

10 8.1.17

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0138370

חפ/2299-1/ז - הסדרת בניה ברח' הצלבנים 8

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה
 08-02-2017
נ ת ק ב ל

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:
 2.11.16
 לאשר את התוכנית
 תאריך 12.2.17
 יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' חפ/2299/15
 חומש ליהודיה
 בישיבה מס' 32 ב-20.10.17
 יושב ראש הוועדה
 תאריך העיר

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/2299/15
 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 _____ ההודעה פורסמה ב.פ.
 מיום _____ לעניין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

פרסום הפקדת תכנית חפ/2299/15
 המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיף 102 לחוק התכנון והבניה הוא המועד המאוחר שבין הפרסומים בעיתונות. ההודעה בדבר הפקדה פורסמה בעיתון _____ מיום 22.7.16
 ההודעה בדבר הפקדה פורסמה ברשומות י.פ. 7299 מיום 7.7.16

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

דברי הסבר לתכנית

על חלקה 21 בגוש 11681 חלה תכנית חפ/853א' לפיה החלקה מסווגת ביעוד מגורים א' עם הגבלות שטח בניה וגובה הבניה.

הבנין הקיים בחלקה הנ"ל נבנה כבנין מדורג עפ"י היתר משנת 1976 וכלל במקור 2 יח"ד. היום הבנין כולל 3 יח"ד. בנוסף, במשך השנים בוצעו בבנין שינויים רבים ולמרות שהוגשו מספר בקשות להיתר להסדרת השינויים, לא ניתן היה לאשרן.

עיריית חיפה הכינה מסמך מדיניות לרח' הצלבנים שאומץ ע"י הועדה המחוזית. על פי המסמך הנ"ל, תוגברו זכויות הבניה למגרשים הנשענים על רח' הצלבנים וניתן לאשר בחלקה הנ"ל שטח בניה עיקרי של עד 70% משטח המגרש נטו.

מטרת התכנית הינה להסדיר את השינויים שבוצעו ולאפשר שינויים נוספים.

התכנית מציעה:

1. להוסיף שטח בניה עיקרי בהתאם למדיניות עיריית חיפה לגבי רחוב הצלבנים
2. לחלק את יח"ד התחתונה המורכבת מ - 2 קומות ל - 2 יח"ד נפרדות תוך הסבת השימוש בקומת העמודים הקיימת למגורים ולהפכה לחלק מהדירה החדשה. בסופו של דבר יהיו בבנין 4 יח"ד : יח"ד התחתונה תהיה בת 2 מפלסים, מעליה 2 דירות שטוחות חד מפלסיות ומעליהן יח"ד נוספת בת 2 מפלסיות. המפלס העליון מקורה בגג רעפים. גובה הבנין מעל פני הקרקע הטבעית לא עולה על 8.5 מ' על פי המאושר בתכנית חפ/ 853 א'.
3. לשנות קוי בנין על מנת לאפשר הקמת מעלית וגשרי כניסה לכל אחת מהדירות
4. לקבוע הוראות שיאפשרו פתרון לחניה מקורה ממוקמת בחלקה מתחת לשביל הולכי רגל ושצ"פ שבבעלות עיריית חיפה

שטח המגרש מדוד גרפית הוא 813 מ"ר. שטח המגרש עפ"י נסח הטאבו הוא 839 מ"ר. חישוב השטחים העיקריים בתכנית נערך ביחס לשטח המגרש הרשום.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/2299/ז1 - הסדרת בניה ברח' הצלבנים 8
		מספר התכנית	304-0138370
1.2	שטח התכנית		1.057 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	ל"ר
		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

198585 קואורדינאטה X

746752 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	הצלבנים	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11681	מוסדר	חלק	21	27-28

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/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 על כל שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 38 על כל שינוייה תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	6591	4613	13/05/2013
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 ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ד ממשיכות לחול.	2262	62	14/10/1976
חפ/ 229 י	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 י ממשיכות לחול.	3484	2707	17/09/1987
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.	4201	2771	14/03/1994
חפ/ 853 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 853 א ותכנית חפ/ 713 שאומצה במסגרתה ממשיכות לחול.	613	1382	24/07/1958
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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
28/02/2006	2102	5501	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ. הוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/1400/פמ
27/10/2003		5232	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/229/ח/2. הוראות תכנית חפ/מק/229/ח/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/229/ח/2

הערה לטבלה:

במסגרת אישור תכנית חפ/853/א אומצה תכנית חפ/713 (בחלקה הכלול בחפ/853/א)

