, תוך הכרה בערך התקדים שיציב לסביבתו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/2354 - הקמת בנין מגורים עם משרדים ברחוב יהודה הלוי 20
	מספר התכנית		304-0121194
1.2	שטח התכנית		0.384 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	מחוזית
		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 200900
 קואורדינאטה Y 745775

1.5.2 תיאור מקום הדר תחתון, בין רחובות יהודה הלוי לאבן גבירול.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	20	יהודה הלוי	חיפה

שכונה הדר תחתון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10850	לא מוסדר	חלק	35	36, 171

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	(ת. ארצית למשק המים - איגום, החדרה והידרולוגיה) התכנית אינה פוגעת בהוראות התכנית תמא/ 34 / ב / 4	5704	3916	16/08/2007
חפ/ מק/ 1400 / גב	שינוי	(גובה בניינים באזורי מגורים) התוכנית משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/ 1400/גב ממשיכות לחול.	4896		26/06/2000
חפ/ מק/ 1400 / תט	כפיפות	(תחנות טרנספורמציה) התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/ 1400/תט.	4536		26/06/1997
חפ/ 1400 / יב	כפיפות	(בנייה במרווחים) התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/יב.	4402	2831	21/04/1996
חפ/ 1971	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1971.	5593	452	08/11/2006
חפ/ 229	שינוי	(בניין עיר חיפה) התוכנית משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/229 ממשיכות לחול.	422		15/02/1934
חפ/ 229 / ד	כפיפות	(רוחב מינימלי של רחובות) התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ד.	2262	62	14/10/1976
חפ/ 229 / ו / 5	כפיפות	(שטחי שירות, עליות גג, מרתפים וגזוזטראות בהתאמה לתקנות ארציות) התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ו/ 5.	6388	2981	07/03/2012

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 /יב/ 1	שינוי	(בניה במרווחים - השלמה) התוכנית משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/ 1400/יב/1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 /יב/ 4	כפיפות	(גגונים) התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/1400/יב/4.	5293		29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 /פמ	כפיפות	(פרגולות משולב) התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ.	5501	2102	28/02/2006
חפ/ 264	שינוי	(Reconstruction Area) הוראות תכנית חפ/264 לא תחולנה.	269		11/08/1936
חפ/ 363	שינוי	(ענין גובה הבניינים) הוראות תכנית חפ/363 לא תחולנה.	787		03/05/1938
חפ/ 803	שינוי	(תחום שיקום) הוראות תכנית חפ/803 לא תחולנה.	108		08/08/1950

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע גליון 1:			צבי שקולניק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			צבי שקולניק			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בניוי 1:100 והדמיות תלת ממדיות מ-5 זוויות שונות. הבניוי מחייב לעניין בניית הגשר במרווח הצדי ע"מ לאפשר גישה למבנה מרחוב אבן גבירול-חתום להפקדה	19/05/2015		צבי שקולניק	18/05/2015	1	1:100	מחייב חלקית	בניוי
לא	נספח תנועה וחניה מתוקן לפי תנאי אישור אגף הדרכים- חתום להפקדה	19/05/2015	אגף דרכים - עיריית חיפה	דוד אפלבוים	18/05/2015	1	1:250	מנחה	דרכים וחניות
לא	נספח רקע הכולל מדידת המקום וסביבתו, חתך ניצב טופוגרפיה עם הבתים והמגרשים שמעבר לרחוב יהודה הלוי ורחוב אבן גבירול. (המגרשים הצדיים הגובלים לתכנית, ריקים מכל בנייה), מבטים פנורמיים על סביבת התכנית והדמיה מרחוב אבן גבירול במבט צפונה-חתום להפקדה	19/05/2015		צבי שקולניק	18/05/2015	1	1:250	רקע	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
לא	מצב מאושר - טרם אישור תכנית חפ"ת 803 אשר ביטלה את התכנית שקדמו לה וקבעה את השטח כתחום שיקום המחייב הגשת תכנית תכנון עיר מפורטת. - חתום להפקדה גליון 1:	21/05/2015		צבי שקולניק	20/05/2015	1:250	מנחה	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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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	פיני וינברג		פיני וינברג בע"מ	חיפה	המפרי (1) יוברט	68	04-8511594	04-8511594	info@pinga design.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב התכלת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	פיני וינברג		פיני וינברג בע"מ	חיפה	המפרי (1) יוברט	68	04-8511594	04-8511594	info@pingadesign.c om

(1) כתובת: רחוב התכלת.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פיני וינברג		פיני וינברג בע"מ	חיפה	המפרי יוברט	68	04-8511594	04-8511594	info@pingadesign.c om

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	צבי שקולניק	34553	צבי שקולניק אדריכל ומתכנן ערים	חיפה	העליה השניה	76	04-8512890	077-7512890	zvi@szkolnik .com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
medidot@net vision.net.il	04-8215583	04-8215583	22	המסילה	נשר	אפלבאום מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	108766	דוד אפלבאום	יועץ תחבורה	מהנדס אזרחי
lia8.ltd@gamma il.com		04-9810111	8	נוי דוד (1)	עכו	ליא שירותי הנדסה ומדידות בע"מ	1122	עלמאד דאהר	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: דוד נוי מספר 8.

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

קביעת שימושים ומתן הוראות וזכויות בניה למגרש המיועד לשיקום על פי התכנית המאושרת חפ/803 ושבו יש להכין תכנית תכנון עיר מפורטת על מנת לאפשר בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- a. קביעת שימושים למגורים ולמשרדים
- b. קביעת זכויות והוראות בניה
- c. קביעת קווי בניין
- d. מתן אפשרות לבניית מרפסות זיזיות בתחום רחוב אבן גבירול ורחוב יהודה הלוי
- e. הרחבת רחוב יהודה הלוי ב-0.5 מ' על חשבון החלקה בהתאם להוראות תוכנית חפ/229/ד

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.384

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5		+5		יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח עיקרי זה לא כולל 60 מ"ר (5*12) שטח עיקרי המיועד למרפסות זיזיות בלבד בתחום הדרכים הגובלות (12 מ"ר ליח"ד) וכן לא כולל 45 מ"ר עלית גג על פי הוראות חפ/229/5.	540		+540		מ"ר	מגורים (מ"ר)
ניתן להעביר את השטח המיועד לתעסוקה למגורים.	60		+60		מ"ר	תעסוקה (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	302, 301
דרך מוצעת	201
מגורים ד'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	302
להריסה	דרך מאושרת	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	131.66	34.27
מגורים ג'	252.49	65.73
סה"כ	384.15	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	131.66	34.27
דרך מוצעת	10.76	2.80

מצב מוצע		
מגורים די	יעוד	מ"ר מחושב
		אחוזים מחושב
		62.93
		241.73
		384.15
	סה"כ	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>משרדים ומרפאות/קליניקות בקומת הכניסה לבניין מרחוב אבן גבירול, ובחלק מהקומה שמתחת לקומה זו.</p> <p>מגורים ? בכל הקומות. לא יותר שימוש למסחר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לפי סעיפים (19)2 ו-10)2 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>2. הכניסה למשרדים/ מרפאות/ קליניקות תהיה נפרדת מהכניסה למגורים.</p> <p>3. קומת הכניסה שבמפלס רחוב יהודה הלוי, תשמש למטרות שרות כגון: חניה, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות.</p> <p>4. החומרים והציפויים של החזיתות וכן חומרי בניה אחרים בשטחים הפתוחים יהיו עמידים לשביעות מהנדס העיר.</p> <p>ניתן לאפשר עליית גג בהתאם להוראות חפ/5/229 או לחילופין גג קימרוני בהתאם להוראות תוכנית זו ראה סעיף גגות.</p> <p>5. עיצוב הגג והחלל שמתחתיו יהיה דו שיפועי בהתאם להוראות חפ/5/229, או קמרוני.</p> <p>6. חומרי גמר הגג המשופע או הגג הקימרוני יהיו רעפים או פח צבוע.</p>
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הגשת תכנית ערוכה בידי אדריכל, על רקע מפת מדידה מעודכנת, שתכלול את העמדת המבנה, סידור החניות, דרכי גישה לבניין. חתכים ועיצוב החזיתות, פרוט חומרי גמר, חומרי פיתוח, נטיעות, גדרות, סימון עצים לשימור (בחזית לרחוב אבן גבירול).</p> <p>2. תוגש תכנית מפורטת של הסדרי התנועה לפרויקט, כולל תכנית חניה מפורטת לאישור מחלקת התנועה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר יהיה אישור מחלקת נוף לפיתוח בחזית רחוב יהודה הלוי.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה למרפאות יהיה קבלת אישור משרד הבריאות.</p> <p>5. הקיר התומך את הפיתוח ברחוב אבן גבירול יישמר וכתנאי למתן היתר בניה תתקבל חוות דעת קונסטרוקטיבית לחפירה וביסוס המבוקשים בסמוך לקיר התומך וכן התייחסות אגף תכנון דרכים תנועה ונוף.</p>
ג	גגות
	<p>1. במידה והגג יהיה קימרוני, הגמר שלו יהיה פח מטופל וצבוע בהתאם לתקנים לעמידה בקורוזיה.</p> <p>2. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית.</p> <p>3. תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>
ד	חניה
	<p>1. תותר חניה מקורה בתחום המרווחים הצידיים עד גבול המגרש הצידי. החניה המקורה תהיה במפלס דרך יהודה הלוי. במידה והחניה במרווחים תקורה, גג החניה יטופל בהתאם להנחיות היחידה לתכנון נוף.</p>

4.1	מגורים ד'
	2. תותר קומת חנייה גבוהה עד 4.5 מ'.
ה	תנאים למתן היתרי איכלוס ביצוע כל עבודות הפתוח עפ"י תכנית הבניה והפתוח המצורפת להיתר.
ו	הנחיות מיוחדות גשר במרווח צידי. לאפשר גישה לבניין משטח מרוצף קיים ברחוב אבן גבירול, (שלא לפגוע בגינון הקיים בחזית הבניין המוצע) תותר בניית גשר במפלס רחוב אבן גבירול, במרווח צידי. רוחב הגשר יהיה 3 מ' כרוחב המרווח ואורכו יהיה עד 6 מ'.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, וכל תשתית עירונית אחרת באישור מהנדס העיר) ולמעט מסילת ברזל. מרפסות זיזיות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות מתאריות 1. תותר בליטת מרפסות זיזיות מעבר לקו הרחוב לתחום רח' אבן גבירול עד 2 מ' בעבור שתי הקומות העליונות של המבנה. 2. תותר בליטה מרפסות זיזיות מעבר לקו הרחוב לתחום רח' יהודה הלוי עד 2 מ' עבור כל הקומות (למעט בקומת העמודים). 3. בניית המרפסות הזיזיות תהיה ללא עמודי תמיכה ויהיו לפחות 3 מ' מעל מפלס המדרכה. 4. שיקום הדרכים הכלולות בתכנית ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. 5. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף הדרכים תנועה וגנים בעירייה. 6. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	הכל בהתאם להוראות סעיף 4.2.1
4.3.2	הוראות
א	הוראות מתאריות הכל בהתאם להוראות סעיף 4.2.1

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העסקה (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגווש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מעל הבנייה הקובעת עיקרי שרות				
(6)	מ"ר 6 (5)	18.7 (4)	20.8	5	(3) 100	940	(2) 400	240	101	מגורים ד'	מגורים ד'
(8)						60	(7) 60	240	101	תעסוקה	תעסוקה
(9) 60								10	201	דרך מוצעת	דרך מאושרת
								131	302, 301		

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:

- מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס הכניסה מרחוב יהודה הלוי.
- קוי הבניין יהיו בהתאם לתשריט.

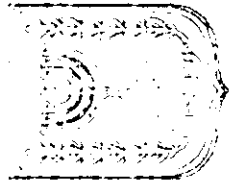
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- שטח זה כולל 540 מ"ר למגורים + 45 מ"ר מיועד לעליית גג בלבד בהתאם להוראות חפ/229/5. במידה והג יזיה קימרוני, שטח קומת הג הקימרוני לא יעלה על 45 מ"ר (שטח המיועד לעליות גג אשר ינוצל בלבד בתחום הקומה עם הג הקימרוני)..
- השטח המצויין בטבלה כולל שטח שרות למגורים ולתעסוקה וכן את השטח המיועד לחניה ושרות בקומת הכניסה הקובעת.
 - אופן הישוב שטחי השרות למגורים יעשה בהתאם לחפ/229/5.
 - שטח השרות לתעסוקה יחושב לפי תכנית חפ/1400/ש.

- 100% בקומת החניה, עד 63% בקומות מעל.
- הגובה ימדד ממפלס קומת הכניסה שברחוב יהודה הלוי, עד לתקרת המגורים העליונה. מעל תקרת המגורים העליונה יותרו עליית גג בהתאם להוראות חפ/229/5 או גג קמרוני בהתאם להוראות תוכנית זו.

- במידה וגג המבנה יהיה שטוח מעל תקרת המגורים העליונה, יותרו חדר מכונות, מעליות, יציאה לגג, חדרים טכניים ומעקות בגובה המינימלי הנדרש. 3. במידה והבניין יכלול גג קימרוני, גובה המבנה עד שיא הגג הקימרוני, לא יעלה על 22.70 מ'.
- במידה ויוצע גג קמרוני, תתאפשר קומה נוספת שתהייה חלק מהגג הקימרוני..
- הערך מתייחס למ"ר, הערה: ייתן להעביר שטח המיועד למרפסות קונוליות מתאי השטח המיועדים לדרכים (תאי שטח 301 ו-302) לתחום תא השטח המיועד למגורים ובתנאי שסה"כ שטח המרפסות הקונסוליות בבניין לא יעלה על 60 מ"ר.
- ייתן להעביר את השטח המיועד לשימוש לתעסוקה לשימוש המגורים..
- הערך מתייחס למ"ר, הערה: ייתן להעביר שטח המיועד למרפסות קונוליות מתאי השטח המיועדים לדרכים (תאי שטח 301 ו-302) לתחום תא השטח המיועד לדרך מוצעת ובתנאי שסה"כ שטח

המרפסות הקונסוליות בבניין לא יעלה על 60 מ"ר..
(9) הערך מתיחס למ"ר, הערה: שטח עיקרי של 12 מ"ר ממוצע ליחידת דיור המיועד למרפסות קונסוליות בלבד. שטח מרפסת קונסולית לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור ושטח הכולל של כל המרפסות הקונסוליות בבניין לא יעלה על 60 מ"ר..



6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. פתרון למסתורי הכביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין.</p> <p>ב. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניין, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיוורש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ג. התקנת דודי שמש, קולטים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ד. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ה. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ו. 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 אוויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן:</p> <p>1. הגישה להולכי הרגל מרחוב אבן גבירול לתא השטח המיועד למגורים תהייה מהשביל הקיים בהתאם למפלס הרחוב הקיים/ המאושר ולא תתאפשר פגיעה בגיבון הקיים.</p> <p>2. תכנית פיתוח</p> <p>מתן היתר בניה למגרש המגורים יותנה באישור משרד מהנדס העיר לתכנית פיתוח שתוגש בק.מ. 1:100 ושתערך ע"י אדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת של מודד מוסמך.</p> <p>התכנית תבחן אפשרות לנטיעות עצים ותכלול בין היתר:</p> <p>העמדת מבנים, גישות והסדרי החניה, משטחים מרוצפים, קירות תומכים, גדרות ומעקות מיקום ועיצוב מתקני שרות לבית הכל כולל חומרי גמר, סימון עצים לשמור/ להעתקה/לעקירה, שטחי גיבון, שתילה חלופית, שטחי גיבון מעל גג חניה וכן גובה מצע הגיבון.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>תקן החניה עבור המגורים יהיה 1:1. תקן החניה עבור המשרדים יהיה עפ"י התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/או רישום</p> <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 אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p>	<p>6.4</p>

<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
<p>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>1. לא יינתן 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. 2. לא תורשנה 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. 3. תאורה. התקנת תאורת רחובות, כיכרות, שצ"פים, שבילים להולכי רגל, כולל עמודים ופנסים, יבוצעו עפ"י תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.</p>	
<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>אספקת מים: מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ביוב: מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ניקוז: 1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. 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. 3. מי הנגר יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>תשתיות מים, ביוב וניקוז. - לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה, לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת</p>	

<p>6.6</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>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 ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו. סידורי תברואה. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש במקום מסתור ובלתי נצפה מתחום המדרכה. מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות.</p>	
<p>6.7</p>	<p>תקשורת</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>6.8</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שתכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. במסגרת הבקשה להיתר בניה/סלילה/פיתוח תקבע שתילה חלופית.</p>	
<p>6.9</p>	<p>פסולת בניין</p>
<p>"לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאי ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה: 2005, וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר. 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>6.10</p>	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>
<p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים ותפונה לאתר מוסדר לשפיכת פסולת</p>	

<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>בנין. ב. עודפי עפר יפוגו לאתר מאושר כחוק. ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. ד. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה. ה. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים ו/או גידורם ע"י מחיצות למניעת פיזורם ברוח. ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ז. העבודות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות והאמצעים למניעת מטרדים. ח. משאיות פינוי עודפי חפירה ופסולת בנין יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. ט. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. ח. אתר הבניה יגודר ישולט ויואר כחוק.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה מצבית, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הדרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p>	
<p align="center">מקלטים</p>	<p align="center">6.12</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 המתקן בוצע לפי התקן ישראלי ועל פי הוראות הקובעות והכול לפי שביעות רצון של מפקד פקוד העורף.</p>	
<p align="center">גגות</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>גגות הבנינים יהיו שטוחים או משופעים (רעפים) או מעוגלים (פח גגות עם בידוד מיוחד). הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, 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 align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>כתנאי להוצאת היתר בניה בתא השטח המיועד למגורים, הגדר המסומנת להריסה בתחום הדרך תהרס.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע בשלב אחד	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים.

8. חתימות

<p>תאריך: 18.11.15 חתימה: וינברג פיני כע"ם התכלת 68, חיפה 35473 טל. 052-8274833, 052-2611735</p>	<p>סוג: פניני וינברג</p>	<p>שם: פניני וינברג שם ומספר תאגיד: פניני וינברג בע"מ 514540228</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 18.11.15 חתימה: וינברג פיני כע"ם התכלת 68, חיפה 35473 טל. 052-8274833, 052-2611735</p>	<p>סוג: פניני וינברג</p>	<p>שם: פניני וינברג שם ומספר תאגיד: פניני וינברג בע"מ 514540228</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: 18.11.15 חתימה: וינברג פיני כע"ם התכלת 68, חיפה 35473 טל. 052-8274833, 052-2611735</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: פניני וינברג שם ומספר תאגיד: פניני וינברג בע"מ 514540228</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 18.11.15 חתימה: צבי שקולניק - אדריכל העליח חשניה 76, חיפה 052-3352793 חשיון מסי 34553</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: צבי שקולניק שם ומספר תאגיד: צבי שקולניק אדריכל ומתכנן ערים 65607913</p>	<p>עורך התכנית</p>

