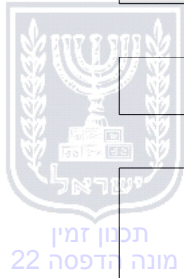


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0114082

חפ/2272 א - הסדרת בנייה קיימת במאפיית אריאל ברחוב סירקין פינת לונץ



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

המבנה הקיים של מאפיית אריאל נמצא במרווחים של 4 חלקות סמוכות 10, 11, 12, 13, בגוש 12470 וכן בחלק מהדירות שבקומת הקרקע הגובלות במרווחים. מטרת תכנית זו היא להסדיר את הבניה במרווחים שבין הבנינים. גג המבנה הקיים במקום שהוא גג קל יוחלף בגג בטון. הגג יגונן לטובת הדיירים בקומות העליונות. חזית מבנה מאפיית אריאל תטופל ותוסדר בהתאם לנספח הבינוי המנחה בתאום עם היחידה לשימור בעיריית חיפה. השטח המסומן כדרך עם הנחיות מיוחדות נקבע על שטחים שביעוד מגורים ואשר בהסדרת הגוש נקבעו כשטח בבעלות עיריית חיפה. בשטח זה מותר השימוש לדוכנים של השוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/2272א - הסדרת בנייה קיימת במאפיית אריאל ברחוב

שם התכנית 1.1

סירקין פינת לונץ

שם התכנית ומספר התכנית

304-0114082

מספר התכנית

2.500 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

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
קואורדינאטה X	200500
קואורדינאטה Y	745996

### 1.5.2 תיאור מקום

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

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12470	מוסדר	חלק	10-13	24, 33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
12470	11637

### 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



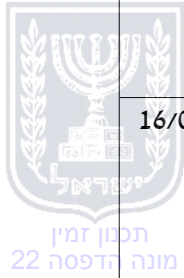
תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
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
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / שש. הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400 / שש
15/02/1934		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229
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 / י/ 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / י/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 / י/ 1
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י/ 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / י/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 / י/ 5



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ 502	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 502 ממשיכות לחול.	0		05/11/1940
חפ/ מק/ 1400 /יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /יב/ 1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 229 /י/ 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 /י/ 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 /י/ 2 תחולנה על תכנית זו.	5232		27/10/2003

**הערה לטבלה:**

על השטח חלה תכנית חפ/429 שהינה תכנית מופקדת אך מתייחסים אליה כאל מאושרת.



**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				פנינה רוזנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
תוכנית הסדרת שטח	מנחה			17/12/2015	רוזנברג פנינה	17/12/2015	נספח בעלויות	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	15/08/2017	רוזנברג פנינה	15/08/2017		לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	04/09/2017	דנק עמוס	04/09/2017		לא
מים	מנחה	1: 250	1	04/09/2017	דנק עמוס	04/09/2017		לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	04/09/2017	דנק עמוס	04/09/2017		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	13/08/2017	רוזנברג פנינה	13/08/2017		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	שי סלמן			חיפה	חלוצי התעשיה	126	04-8404383	04-8404368	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שי סלמן			חיפה	חלוצי התעשיה	126	04-8404383	04-8404368	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מאפיית אריאל	חיפה	חלוצי התעשיה	126	04-8404383	04-8404368	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שי סלמן הוא אחד הבעלים של מאפיית אריאל בע"מ.

בעלים נוסף הוא ניסים סלמן ת.ז. 4838154 שעל שמו יש הערות אזהרה על תת חלקות בנסחי הטאבו של החלקות הכלולות בתכנית זו.

עיריית חיפה הינה בעלים של חלק מחלקה 33 בגוש 12470

בחלקות 10,11,12,13 בגוש 12470 יש בעלים פרטיים שונים. ראה פרוט בעלויות בנספח להוראות.

**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		חיפה	ביאליק	7	04-8666950	04-8643132	pnina-ro@smile.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	עמוס דנק	2179		חיפה	דרך בר יהודה (1)	147	04-8207944	04-8207942	amosd@012. net.il
מהנדס גאודט	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	meteeb@leve nberg.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 3280, חיפה, 31032.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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
קו בנין תחתי/תת קרקעי	קו בנין לבניה במרווחים בין הבנינים עבור המבנה הקיים של מאפיית אריאל

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הסדרת הבנייה הקיימת של מאפיית אריאל בשוק תלפיות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים עם חזית חנויות לאזור מגורים ומסחר.

ב. איחוד חלקות 10, 11, 12, 13 לתא שטח אחד בו 3 מבנים קיימים וכן מבנה של מאפיית אריאל הבנוי בין הבנינים ועל כולם יחולו הוראות תכנית זו.

ב. קביעת שטח דרך עם הנחיות מיוחדות בהן מותר שימוש בדוכנים.

ג. תוספת שטחי בניה עיקריים עבור מאפיית אריאל.

ד. שינוי בקווי בנין להסדרת הבנינים הקיימים ומבנה מאפיית אריאל במרווחים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.5

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	31			31	יח"ד	מגורים (יח"ד)
הזכויות המאושרות חושבו משטח החלקות לפני הסדרת הגוש אשר הורידה שטחים מהחלקות לחלקת מגורים שבבעלות העירייה שבתכנית זו שונה היעוד שלה לדרך. חלקה חדשה 10 = חלקה 104 בגוש 10851 ששטחה הרשום היה 602 מ"ר כמגרש לפי יעוד מגורים ג' וכמגרש פינה 154%	3,162		+372	2,790	מ"ר	מגורים (מ"ר)
חלקה חדשב 11 = חלקה 105 בגוש 10851 ששטחה הרשום היה 664 מ"ר כמגרש לפי יעוד מגורים ג' וכמגרש פינה 154%						
חלקות חדשות 12,13 = חלקות 143+144 בגוש 10851 ששטחם הרשום היה 600 מ"ר לפי יעוד מגורים ג' - 140%. לכל אחד מהם נוספו שטחי מרפסות ובהפחתה של השטח המסחרי של מאפיית אריאל. התוספת כוללת 372 מ"ר למרפסות						
השטח למסחר עבור מאפיית אריאל	460		+460		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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

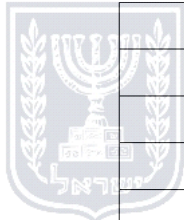
\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2001
מגורים ומסחר	3001



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	3001
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1001
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	2001
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	3001

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	628	25.12
מגורים ג'	1,872	74.88
<b>סה"כ</b>	<b>2,500</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	628.41	25.13
דרך מוצעת	355.59	14.22
מגורים ומסחר	1,516.52	60.65
<b>סה"כ</b>	<b>2,500.51</b>	<b>100</b>

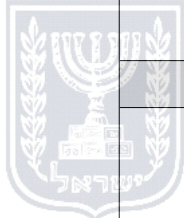


תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימוש מעורב של מסחר ומגורים בכל הקומות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>א. חזית מבנה מאפיית אריאל תשופץ ותעוצב עפ"י נספח הבינוי המנחה ובהתאם להנחיות היחידה לשימור.</p> <p>ב. תותר בניה של מבנה מאפיית אריאל בין הבנינים הקיימים בהתאם לקו הבנין תחתי תת קרקעי המתייחס למבנה מאפיית אריאל עפ"י ההגדרות בתכנית זו.</p> <p>ג. התכנית המותרת תהיה בהתאם לקיים.</p> <p>ד. הגג הקל שבחלק האחורי של המאפיה, בין המבנים שעל חלקות 144 ו 105 יוחלף בגג בטון. התקרה תגונן לטובת הדיירים בקומות העליונות. תכנית הגינון, ההשקיה והניקוז תהווה חלק מהיתר בניה שיוגש ויאושר ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעיריית חיפה.</p> <p>ה. החזית האחורית של מבנה מאפיית אריאל העשויה פח תהרס ותבנה מחדש מחומרים עמידים וקשיחים, כל זאת בתאום עם המחלקה לתכנון העיר והיחידה לשימור.</p> <p>ו. חומרי גמר של כל הבניה במאפיית אריאל יהיה בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון עיר.</p> <p>ז. מבנה מאפיית אריאל הבנוי בשטחים שבין המבנים הקיימים יהיה בן קומה אחת מעל מפלס הקרקע. הגובה יהיה 4.00 מ'.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל:</p> <p>א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק/</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. 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 ונוף בעירייה.</p>
<b>ב</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	בתחום שטח הדרך המוצעת המסומנת בסימון של הנחיות מיוחדות יותר שימוש לדוכנים, כאשר הוועדה המקומית חיפה כתנאי להוצאת היתר בניה תקבע הוראות לעיצוב חזית הרחוב ומעברי הציבור.

דרוך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
שמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.3.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל:</p> <p>א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה .</p> <p>ג. 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 ונוף בעירייה.</p>	א
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתחום שטח הדרך המוצעת המסומנת בסימון של הנחיות מיוחדות יותר שימוש לדוכנים, כאשר הוועדה המקומית חיפה כתנאי להוצאת היתר בניה תקבע הוראות לעיצוב חזית הרחוב ומעברי הציבור.</p>	ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת (7) 4	(6) 14	(5) 31	(4) 99	527	סה"כ שטחי בניה (3) 7994	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי 1516	3001	מגורים ומסחר

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

### הערה ברמת הטבלה:

1. תוספת השטח עבור מאפיית אריאל היא 460 מ"ר.
2. שטחי השירות למגורים יהיו עפ"י חפ/ 229 י' על כל שינוייה. שטחי השירות למסחר יהיו עפ"י חפ/1400 ש.ש.
3. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן ע"ג התשריט
- 4: אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בסמכות הועדה המקומית לתת הקלות עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה.
5. מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס פני הרחוב.

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

- (1) הבנין בחלקה 10- סה"כ השטח העיקרי 1220 מ"ר, כולל 185 מ"ר שטח מסחרי, עבור מבנה מאפיית אריאל וכן כולל 108 מ"ר עבור מרפסות. הבנין בחלקה 11 - סה"כ השטח העיקרי 1284 מ"ר, כולל 105 מ"ר שטח מסחרי, עבור מבנה מאפיית אריאל וכן כולל 156 מ"ר עבור מרפסות. הבנין בחלקה 12 והבנין בחלקה 13 - סה"כ השטח העיקרי 1118 מ"ר, כולל 170 מ"ר שטח מסחרי, עבור מבנה מאפיית אריאל וכן כולל 108 מ"ר עבור מרפסות..
- (2) 250 מ"ר לחלקה 10, 250 מ"ר לחלקה 11 ו- 250 מ"ר לחלקות 12 ו- 13.
- (3) סה"כ 1470 מ"ר לנין בחלקה 10, סה"כ 1534 מ"ר לבנין בחלקה 11 ו- 1368 לבנין חלקה 12,13.
- (4) 99% תכסית בחלקה 10, 85% תכסית בחלקה 11, ו- 85% בחלקות 12 ו- 13.
- (5) 9 יח"ד בחלקה 10, 13 יח"ד בחלקה 11 ו- 9 יח"ד בחלקות 12,13.
- (6) 12.5 מ' בחלקה 10, 14 מ' בחלקה 11, 12.5 מ' בחלקות 12, 13.
- (7) מסי הקומות של המבנה המקורי הקיים בכל חלקה הוא 3 קומות מעל קומה מסחרית. מבנה מאפיית אריאל בן קומה אחת גבוהה.

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

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 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.

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.  
ב.התקנת פרסומת ושלטים תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.

**6.2****בינוי ו/או פיתוח**

כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש במסגרת היתר הבניה אשר תאושר ע"י מהנדס העיר. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את 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 לאורך הרחוב .

**6.3****חניה**

החניה תהיה עפ"י התקן התקף ביום מתן היתר הבנייה.

**6.4****איכות הסביבה**

א.ריח: לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.  
ב.רעש: כל המערכות הטכניות, גנרטורים, ומתקני קירור יהיו במבנה סגור. מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) -1990.  
ג.מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל או בגז בלבד.  
ד.מניעת זיהום קרקע ומי תהום: לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום קרקע, מי תהום ומים עיליים.

**6.5****חלוקה ו/ או רישום**

א. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר  
ב. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.  
ג. תנאי להיתר בניה בתא שטח 3001 יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה או חתימת כל בעלי הזכויות בתא שטח זה.



6.6	<b>חשמל</b>
	<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"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 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 שתרשם עליה זכות מעבר.</p> <p>מתן היתר בני לתחנת הטרנספורמציה יותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. תאורה</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>
6.7	<b>ניהול מי נגר</b>
	מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז העירונית.
6.8	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<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	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. הבקשה להיתר הבניה תלווה בתכנית למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים, כולל דו"ח אקוסטי, שהתייחסו למתקני הייצור / אפייה, למערכות טכניות לרבות מערכות מיזוג אוויר, גנרטורים, חדרי קירור וכד' ויפורטו הפתרונות והאמצעים הנדרשים למניעתם. התכנית תתייחס בין השאר: למניעת מטרדי רעש, זיהום אוויר וריחות, זיהום קרקע ומים.</p> <p>ב. התכנית למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים לרבות הדו"ח האקוסטי יועברו לקבלת חוות דעת איגוד ערים להגנת הסביבה חיפה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר הבניה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים להגנת הסביבה חיפה ודרישותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. תנאי להיתר בניה לעסקים, בשימוש המעורב בין עסקים למגורים, שמהווים מטרדים של ריחות יהיה אישור איגוד ערים להגנת הסביבה חיפה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר יהיה אישור היחידה לשימור.</p> <p>ה. כתנאי להוצאת היתרי בניה בשטח של "הוראות מיוחדות" יהיה קביעת הנחיות מרחביות לבניה קלה הכוללת: עיצובים, חומרים של הדוכנים שאמורים להיות ארעיים ופריקים והנחיות לענין המעברים הפתוחים באזור זה שיאפשרו גישה נוחה לבעלי החנויות במפלס הכביש.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה בתא שטח 3001 יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה או חתימת כל בעלי הזכויות בתא שטח זה.</p> <p>.</p> <p>.</p>

6.10

## תשתיות

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.

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 שפ"ע.

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.

ד. 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.

ה. אצירה והרחקת אשפה.

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

ו. קווי טלפון ותקשורת.

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

6.11

## מקלטים

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.

<b>מקלטים</b>	<b>6.11</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.12</b>
כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189, לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.	

<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.13</b>
הטיפול בחזיתות יהיה בתאום עם היחידה לשימור.	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.14</b>
היטל השבחה ישולם כחוק	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

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

תוך 10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



דצמבר 2015

**304-0114082 חפ/2272 א - הסדרת בנייה קיימת במאפיית אריאל  
ברחוב סירקין פינת לונץ**

**נספח בעלויות**

גוש	חלקה	תת חלקה	שם	מס' תעודת זהות	מס' חפ של חברה	הערות	
12470	10	1	"דקל" עבודות בטון		512066267		
		2,7,8,9	סלאמה צחי רפאל	27473370			
		3,5,6,1	מזרחי יוסף	650093		בתת חלקה 6 יש הערת	
		8	אשל בנימין	650094		אזהרה לניסים סלמן ת.ז. 4838154	
		4	כהן משה	6239503			
		10		רות ממן	10194298		
				עובדיה מואס	1019430		
				יעקב מואס	1019431		
				אביבה חמו	50903004		
				יפה פלג	51761260		
				ירדנה קרקליס	28603769		
				אמיר קפואנו	31806565		
				אפרת אלמלם	34813592		
			11	סמגלי אולגה	313092140		הערת אזהרה למאפיית אריאל בע"מ
			12	מאפיית אריאל בע"מ		51203104	
		13		אמדור גליה	58490871		
				אמדור צבי	69886851		
14		יוספוב מרינה	312859226				
		יוספוב יליזבטה	312859168				
15		מילר דניאלה	27227388				
16		רוגוב נועם אברהם	22111983				
		רוגוב אסתי	56837917				
17		רזילוב מיכריבאן	309481885				
		רזילוב מרי	309481885				
19		לוי יאיר	7398757		הערת אזהרה למאפיית אריאל בע"מ ותמר סלמן.		
		חלובה אבנר	7398759				
12470	11	1	דואק אליהו	6494561		הערת אזהרה לתמר סלמן	
		2		עוסמאן עלי	20123717		
				עוסמאן אחמד	50553643		
				עוסמאן עומר	50797075		
				עוסמאן פואד	54437189		
				עוסמאן תאופון	56845282		
			3,4,5,6,8	מזרחי יוסף	650093		הערת אזהרה לניסים סלמן על תת חלקה 8
			אשל בנימין	650094			
		7	אלדד אולדסהיים	65444820			
			אלדד טובה	55441638			
		9		סדלק נלי	319225355		
	סדלק אלכסנדר		319225322				





הערות	מס' חפ של חברה	מס' תעודת זהות	שם	תת חלקה	חלקה	גוש		
		301102042	אלקלעי יותם	10	11	12470		
		300373321	אלקלעי תום	11				
		300373321	יצחקי יעל	12,15				
		201552932	בנאום אורי	13				
		56227291	שוהם יובל	14				
		56651714	שוהם תמר					
		31681425	יצחקי דפנה	16				
		54298450	רות שלמה	17				
		24824211	אסטליין יאיר	18				
		301040515	גרדי נועה	19				
הערת אזהרה למאפיית אריאל בע"מ חפ/ 51203104		311956130	ספנייב אמה				12	12470
		5740196	פרוכט חנה					
		626330	אורלן אהובה					
		626331	גרינברג רבקה					
		626332	בבציק מרים					
		305878852	גודז'יב נזיר					
		305878985	גודז'יב נדז'ידה					
		715712	נוס אברהם					
		715713	נוס יעקב					
		6263313	רביד רבקה					
		316646918	אלג'יאן אדוארד					
		316646991	ברג'אן נבר					
הערת אזהרה לשי סלמן ולמאפית אריאל בע"מ		112628	שמעילוב יוסף		13	12470		
		4256007	מלכיאל אורי					
		71421432	פרץ יעקב					
			עיריית חיפה		33	12470		

