

16

9.6.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0148601

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה

21-06-2016

חפ/1301 ח - מתחם מגורים ברח' חטיבת כרמלי.

נתקבל

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1301 ח

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 24 ב' 12.01.2015

מ.א.א. (-)
מהנדס העיר

יושב ראש הועדה

א.י.א.

מינהל התכנון-מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
23.6.16
לאשר את התכנית
יוסף משלב
תאריך יו"ר הועדה המחוזית 23.6.16

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/
המועד הקובע לנחילתה של תכנית ע"פ 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 _____ ההודעה פורסמה ב.פ. _____
מיום _____ לעניין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

דברי הסבר לתכנית

התכנית שחלה על השטח היא חפ/1301 א', מאושרת מ - 13.2.86.
לפי חפ/1301 א' שטח הבניה העיקרי המותר, ב-3 המגרשים הכלולים בתכנית, במגרשים 229 - 231, הוא 2572 מ"ר.
בתכנית המאושרת לא נקבע מסי יחיד המותר בכל מגרש, ואין התייחסות לגודל יחיד מותר.
האזור מאופיין ביחיד בשטח קטן.
לפי חישוב של 55 מ"ר כולל הממ"ד - שטח יחיד הממוצע באזור, ניתן היה לבנות 60 יחיד על מגרשים 229 - 231.
מטרת תביע זו להגדיל את שטח הבניה המותר על מנת שניתן יהיה להגדיל את שטח יחיד כך ששטחן יהיה כ- 90 מ"ר כולל הממ"ד ובנוסף מרפסת זיזית בשטח של עד 12 מ"ר.
כמו כן מבוקשות 12 יחיד נוספות מעבר לאמור לעיל כך שבתכנית יהיו 2 מבנים של 9 קומות, 4 יחיד בכל קומה, סה"כ 72 יחיד (36 יחיד בכל מבנה).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/1301 ח - מתחם מגורים ברח' חטיבת כרמלי.
		מספר התכנית	304-0148601
1.2	שטח התכנית		3.291 דונם
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	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ואו חלוקה בהסכמת 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
 קואורדינאטה X 202273
 קואורדינאטה Y 744339
 1.5.2 תיאור מקום שכונת נחלת יעקב ברחוב חטיבת כרמלי.

- 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	חטיבת כרמלי		

שכונה נוה גנים

- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10925	מוסדר	חלק	218-220	235

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

- 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1301 א	231 - 229

- 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
חפ/1301/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1301/א ממשיכות לחול.	3301	1388	13/02/1986
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/229/ה5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ה5. הוראות תכנית חפ/229/ה5 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/229/ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ה ממשיכות לחול.	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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		09/05/2016	פנינה רוזנברג	09/05/2016	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		22/05/2016	פולינה לישניאק	10/04/2016	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה מנחה	10/04/2016	גיא דרוקמן	10/04/2016	1	1:250	מנחה	דרכים וחניות
לא		05/04/2016	פנינה רוזנברג	05/04/2016		1:500	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה 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 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ג.מ.פז השקעות ונכסים בע"מ	חיפה	רחוב ינוש	2	04-8362479	04-8362479	04-8362479	mpaz@gm- euro.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ג.מ.פז השקעות ונכסים בע"מ	חיפה	קורצ'ק ינוש	2	04-8362479	04-8362479	mpaz@gm- euro.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ינוב בונמו			רמת גן	שוהם	5	03-5605372		office@islaw.net
בעלים	חיים הרמן			תל אביב- יפו	פנקס	62	03-5463908	03-5463908	
בעלים	משה הרמן			פתח תקוה	צהייל	29	03-9245671	03-9245671	
בעלים	פז מירן			חיפה	קורצ'ק ינוש	2	04-8362479	04-8362479	mpaz@gm- euro.com

תכנית מס': 304-0148601 - שם התכנית: חפ/1301 ח - מתחם מגורים ברח' חטיבת כרמלי.

