

9

8.5.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

| | |
|---|--|
| מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז חיפה | תכנית מס' 304-0102830 |
| 1-6-2016 | |
| נתקבל | חפ/2351 - הגדלת זכויות בניה ברח' הס 34, חיפה |

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון-מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
9.5.16
לאשר את התכנית
יו"ר יו"ר משלב
תאריך 17.5.16
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/ 2351
הומלץ להפקדה
בישיבה ה" 101 ב" 20.12.2015
יושב ראש הועדה ת.א.ז.א.מ
מהנדס העיר ט.א.א.מ

י.א.י. 17.5.16

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

פרסום הפקדת תכנית חפ/ 2351
המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיף 102 לחוק התכנון והבניה הוא המועד המאוחר שבין הפרסומים בעיתונות. ההודעה בדבר הפקדה פורסמה בעיתון הארץ מיום 4.12.15
ההודעה בדבר הפקדה פורסמה ברשומות יפ' 3152 מיום 24.11.15

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/ 2351
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 למ"ן הארץ בעיתון _____ מיום _____
ההודעה פורסמה ביפ' _____ מיום _____
לענין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בילקוט התכנון ברשומות

דברי הסבר לתכנית

על שטח התכנית חלה תכנית חפ/853 אי לפיה זכויות הבניה המאושרות הן נמוכות. דיירים במבנה הקיים מבקשים להרחיב את שטח הדירות שלהם. הדירות קיימות הן של 2 חדרים ו - 3 חדרים במבנה בן 2 קומות וקומת כניסה . מבנה סה"כ 5 יחיד. מטרת תכנית זו היא להגדיל את זכויות הבניה נמוכות שהן 35% ולהגדילם ל-60% כמו באזור מגורים אי רגיל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|--|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | חפ/2351 - הגדלת זכויות בניה ברח' הס 34, חיפה |
| | | מספר התכנית | 304-0102830 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 1.340 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 | 199808 |
| | קואורדינאטה Y | 745689 |

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

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|------|
| | 34 | הס | חיפה |

שכונה הדר עליון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10809 | לא מוסדר | חלק | 151 | 900 |

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

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 16/08/2007 | 3916 | 5704 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/4 ב/4. הוראות תכנית תמא/34/4 ב/4 תחולנה על תכנית זו. איזור רגישות א-1 | כפיפות | תמא/34/4 ב/4 |
| 18/05/2005 | 2640 | 5397 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 על כל שינויה. הוראות תכנית תמא/38 על כל שינויה תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/38 |
| 21/04/1996 | 2831 | 4402 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/יב. הוראות תכנית חפ/1400/יב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חפ/1400/יב |
| 14/10/1976 | 62 | 2262 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ד. הוראות תכנית חפ/229/ד תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חפ/229/ד |
| 17/09/1987 | 2707 | 3484 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י. הוראות תכנית חפ/229/י תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חפ/229/י |
| 14/03/1994 | 2771 | 4201 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י1. הוראות תכנית חפ/229/י1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חפ/229/י1 |
| 24/07/1958 | 1382 | 613 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/853/א ממשיכות לחול. | שינוי | חפ/853/א |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|---------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 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/ 229/ ה | שינוי | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ ה . הוראות תכנית חפ/ 229/ ה תחולנה על תכנית זו. | 1437 | 3021 | 02/02/1984 |
| 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 |
| 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 |

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 27/10/2003 | | 5232 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 2/229 הוראות תכנית חפ/ מק/ 2/229 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חפ/ מק/ 2/229 / 2 |

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחילה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------|---------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | תשריט מצב מוצע | | פנינה רוזנברג | | 1 | 1: 250 | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | | | פנינה רוזנברג | | | | מחייב | תדפיס תשריט מצב מוצע |
| לא | | 05/04/2016 | רוזנברג פנינה | 05/04/2016 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי ופיתוח |
| לא | | 05/04/2016 | פנינה רוזנברג | 05/04/2016 | 1 | 1: 250 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | | 05/04/2016 | רוזנברג פנינה | 05/04/2016 | 1 | 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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג | מקצוע/ תואר |
|-----------------------|-----|-------------|-----|------|------|----------|------------|------------|------|----------------|
| jjabi2001@yahoo.com | | 04-8666950 | 34 | הס | חיפה | | | פרח גיבראן | פרטי | |
| amal_khamis@yahoo.com | | 04-8666950 | 34 | הס | חיפה | | | אמל חמיס | פרטי | |
| bestbanot@hotmail.co | | 077-9520245 | 34 | הס | חיפה | | | תמר תדמור | פרטי | |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג |
|-----------------------|-----|-------------|-----|------|------|----------|------------|------------|-------|
| jjabi2001@yahoo.com | | 04-8666950 | 34 | הס | חיפה | | | פרח גיבראן | בעלים |
| amal_khamis@yahoo.com | | 04-8666950 | 34 | הס | חיפה | | | אמל חמיס | בעלים |
| bestbanot@hotmail.com | | 077-9520245 | 34 | הס | חיפה | | | תמר תדמור | בעלים |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים נוספים בחלקה 151:
 ריטה הירש ז"ל ת.ז. 014232888
 סער עמליה ת.ז. 058027285
 ספיר דב ת.ז. 4461103

