

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0224568

חפ/מק/1141/לז- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לרישום קרקע בדניה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נועדה לאפשר ביצוע רשום בשכונת דניה בהתאם לתכנית מפורטת חפ/ 1141 והשינויים לה.

בשנת 1991 אושרה ע"י המודד המחוזי, תכנית לצרכי רישום של יתרת המקרקעין מהתכנית המאושרת חפ/ 1141/ ב' המתארת את גבולות המגרשים.

החברה עשתה ניסיונות להשלים את רישום החלוקה אך נתקלה בקשיים פורמליים הנובעים מהוראות הרישום.

תכנית מפורטת 304-0224568 הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים הבאה ליצור תשתית סטטוטורית שתאפשר את רישום הקרקע הכלולה בתוכניות מאושרות (חפ/1141 והשינויים לה) כחלקות נפרדות בלשכת רישום המקרקעין, ללא שינוי בזכויות הבנייה הקיימות ובלא עריכת כל שינוי תכנוני.

התכנית מבוססת בעיקרה על המצב בשטח ואין בה כדי לפגוע בהיתרים תקפים שהוצאו במקרקעין.

שטח המגרשים הכלולים בתכנית נקבע עפ"י תכנית זו . שטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה הוא לפי שטחו בתצ"ר 10.4.91

שטח הבניה העיקרי המוצע יעמוד על 38% לפי התכנית המאושרת החלה וכולל 6% הקלה. זכויות הבניה הינן על פי תוכניות תקפות ולפיכך ובהתאם לסעיף 151 לחוק, תוכנית זו אינה פוגעת בסמכות הועדה המקומית לאשר הקלות לתוספת שטח (לרבות הקלות כמותיות).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/מק/1141/לז- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לרישום קרקע בדניה

מספר התכנית 304-0224568

1.2 שטח התכנית 51.615 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	199243
קואורדינאטה Y	741459

1.5.2 תיאור מקום

שכונת דניה, רחובות יהודה גור, פרנק פלג, גרינבוים, לני"י.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12255	מוסדר	חלק	17-27, 29, 46-72, 152-169	151

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
151, 154, 157 - 174, 176, 187, 189 - 190, 201, 215 - 217, 219, 217, 619 - 620, 649, 660 - 672, 676, 691	חפ/1141/ב
672, 669	חפ/1141/טו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
01/06/1995	3452	4309	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1141 / טו ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1141 / טו
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב ממשיכות לחול	כפיפות	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 / י / 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / י / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 / י / 5
26/06/2000		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.	כפיפות	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.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 / יב / 1

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חלוקה לפי תצ"ר מ - 10.4.91 על רקע חלוקה מוצעת	23/04/2018	פנינה רוזנברג	23/04/2018	1	1: 500	רקע	חלוקה ורישום
לא	נספח עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון	23/04/2018	דותן דרעי	23/04/2018	16	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		23/04/2018	דותן דרעי	23/04/2018	8		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		23/04/2018	פנינה רוזנברג	23/04/2018	1	1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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			אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן		03-7402526	03-5339170	doritt@afri- a-israel.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa.muni.i l
פרטי			אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן		03-7402526	03-5339170	doritt@afri- a-israel.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן		03-7402526	03-5339170	doritt@afri- a-israel.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים נוספים: פרטיים שונים ראה פרוט בטבלאות האיזון

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina- ro@smile.net .il
	מודד	יוחאי בן-גרא	1198	ני.ב מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	דרך בר יהודה	300	04-8202860	04-8202862	niv.geoeng@ gmail.com
מנהל פרויקט	מתכנן	אירית גיל	9999		קרית טבעון	השומרים	2	04-9837751	04-9533841	irit_gil@netv ision.net.il
	שמאי	דותן דרעי	759	דותן דרעי - אורן נס בע"מ	חיפה	שד המגינים	25	04-8622223	04-8668865	dn99@netvisi on.net.il



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 33



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה עפי סעיף 62 א (א) 1, אישור טבלאות איזון והקצאה ורישום המגרשים החדשים ללא שינוי בזכויות הבניה (למעט שטחים הניתנים בהקלה).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק התכנון והבניה , תוך קביעת הוראות לחלוקה חדשה, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בתוספת ההקלות עפ"י החוק לפי סעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבניה , תוך מתן אפשרות לשטח מגרש קטן מ - 700 מ"ר בהתאם למצב בשטח ומבלי לפגוע בזכויות הבנייה במגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	53 - 48
מגורים א'	47 - 43, 41 - 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	51 - 48
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	47 - 43, 41 - 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,790	20.91
מגורים א'	40,825	79.10
סה"כ	51,615	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.93	10,804.83	דרך מאושרת
79.07	40,810.47	מגורים א'
100	51,615.3	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים עפ"י התכניות המאושרות התקפות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. הזכויות והוראות הבניה יהיו כמפורט בתכניות תקפות החלות על השטח. ב. אין בתכנית זו כדי לפגוע בהיתרי הבניה שהוצאו טרום אישורה של תכנית זו ובזכויות הבניה הקיימות עפ"י היתרים אלה, למעט קביעת גבולות המגרשים. באם יבנה מבנה חדש הוא יותאם להוראות תכנית זו.
ב	הנחיות מיוחדות
	1. יותרו מגרשים הקטנים מ - 700 מ"ר, מבלי לפגוע בזכויות הבניה במגרש, כפי שנקבע בתשריט החלוקה. 2. קווי הבניין יקבעו לפי הנקבע בתכנית זו, כמצוין בהערה ו' בטבלה 5, לא יהיה בתכנית זו כדי לפגוע בחוקיות הבנייה על פי קו הבניין שנקבע בהיתרי הבנייה כאמור בסעי' 4.1.2 א (ב). תוספות בנייה למבנה קיים יהיו בהתאם למוצע בתכנית זו. 3. כל ההוראות של התכנית המאושרת חפ/ 1141 ב' שלא שונו מכח תכנית זו, נשארות בתוקף. כמו כן כל ההוראות של התכניות המיתאריות הנוספות שתכנית זו כפופה להן לפי הפרוט בטבלה 1.6 לעיל. 4. לא תותר בניה חדשה בתחום הדרך בתכנית. במצב שבו תוגש בקשה להיתר להריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש תחתיו יש לסגת לקו הרחוב המאושר ולהרוס את הגדרות/הבנייה הקיימת בתחום הדרך המאושרת.
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	בינוי ו/או פיתוח
	א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה. 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 וגנים בעירייה.
ב	הנחיות מיוחדות
	לא תותר בניה חדשה בתחום הדרך. במצב בו תוגש בקשה להיתר בניה להריסת מבנה קיים

דרך מאושרת	4.2
והקמת מבנה חדש תחתיו יש לסגת לקו הרחוב המאושר ולהרוס את הגדרות/הבניה הקיימת בתחום הדרך המאושרת.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				90	271	(1) 707	מס' חלקה 151 לפי תב"ע מאושרת	2	מגורים א'
				90	432	(2) 1102	מס' חלקה 617 לפי תב"ע מאושרת	3	מגורים א'
				90	295	(3) 774	מס' חלקה 187 לפי תב"ע מאושרת	4	מגורים א'
				90	279	(4) 726	מס' חלקה 189 לפי תב"ע מאושרת	5	מגורים א'
				90	269	(5) 722	מס' חלקה 194 לפי תב"ע מאושרת	6	מגורים א'
				90	366	(6) 969	מס' חלקה 676 לפי תב"ע מאושרת	7	מגורים א'
				90	276	(7) 721	מס' חלקה 190 לפי תב"ע מאושרת	8	מגורים א'
				90	264	(8) 695	מס' חלקה 191 לפי תב"ע מאושרת	9	מגורים א'
				90	261	(9) 697	מס' חלקה 197 לפי תב"ע מאושרת	10	מגורים א'
				90	284	(10) 759	מס' חלקה 198 לפי תב"ע מאושרת	11	מגורים א'
				90	295	(11) 742	מס' חלקה 199 לפי תב"ע מאושרת	12	מגורים א'
				90	273	(12) 719	מס' חלקה 200 לפי תב"ע מאושרת	13	מגורים א'
				90	274	(13) 705	מס' חלקה 201 לפי תב"ע מאושרת	14	מגורים א'
				90	278	(14) 729	מס' חלקה 215 לפי תב"ע מאושרת	15	מגורים א'
				90	271	(15) 713	מס' חלקה 217 לפי תב"ע מאושרת	16	מגורים א'
				90	358	(16) 954	מס' חלקה 216 לפי תב"ע מאושרת	17	מגורים א'
				90	303	(17) 778	מס' חלקה 196 לפי תב"ע מאושרת	18	מגורים א'
				90	268	(18) 707	מס' חלקה 192 לפי תב"ע מאושרת	19	מגורים א'
				90	417	(19) 1097	מס' חלקה 691 לפי תב"ע מאושרת	20	מגורים א'
				90	268	(20) 724	מס' חלקה 154 לפי תב"ע מאושרת	21	מגורים א'
				90	268	(21) 716	מס' חלקה 155 לפי תב"ע מאושרת	22	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

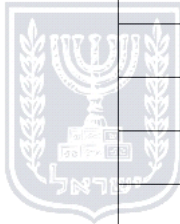


תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				90	295	(22) 785	מס' חלקה 649 לפי תב"ע מאושרת	23	מגורים א'
				90	300	(23) 800	מס' חלקה 193 לפי תב"ע מאושרת	24	מגורים א'
				90	311	(24) 816	מס' חלקה 195 לפי תב"ע מאושרת	25	מגורים א'
				90	356	(25) 935	מס' חלקה 673 לפי תב"ע מאושרת	26	מגורים א'
				90	444	(26) 1130	מס' חלקה 600 לפי תב"ע מאושרת	27	מגורים א'
				90	479	(27) 1261	מס' חלקה 661 לפי תב"ע מאושרת	28	מגורים א'
				90	500	(28) 1325	מס' חלקה 662 לפי תב"ע מאושרת	29	מגורים א'
				90	294	(29) 776	מס' חלקה 157 לפי תב"ע מאושרת	30	מגורים א'
				90	269	(30) 720	מס' חלקה 156 לפי תב"ע מאושרת	31	מגורים א'
				90	267	(31) 703	מס' חלקה 188 לפי תב"ע מאושרת	32	מגורים א'
				90	470	(32) 1235	מס' חלקה 620 לפי תב"ע מאושרת	33	מגורים א'
				90	506	(33) 1330	מס' חלקה 619 לפי תב"ע מאושרת	34	מגורים א'
				90	394	(34) 1033	מס' חלקה 665 לפי תב"ע מאושרת	35	מגורים א'
				90	371	(35) 993	מס' חלקה 664 לפי תב"ע מאושרת	36	מגורים א'
				90	425	(36) 1088	מס' חלקה 663 לפי תב"ע מאושרת	37	מגורים א'
				90	379	(37) 1000	מס' חלקה 667 לפי תב"ע מאושרת	38	מגורים א'
				90	392	(38) 1039	מס' חלקה 670 לפי תב"ע מאושרת	39	מגורים א'
				90	401	(39) 1069	מס' חלקה 671 לפי תב"ע מאושרת	40	מגורים א'
				90	776	(40) 2041	חלקות 669, 672 לפי תב"ע מאושרת	41	מגורים א'
				90	419	(41) 1116	מס' חלקה 668 לפי תב"ע מאושרת	43	מגורים א'
				90	388	(42) 1010	מס' חלקה 666 לפי תב"ע מאושרת	44	מגורים א'
				90	266	(43) 685	מס' חלקה 175 לפי תב"ע מאושרת	45	מגורים א'
				90	268	(44) 720	מס' חלקה 176 לפי תב"ע מאושרת	46	מגורים א'
				90	287	(45) 752	מס' חלקה 174 לפי תב"ע מאושרת	47	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
מעל הכניסה הקובעת							תב"ע מאושרת		

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 א: שטח המגרש בפועל נקבע עפ"י תכנית זו ושטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה הוא לפי שטחו בתצ"ר 10.4.91.
 הערה ב: שטח הבניה העיקרי המוצע יעמוד על 32% לפי התכנית המאושרת החלה + הקלות לפי החוק. זכויות הבניה הינן על פי תוכניות תקפות ולפיכך ובהתאם לסעיף 151 לחוק, תוכנית זו אינה פוגעת בסמכות הועדה המקומית לאשר הקלות לתוספת שטח (לרבות הקלות כמותיות).
 הערה ג: אופן חישוב שטחי השירות בבנינים קיימים יהיה לפי חפ/229/1, חפ/229/1 וחפ/229/2. בבנינים חדשים שטחי השירות יחושבו לפי חפ/229/5. יותרו שטחי בניה נוספים לפי חפ/229/5:
 45מ"ר שטח עיקרי לעליית גג, 60 מ"ר למרתפים עיקרי ושרות בהתאם לשימוש.
 הערה ד: תותר העברת שטחים ממעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת באישור מהנדס העיר.
 הערה ה: הכניסה הקובעת תהיה בהתאם לקיים במבנים קיימים ובמבנים חדשים תקבע בתוכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כחלק מהיתר הבניה בהתאם למפלס הכביש במרכז חזית המבנה הפונה לדרך.
 הערה ו: קווי הבנין יהיו: 5 מ' - קדמי, 4 מ' - צידי ו- 6.5 מ' - אחורי
 הערה ז: מס' יח"ד, גובה המבנים, מס' קומות, מס' מבנים במגרש, צורת הגגות, בניה במסדים וכד' יהיו עפ"י הוראות תכנית חפ/1141 ב'
 הערה ח: בהתאם לתיקון תשע"א-2011 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 (ק"ת תשע"א מס' 6964) לשטחים האמורים יוסף שטח של 12 מ"ר עבור גוזוטרס כמוגדר בתקנות כאמור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 714 מ"ר.
- (2) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 1137 מ"ר.
- (3) שטח עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 776 מ"ר.
- (4) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 733 מ"ר.
- (5) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 709 מ"ר.
- (6) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 963 מ"ר.
- (7) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 727 מ"ר.
- (8) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 695 מ"ר.
- (9) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 688 מ"ר.
- (10) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 747 מ"ר.
- (11) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 777 מ"ר.
- (12) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 719 מ"ר.
- (13) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 721 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

- (14) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 732 מ"ר.
- (15) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 714 מ"ר.
- (16) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 941 מ"ר.
- (17) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 798 מ"ר.
- (18) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 704 מ"ר.
- (19) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 1097 מ"ר.
- (20) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 704 מ"ר.
- (21) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 705 מ"ר.
- (22) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 777 מ"ר.
- (23) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 789 מ"ר.
- (24) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 819 מ"ר.
- (25) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 936 מ"ר.
- (26) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 1168 מ"ר.
- (27) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 1260 מ"ר.
- (28) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 1315 מ"ר.
- (29) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 773 מ"ר.
- (30) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 707 מ"ר.
- (31) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 703 מ"ר.
- (32) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 1238 מ"ר.
- (33) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 1331 מ"ר.
- (34) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 1036 מ"ר.
- (35) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 975 מ"ר.
- (36) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 1118 מ"ר.
- (37) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 998 מ"ר.
- (38) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 1031 מ"ר.
- (39) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 1056 מ"ר.
- (40) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 2043 מ"ר מגרש זה הוא איחוד של תאי שטח 41+42 לפי התצ"ר..
- (41) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 1102 מ"ר.
- (42) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 1021 מ"ר.
- (43) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 700 מ"ר.
- (44) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 705 מ"ר.
- (45) שטח המגרש עפ"י תצ"ר 4/91 הוא - 756 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

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 סווג אחיד 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.

ה. רישום החלוקה החדשה עפ"י תוכנית זו יעשה עפ"י תשריט לצורכי רישום אשר יאושר ע"י הועדה המקומית ויאושר ככשיר לרישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

6.2**חשמל**

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.

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. תאורה:

תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.

6.3**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

6.4**היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה כחוק

6.5**בינוי ו/או פיתוח**

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.

6.6**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. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או ייגרמו

6.6	תשתיות
	<p>נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו. ה. אספקת מים</p> <p>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.</p> <p>ו. ביוב</p> <p>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 מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו. 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. 2. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז. 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. ט. אצירה והרחקת אשפה. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. 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>
6.7	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>
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	<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>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33