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בחלקה 218 - הרמן רבקה (לביית פישמן) ת.ז. 686126

בחלקה 219 : לעויד בונטמו יניב יש חערת אזורח לפי טעף 126 על הבעלות של: גויפלד כרמלה ת.ז. 544426 ועל

בעלות של רבינר שלמה ת.ז. 175869

בחלקה 220 - הבעלים:

מירן זו ת.ז. 025437849, כתובת - יאנוש קורצ'אק 2 חיפה מייל mpaz@gm-euro.com

בני לב קורן ת.ז. 025287004, כתובת - חשקד 20 קרית חיים, מייל b_lev_koren@walla.com

אריה אברון ת.ז. 007589468, כתובת - כרמל 33 רחובות, מייל: gilad.evron@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	פנינה רוזנברג	33168		חיפה	ביאליק	7	04-8666950	04-8643132	pnina-ro@smile.net.il
אדריכל הפרויקט	אדריכל	פולנינה לישינאק	30520		טירת כרמל	אתגר	5	04-8577884	04-8577895	work@leshniak.co.il
	יועץ תחבורה	גיא דרוקמן	110890		חיפה	שמשון	31	04-8112551	04-8112551	guydr@bezeqint.net
מהנדס גאודט ומודד	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@levenberg.co.il

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

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בחלקות 218, 219, 220, בגוש 10925 תוך תגבור זכויות בניה ומתן הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'
- ב. איחוד חלקות 218, 219, 220, בהסכמת הבעלים, ליצירת מגרש בניה אחד לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ג. תוספת זכויות בניה ומתן הוראות בניה.
- ד. קביעת תקן חניה.
- ה. שינוי קווי בנין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 3.291

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשרי	ערך	סוג נתון כמותי 1
	מתארי	מפורט				
בתכנית המאושרת לא נקבע מס' יח"ד. החישוב נעשה בהערכה מתוך שטח הבניה הכולל המותר שהוא 2572 מ"ר (708 - 229 - 231 - 230 - 1210 מ"ר - 654 מ"ר) סה"כ השטח המותר חולק לדירות בשטח של 42.8 מ"ר ללא ממ"ד . לפיכך ההערכה היא של 60 יח"ד. שטח של כל יח"ד כולל ממ"ד הוא 55.3 מ"ר (= 42.8 מ"ר + ממ"ד 12.5 מ"ר)		72	+12	60	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל 864 מ"ר למרפסות מקורות (עד 12 מ"ר לכל יח"ד).		6,450	+3,878	2,572	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מגורים ד'	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ד'	2001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	2001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
75.69	2,491	אזור מגורים מיוחד

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
24.31	800	דרך מאושרת
100	3,291	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.31	800.26	דרך מאושרת
75.69	2,491.05	מגורים ד'
100	3,291.31	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים ישמש למגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניו יותרו 2 מבנים על המגרש.
ב	קווי בנין קו בנין - קו בנין למבנים, קו בנין עילי - קו בנין למרפסות זיזיות, קו בנין תחתי / תת קרקעי - קו בנין לקומת חניה תחתונה ושטחי שירות.
ג	תנאים למתן היתרי בניה כתנאי לקבלת היתר יתקבל מכתב מהקונסטרוקטור האחראי לביצוע ובו יצוינו האמצעים שינקטו בעת הבנייה על מנת שלא יפגעו ביציבות ובשימוש השוטף במבנה הקיים בחלקה 221, והתחייבות מבקש היתר הבניה לנקיטת האמצעים הנדרשים על ידי הקונסטרוקטור.
ד	הנחיות מינהדות 1. פתחי האיוורור של החניה לא יופנו לחזית הרחוב. 2. פתרונות לאשפה ומיקום. תשתיות מים, חשמל, תקשורת, גז וכד' ימוקמו בתחום המגרש, מעבר לרצועת הגינון שבחזית הרחוב ובאופן נסתר מהעין לחזית הרחוב. 3. השטח המגוון בקומת הקרקע הפונה לרחוב, ועל גבי קומת החניה התחתונה, לא יפחת מ - 300 מ"ר יהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי. 4. עומק האדמה של השטח המגוון מעל החניון בכניסה למבנה לא יפחת מ - 1 מ' קיר הפיתוח החוצץ בין המבנה המוצע וקיר המבנה הקיים בחלקה 221 יפותח ויעוצב אדריכלית משני צידיו כך שיהיה בעל מופע אסתטי כלפי דיירי המבנה הקיים בחלקה 221, כדוגמת: חיפוי באבן, גינון משתפל, דרוג הקיר עם ערוגות וכד'
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים ישמשו 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
א	הוראות פיתוח א. סלילת ואו הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. היטל כבישים ישולם כחוק. ב. בסלילה / שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ואו העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

דרך מאושרת	4.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			תאי שטח	יעוד		
							מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי	שרות				
10	מתחת לבנייה הקובעת (5) 1	(4) 30.1	72	(3) 35	472	11750	שרות	עיקרי	מתחת לבנייה הקובעת	(2) 3000	(1) 6450	2491	
	מעל הבנייה הקובעת						שרות	עיקרי	שרות				גודל מגרש (מ"ר)
												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 כמסומן ע"ג התשריט

הערה 2: הכניסה הקובעת היא מפלס קומת הכניסה לחניון העליון

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל 864 מי"ר מרפסות זיזות מקורות. השטח ישמש למרפסות זיזות בלבד. שטח מרפסת זיזית לא יעלה על 12 מי"ר ליחיד..

(2) לפי חפ"229/5.

(3) תכנית תחתית, תת קרקעית 85%.

(4) מעל גובה זה יותרו מתקנים טכניים, מבנה יציאה לגג, פיר מעלית, מעקות גג, ואלמנטים עיצוביים לחסרת מתקנים טכניים..

(5) קומה לחניה ולשטחי שירות.

6. הוראות נוספות	
6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות בחוק התכנון והבניה ובתקנות סטייה ניכרת.</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, 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 למבנה המוצע 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 הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>כחלק מהיתר הבניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'.</p>
6.3	עתיקות
	<p>א. תכנית כלולה בתחום עתיקות מוכרז כדן ויחולו עליה ו הוראות חוק העתיקות, התשלי"ח - 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקוי הבנין, העולה על 10%.</p>
6.4	חניה
	<p>החניה בתא שטח 2001 תהיה כדלקמן:</p> <p>תקן החניה עבור 60 יח"ד יעמוד על 1:1 ועבור התוספת של יח"ד יעמוד התקן על 1:1.8. סה"כ 82 חניות מתוכן 4 חניות לשימוש הציבור אשר לא תשויכנה ליח"ד.</p>
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	<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 בוועדה המקומית 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>

6.6	חשמל
	<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאי ואגרות, תשי"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 תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בהקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה מדרך ציבורית ו/או דרך פרטית שתירשם עליה זכות מעבר.</p> <p>מתן היתר בני לתחנת הטרנספורמציה יותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. תאורה מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. מי הנגר ממגרשי המגורים יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>2. בתכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.8	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.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>
6.9	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>כתנאי להיתר בניה יוגשו תוכניות מפורטות של הסדרי התנועה והחניה לאישור מחלקת תנועה ותוכנית פיתוח המגרש לאישור היחידה לתכנון נוף.</p>

6.11	תשתיות
	<p>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.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>ד. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ה. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ו. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפייע.</p> <p>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.</p> <p>ז. מערכות כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ח. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ט. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>
6.12	חומרי חפ"ה ומילוי
	<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה -2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת</p>

6.12	חומרי חפירה ומילוי
	<p>היתר .</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי עודפי עפר ופסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ב. חובת גריסה -היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי:</p> <p>היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון-</p> <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 אינרטיית.</p>

6.13	מקלטים
	<p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף, או שינתן על ידו פטור .</p>

6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק

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>

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:
	שם ומספר תאגיד: ג.מ פז השקעות ונכסים בע"מ 513803429		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ג.מ פז השקעות ונכסים בע"מ 513803429		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	יניב בונמו שם ומספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	חיים הרמן שם ומספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	משה הרמן שם ומספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	פז מירן שם ומספר תאגיד:		
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	פנינה רוזנברג שם ומספר תאגיד:		