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	נספח הבינוי והפיתוח מנחה ומחייב בענין קווי הבנין גובה המבנה והשטחים המסומנים להריסה.	07/12/2016	פנינה רוזנברג	07/12/2016		1:250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		07/12/2016	פנינה רוזנברג	07/12/2016		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 רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
vardal@haifa.a.muni.il	04-8356128	04-8356167	14	חסן שוקרי	חיפה	עיריית חיפה		רשות מקומית	רשות מקומית	
	04-8643132	04-8312004	8	הצלבנים	חיפה			אליאס נג'אר	פרטי	
	04-8643132	04-8337373	8	הצלבנים	חיפה			בשארה נג'אר	פרטי	

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
	04-8643132	04-8312004	8	הצלבנים	חיפה			אליאס נג'אר	פרטי
	04-8643132	04-8337373	8	הצלבנים	חיפה			בשארה נג'אר	פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
vardal@haifa.muni.i	04-8356128	04-8356167	14	חסן שוקרי	חיפה	עיריית חיפה			בבעלות רשות מקומית
	04-8643132	04-8312004	8	הצלבנים	חיפה			אליאס נג'אר	בעלים
	04-8643132	04-8337373	8	הצלבנים	חיפה			בשארה נג'אר	בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עיריית חיפה הינה יזם בתכנית זו רק לגבי ח: 27 שבבעלותה ולענין הבניה מתחת לשביל ולשניפי ולא לגבי כל שאר מטרות התכנית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 304-0138370 - שם התכנית: חפ/2299/1ז - הסדרת בניה ברח' הצלבנים 8

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
pnina- ro@smile.net .il	04-8643132	04-8666950	7	ביאליק	חיפה		33168	פנינה רוזנברג	עורך ראשי	אדריכלית
office@tsar- co.com	04-8511808	04-8532451	5	הבנקים	חיפה		99999	אמיר טאנוס	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

שינוי זכויות והוראות הבניה להסדרה ותוספת בניה ברח' הצלבנים 8

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. בתחום מגרש הבניה:

- 1.1. שינוי יעוד מאזור מגורים א' עם הגבלות בניה לאזור מגורים ב' על פי מבא"ת
- 1.2. תגבור זכויות בניה עפ"י מדיניות עיריית חיפה לרח' הצלבנים
- 1.3. שינוי קווי בניין בהתאם למבנה הקיים בשטח
- 1.4. קביעת קווי בניין לכיוון צפון מערב עבור מעלית, מסדרון גישה תת קרקעי מהחניה למעלית וכן קווי בניין לגשרי כניסה ומחסנים
- 1.5. קביעת קו בניין עילי לגזוזטראות לכיוון צפון.
- 1.6. תוספת 2 יח"ד לבנין מעבר להיתר הבניה המאושר - סה"כ 4 יח"ד.
- 1.7. תוספת קומת מגורים לבנין וכן התרת 3 קומות בחתך באופן נקודתי, ללא חריגה מגובה הבנין המותר של 8.5 מ' מפני קרקע טבעית, (למעט פיר המעלית).
- 1.8. קביעת הוראות בינוי למרפסות, תוך מתן אפשרות לקירווי המרפסות בגג שטוח והתקנת רעפים ליצירת רצף עיצובי

2. בתחום שצ"פ ושביל: קביעת קוי בניין, זכויות בניה והוראות בניה לצורך הקמת חניה מקורה למגורים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.057

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
התוכנית המאושרת לא קבעה מס' יחידות דיור. עפ"י היתר הבניה המקורי אושרו 2 יח"ד	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
אחוזי הבניה המאושרים הם 28%. כאשר עפ"י הוראות תכנית חפ/853 השטח העיקרי המאושר מחושב משטח חלקה מקורי של 983 מ"ר	587		+312	275	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

תאי שטח	יעוד
1001	דרך מאושרת
2001	מגורים ב'
4001	שביל
3001	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
4001	שביל	חניה
3001	שטח ציבורי פתוח	חניה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
11.73	124	דרך מאושרת
76.89	813	מגורים א'
3.97	42	שביל
7.41	78.3	שטח ציבורי פתוח
100	1,057.3	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעד
11.73	123.98	דרך מאושרת
76.90	813.06	מגורים ב'
3.97	41.99	שביל
7.40	78.28	שטח ציבורי פתוח
100	1,057.31	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
77.09	חניה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. ההוראות יהיו לפי התוכנית המאושרת חפ/853/א למעט השינויים המוצעים בתוכנית.</p> <p>ב. המבנה יהיה מדורג.</p> <p>ג. תקרות הבינוי המוצע וכן קירוי מרפסות גוף בנין המוגדרות מרפסות מקורות יהיה בגגות בטון שטוחים ומעליהם יותקן גג רעפים עיצובי.</p> <p>ד. התקנת המעלית תותר בתחום קו הבנין למעלית, גשרי כניסה למעלית ומחסנים (ראה קו בנין בנספח הבינוי) .</p> <p>ה. יותרו גשרי כניסה מפיר המעלית ל - 4 יחידות הדיור בבנין.</p> <p>ה.1 יותר קירוי קל של גשרי הכניסה הני"ל.</p> <p>ה.2 משטחים מקורים ע"י גשרי הגישה למעליות וקירוי קל של גשרי הכניסה הני"ל יחושבו כשטחי שירות בכפוף לתקנות שטחי שירות.</p> <p>ו. לצורך הפיכת הקומה התחתונה למגורים ניתן להגביה את הקומה הראשונה של המבנה הקיים כלפי מטה ובתנאי שגובהה לא יעלה על 3.00 מ'יגובהה נטו לא יפחת מהוראות החוק לנושא גובה דירת מגורים.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות מיוחדות:</p> <p>פיתוח תא שטח 3001 ישולב עם פיתוח תא שטח 4001 ביעוד שביל.</p> <p>ישמר הרצף של השצ"פ ושביל הולכי הרגל המאושר לאורך רח' הצלבנים.</p> <p>תנאים למתן היתר:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לחניה למגורים בתחום תא שטח 3001 בבעלות עיריית חיפה יהיה הסדרת הנושא בהיבט הקנייני מול עיריית חיפה. בהיתר הבניה להקמת חניה יקבעו תנאים לעניין הקמת החניה מתחת לשצ"פ.</p> <p>תכנון החניון המקורה יבטיח מעבר תשתיות מעל או מתחת למבנה החניה והעירייה תהיה רשאית להעביר תשתיות. מתן היתר בניה לחניון מותנה בתאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטים ובאישור מה"ע.</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ואו פיתוח</p> <p>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.</p> <p>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> <p>ג. היטל דרכים ישולם כחוק.</p>
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	במפלס העליון יותרו השימושים המותרים לשביל כולל שבילים גינון, נטיעות ומעבר תשתיות. במפלס התחתון (מפלס הכביש) ניתן יהיה להתיר חניה מקורה למגורים.
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות פיתוח:</p> <p>פיתוח תא שטח 4001 ישולב עם פיתוח תא שטח 3001 ביעוד שצ"פ יישמר הרצף של השצ"פ ושביל הולכי הרגל המאושר לאורך רח' הצלבנים.</p> <p>תנאים למתן היתר:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לחניה למגורים בתחום תא שטח 4001 בבעלות עיריית חיפה יהיה הסדרת הנושא בהיבט הקנייני מול עיריית חיפה. בהיתר הבניה להקמת חניה יקבעו תנאים לעניין הקמת החניה מתחת שביל.</p> <p>תכנון החניון המקורה יבטיח מעבר תשתיות מעל או מתחת למבנה החניה והעירייה תהיה רשאית להעביר תשתיות. מתן היתר בניה לחניון מותנה בתאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטים ובאישור מה"ע.</p> <p>לפני התחלת ביצוע חניה בתחום השביל יש לתאם עם תאגיד מי כרמל את העתקת קו הביוב הקיים בתחום השביל.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרחסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	מסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת			
(6) 42	(8) 1	(5) 3	(4) 19.08	4	60	102	829.3	(3) 98	(2) 144	587.3	(1) 813	2001
	(9) 1				82	82	35	(7) 35				4001
					61	61	48	(7) 48				3001
												שטח ציבורי
												פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין כהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה המפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות ברמת הטבלה:

- הערה 1: קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי והפיתוח המהייב לנושא זה. תותר בליטת גגונים מעבר לקווי הבנין בהתאם להוראות חפ/1400/4ז.
- הערה 2: חריגה מקוי הבנין כפי שמוסגים בנספח הבינוי והפיתוח המהייב לנושא תחשב כסטייה ניכרת לפי סעי' 2 (10) ו- 1 (19) בתקנות התכנון והבנייה - סטייה ניכרת מתכניות התשס"ב - 2002.
- הערה 3: הכניסה הקובעת הינה הרצפה התחתונה של מבנה המגורים הקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- שטח המגרש מדוד גרמית הוא 813 מ"ר. שטח המגרש עפ"י נסח הטאבו הוא 839 מ"ר..
- כולל את שטחי הגשרים מהמעלית לכניסה לדירות שחלקם מקורים ע"י גשרים שמעליהם וחלקם ניתן יהיה לקרות בקירוי קל. אופן חישוב שטחי השרות יהיה על פי תכנית חפ/229/1ז למעט גשרים מקורים לנישה למעליות שיחושבו בכפוף לתקנות שטחי שירות. לא תותר תוספת שטח שירות מעבר למצוין בטבלה..
- שטח זה ישמש לחניה מקורה למגורים.
- חריגה מגובה הבנין כפי שמופיע בנספח הבינוי המהייב לנושא זה תחשב כסטייה ניכרת לפי סעי' 2 (10) ו- 1 (19) בתקנות התכנון והבנייה - סטייה ניכרת מתכניות התשס"ב - 2002. גובה הבנין לא יעלה על 8.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית, הכל בהתאם להוראות תכנית חפ/853/א'.
- תותר בליטת פיר המעלית בלבד מעבר לגובה של ה- 8.5 מ' שנקבע בחפ/853/א'.
- מספר הקומות מתייחס לכל חתך וחתך..
- שטח למרפסות קונוליות.
- ישמש לחניה מקורה.
- גובה תקרת החניה יהיה כפי שיאושר ע"י משרד מתנדס העיר כך שיאפשר מעבר תשתיות ושכיל רציף אשר יחבר בין החלקות הגובלות בתא שטח 4001..
- גובה תקרת החניה יהיה כפי שיאושר ע"י משרד מתנדס העיר כך שיאפשר מעבר תשתיות ושכיל רציף אשר יחבר בין החלקות הגובלות בתא שטח 4001..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.1</p>
<p>המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות בחוק התכנון והבניה ובתקנות סטיה ניכרת. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים: 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. 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 הבנינים. 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>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.2</p>
<p>כתנאי להיתר הבניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י מהנדס העיר וע"י היחידה לתכנון נוף בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר הבניה. התכנית הנ"ל תציג את: א. המבנה 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. ב. מיקום מתקני האשפה והגז ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח תוך שמירה על רצף של רצועת השצ"פ והשביל הציבורי במקביל לרח' הצלבנים.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>בתחום התכנית יותקנו לפחות 5 מקומות חניה. החניות תמוקמנה בתחום המגרש הפרטי. בנוסף ו/או לחילופין ניתן יהיה להתיר חניה למגורים בתחום השטח הציבורי הפתוח והשביל (תאי שטח 3001 ו- 4001 שבעלות עיריית חיפה) במפלס הכביש תוך מתן אפשרות לפיתוח השצ"פ והשביל מעל מבנה החניה בהתאם לאמור בסעיפים 4.2 ו- 4.4. בנוסף, כתנאי להיתר בניה יתקבל אישור אגף תכנון תנועה דרכים ונוף בעיריית חיפה לחניה המבוקשת</p>	
<p>6.4 חלוקה ו/או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סוגג אחד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר. ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	

6.5	חשמל
	<p>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>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>תאורה:</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.
6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</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 בתפזורת 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 שרוולים, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>
6.10	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 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. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או ייגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p>

<p>6.10</p>	<p>תשתיות</p>
	<p>ה. 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 הבניין 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>ו. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ז. 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 יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז.</p> <p>ח. 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>ט. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מיקום המתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יקבע במסגרת הבקשה להיתר הבניה, תוך שמירה על הרצף של רצועת השצ"פ והשביל הציבורי במקביל לרח' הצלבנים ויאושר על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>י. 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>
<p>6.11</p>	<p>מקלטים</p>
	<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>
<p>6.12</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שצ"פ, שביל 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>

6.13	הריסות ופינויים
	תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה מחייבת בנספח הבינוי והפיתוח המחייב לענין זה . לא תחויב הריסת המבנים המסומנים להריסה במימוש כתנאי להיתר בניה. הריסה זו הינה חלק מתכנון מנחה.
6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית יהיה תוך 10 שנים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: אליאס נג'אר	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: בשארה נג'אר	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד: אליאס נג'אר	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד: בשארה נג'אר	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: אליאס נג'אר	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: בשארה נג'אר	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: פנינה רוזנברג	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: