

1.3.17

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

10

**מינהל התכנון**  
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
 07-03-2017  
 נ ת ק ב ל

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0097311

חפ/1141כט - הסדרת בניה קיימת ברח אסתר רבין 15

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:**  
 2.5.16  
**לאשר את התכנית**  
 תאריך 4.4.17  
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
 תכנית ת.ע. מס' חפ/1141כט  
 הוספץ להפקדה  
 בשינוי מס' 87.13  
 יושב ראש הועדה  
 מהנדס העיר

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/1141כט  
 המועד הקובע לתחילתה של תכנית עפ"י סעיף 119 לחוק הוא בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות הנ"ל.  
 הודעה פורסמה למתן תוקף בעיתון  
 מיום ההודעה פורסמה ר"פ  
 מיום לענ' סעיף 137 ליקח המועד הקובע היו פרסום ההודעה בנב אשור התכנית ברשומות

פרסום הפקדת תכנית חפ/1141כט  
 המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיף 102 לחוק התכנון והבניה הוא המועד המאוחר שבין הפרסומים בעיתונות. ההודעה בדבר הפקדה פורסמה בעיתון אשור מיום 6.1.17  
 ההודעה בדבר הפקדה פורסמה ברשומות יפ. 7202 מיום 8.1.17

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

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בקומות המסד של הבנין היה גן ילדים שבמשך 4 שנים פעל באישור משרד החינוך ומשרד הבריאות. מטרת התביעה היא הסדרת הבניה הקיימת בקומות המסד, אשר אושרו כבר במסגרת הקלות כקומות מפולשות. הבינוי במגרש יהיה ב-2 אגפים שבכל אגף של המבנה יהיו 3 קומות ובנוסף קומת עמודים מפולשת.

תכנית מס' 304-0097311  
חפ/1141כט

תכנית מס' 304-0097311  
חפ/1141כט

תכנית מס' 304-0097311  
חפ/1141כט

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

חפ/1141כט - הסדרת בניה קיימת ברח אסתר רבין 15



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

304-0097311

מספר התכנית

1.490 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

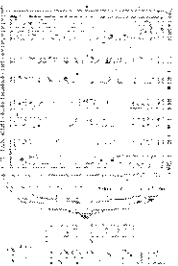
היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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	199450
	קואורדינאטה Y	740965

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	רבין אסתר	15	

שכונה דניה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12256	מוסדר	חלק	75, 256	32-33, 263

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

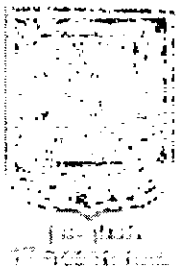
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

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		כפיפות	תמא/34/ב/4
18/05/2005	2640	5397		כפיפות	תמא/38
01/03/1971	1234	1705	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1141/ב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1141/ב
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1400/יב
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
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ה הוראות תכנית חפ/229/ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229/ה/5
26/06/2000	4052	4896	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/גב. הוראות תכנית חפ/מק/1400/גב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/1400/גב
02/02/1984	3021	1437	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ה ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/229/ה
08/03/1998		4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/מק/1400/יב/1
29/04/2004		5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4. הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/1400/יב/4

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
חפ/ מק/ 229 / ח 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / ח 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / ח 2 תחולנה על תכנית זו.	5232		27/10/2003



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	מידה קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	23/02/2017	פנינה רוזנברג	23/02/2017	1	1:200	מנחה	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בניון וחניה	23/02/2017	פנינה רוזנברג	23/02/2017		1:250	מחייב	בניון
לא	נספח עצים בוגרים	23/02/2017	פנינה רוזנברג	23/02/2017	1	1:250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	23/02/2017	פנינה רוזנברג	23/02/2017	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 המסמכים המחייבים 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 רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
yedid10@zahav.net.il		04-8340734	15	רבין אסתר	חיפה			עמליה ידיד	פרטי	
hav.net.il										
yedid10@zahav.net.il		04-8340734	15	רבין אסתר	חיפה			ציון ידיד	פרטי	
hav.net.il										

