

3048819

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

11) 13.3.16

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0202663

חפ/מק/1141/כ"ח - איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ברח' פנחס לבון

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית ת"פ
אישור תכנית מס' 304-0202663
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 92 ביום 18.1.16
יו"ר הועדה

ועדה מקומית ת"פ
הפקדת תכנית מס' 304-0202663
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
ביום 17.1.16
יו"ר הועדה

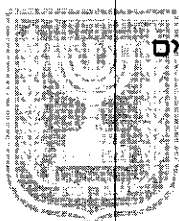
חידה אלכסנדר
יו"ר יושב ראש
הועדה המקומית
לתכנון ובנייה

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - חיפה ונצח
23-08-2016
נ ת ק ב ל

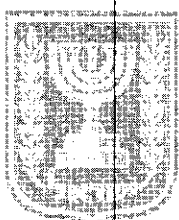
פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/מק/1141/כ"ח
המועד הקובע לתחילתה של תכנית עפ"י סעיף 119
לחוק הוא בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות
או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה
ההודעה האחרונה מבין ההודעות הנ"ל.
ההודעה פורסמה למתן תוקף בעיתון
מיום 29.3.16 ההודעה פורסמה ב"פ.
מיום 28.3.16 לענין סעיף 197 לחוק המועד הקובע
הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

דברי הסבר לתכנית

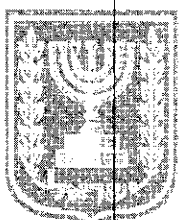
המגרשים הכלולים בתכנית, ברחוב פנחס לבון ממוקמים בהתאם לתכנית המאושרת החלה במקום באופן שהטופוגרפיה הקיימת לא מאפשרת גישה סבירה לרכב ולכן לא נבנו במשך שנים. התכנית המוגשת מאפשרת חילופי שטחים כך שיוזז מיקום מגרשי המגורים ותוך איחוד החלקות הכלולות בתכנית וחלוקתן מחדש בכדי ליצור מגרשים הניתנים לתכנון למגורים, תוך שמירת השטחים של כל היעודים המוצגים בתכנית.



משרד הביטחון
המחלקה הכלכלית



משרד הביטחון
המחלקה הכלכלית



משרד הביטחון
המחלקה הכלכלית

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
חפ/מק/1141/כ"ח - איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ברח' פנחס לבון

מספר התכנית 304-0202663

1.2 שטח התכנית 10.402 דונם

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) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

קואורדינטה X 198770

קואורדינטה Y 741500

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת ברח' פנחס לבון, שכונת הוד הכרמל, חיפה

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	לבון פנחס		

שכונה הוד הכרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12252	מוסדר	חלק		2-3
12254	מוסדר	חלק	18-20, 180, 190	182, 192

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/ 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	4363	980	19/12/1995
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
חפ/ 1141 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1141 / ב ממשיכות לחול.	1705	1234	01/03/1971
חפ/ 1141 / ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1141 / ח ממשיכות לחול.	2519	1105	01/03/1979
חפ/ 1141 / יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1141 / יב ממשיכות לחול.	3520	687	21/02/1988
חפ/ 1400 / יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב ממשיכות לחול.	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
חפ/ 229 / ה/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ה/ 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / ה/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5384	2170	29/03/2005

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 229 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ/ מק/ 1400 / גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב ממשיכות לחול.	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/ 229 / ט/ 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / ט/ 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / ט/ 2 תחולנה על תכנית זו.	6448	5404	22/07/2012
חפ/ 229 / ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ה. הוראות תכנית חפ/ 229 / ה תחולנה על תכנית זו.	1437	3021	02/02/1984
חפ/ 229 / ט/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ט/ 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / ט/ 1 תחולנה על תכנית זו.	6255	5093	26/06/2011
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 / פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריה מאייר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריה מאייר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		10	07/06/2016	ערן וולקן	19/06/2016		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	10/02/2016	אריה מאייר	19/06/2016	מחייב רק בנושא כניסה קובעת לתא שטח	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 200	1	10/02/2016	ליאת חיל	19/06/2016	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 200	1	10/02/2016	ליאת חיל	19/06/2016	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 250		10/02/2016	סלווה יודשקין	19/06/2016	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	10/02/2016	אמנון פת	19/06/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/02/2016	אריה מאייר	19/06/2016	מצב מאושר	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	ישעיהו כץ			חיפה	גולדה מאיר	4	050-2061700	04-8541727	ykatz18@hotmail.com
	פרטי	עמרי כץ			חיפה	חוף השנהב	42	054-9050766	04-8343635	omrik@car mtek.co.il
	פרטי	טלי מלכה			תל אביב- יפו	אברבנאל	33	054-2517760	04-8481288	tmalka@gm ail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356151	04-8356128	
פרטי	ישעיהו כץ			חיפה	גולדה מאיר	4	050-2061700	04-8541727	ykatz18@hotmail.co m
פרטי	עמרי כץ			חיפה	חוף השנהב	42	054-9050766	04-8343635	omrik@car mtek.co.i
פרטי	טלי מלכה			תל אביב- יפו	אברבנאל	33	054-2517760	04-8481288	tmalka@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי	15	03-9533333	073-2021500	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356151	04-8356128	
בעלים	ישעיהו כץ			חיפה	גולדה מאיר	4	050-2061700	04-8541727	ykatz18@hotmail.co
בעלים	מירה כץ			חיפה	גולדה מאיר	4	050-2061700	04-8541727	ykatz18@hotmail.co
בעלים	מרב כץ			חיפה	הזז חיים	3	050-9788737	077-9102378	milangut@gmail.co
בעלים	עמרי כץ			חיפה	חוף השנהב	42	054-9050766	04-8343635	omrik@carntek.co.i
בעלים	אברהם מלכה			תל אביב-יפו	אברבנאל	33	054-2517750	04-8481288	tmalka@gmail.com
בעלים	טלי מלכה			תל אביב-יפו	אברבנאל	33	054-2517760	04-8481288	tmalka@gmail.com

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	אריה מאיר	41196	מאיר אדריכלים	חיפה	ככר היינה	14	04-8381736	04-8388084	maierarc@act.com.net.il
מודד	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@netvision.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	ערן וולקן	-	וולקן - שמאות מקרקעין	נשר	דרך בר יהודה	50	04-8661555	04-8661556	vulkanm@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאת חיל	-	ינון, תכנון, יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	(1)	4	04-8569000	04-8569010	liatc@yenon. co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	סלווה יודשקין	-	ינון, תכנון, יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	(1)	4	04-8569000	04-8569010	slavay@yeno n.co.il
מהנדס אינסטלצי ה	יועץ תשתיות	אמנון פת	-	תכנון, יעוץ ופיקוח בע"מ	חיפה	שד סיני	23	04-8245862	04-8243729	patamnon@g mail.com

(1) כתובת: רח' היוזמה 4.

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
גודל מגרש כללי	שטח תא השטח הכולל גם שטח יחסי של דרך הגישה (תא שטח 96) הכלולה בסה"כ יעודי המגורים בתכנית ושממנו מחשבים את זכויות הבניה.
גודל מגרש מזערי	גודל תא שטח בפועל, השטח המקורי של תא השטח.
נקודה A	מפלס אבסולוטי שנתון לכניסה הקובעת של תא שטח 97.
נקודה B	מפלס אבסולוטי שנתון לכניסה הקובעת של תא שטח 98.
נקודה C	מפלס אבסולוטי שנתון לכניסה הקובעת של תא שטח 99.
נקודה D	מפלס אבסולוטי שנתון לכניסה הקובעת של תא שטח 301.

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**

איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלים ושינוי בקווי בניין והוראות בינוי המאושרים לשם יצירת מגרשי בניה למגורים הניתנים לתכנון וביצוע וכוללים דרך גישה בסיווג מגורים ותכנון מערך נופי מותאם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי בקווי הבניין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי בגובה הבניינים ושינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
4. תוספת הקלות בשטחי הבניה בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.
5. קביעת הוראות פיתוח נופי ושיקום נופי, בהתאם לנספח נופי.
6. קביעת הסדרי תנועה וחנייה למגרשים הכלולים בתכנית, בהתאם לנספח תנועה.
7. הכנת סקר עצים וקביעת עצים לשימור ולעקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		10.402				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות	
		מאושר*	למצב המאושר *	מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+714	714		תכ' המאושרת חפ/1141/ב אינה קובעת שטח בניה מותר לבנייני ציבור. 714 מ"ר מהווים 38% בנייה המותרים לפי תכנית זו.
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6		6		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,348	+253	1,601		1601 מ"ר מהווים 32% בנייה המותרים לפי תכ' חפ/229/ה + 6% הקלה המותרת ע"פ סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבנייה. סה"כ 38% בנייה.

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	101
מבנים ומוסדות ציבור	301
מגורים א'	99 - 96
שביל	402, 401
שטח ציבורי פתוח	203 - 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	99, 98
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	97
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	402
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	301
זיקת הנאה	מגורים א'	99, 98, 96
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301
להריסה	שביל	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	99 - 96
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	402, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	203 - 201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' מיוחד	4,211	40.48
דרך מאושרת	240	2.31
מבנה ומוסדות ציבור	1,878	18.05
שביל להולכי רגל	562	5.40
שטח ציבורי פתוח	3,511	33.75
סה"כ	10,402	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	239.88	2.31
מבנים ומוסדות ציבור	1,878.14	18.06
מגורים א'	4,211.19	40.49
שביל	560.94	5.39
שטח ציבורי פתוח	3,510.77	33.75
סה"כ	10,400.92	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מבנה מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין בכל תא שטח תותר הקמת 2 יח"ד. מספר יחידות הדיור המירבי הינ' הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת מתכנית לפי סעי' 2 (19) בתקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. תכנית זו משנה את תכנית חפ/1141/ב הקובעת שהמרחק המינימלי בין 2 המבנים הוא 8.0 מ' ומאפשרת מבנים צמודים (מבנה אחד בן 2 אגפים).
ב	גגות הבניינים יכוסו בגגות רעפים או בטון למיניהם, או כל גגות אחרים, פרט לגגות מצופים זפת וסיד. הגגות יטופלו כחזית חמישית.
ג	חניה על מגישי הבקשה להיתר בנייה לכלול פתרון חניה בתחום המגרש על פי תקן החניה התקף ביום מתן היתר בנייה אך לא יקטן מ-2 מקומות חניה לכל יח"ד. יותרו משטחי חניה מעל גובה 1.80 מ' בכל תחום תא השטח כולל במרווחים.
ד	עיצוב אדריכלי 1. גובה הבניינים: גובה המבנה בכל חתך וחתך יהיה 3 קומות (כולל קומת עמודים) + קומת עליית-גג + קומה רביעת חלקית (כמחסן וחדרי הסקה) + מסד. מעל גובה זה יותרו מתקני גג שגובהם וגודלם לא יעלה על הגובה המותר על פי תכנית חפ/מק/1400/גב ועליית גג לפי תכנית חפ/5/229. גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.40 מ'. ניתן לתכנן מרתף לפי תכנית חפ/5/229. גובה פיר המעלית יקבע בהתאם לדרישות הטכניות של היצרן. מספר הקומות לפי הנקבע בטבלה מס' 5, זכויות והוראות בניה. לא תותר תוספת קומה עבור מרתפים. תא שטח 97: גובה המבנה - 1.5 מ' מתחת מפלס נקודה A, לא כולל עליית-גג. נקודה A ממוקמת בנקודה הדרום מזרחית של תא השטח ומסומנת בנספח הבינוי. הגובה המירבי של המבנה הינו הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת מתכנית לפי סעי' 2 (19) בתקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. תותר קומת כניסה מעל מפלס הדרך הפרטית הגובלת שתשמש למבואת כניסה, חדר מדרגות ומעלית - לא יותרו בה מגורים. תא שטח 98: גובה המבנה - 7 מ' מעל מפלס נקודה B, לא כולל עליית-גג. נקודה B ממוקמת באמצע חזית תא השטח ומסומנת בנספח הבינוי. הגובה המירבי של המבנה הינו הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת מתכנית לפי סעי' 2 (19) בתקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. תא שטח 99: גובה המבנה - 3.5 מ' מעל מפלס נקודה C, לא כולל עליית-גג. נקודה C ממוקמת באמצע חזית תא

מגורים א'

4.1

השטח ומסומנת בנספח הבינוי.

הגובה המירבי של המבנה הינו הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת מתכנית לפי סעי' 2 (19) בתקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

הערה: נקודות A, B, C הן נקודות בכביש הגישה לתאי השטח לאחר ביצועו.

מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת יקבע בהיתר הבניה בהתאם להוראות. גובה קומת מקסימלי 3.50 מ' ברוטו.

2. מסדים:

גובה המסדים לפי המוראה בנספח הבינוי. מסדים מעל גובה 2.40 מ' יכללו קירות אטומים.

3. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:

א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סידור,

סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בנייה.

ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו'. לא יותקנו כל צנרות על הקירות החיצוניים של הבניינים.

ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית להיתר שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שימנעו מפגיעי רעש ופגיעה חזותית.

4. חומרי גמר:

החומרי והציפויים של חזיתות וגגות הבנין וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו לשביעות רצון מהנדס העיר ויפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח (ראה סעיף 6.1).

5. דירוג המבנים:

לא יותר "צף אנכי של יותר מ-2 קומות ללא דירוג. הדירוג לא יפתח מ-1.80 מ' ביחס לחזית 2 הקומות שמתחתיו.

פיתוח סביבתי

ה

1. השטחים הפנויים סביב הבניינים:

א. בעלי הבניינים יחויבו בהתקנת גינות סביב הבניינים בתחום המגרשים ובטיפול בהן. לא יוצא היתר בניה במקום בטרם הובטחה התקנת הגינות סביב הבניין עד כמה שניתן.

ב. תותר בניה עד קו 0 במרווח צידי וקדמי מכיוון דרך הגישה בה יותר אזור כניסה ושירות לחניות מקורות או פתוחות וביתני אשפה ושרות. יותרו משטחי חנייה גבוהים מ-1.80 מ' מעל קרקע טבעית.

2. קירות תומכים:

גובה קירות תומכים גלויים לא יעלה על 3.50 מ', מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד. באם הקיר עולה על 3.50 מ', יותקנו הקירות במדרגות כאשר הרווח האופקי יאפשר התקנת ערוגה לגינון ברוחב של 1.5 מ'. הקירות התומכים וקירות החניונים יצופו באבן טבעית וקשיחה בהתאם לפרט שיאושר ע"י מה"ע.

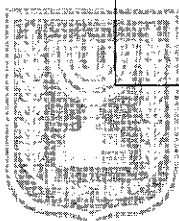
3. פיתוח המגרש:

על בעלי היתר הבנייה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו', הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מה"ע כתנאי למתן היתר בנייה. קירות התומכים ייבנו לפני תחילת עבודות

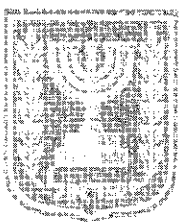
4.1	מגורים א'
ו	הבניה בשטח על מנת למנוע דרדור של פסולת בנייה ועודפי חפירה לתוך השצ"פ. בעלי היתר הבנייה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ופנויים מכל מכשול. זיקת הנאה זיקות הנאה כפי שמסומנות בתשריט כ"זכות מעבר לציבור", המהווה דרך גישה פרטית, תירשמו כהערות אזהרה לנושא זה בפנקסי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. שטח הבניה המותר : (א) שטח עיקרי יהיה 32% משטח תא שטח 301. (ב) שטח שרות יהיה לפי תכנית חפ/1400/שש. 2. כניסה הקובעת : הכניסה הקובעת תיקבע בהיתר הבנייה בהתאם למפלס דרך הגישה הפרטית הגובלת בחזית תא השטח בנקודה D. נקודה D מסומנת בנספח הבינוי. הערה: נקודה D היא נקודה בכביש הגישה לתאי השטח לאחר ביצועו. 3. גובה רבניינים : גובה מבנה ציבור יקבע בהיתר הבניה לפי הוראות הבניה באזור. יותרו פיר מעלית וחדר טכני שגדולם וגובהם יקבעו בהתאם לדרישות הטכניות של היצרן. מספר הקומות בכל חתך וחתך לא יעלה על 4 קומות. מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת יקבע בהיתר הבניה וזאת בהתאם להוראות הבניה באזור.
ב	חניה החנייה תיקבע בהתאם לתקן התקף ביום מתן היתר הבנייה. יותרו משטחי חניה מעל גובה 1.80 מ' במרווחים.
ג	עיצוב אדריכלי 1. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים : א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סינד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרר בעת מתן היתר בנייה. ב. כל ההשתיות תהיינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו'. לא יותקנו כל צנרות על הקירות החיצוניים של הבניינים. ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית להיתר שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שימנעו מפגיעי רעש ופגיעה חזותית. 2. חומרי גמר :

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	החומרים והציפויים של חזיתות וגגות הבנין וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו לשביעות רצון מהנדס העיר ויפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח (ראה סעיף 6.1).
ד	פיתוח סביבתי במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש על רקע מפה עדכנית לאישור מה"ע. תכנית הבינוי תציג את המבנים והגישה אליהם, החניון, גגות המבנים, נטיעות, סימון עצים, פיתוח השטח וכד. לתכנית תצורף תכנית התארגנות הכוללת את שלבים הביצוע למניעת מטרדים.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	השטח יישמר מטבעו
4.3.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי מבקשי היתר הבנייה ישלמו היטלים כחוק. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה בהתאם לנספח הנופי המנחה המצורף לתכנית זו ובכפוף להנחיות ואישור היחידה לתכנון נוף ומשרד מה"ע. הפיתוח יכלול: קירות תומכים, גדרות, מעקות, מדרגות, עמודים, פנסי תאורה, חומרי גמר, ריצוף, שתילה, נטיעות ניקוז וכל דבר אחר הנדרש.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
א	דרכים והניות 1. ביצוע הדרכים, המדרגות והמעברים להולכי רגל יעשה על פי תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף הדרכים, התנועה והנוף בעיריית חיפה. 2. בסלילה ו/או שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרגות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי התנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעיריית חיפה. 3. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל בשילוב מדרגות וגינות.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח

4.5	שביל
	פיתוח השבילים יכלל במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר כתנאי למתן היתר בנייה, ביצוע הפיתוח יקבע בהתאם לשלבויות שתיקבע גם היא בתכנית הבינוי והפיתוח לאישור מה"ע.



משרד הביטחון
מחלקת התכנון



משרד הביטחון
מחלקת התכנון



משרד הביטחון
מחלקת התכנון

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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)								אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה											
						עיקרי	שרות		עיקרי	שרות									
		גודל מגרש כללי	גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'	97	1332	1130	(1)	(2) 295	(1) 507	(2) 305	83	60	(3) 2	1.7	(4)	(5)	(5)	(6) 3				
מגורים א'	98	1403	1201	(1) 267	(2) 295	(1) 266	(2) 305	81	60	(3) 2	1.6	(4)	(5)	(5)	(6) 3				
מגורים א'	99	1476	1274	(1) 141	(2) 295	(1) 420	(2) 305	79	60	(3) 2	1.5	(4)	(5)	(5)	(6) 3				
מבנים ומוסדות ציבור	301	1878	1878	(8) 714	(9) 215				(10)			(11)	(12)	(12)	(6) 4				

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

מרתפים (מ"ר)	עליות גג (מ"ר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			תאי שטח	יעוד
			קדמי	אחורי	צידי-שמאלי		
(7) 120	(1) 90	(1) 24	(6) 4	(6) 3	(6) 3	97	מגורים א'
(7) 120	(1) 90	(1) 24	(6) 4	(6) 4	(6) 3	98	מגורים א'
(7) 120	(1) 90	(1) 24	(6) 4	(6) 4	(6) 3	99	מגורים א'
			(6) 4	(6) 6.5	(6) 4	301	מבנים ומוסדות ציבור

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:

- ראה סעיף 1.9 להגדרות גודל מגרש כללי ומוערי.
- שטח תא שטח 96 - 606 מ"ר, מחולק באופן שווה בין 3 תאי שטח 97-99 ויחד עם שטחיהם (גודל מגרש מוערי - בפועל) שווים לגודלם לשטח חלקות המגורים המאושרות (18-20). ראה סעיף 1.9 להגדרות גדלי המגרשים.
- ראה סעיף 1.9 להגדרת נקודה אבסולוטית לכניסה הקובעת.
- הכניסה הקובעת נקבעת ביחס לאותיות A, B, C, D המסומנות בנספח הבינוי ומראות נקודת גובה אבסולוטית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- שטח הבנייה העיקרי בכל תא שטח יתבסס על 32%+6% שטחים עיקריים (חפ/229/ה + הקלות). בנוסף לשטח זה יותרו שטחים עיקריים מתוך חפ/229/ה 5/ (2x45) לעליית-גג ו-(2x12) שטחים לגזוזטראות. סגירת גזוזטראות תהווה סטייה ניכרת על פי סעיפים 102, 192 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. ניתן לנייד 50% שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת והפוך. השטח העיקרי בטבלה הינו בהתאם לתכניות המאושרות החלות וכולל את ההקלות המותרות על פי חוק.
- אופן חישוב שטחי השרות יהיו ביום הוצאת היתר הבניה כפי שנקבע בתכנית חפ/229/ה 5 על כל תיקוניה והשלמותיה. ניתן לנייד 50% שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת והפוך.
- מספר יחידות הדיור המירבי הינה הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת מתכנית לפי סעי' 2 (19) בתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- גובה המירבי של המבנה יהיה נקודת תקרת המגורים האחרונה. גובה המבנה יקבע מנקודת אבסולוטית (A, B, C) המסומנות בנספח הבינוי) שנתונה לכניסה הקובעת. גובה המבנה בתא שטח 97 הוא 1.5 מ' מתחת לנקודה A. גובה המבנה בתא שטח 98 הוא 7.0 מ' מעל נקודה B. גובה המבנה בכל חתך וחתך יהיה 3 קומות (כולל קומת עמודים) + קומת עליית-גג + קומה רביעית חלקית (למחסן וחדרי הסקה) + מסד. הגובה המירבי של המבנה הינו הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת מתכנית לפי סעי' 2 (19) בתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. מעל גובה זה יותרו מתקני גג שגובהם לא יעלה על הגובה המותר על פי תכנית חפ/מק/1400/גב ועליית גג לפי תכנית חפ/229/ה..
- מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת יקבע בהיתר הבניה בהתאם להוראות התכנית. גובה קומה מקסימלי 3.50 מ' ברוטו. בקומת המגורים העליונה, יותר גובה קומה מעל 3.50 מ' ובתנאי שגובה המבנה לא ישתנה ועליית הגג תיבנה לפי חפ/229/ה..
- קווי בניין בהתאם לתשריט מצב מוצע.
- שטח המרתף יהיה 60 מ"ר ליחיד בנוסף לשטח המותר. השימוש של המרתף יקבע בשלב היתר הבניה ולפיו יקבע באם השטח עיקרי או שרות. לא תותר תוספת קומה עבור מרתפים..

(8) שטח הבנייה העיקרי 38% משטח תא השטח. ניתן לנייד שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת והפוך..

(9) שטחי השרות יחושבו בהתאם לתכנית חפ/1400/שש. ניתן לנייד שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת והפוך..

(10) תכנית תיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה למגרש..

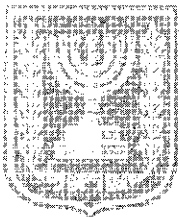
(11) גובה המבנה יקבע בהיתר הבניה לפי מפלס דרך הגישה הפרטית הגובלת בחזית תא השטח בנקודה D (ראה סעיף 1.9 וסעיף 4.2.2 א'2 ו-3) וזאת בהתאם להוראות הבניה באזור.

מספר הקומות בכל חתך וחתך לא יעלה על 4..

(12) מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת יקבע בהיתר הבניה..



מנהל תכנון
מנהל תכנון



מנהל תכנון
מנהל תכנון

6. הוראות נוספות .6

6.1	בינוי ו/או פיתוח	תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור משרד מהנדס העיר. תכנית הבינוי והפיתוח אשר תוגש כתנאי למתן היתר בניה, תוכן ע"י אדריכל ו/או אדריכל נוף על רקע מפת מזידה מעודכנת בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף. התכנית תכלול את העמדת המבנים סידור החניות, דרכי הגישה, כולל חתכים ועיצוב חזיתות, פירוט חומרי גמר, תכנון המפגש בין המגרשים לשטחים הגובלים, חומרי פיתוח, נטיעות, תכנית גדרות, ריהוט רחוב, מתקנים לאצירת אשפה, קירות תומכים, גמר חזיתות החניונים וגגותיהם, גבהי הפיתוח, המסלעות, השבילים, גינון בתחום המגרשים, תכנון ופיתוח השטחים הירוקים שבתחום התכנית וכן תכנון השבילים הציבוריים כולל ניקוז כלפי הוואדי ושיקום כל השטחים הסובבים שיפגעו במהלך הבניה, ויהיה ויהיו כאלו. כמו כן תכלול התכנית את כל השטחים עליהם נרשם זכות מעבר לציבור. התכנית תכלול את השטח בתחום הקו הכחול כאשר לכיוון צפון רק עד שיל המדרכה המוגדר בתכנית כתא שטח 401.
6.2	סביבה ונוף	שיקום נופי: כל השטחים הפונים לואדיות מחייבים בטרם ביצועם גידור היקפי אטום בגבול המגרש, לפני תחילת העבודה על מנת למנוע פגיעה בצמחייה הקיימת ולצמצם את הנזק העלול להיגרם מגלישת חומרי הבנייה ופסולת לתוך הוואדי. הגידור יוסר בתום השיקום ופינוי כל הפסולת.
6.3	חניה	1. החנייה תהיה לפי נספח התנועה והחנייה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. מקומות החניה יהיו ברחום המגרש. יותרו משטחי חניה מעל גובה 1.80 מ' בכל תחום תא השטח כולל במרווחים. כתנאי למתן היתר יוגשו תכניות מפורטות לנושא החנייה בפרוייקט, לאישור אגף דרכים, תנועה ונוף בעיריית חיפה.
6.4	הפקעות ו/או רישום	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצורכי ציבור, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.
6.5	חשמל	א. מרויחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תשי"ל 1970), בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת חשמל ובאישורם. ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך. ג. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. ד. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. ה. לא הרשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית

חשמל

6.5

חפ/מק/1400/ת"ט.

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

6.6

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 לקדמורו.

א. אספקת מים- מתן היתרי 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 עם 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 ע"י הנחיות של תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. 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 ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו. ב. תכנית ביוב- מתן היתרי בניה מותנה באישור תכנית הביוב 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. ג. ניקוז-תיעול:

1. מתן היתרי בניה מותנה באישור תכנית ניקוז ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפי שמערכת הניקוז של הבנין יחוברה לקו התיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז.

תקשורת

6.7

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

איחוד וחלוקה

6.8

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השכחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי תכנית זו או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.
- ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

ניהול מי נגר

6.9

1. שטחים המיועדים לפיתוח - השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטח שימור של מי

ניהול מי נגר

6.9

הנגר העילי וכמפורט הלן:

- א. במגרשי מגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - ב. ינקטו אמצעים להקטנה הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם לתהום.
 - ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 - ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות הגשם גדולות לאזורים ציבוריים.
2. בתכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים יעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

שמירה על עצים בוגרים

6.10

- העצים המסומנים ע"ג התשריט מיועדים לשימור ויחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.
 - ב. תנאי למחן היתר בנייה יהיה אישור תכנית פיתוח בקני"מ של לפחות 1:500 שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיאל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיות פקיד היערות.
 - ד. תחוק חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
 - ה. עקירת/כריתת ו/או העתקת עצים יותנו בקבלת אישור כחוק מפקיד היערות של עיריית חיפה בהתאם להנחיות נספח העצים המצורף לתכנית זו.

פסולת בניין

6.11

- אצירה והרחקת אשפה - מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בהתאם עם משרד מהנדס העיר ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.
- לא יותר לערום פסולת בטצי"פ.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.12

- מתן היתר בנייה מותנה בהתחייבות הזים למנוע מטרדים בעת הבנייה כדלקמן:
- א. המבנים יכסו במשך כל עט הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
 - ב. אחסון חומרי גלם בתנזורת בתחומי המגרשים יעשו תוך כיסויים או גידורים ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
 - ג. לצורכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
 - ד. במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרוכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר מוכרז לשפיכת פסולת בניין.
 - ה. העבודות תתבצענה תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
- מתן היתר אכלוס למבנה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל אמצעים למניעת מטרדים.

6.13	שרותי כבאות
	א. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. ב. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו בהתאם לדרישות החוק הקיימות בזמן הוצאת ההיתר ובהתייחס להידרנטים קיימים.

6.14	חומרי חפירה ומילוי
	א. חובה איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף - ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר - מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר. ב. חובת מיחזור פסולת בבניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. ג. חובר סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. ד. 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.

6.15	מקלטים
	לא יוצא כל היתר בנייה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

6.16	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

6.17	הריסות ופינויים
	מבנה/מדרגות המסומן/נת בסימן הריסה הינו/ה מיועד/ת להריסה. אלה יחרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יקבעו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.
שלבי הביצוע יקבעו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ישעיהו כץ	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
מגיש התכנית	שם: עמרי כץ	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
מגיש התכנית	שם: טלי מלכה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם:	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007	חתימה:	
יזם	שם: ישעיהו כץ	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: עמרי כץ	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: טלי מלכה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: ישעיהו כץ	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: מירה כץ	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

שם: מרב כץ	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אברהם מלכה	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: טלי מלכה	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית