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג | מקצוע/ תואר אדריכלית |
|-------------------------------|------------|------------|-----|-----------|------|----------|------------|---------------|-----------|----------------------------|
| pnina- ro@smile.net .il | 04-8643132 | 04-8666950 | 7 | ביאליק | חיפה | | 33168 | פנינה רוזנברג | עורך ראשי | |
| ramzi883@ne tvision.net.il | 04-8520166 | 04-8524038 | 22 | אל מותנבי | חיפה | | 883 | רמזי קאווער | מודד | מודד |

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

הגדלת זכויות הבניה ושינוי הוראות בניה על מנת לאפשר תוספת בניה להרחבות יחיד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים א' עם הגבלות בניה לאזור מגורים א' לפי נוהל מבא"ת
- ב. שינוי הוראות הבניה על מנת לאפשר תוספות בניה.
- ג. תוספת קומת גלריה וכן קומת מרתף מעבר ל- 3 קומות מאושרות.
- ד. הגדלת זכויות הבניה ושינוי מרווחים להסדרת בניה קיימת וכן לאפשר תוספת בניה.
- ה. קביעת עצים לעקירה, העתקה ושימור.
- ו. הרחבת רח' הס ברצועה של 1.5 מ' עפ"י הוראות חפ/229ד'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם | | 1.34 | |
|------------------|-----------|------------|--------------------------|
| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-) למצב המאושר* |
| מגורים (יח"ד) | יח"ד 5 | 5 | |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר 421.2 | 686 | +264.8 |

הערות

התוכנית המאושרת לא קבעה מסי יח"ד. בבניין קיימות 5 יח"ד.

חישוב זכויות הבניה המותרות נעשה משטח מגרש רשום שהוא 1203.52 מ"ר לפי $35\% = 421.2$ מ"ר. קיים בפועל 503.4 מ"ר. השטח המוצע הוא 60% משטח המגרש 1143 מ"ר = 686 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 | 1001 |
| דרך מוצעת | 3001 |
| מגורים א' | 2001 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים א' | 2001 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים א' | 2001 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מוצעת | 3001 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 2001 |
| להריסה | דרך מאושרת | 1001 |
| להריסה | דרך מוצעת | 3001 |
| להריסה | מגורים א' | 2001 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------------------------|----------|--------|
| אזור מגורים א' עם הגבלות בניה | 1,188.87 | 88.67 |
| דרך מאושרת | 151.89 | 11.33 |
| סה"כ | 1,340.76 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|--------------|-----------|------------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 11.33 | 151.9 | דרך מאושרת |
| 3.39 | 45.45 | דרך מוצעת |
| 85.28 | 1,143.42 | מגורים א' |
| 100 | 1,340.76 | סה"כ |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|---|-----------------------|
| | 4.1 מגורים א' |
| | 4.1.1 שימושים |
| ישמש למגורים | |
| | 4.1.2 הוראות |
| <p>א הוראות בינוי</p> <p>א. הדירות בקומה ראשונה יורחבו לכוון המרווח האחורי. באגף הקדמי של המבנה הקיים תותר תוספת בניה בקומת העמודים להרחבת הדירה המזרחית בקומה הראשונה. כמו כן תותר הרחבת הדירה בקומת הקרקע לחלל קיים בקומת המסד. ב. תותר הרחבת הדירות בקומה השניה תוך יצירת גלריה עם יציאה למרפסת. ג. תותר הצמדת שטחי חצר לדירות בקומת הקרקע. ד. חלק משטח הגג יותר גג שטוח שיאפשר התקנת מתקנים טכניים כמו אנטנות קולטים ודוודים קיימים.</p> | |
| | 4.2 דרך מאושרת |
| | 4.2.1 שימושים |
| תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל. | |
| | 4.2.2 הוראות |
| <p>א הנחיות מיוחדות</p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה ובהתאם לחוקי העזר העירוניים. היטל כבישים ישולם כחוק. ב. 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> | |
| | 4.3 דרך מוצעת |
| | 4.3.1 שימושים |
| תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל. | |
| | 4.3.2 הוראות |
| <p>א הנחיות מיוחדות</p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה ובהתאם לחוקי העזר העירוניים. היטל כבישים ישולם כחוק. ב. 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. ג. עפ"י תכנית זו נשמרת הזכות להרחבה עתידית של כל הרחוב ל - 13.00 מ' עפ"י חפ/229ד. ד. הרחבת הדרך והריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה יבוצעו כאשר יידרש ע"י המהנדס העיר.</p> | |

4.3 דרך מוצעת



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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | מסתית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד |
|------------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------|---------------|------|
| ציד-י שמאלי | 1 | (1) 12.1 | 4.2 | 5 | 35 | 76 | 865 | 1143 | 2001 | |
| | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | | | |
| | (2) 3 | | | | | | סה"כ שטחי בניה | עיקרי שרות | עיקרי שרות | |
| | | | | | | | 21 | 40 | 158 | 646 |

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

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | יעד |
|------------------|---------|-----------|
| קדמי | אחורי | מגורים א' |
| | | 2001 |

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:

הערה 1: קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן ע"צ התשריט.

הערה 2: מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס קומת הקרקע +163.00.

הערה 3: שטחי השירות יהיו בכפוף לתכנית חפ/229 י"ע על שינוייה.

הערה 4: תותר העברת שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה זה יכלול קומת גלריה, יהיה גובה סופי ומדד ממפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס קומת הקרקע +163.00.

(2) תותר קומת גלריה מעל 3 הקומות המותרות בהתאם לעקרונות נספח הבינוי..

6. הוראות נוספות

| | |
|---|------------|
| <p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל 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 תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבינינים.</p> <p>ג. 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 אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י משרד מהנדס העיר. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את תוספות הבניה למבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 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 תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה מקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 חשמל</p> <p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ב. תחנות טרנספורמציה 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>ג. תאורה מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p> | <p>6.4</p> |

| | |
|--|--|
| 6.5 | ניהול מי נגר |
| <p>א. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ב. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p> | |
| 6.6 | חיזוק מבנים, תמא/ 38 |
| <p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> | |
| 6.7 | שמירה על עצים בוגרים |
| <p>א. הבקשה להיתר לתוספות הבניה עפ"י תכנית זו תכלול את סימון העצים המיועדים לשימור וכן תכלול תנאים לשמירה על העצים. התנאים ייקבעו באישור היחידה לגנים בעיריית חיפה. ב. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. ג. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות. עקירה בכפוף לערכים חלופיים.</p> | |
| 6.8 | חניה |
| <p>לא תוקצה חניה בתחום המגרש.</p> | |
| 6.9 | פיתוח סביבתי |
| <p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> | |
| 6.10 | קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה |
| <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> | |

תשתיות

6.11

- א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפייע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.
- ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.
- ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.
- ד. אספקת מים
 1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל
 2. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.
 3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.
 4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.
 5. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.
- ה. ביוב
 1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל
 2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.
- ו. ניקוז ותיעול
 1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפייע.
 2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפייע.
 - ז. מערכות כיבוי אש
 - מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.
 - ח. אצירה והרחקת אשפה.
 - מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.
 - ט. קווי טלפון ותקשורת.
 - קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

חומרי חפירה ומילוי

6.12

"תנאים לקבלת היתר בניה: " חציבה ומילוי:
היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
בהעדר איזון-

| | |
|------|--|
| 6.12 | חומרי חפירה ומילוי |
| | <p>- יועברו עודפי חציבה ומילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> |
| 6.13 | הוצאות הכנת תוכנית |
| | <p>במידה והדיירים בדירות שבקומה הראשונה והשניה באגף המערבי יבצעו את התוספת עפ"י תכנית זו הם יחויבו לשלם ליוזמי התכנית את חלקם היחסי בכל הוצאות עריכת התכנית ששולמו בפועל בהתאם לסעיף 12)69 לחוק התכנון והבניה.</p> |
| 6.14 | מקלטים |
| | <p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p> |
| 6.15 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p> |
| 6.16 | הריסות ופינויים |
| | <p>הריסת המדרגות בתחום הרחבת הדרך המוצעת תהיה רק אם תבוצע הרחבת הדרך ע"י עיריית חיפה לאורך הרחוב ותהיה עפ"י לוח זמנים שיקבע ע"י מהנדס העיר.</p> |
| 6.17 | היטל השבחה |
| | <p>היטל השבחה ישולם כחוק</p> |
| 6.18 | פסולת בניין |
| | <p>א. תנאים למתן היתר בנייה: " לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים, ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה -2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפני הוצאת היתר הבניה - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה הריסה או סלילה מבעל היתר.</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 תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי היתר.</p> <p>ב. גג המבנה שעשוי מאסבסט המיועד להחלפה, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק עפ"י הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים.</p> <p>ד. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p> <p>ה. חובת גריסה - היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | ל.ר. | |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ - 10 שנים

8. חתימות

| | | | |
|-----------------|----------------------------------|-----------|--------|
| מגיש התכנית | שם: | סוג: | תאריך: |
| | פרח גיזבראן שם ומספר תאגיד: | | חתימה: |
| מגיש התכנית | שם: | סוג: | תאריך: |
| | אמל חמיס שם ומספר תאגיד: | | חתימה: |
| מגיש התכנית | שם: | סוג: | תאריך: |
| | תמר תדמור שם ומספר תאגיד: | | חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: | סוג: | תאריך: |
| | פרח גיזבראן שם ומספר תאגיד: | בעלים | חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: | סוג: | תאריך: |
| | אמל חמיס שם ומספר תאגיד: | בעלים | חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: | סוג: | תאריך: |
| | תמר תדמור שם ומספר תאגיד: | בעלים | חתימה: |
| עורך התכנית | שם: | סוג: | תאריך: |
| | פנינה רוזנברג שם ומספר תאגיד: | עורך ראשי | חתימה: |