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
yedid10@zahav.net.il	04-864537	04-8630855	15	שד הפל"ים	חיפה	מדינת ישראל		רשיון	בבעלות מדינה
		04-8340734	15	רבין אסתר	חיפה			עמליה ידיד	בעלים
yedid10@zahav.net.il		04-8340734	15	רבין אסתר	חיפה			ציון ידיד	בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חלקה 33 בעלים: הרפז מימון 054483573, הרפז סביון 023785355, הכירה למדינת ישראל  
 חלקה 32 בעלים: אמיר גורן 6489855, מייסטר יצחק 065206377, מייסטר ליאור 003824031, מייסטר עליזה 003320450, מייסטר ירון 201282662  
 חיפה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	פנינה רוזנברג	33168	1	חיפה	ביאלק	7	04-8666950	04-8643132	pnina- ro@smile.net il
מהנדס גאודט	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	meiceb@leve nberg.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

הסדרת קומות מסד קיימות כשטח עיקרי תוך מתן אפשרות לשימוש בקומות אלה כגן ילדים פרטי

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת 125מ"ר שטח עיקרי בקומות מסד קיימות לשימוש כגן ילדים פרטי.
- ב. שינוי מרווח קדמי להסדרת מבנה מעלית, ושינוי במרווח צידי מערבי על פי קונטור בנין קיים.
- ג. תוספת 2 קומות מסד בנוסף ל - 2 קומות עמודים מפולשות.
- ד. אישור מספר הקומות במבנה בקומה אחת מעל המותר, 3 קומות בכל אגף ובנוסף ק.עמודים.
- ה. תוספת שטח ל - 2 מרפסות זיזיות.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.49

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-)		מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
		מפורט	למצב המאושר *			
לא תותר תוספת יחיד.	2			2	יחיד	מגורים (יחיד)
שטח הבניה המותר חושב לפי 32% ללא הקלות. שטח בניה מותר כולל 6% הקלה הוא 505מ"ר. 550 מ"ר המוצעים הינם לפי החלטת ועדה מחוזית.	550		+124.72	425.28	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 א'	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2001
להריסה	דרך מאושרת	1001
קו בנין עילי	מגורים א'	2001

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
10.83	161.45	דרך מאושרת
89.17	1,328.95	מגורים א'
100	1,490.4	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.88	162.23	דרך מאושרת
89.12	1,328.16	מגורים א'
100	1,490.39	סה"כ



מהדורה: 02	שם תוהלת: נוהל מוכרז
יצאון: 30.3.15	תחום שישי: חתימות ותצהירים

**חתימת עורך ראשי**

**מספר התכנית: 304-0097311**

**גרסת הוראות: 17**

**גרסת תשריט: 9**

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **רוזנברג פנינה** ת.ז. **54060587** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כוללת החוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

א. ב. דהא  
תאריך

רוזנברג פנינה  
אדריכלית ומנהל ערים  
פנינה רוזנברג  
חתימה

פנינה רוזנברג  
שם העורך

יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מכללת את הדרישה לחתימת עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידי. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מוגה התדפיס שלהם וזה לגרסאות הרשומות בו.



שם הנוהל: נוהל מבא"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
	עדכון: 30.3.15

**הצהרת המודד – נוהל מבא"ת**

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכונות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכונות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: **304-0097311**

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

מדידה גרפית.

קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 9.7.2012 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: אפרים אקנין מספר רשיון: 503 חתימה: לבנדר ונגו (1997) תאריך: 28.2.15

2. עדכונות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 10.6.2015 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: אפרים אקנין מספר רשיון: 503 חתימה: לבנדר ונגו (1997) תאריך: 28.2.15

<sup>1</sup> מועד עדכונות המדידה יהיה על פי הרשום במסמך זה. אין צורך לתקן את המועד בתצהיר המודפס על גבי שובל התשריט.



שם המנהל/התאגיד	מחזורת - 03
תחום האשרי/מסמכים נלווים	עדכון 30.03.15

**חתימות מקדמי התכנית<sup>1</sup>**

אנו החתומים מטה<sup>2</sup> חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 17 וגרסת תשריט מס' 304-0097311 של תכנית מס' 9

מגיש <sup>3</sup> ויזם התוכנית	שם: עמליה ידיד 67700336	סוג:	תאריך: 28.2.17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

מגיש <sup>4</sup> ויזם התוכנית	שם: ציון ידיד 50756717	סוג:	תאריך: 28.02.17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

<sup>1</sup> יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם וזה לגרסאות הרשומות בו.

<sup>2</sup> ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל דף חתימות יכיל את מספר התכנית ואת מספרן של הגרסאות עליהן חותמים בעלי העניין הרשומים בו.

<sup>3</sup> במקרה בו מגישי התכנית הם בעל עניין בקרקע ויש יותר משלושה מהם, הם חייבים למנות יום מטעמם ולייפות את כוחו. במקרה כזה, הם ייפו גם את כוחו לחתום בשמם בסעיף "בעל עניין בקרקע".

<sup>4</sup> במקרה בו מגישי התכנית הם בעל עניין בקרקע ויש יותר משלושה מהם, הם חייבים למנות יום מטעמם ולייפות את כוחו. במקרה כזה, הם ייפו גם את כוחו לחתום בשמם בסעיף "בעל עניין בקרקע".



שם תנוהל: נוהל מבאית	מקדורת: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
עמליה ידיד 67700336		28.2.17	
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
ציון ידיד 50756717		28.02.17	
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>ישמש למגורים. יותר שימוש לגני ילדים פרטיים בקומות הקרקע/מסד. לא תותר תוספת יח"ד למגורים. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה התשס"ב. (ראה גם טבלה 5 סעיף קטן 3).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניו</b> מרווחים: המרווחים יהיו עפ"י התשריט * קומות: הבנין מורכב מ - 2 אגפים בכל אגף יותרו 3 קומות ובנוסף קומת עמודים מפולשת.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b> א. סלילת ו/או 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 ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות נומכים 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. בעת הרחבת הדרך יועתק מיקום תחום הורדת והעלאת נוסעים לתחום המגרש.</p>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מונא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגורש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי			
24	(5) 6	(4)	(3) 2	60	74	984	(2) 410	(1) 550	1329	2001	מגורים א'

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

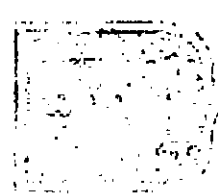
### הערה ברמת הטבלה:

הערה 1: קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן ע"ג התשריט

הערה 2: שטחי השירות ואופן הישובם למגורים בבניה הקיימת יהיו לפי חפ/229 י. לגבי בניה חדשה הם יהיו לפי חפ/229.5. הישוב שטחי השירות לגבי גן הילדים יהיה עפ"י חפ/1400 שש

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- תותר תוספת של 24 מ"ר למרפסות זזיות ..
- השטח כולל 53 מ"ר חניה מקורה ו-25 מ"ר שטחי שירות לגני ילדים.
- לא תותר תוספת יח"ד. סטיה מהוראה זו תחווה סטיה נכרת לפי חוק התכנון והבניה. (ראה גם סעיף 4.1.1).
- המבנה הוא מתחת לכניסה הקובעת..
- הבנין מורכב מ- 2 אגפים בכל אגף יותרו 3 קומות ובנוסף קומת עמודים מפולשת..



## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<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, 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	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. תותר חניה מקורה במרווח הקדמי צידי בהתאם להוראות התכניות המאושרות החלות על השטח.</p>
6.3	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<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 במוסדות התכנון 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>
6.4	<b>חשמל</b>
	<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ב. תחנות טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p> <p>ג. תאורה</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>

<p><b>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות ת"י 413, וזאת במילוי התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 על כל שינוייה (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 על כל שינוייה).</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	<p>6.5</p>
<p><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p> <p>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p>	<p>6.6</p>
<p><b>6.7 פיתוח סביבתי</b></p> <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>	<p>6.7</p>
<p><b>6.8 מקלטים</b></p> <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>	<p>6.8</p>
<p><b>6.9 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <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 בתפוזרות 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</p>	<p>6.9</p>

<p align="center"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>עירוני לשפיכת פסולת בנין. ההעבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<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 שפ"ע 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 שפ"ע.</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 שפ"ע.</p> <p>ז. מי נגר עילי:</p> <p>באזור רגישות א 1, השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>ח. 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.</p> <p>ט. אצירה והרחקת אשפה. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאוותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>י. 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.</p>	

<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	

<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>	

**7. ביצוע התכנית**

<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>
------------------------------

<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>
--------------------------------

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים

